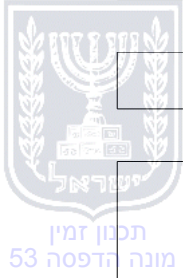


הוראות התכנית

תכנית מס' 211-0992339

נצרת-שכונת הגליל, מגרשים 188-190, 192, 194



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי נצרת
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מתייחסת למגרשים 188, 189, 190, 192, 194 בשכונת הגליל ע"פ תב"ע בתוקף ג/4952. שנמצאים בחלקות 121, 123, 127, 130, 131 בגוש 17825.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

התוכנית מציעה בינוי חדש לאזור זה, עם פתרונות חניה (כולל חניונים מקורים). תוספת יח"ד וזכויות בניה ותוספת חזית מסחרית בצמוד לכביש הראשי. ע"פ מצב הקיים מותרת בניה של 95 יח"ד בתחום התוכנית. התוכנית מציעה תוספת של 19 יח"ד (כ-20%). סה"כ בתוכנית מוצעת 114 יח"ד.

במסגרת התוכנית שינוי בקוי בניין, תוספת גובה וקומות למבנים ושינוי תכנית.

ע"פ התוכנית יאוחדו מגרשים 188-189 למגרש אחד עם חניון מקורה. במגרש 194 תתווסף חזית מסחרית לכוון הרחוב הראשי (דרך 2). במגרשים 192, 194 יבנה חניון מקורה משותף לשני מגרשים עם זיקת הנאה הדדית ביניהם.

כל השינויים והעדכונים בתוכנית - בסמכות הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

נצרת-שכונת הגליל, מגרשים 188-190, 192, 194

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

211-0992339

מספר התכנית

9.959 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (11), א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נצרת
	קואורדינאטה X	227238
	קואורדינאטה Y	736088
1.5.2 תיאור מקום	שכונת הגליל, נצרת	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת הגליל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17825	מוסדר	חלק	120-121, 123, 126-127, 130-131	124-125, 193

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/06/2009		4194	5960	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11810. הוראות תכנית ג/ 11810 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11810
16/11/2000		384	4933	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4952 בתחומה של תוכנית זו בלבד.	החלפה	ג/ 4952
31/01/2017		2781	7435	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 211-0238626 בתחומה של תוכנית זו בלבד.	החלפה	211-0238626
24/12/2013		2250	6719	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20002 בתחומה של תוכנית זו בלבד.	החלפה	ג/ 20002
17/11/2010		1136	6161	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית נצ/ מק/ 1146 בתחומה של תוכנית זו בלבד.	החלפה	נצ/ מק/ 1146
13/05/2013		4632	6591	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית נצ/ מק/ 1173 בתחומה של תוכנית זו בלבד.	החלפה	נצ/ מק/ 1173



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל עופר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל עופר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מאושר	11: 10 01/07/2021	שמואל עופר	01/07/2021		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	12: 15 15/03/2022	שמואל עופר	15/03/2022		1: 500	מנחה	בינוי
לא	תנועה וחניה	12: 21 15/03/2022	זועבי סאמר	15/03/2022		1: 500	מנחה	תנועה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית נצרת	נצרת	רח 0807		04-6549200		
	פרטי	תאופיק דראושה		תאופיק דראושה בע"מ	נצרת	(1)	20	04-6571132	04-6575958	info@tdara wshe.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' 3042/20, ת.ד. 50607.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית נצרת	נצרת	רח 0807) (1		04-6549200		
פרטי	תאופיק דראושה		תאופיק דראושה בע"מ	נצרת	(2)	20	04-6571132	04-6575958	info@tdarawshe.co m

(1) כתובת: ת.ד. 367.

(2) כתובת: רח' 3042/20, ת.ד. 50607.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.ג.	נוף הגליל	חרמון	2	02-5456054		
חוכר		תאופיק דראושה		תאופיק דראושה בע"מ	נצרת	(1)	20	04-6571132	04-6575958	info@tdarawshe.co m

(1) כתובת: רח' 3042/20, ת.ד. 50607.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שמואל עופר		גליל אדריכלים	נוף הגליל	עצמון	18	04-6453620		shmuel@galil-arch.co.il
אדריכל	אדריכל	יעקב קליין	31767	גליל אדריכלים	נוף הגליל	עצמון	18	04-6453620	04-6453619	yakov@galil-arch.co.il
מהנדס תנועה	מהנדס	זועבי סאמר	88109	תכנון וניהול- תחבורה, כבישי ם ופיתוח	אכסאל	(1)		04-6457174	04-6080552	samer@same-rzoabi.com
מודד	מודד	חוסין דראושה	1283	חוסין דראושה	אכסאל	(2)		04-6563786	04-6563786	h.n.survey@hotmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 846.

(2) כתובת: ת.ד. 276.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מתחם מגורים חדש כ 114 יח"ד בשכונת הגליל, נצרת.
תוספת זכויות בניה במגרשים תוך התאמת הבינוי, החניה ותשתיות למצב מוצע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות בניה: הגדלת צפיפות, תוספת יח"ד.
2. קביעת הנחיות בנוי, שינוי גובה מבנים ומפלסים, שינוי קווי בניין.
3. תוספת זכויות בניה למגורים ולמסחר שכונתי.
4. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל חניה, תשתיות.
5. קביעת הוראות לאיחוד של מגרשים.
6. קביעת הוראות לזיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	121, 123, 127, 130
דרך מאושרת	124, 125, 193
דרך משולבת	120, 126

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ג'	121, 127
חזית מסחרית	מגורים ג'	127

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

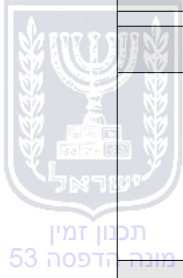
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,824	28.36
דרך משולבת	705	7.08
מגורים ה'	3,345	33.59
מגורים ה' מיוחד	3,084	30.97
סה"כ	9,958	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,824.44	28.36
דרך משולבת	705.66	7.09
מגורים ג'	6,428.81	64.55
סה"כ	9,958.91	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	-בית דירות ומבני שרות למגורים. -מעונות לילדים ומועדונים פרטיים. -חזית מסחרית במגרש 127. -חניה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות מגרש 123. מבנה מגורים וחניון מקורה מתחת לקומת הכניסה. חלק מגג החניון ישמש כגינה לדירות בקומת הכניסה.
ב	אדריכלות מגרשים 121, 127 יתוכננו כחטיבה אחת. 2 מבני מגורים וחניון מקורה משותף ביניהם (שלושה מפלסי חניה). מבנה 1-מגרש 127. -בקומת הכניסה חזית מסחרית ומגורים. קומות מעל קומת הכניסה ישמשו למגורים. קומות מתחת לקומת הכניסה ישמשו למחסנים וגישה לחניון. מבנה 2-מגרש 121-מגורים. חניה/חניון. בין המבנים - יבנה חניון מקורה משותף. בקו בניין 0 בין שני המגרשים.
ג	אדריכלות מגרש 130. 2 מבני מגורים (מבנה 3+מבנה 4) וחניון מקורה בצד מבנה 4. קומת הכניסה תשמש למטרות שירות בלבד-כניסה, מחסנים וחניות.
ד	זיקת הנאה במגרשים 121, 127 תרשם זכות מעבר הדדית בחניון המשותף ובכניסות אליו. תנאי לאיכלוס - רשום זיקת הנאה בפינקסי המקרקעין.
ה	עיצוב אדריכלי 1. חיפוי קשיח [אבן, אלומיניום, קרמיקה או אחר] לפחות 60% מחזיתות המבנה. 2. גגות שטוחים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים



4.2	דרך מאושרת
	<p>א.תנועת כלי רכב והולכי רגל, וחניה ב.העברת תשתיות. ג.גינון, ריהוט רחוב, ותאורה, תחנות לתחבורה ציבורית ומתקני הצללה.</p>
4.2.2	הוראות
א	תשתיות
	תוכנית פיתוח לדרכים כוללת תשתיות ונטיעת עצים תוכן לאישור הוועדה המקומית.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	<p>א.תנועת כלי רכב והולכי רגל, וחניה ב.העברת תשתיות . ג.גינון, ריהוט רחוב, ותאורה, תחנות לתחבורה ציבורית ומתקני הצללה.</p>
4.3.2	הוראות
א	תשתיות
	תוכנית פיתוח לדרכים כוללת תשתיות ונטיעת עצים תוכן לאישור הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	4	4	3	3	8	26	29	65	247	(2) 40	30	(1) 27	150	1580	121	מגורים ג'	ג'
6	4	4	4	(4) 1	7	23	18	70	234	(2) 14		45	175	1045	123	מגורים ג'	ג'
(6) 4	3	3	3	3	8	26	26	68	237	(2) 34		36	(5) 167	1505	127	מגורים ג'	ג'
(6) 4	3	3	3		2	8		68	23			4	19	1505	127	מסחר	ג'
4	3	3	3	1	8	26	41	68	242	(2) 17		(1) 49	(5) 176	2300	130	מגורים ג'	ג'



תכנון זמין
מנהל הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מספר מבנים מרבי בתא שטח	תאי שטח	שימוש	יעוד
1	121	מגורים ג'	מגורים ג'
1	123	מגורים ג'	מגורים ג'
1	127	מגורים ג'	מגורים ג'
1	127	מסחר	מגורים ג'
2	130	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

הועדה המקומית רשאית לאשר ניווד אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בתנאי שסה"כ זכויות הבניה במגרש נשמרות.

תותר בנית חדר מדרגות וחדר מעלית או מתקנים טכנים 3 מ' מעל למפלס הגג.

מרפסת הבולטת מקירות הבניין ששיטחה עד 14 מ"ר לדירה ולא יותר מ 12 מ"ר בממוצע לכל יח"ד שהיו מאושרות מכח תוכנית ג/4952 - לא תבוא בחשבון השטחים ("שטח אפסי" או שטח פטור). תוספת זו

לא תותר עבור יח"ד חדשות שהוספו מכח תוכנית זו.

בנוסף לזכויות הבניה ע"פ תוכנית זו - תותר תוספת של 40% משטח המגרש לצורך שטחי שירות לחניה ע"פ תוכנית 211-0238626 שבתוקף.

תותר בליטת מרפסות לקו בניין קדמי או אחורי 2 מ' או 40% מהמרווח המותר הקטן ביניהם.

תותר בנית חניה מקורה מתחת למפלס הכניסה עד גבולות המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל העברה 206 מ"ר שרות ממגרש 121 למגרש 130..

(2) זכויות אלו מותרות רק בתת הקרקע..

(3) לרחוב מס' 30.

(4) גובה חניה מקורה מתחת למפלס הכניסה עד 3.8 מ'..

(5) כולל העברה 92 מ"ר עיקרי ממגרש 130 למגרש 127 מגורים..

(6) לדרך מס' 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>א. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, וכן תכנית פיתוח שטח (בקני"מ מתאים), ופרטים אופייניים לאשור ועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מבני המגורים יחופו באבן לפחות 60% משטח החזיתות. בעיקר בחזיתות הנצפות מהדרכים הציבוריות, תוך שימת דגש על אזור הכניסה למבנה.</p> <p>ג. קירות תומכים יהיו בגימור אבן טבעית.</p>

6.2	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות. התשמי"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>

6.3	חניה
	<p>1.3 מקומות חניה לכל יח"ד בשטח עד 120 מ"ר.</p> <p>1.5 מקומות חניה לכל יח"ד בשטח מעל 120 מ"ר.</p> <p>החניה למגורים תהיה בתחום המגרש ולא פחות מהתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>

6.4	הפקעות ו/או רישום
	<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לדין.</p>

6.5	חלוקה ו/או רישום
	<p>תנאי בהליך רשוי הינו אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית.</p>

6.6	חשמל
	<p>1. תנאי בהליך רשוי יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג או שימוש בח. שנאים קיים, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p>



- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף-3.00 מ' מהתיל הקיצוני
- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד-2.00 מ' מהתיל הקיצוני
- ג. קו חשמל מתח נמוך על מבנה - תיל מבודד-0.30 מ' מהתיל הקיצוני
- ד. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני
- ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.00 מ' מהתיל הקיצוני
- ו. כבלים אוויריים מבודדים 33 ק"ו (בנטיה מירבית)- 2.00 מ' מהתיל הקיצוני
- ז. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני
- ח. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300מ'-20.0 מ' מציר הקו
- ט. קו חשמל מתח על 400 ק"ו עם שדות עד 450מ'-35.0 מ' מציר הקו
- י. כבלי חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו בהנחה משולשת- 10.00 מ' מציר הקו
- יא. כבלי חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו בהנחה שטוחה- 20.00 מ' מציר הקו
- יב. ארון רשת-1.00 מ' מהתיל הקיצוני
- יג. תחנת טרנספורמציה/מתוג ומניה פנימית- 3.00 מ' מהתיל הקיצוני

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

3. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

4. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

5. שינוי במערכת חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע בתכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

6. תחנות טרנספורמציה :

- ג 1- לא תותר הרכבת תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא בשטח תוכנית זו.
- ג 2- תחנות טרנספורמציה ימוקמו לפי דרישת חברת החשמל כפוף להנחיות שבתוכנית זו. תכנון מבנה תחנות טרנספורמציה ישתלב בפיתוח הנופי של המגרש, ויוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, והנחיות התוכנית והתקנון.
- ג 3- מבנה התחנה יחופה בחומרים עמידים וקשיחים הזהים לחומרי החיפוי של קומת המוסד ו/ או הקירות התומכים של מבנים הסמוכים.
- ג 4- תותר בניית תחנות טרנספורמציה כחלק מקירות תומכים במגרש שמעל הכביש, כחלק מקירות תומכים של שטחי חניה במגרש שמתחת הכביש, וכחלק משולב בקירות הפיתוח.



<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>(א)-מים- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה באישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(ב)-ניקוז- תנאי בהליך רשוי , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(ג)ביוב :</p> <p>1. לא תותר הבניה בשטח התוכנית אלא לאחר רשת ביוב לאזור בכללו בתיאום עם לשכת הבריאות האזורית ועיריית נצרת.</p> <p>2. כל מבנה יחובר למערכת הביוב העירונית באישור הרשות המקומית.</p> <p>3. הרשות המקומית רשאית להעביר קווי ביוב וניקוז בתחומי כל מגרש בתוכנית לפי שיקולי תכנון , הקווים יהיו צמודים במידת האפשר לגבולות המגרש ובמרחק שלא יעלה על מטר אחד מגבולו.</p> <p>4. תנאי בהליך רשוי הנו הרחבת פתרון קצה לביוב (מתקן הסוללים) באישור משרד הבריאות.</p> <p>(ד)-אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. תנאי בהליך רשוי קביעת שיטת איסוף האשפה והבטחת מקום למתקני האשפה ע"י סימון בהיתר הבניה.</p>	
<p>6.8 הוראות פיתוח</p>	<p>6.8</p>
<p>תאורת חוץ :</p> <p>מערכת תאורה בתחומי התוכנית תהיה תת קרקעית. התאורה תותקן לאורך תוואי הכבישים, הרחובות, הככרות, המעברים, השבילים להולכי רגל ושטחים ציבוריים פתוחים (שצפייים אינטנסיביים) . תוכניות העמודים והפנסים יוגשו לאישור מהנדס העירייה על פי הנחיותו ועל פי הנחיות שבתכנית ובתקנון.</p> <p>יקבעו דגמים אחדים של עמודים וגופי תאורה לכבישים.</p> <p>יקבעו דגמים אחדים לשצ"פים ושבלים .</p> <p>תאורת הדרכים תהיה לפי הנחיות לתכנון : " התקנת מאור בדרכים " מאת המפקח על התעבורה.</p> <p>הדרכים ישמשו כצירי תנועה עירוניים, שכונתיים ולהחניית רכב . צירי הנסיעה , חניה, ההליכה לאורך הדרכים יוארו ע"י תאורה משולבת באלמנטי הרחוב והגינון.</p>	
<p>6.9 תקשורת</p>	<p>6.9</p>
<p>מערכת התקשורת תותקנה לאורך תוואי הכבישים בהתקנה תת-קרקעית , כולל חיבור למבנים , לפי דרישות הגופים המוסמכים , בהתאם לתוכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס העירייה על פי הנחיותו ע"פ הנחיות שבתוכנית זו.</p>	
<p>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי בהליך רשוי יהיה הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבניה והנגישות.</p>	
<p>6.11 פסולת בניין</p>	<p>6.11</p>
<p>א.תנאי בהליך רשוי יהיה התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>ב.תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר</p>	

6.11 פסולת בניין	לשטחה.
-------------------------	--------

6.12 פיקוד העורף	תנאי בהליך רשוי יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון למבנים במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
-------------------------	--

6.13 שרותי כבאות	תנאי בהליך רשוי -קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם.
-------------------------	--

6.14 תשתיות	במגרשים המיועדים למבני מגורים כל ארונות החשמל , והתקשורת ישולבו בתוך המבנה. ארונות החשמל ותקשורת החייבים להיות בקו הרחוב ישולבו בנישות הממוקמות בתוך קיר הגבול בין המגרש והדרך או בקיר התומך בין שני מגרשים שונים ההתחברות של כל המערכות תהייה תת-קרקעית לפי תקנות חברת החשמל , משרד התקשורת ותקנות הרשות המקומית. הצנרת תוסתר בכל מקרה מתחת לקרקע לא תראה מצד הדרך. במגרשים בהם או בגבולותיהם קיר התומך את הכביש , תעבור הצנרת על הקיר ותוסתר ע"י תעלות פח או בתוך נישה בקיר עם כיסוי. אנטנות : לא תורשה התקנת יותר מאנטנה אחת פרטית על גג המבנה , אלא אנטנה מרכזית אחת על כל מבנה
--------------------	---

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב אחד.	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53