

2006246723-1

מבא"ת 2006

תכנית מס' ג/20449

מינהל התכנון מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

25-00-2016

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20449

נצרת : מתחם 14 - מתחם תעסוקה עירוני

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי : נצרת.

מרחב תכנון מקומי : יזרעאלים.

מרחב תכנון מקומי : מבוא העמקים.

סוג תוכנית : תוכנית מתאר מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>20449/ג</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>04.02.16</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נלקחה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר המדע הממונה</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>20449/ג</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מתחם 14 - ממוקם בסמוך ומצפון לעיר נצרת, בצמוד ומצפון לדרך מס' 79, בתחום השיפוט והשטח המוניציפלי של העיר נצרת, ושל מועצה מקומיית ריינה.

את המתחם חוצה אפיק נחל ציפורי. גבולו הצפוני תחום על ידי כביש הגישה לאתר גן לאומי ציפורי.

על פי תמ"א 35 תשריט המרקמים - מתחם 14 הנו בתחום "מרקם עירוני נצרת".

על פי תמ"מ 9/2 - המתחם נמצא בתחום נוף כפרי פתוח.

בתכנית המתאר המאושרת לנצרת ג/11810 - המתחם מיועד כ"מתחם תעסוקה מקומי / אזורי".

בחלקו הצפוני של המתחם - רצועת תכנון לתוואי מסילת רכבת (על פי תמ"א 23 שינוי 15) שפרעם - נצרת.

עיקרה של התכנית : פיתוח מוקד תעסוקה משולב, המותאם לפיתוח תתי מתחמים מוגדרים וגדולים יחסית לצרכי תעסוקה ומלאכה, משרדים, שרותים עסקיים, מסחר ושרותי בילוי, תעשייה עתירת ידע.

בחלקה המרכזי של התכנית - "פארק נחל ציפורי". רצועת שטח פתוח גדולה יחסית המיועדת לתכנון ופיתוח פארק ציבורי, לאורך ובסמוך לציר הנחל. הפארק מיועד לרווחת תושבי העיר נצרת וכלל תושבי האזור - יכלול אזורי פיתוח אינטנסיבי ואקסטנסיבי.

בתחום התכנית בחלקה המערבי - שכונת מגורים קיימת, המיועדת להסדרה במסגרת התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית, ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
שם התוכנית	1.2 שטח התוכנית
שלב	1.3 מהדורות

נצרת : מתחם 14 – מתחם תעסוקה עירוני

ג/20449

601.21 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

23/06/2016 תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת סוג התוכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף¹² בחוק

תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות. היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה. סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.4 סיווג התוכנית

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נצרת. מבוא העמקים. יזרעאלים.

226500 קואורדינטה X
737500 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון לעיר נצרת. בצמוד ומצפון לדרך מס' 79.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות נצרת. ריינה חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות בהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית נצרת. ריינה. ציפורי ל"ר ל"ר ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17507	מוסדר	חלק מהגוש	1,3-9,11,18,22-23,30	2,10,12-17,20-21 42,44,46,48
17510	מוסדר	חלק מהגוש	--	7,1
17534	מוסדר	חלק מהגוש	32,34-39,41	2-7,21,25-26,29-31 33,40,42-44,58
17606	מוסדר	חלק מהגוש	--	14
17611	מוסדר	חלק מהגוש	--	7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

- ועדה מקומית יזרעאלים.
- ועדה מקומית מבוא העמקים.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.02.1967	י.פ. 1339	תכנית זו גוברת על תכנית ג/733	שינוי	ג/733
15.11.1979	י.פ. 2578	תכנית זו גוברת על תכנית ג/3214	שינוי	ג/3214
14.12.2004	י.פ. 5349	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית מש"צ/100 ממשיכות לחול	שינוי	מש"צ / 100
20/11/2013		תכנית זו גוברת על תכנית ג/20805	שינוי	ג/20805
03.06.2009	י.פ. 5960	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/11810 ממשיכות לחול	שינוי	תכנית מתאר נצרת ג/11810
01.12.2011	י.פ. 6329	תכנית זו מפרטת הוראות תכנית מתאר נצרת ג/18951	פירוט	תכנית מתאר נצרת ג/18951
07.03.2013	י.פ. 6560	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/11561 ממשיכות לחול	שינוי	ג/11561 (דרך 79)
27.12.2005	י.פ. 5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 35
30.07.2007	י.פ. 5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 9 / 2. הוראות תמ"מ 9 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 2 - שינוי 9
19.12.1995	י.פ. 4363	הקלה מתמ"א 3	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תמ"א 3 - שינוי 11 א'
24.12.2001	י.פ. 5041	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 23 שינוי 15. הוראות תמ"א 23 שינוי 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 23 - שינוי 15
19.12.1995	י.פ. 4636	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 22. הוראות תמ"א 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 22
14.09.2009	י.פ. 5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 5/34. הוראות תמ"א 5/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 5/34/ב/5
18.12.2006	י.פ. 5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 3/34. הוראות תמ"א 3/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 3/34/ב/3

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' ערן מבל	16/06/2016	לי"ר	33	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' ערן מבל	01/06/2016	1	לי"ר	1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אוסאמה חטיב	01/06/2016	5	לי"ר	1:1250	מנחה	נספח תחבורה וכבישים
	משרד הבריאות רשות המים	יוסף דיב מהנדסים	01/06/2016	1	3	1:2500	מנחה	נספח מים
	משרד הבריאות	איברהים אבו תאיה	12/04/2016	2	8	1:1250 1:5000	מחייב	נספח בניב
	רשות הניקוז	מאיר רוזנטל	01/06/2016	1	21	1:2500	מנחה	נספח ניקוז
	משרד להגנת הסביבה	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	14/04/2016	1	5	1:1250	מנחה	נספח נוף
	משרד להגנת הסביבה	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	05/05/2016	לי"ר	53	לי"ר	מנחה	נספח נופי סביבתי
	משרד להגנת הסביבה	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	06/05/2013	לי"ר	8	לי"ר	מנחה	נספח אמצעי מדנייות סביבתית
	פקיד היערות קקי"ל	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	14/04/2016	1	לי"ר	1:1250	מחייב	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג
YanaiNe@iplan.gov.il	04-6554188		04-6508527	ת.ד. 595, קריית הממשלה, נצרת עילית - 17000	אימוץ על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה צפון					ועדה מחוזית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג
Ahmad.j@nazareth.muni.il		04-64592982	ת.ד. 31 מיקוד 16100 נצרת - ת.ד. 31 מיקוד 16100	ועדה מקומית נצרת					ועדה מקומית

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג
tzafontichmun@land.gov.il	04-6558266		04-6558273	קרית הממשלה נצרת עלית - 17105	רשות מקרקעי ישראל (רמ"מ)				בעלות המדינה
Ahmad.j@nazareth.muni.il	04-6012137	054-5419202	04-64592982	נצרת - ת.ד. 31 מיקוד 16100	עיריית נצרת		אחרים		בעלות רשות מקומית
									בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם מרטי ומשמחה	מקצוע / תואר	שם מרטי ומשמחה	עורך התכנית
eran@mebelarch.co.il	049833704	0498335146	050-5268746	0498335146	רח' קקיל 4 קרית טבעון 36082		30444	052196821	ערן מובל	אדריכל		עורך התכנית
fahoum@kfahoum.co.il	04-6560870	04-6552304 04-6554859	050-2008803	04-6552304 04-6554859	רח' תאופיק זיאד רח' נצרת 46		983	026310748	איאד פאחום	מורד		מורד
Osama4@bezeqint.net	04-6470107	04-6470483	054-5530823	04-6470483	ת.ד. 667, יפיע		107140	25864570	אוסאמה חיטיב	מהנדס		יעץ תנועה ובטיחות
deeb-1@zahav.net.il	04-8663954	04-8662350	050-5246881	04-8662350	רח' הנמל 53 חיפה		07372	03546847/9	יוסף דיב	מהנדס		יעץ תשתיות מים
ibrabu@bezeqint.net	04-6565267	04-6551217	052-3664280	04-6551217	רח' 1032, נא' 16000 - נצרת		25051	052540390	אבראהים אבו תאיה	מהנדס		יעץ תשתיות ביוב
meir@rme.co.il	04-9580225	04-9580621	054-7759909	04-9580621	ד.ג. משגב גילון 20103		27203	051437796	מאיר רוזנטל	מהנדס		יעץ תשתיות ניקוז
Nathan@yaad-arc.co.il	04-9909990	04-9902215	052-3733723	04-9902215	יעד אדריכלים ד.ג. משגב 20155		24388	050670454	נתן קמינר	אדרי נוף		יעץ נוף
dromit@yaad-arc.co.il	04-9909990	04-9902215		04-9902215	יעד אדריכלים ד.ג. משגב 20155			057127292	דרומית שקד	מתכנת		יעץ סביבה
citylink@citylink.co.il	04-9532229	04-9532228		04-9532228	רח' רימונים 2, קרית טבעון 36042				חבי סטילינג השקעות			תכנון וניהול מרזיקט

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
פארק ציבורי נחל ציפורי	שטח פתוח רציף לאורך ומשני צדדי אפיק נחל ציפורי, המיועד לשימור ופיתוח לצרכי טיול, פנאי ונופש, לרווחת הציבור.
אזור תעסוקה	מקום המיועד להקמת מפעלים ועסקים מסוגים שונים כולל בתי מלאכה, תשתיות הנדסיות, שירותי מסחר, שטחי ציבור – כגון גינות ושטחים ירוקים. אזור התעסוקה יכלול פתרונות לנגישות וניידות תחבורתית מיטבית, כולל אזורי חניה ותחנות הסעה לתחבורה ציבורית.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. פיתוח אזור תעסוקה, מסחר ובילוי – לצרכי תושבי העיר נצרת, היישוב ריינה וכלל יישובי האזור.
- ב. תכנון פארק ציבורי נחל ציפורי – לרווחת הציבור לצרכי פנאי ונופש.
- ג. תכנון והסדרת שכונת המגורים הקיימת – תכלול עד 100 יח"ד לכל היותר.
- ד. תכנון והתאמת מערכת התשתיות (מים, ביוב, ניקוז) – ליעודי ושימושי הקרקע החדשים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת שימושים ותכליות - למתחמי התעסוקה והמסחר.
- ב. קביעת הנחיות ופתרונות לצרכי גישה וחניה.
- ג. מתן הנחיות והוראות לתכנון והסדרת שצ"פים, במשולב עם פארק נחל ציפורי.
- ד. קביעת עקרונות והנחיות - לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
- ה. קביעת עקרונות והנחיות - למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים.
- ו. קביעת מתחמי תכנון, כולל מתחם למגורים ומתחמים לאיחוד וחלוקה במסגרת תכנית עתידית.
- ז. קביעת שלביות ביצוע.
- ח. מתן הקלה בקו בניין מדרך ראשית מס' 79, מ- 100 מ' ל- 50 מ' מציר הדרך וזאת לצורך הקמת אזור תעשייה ומשרדים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	601.21 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי 100 יח"ד : 210 מ"ר - שטח עיקרי		21,000	(+) 21,000	--	מ"ר	מגורים
		100	(+) 100	--	מס' יח"ד	
כולל שטח עיקרי למסחר בייעודים : "מסחר" (לפי 9% למסחר). "מסחר ותיירות" (לפי 25% למסחר). "תעשייה ומשרדים" (לפי 15% למסחר).		22,845.2	(+) 22,845.2	--	מ"ר	מסחר
כולל משרדים		185,162.5	(+) 184,562.5	600	מ"ר	תעסוקה
		9,410	(+) 9,410	--	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**3.1 טבלת תאי שטח**

תאי שטח כפומים		תאי שטח	יעוד
קו מים	עתיקות		
--	100	100	מגורים א'
--	215 , 214 , 212 , 211 , 212A , 211A	217 – 211 211A , 212A	תעשייה
--	--	500	מבנים ומוסדות ציבור
--	300	300	מסחר
713 , 712 , 700	,707 , 705 , 704 , 702 , 701 , 700 716 , 715 , 711 , 709 , 708	715-716 , 700-713	שטח ציבורי פתוח
--	740	740	שטח פרטי פתוח
--	751 , 750	751 , 750	נחל / תעלה / מאגר מים
800	801 , 800	800 - 802	דרך מאושרת
908 , 904	907 , 902 , 901	901-908	דרך מוצעת
--	952 , 951 , 950	950-954	מסילת ברזל מוצעת
--	210	210 , 202-200	מסחר ותיירות
--	221 , 220	221 , 220	תעשייה ומשרדים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט, לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
% מסך שטח התכנית	שטח בדונם	ייעוד	% מסך שטח התכנית	שטח בדונם	ייעוד
6.32%	37.99	מגורים א'	--	--	מגורים א'
17.20%	103.42	תעשיה	0.24%	1.42	אזור תעשיה זעירה
3.13%	18.82	מבנים ומוסדות ציבור	--	--	תעשיה
1.04%	6.28	מסחר	--	--	מבנים ומוסדות ציבור
--	--	שטח ללא ייעוד	1.48%	8.91	שטח ללא ייעוד
--	--	שטח חקלאי	0.84%	5.06	שטח חקלאי
--	--	שטח חקלאי מיוחד	12.19%	73.30	שטח חקלאי מיוחד
12.05%	72.45	שטח ציבורי פתוח	0.06%	0.34	פיתוח נוף
3.94%	23.67	שטח פרטי פתוח	--	--	שטח פרטי פתוח
4.55%	27.35	נחל / תעלה / מאגר מים	--	--	נחל / תעלה
7.68%	46.17	דרך מאושרת	8.79%	52.84	דרך קיימת ו/ או מאושרת
12.64%	76.01	דרך מוצעת	1.09%	6.54	דרך זמנית
12.25%	73.63	מסילת ברזל מוצעת	8.34%	50.16	רצועת תכנון למסילת ברזל
8.26%	49.67	מסחר ותיירות	--	--	מסחר ותיירות
--	--	תחום אזור משקים לגידול חזירים	17.06	102.59	תחום אזור משקים לגידול חזירים
10.94%	65.75	תעשיה ומשרדים	--	--	תעשיה ומשרדים
--	--	מסחר ותעסוקה	45.21%	271.77	מסחר ותעסוקה
--	--	מגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור	4.70%	28.28	מגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור
100%	601.21	סה"כ שטח התכנית	100%	601.21	סה"כ שטח התכנית

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 תעשיה ומשרדים	
4.1.1 שימושים	
<p>א. אזור תעסוקה המיועד להקמת והפעלת מבנים ל"תעשיה נקיה", מכוני מחקר, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מרפאות, מכוני ומעבדות, שירותים אישיים עסקיים ופיננסיים, מחסני מכר ואולמות תצוגה, סדנאות וגלריות. מזנונים והסעדה.</p> <p>ב. חנויות ועסקים למכירה ושיווק של ציוד משרדי, ציוד אלקטרוני, מוצרי הלבשה והנעלה, רהיטים, מוצרי מזון, ספרים, צעצועים ועוד.</p> <p>ג. שרותי מסחר כולל שטחי תצוגה לירידיים ותערוכות. שטחי אחסנה ושירות.</p> <p>ד. בנייני משרדים ושירותים מסחריים ו/או טכניים הקשורים במישרין לתעשיה במקום.</p> <p>ה. מסעדות, בתי קפה ומזנונים.</p> <p>ו. גינון ונטיעות, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.</p> <p>ז. שטחים ומתקנים לחניה, פריקה טעינה ותמרון.</p> <p>ח. שטחי שרות – ממ"ד, חניה, מחסן, מתקנים הנדסיים.</p>	
4.1.2 הוראות	
<p>א. דרכים תנועה וחניה</p> <p>1. פיתוח הדרכים הפנימיות ומגרשי החניה - יבוצע על פי הנחיות נספח התנועה, בדגש על הפרדת תנועת הולכי רגל מהתנועה המוטורית.</p> <p>2. מערך הדרכים הפנימיות - יאפשר נגישות יעילה ובטוחה לכל המגרשים, בהתאם לשלבויות הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. החניה תהיה בתחומי המגרשים, בהתאם לתקן המפורט בחוק התכנון ובניה בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>4. שטחי החניה - יפותחו בהתאם להתקדמות הבינוי במתחם.</p> <p>5. לא תותר חניה לאורך הדרכים - אלא במפוצי חניה המיועדים לכך.</p> <p>6. לא תותר כל בניה בתחום קווי הבנין של דרך 79.</p>	
<p>ב. תנאי להיתר בניה</p> <p>1. על פי סי' 6.1 להלן.</p> <p>2. הגשת תכנית בינוי למתחם ו/או לתת מתחם בשלמותו - תכנית הבינוי תוגש בקנה מידה 1:500 ותכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, שטחי גינון וחנייה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.</p> <p>3. אישור תכניות פיתוח - דרכים ותשתיות, שטחי הציבור ומגרשי החניה.</p>	
<p>ג. איכות הסביבה</p> <p>1. על פי סעיף 6.3 - להלן.</p> <p>2. על פי הוראות והנחיות נספח נופי סביבתי ונספח אמצעי המדיניות הסביבתית - המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p>	
<p>ד. נוף</p> <p>1. על פי סעיף 6.4 - להלן.</p> <p>2. על פי הוראות והנחיות הנספח הנופי - המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p>	

ה.	עיצוב אדריכלי	<p>חזית לכיוון כביש 79 : חזית המבנים (משרדים. מסחרי. אחר) הפונה לכיוון כביש 79 תתוכנן בעיצוב אדריכלי ייחודי ומוקפד על בסיס תכנית עיצוב אדריכלי לכל המתחם, אשר תוצג לאישור הועדה המקומית.</p> <p>עיצוב המבנים : יתבסס ככל הניתן על שימוש בחומרים בני קיימא, תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.</p> <p>העמדת המבנים : תהייה תוך התייחסות לסביבה. המבנים יהיו מחומרים עמידים בהתאמה לתנאי האקלים באזור. דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה. כל המבנים הסמוכים ופונים לכיוון כביש 79 - ימוגנו אקוסטית לצמצום הפרעות רעש.</p> <p>חזיתות : חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה ואדריכל נוף. לא יורשה שימוש בפח גלי דק, אסבסט וכו' בקירות וכרכובים.</p> <p>בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה. אחסנות חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות עם צמחיה או קירות אטומים, מאושרים אדריכלית כך שלא ייראו לעיין אדם העומד על הקרקע.</p> <p>גגות : הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס/ת הועדה בהתאם להנחיות אדריכליות.</p> <p>גדרות : על גבול המגרשים הפונים לכביש מס' 79 תחול חובת בניית גדר משולבת בצמחייה מטפסת. גובה הגדר לא יעלה על 2.20 מ'. תותר הקמת גדר סבכה מפלדה מגולבנת ו/או גדר מבניה קשיחה עם גמר כורכרית או אבן סיליקט מבוקעת ו/או דומה.</p> <p>שילוט - כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס/ת הועדה. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.</p> <p>חומרי גמר חזיתות - גימור החזיתות כולן מסביב המבנים יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. גימור החזיתות יהיה מחומרים עמידים. יאסר שימוש בטיח זרוק (שפריץ), קירות אסבסט, לוחות פלסטיים ו/או יריעות.</p> <p>גינון : תוכנית הפיתוח תכלול קביעת שטחים ציבוריים המיועדים לגינון ולנטיעות, ביחד עם קביעת הנחיות לגינון בתחום המבנים והמפעלים עצמם.</p>
ו.	תנאים לאישור שימושים בעלי פוטנציאל זיהום	<p>תנאי למתן היתרי בניה : הכנת נספח הבוחן את השימוש או הפעולות המבוקשות על מי התהום, שיאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ורשות המים.</p>

4.2 תעשיה	
4.2.1 שימושים	
<p>א. אזור תעסוקה המיועד להקמת מפעלי תעשיה לצרכי ייצור, מלאכה ואחסנה, מבנים משולבים לבתי מלאכה, עיבוד טובין ואספקת שירותים.</p> <p>ב. קליטת תעסוקות ומלאכות היוצאות מהתחום העירוני הבנוי : מוסכים ושירותי דרך, נגריות, מסגריות וכו'.</p> <p>ג. בתי קרור. מבנים לאחסנה ואריזה.</p> <p>ד. שירותים שונים כולל אולמות תצוגה וחנויות מפעל.</p> <p>ה. משרדים ושירותים - הקשורים במישרין לתעשיה ולמפעלים שבמקום.</p> <p>ו. מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה ומשטחים לאחסנה פתוחה.</p> <p>ז. מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים - לשירות עובדיהם.</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים וביוב, ניקוז, טלפון וגז, מערכות אנרגיה ותקשורת.</p> <p>ט. מפעל לטיפול ופינוי פסולת.</p> <p>י. שטחים ומתקנים לחניה, פריקה, טעינה ותמרון של כלי רכב לסוגיו.</p> <p>יא. שטחים ומתקנים לאחסון חמרי גלם ו/או מוצרים לשיווק ומכירה.</p> <p>יב. שטחי שרות - ממ"ד, חניה, מחסן, מתקנים הנדסיים.</p> <p>יג. גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.</p> <p>יד. גן אירועים - מיקומם המדויק של המגרשים בהם יותר שימוש זה ייקבע במסגרת תכנית איחוד וחלוקה שתחול על שטח זה. במסגרת תכנית זו ייבחן מיקום שימוש זה בשים לב להשפעות ההדדיות של גן האירועים על שימושים אחרים המותרים, ושל אלה המותרים על גן האירועים.</p>	
4.2.2 הוראות	
א.	<p>1. מפעלי תעשיה שיעמדו בהנחיות ס' 6.1 - להלן.</p> <p>2. על פי ס' 4.1.2 - ב'.</p>
ב.	על פי ס' 4.1.2 - ה'.
ג.	תותר תת-חלוקה של המבנים למשתמשים שונים אך לא חלוקה של גג הבניין. תובטח זכות גישה לכל תת מגרש.
ד.	<p>1. על פי ס' 6.3 - להלן.</p> <p>2. על פי הנחיות והוראות הנספח הנופי סביבתי ונספח אמצעי המדיניות הסביבתית - המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>3. הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה - להבטחת מניעת מטרדים לאזורים ולמבנים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים.</p> <p>4. מגבלת קרבה למגורים - בתאי שטח מס' 211A, 212A המסומנים בתשריט כ"ש"טח תעשיה עם הוראות מיוחדות" חל תחום מגבלות שימושים על השטח הנמצא במרחק של עד 100 מ' מגבול מגרשי המגורים. בתחום זה לא יאושרו שימושים המייצרים השפעה סביבתית על אזור המגורים הסמוך בנושאים כגון : רעש. זיהום אויר. חומרים מסוכנים וכדומה. הכל כפי שיקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה והיחדיה הסביבתית האזורית, ויעוגן בתנאים להיתר בניה ולרשיון עסק.</p>
ה.	על פי ס' 4.1.2 - א'.

1.	תנאים לאישור שימושים בעלי פוטנציאל זיהום	על פי ס' 4.1.2 – ו' .
2.	נוף	על פי סעיף 6.4 להלן ועל פי הוראות והנחיות הנספח הנופי - המהווה חלק ממסמכי התכנית.

4.3	מסחר ותיירות	
4.3.1	שימושים	א. חנויות למסחר כולל מסחר קמעונאי. בתי קפה ומסעדות. מרכז מבקרים ואולמות תצוגה. ב. גינון, דרכי גישה וחנויות, שבילי טיילת, קירות וגדרות. ג. שטחי שרות – ממ"ד, מחסן, מתקנים טכניים.
4.3.2	הוראות	א. חזיתות המבנים במגרשים אלה, יפנו כלפי רצועת נחל ציפורי. ב. במסגרת תכניות הבינוי לשטח זה, ינתן ביטוי לממשק ולחיבור הנופי והתפקודי הנדרש עם פארק נחל ציפורי (כגון אצבעות שצ"פ, שבילים וכו').

4.4	מסחר (מגרש מס' 300 – עם סימון הוראות מיוחדות)	
4.4.1	שימושים	א. מסחר משולב עם אטרקציה תיירותית. ב. בית קפה. מזנון. מרכז מבקרים. ג. גינון. שבילי גישה. שטחי חניה. קירות וגדרות. ד. אמצעי תאורה, שילוט והכוונה. ה. שטחי שירות – ממ"ד, מחסן, מתקנים טכניים.
4.4.2	הוראות	יש לשמור על זיקה לנחל ציפורי ולאחר העתיקות הסמוך מצד מערב (נמצא מחוץ לגבול התכנית).

4.5	דרך מוצעת / מאושרת	
4.5.1	שימושים	א. ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית. מעבר תשתיות מים. מדרכות. גינון וחניה. תאורה. ב. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך והעברת תשתיות. ג. רוחב הדרך וקווי הבנין - יהיו כמסומן בתשריט.
4.5.2	הוראות	א. לא תותר נגישות ישירה מדרך מס' 79 - לתאי השטח הגובלים בה, לרבות השצ"פים. ב. תנאי להיתר בנייה לפיתוח וסלילת דרך מס' 5 – תיאום ואישור רשות הניקוז. ג. תנאי להיתר בנייה לפיתוח וסלילת דרך מס' 2 בחלקה הצפוני החוצה את קו מקורות – תיאום ואישור רשות המים. ד. "הוראות מיוחדות" לגבי "הדרך הזמנית" המאושרת (עפ"י תכנית מס' ג/11561) והמגרשים הנשענים עליה : ד.1 תכנית זו לא תבטל את "הדרך הזמנית" המאושרת בתכנית בתוקף. סלילתה תאפשר ניתוק החיבורים הקיימים מצפון לדרך מס' 79 במסגרת שדרוגה של הדרך הארצית שמדרום לתכנית.

<p>ד.2 "הדרך הזמנית" תבטל לאחר סלילתה של מערכת הדרכים הפנימית, המשמשת נגישות חלופית למגרשים הנשענים עליה.</p> <p>ד.3 לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הנשענים על "הדרך הזמנית" אלא על פי התכנית שבתוקף ולא ע"פ תכנית זו. מימוש השימושים וזכויות הבניה במגרשים הנשענים על "הדרך הזמנית" יתאפשר רק לאחר ביצוע מערכת הדרכים הפנימית ע"פ תכנית זו וניתוקה של "הדרך הזמנית" מדרך מס' 79 כולל חיבורים ישירים נוספים (אם יהיו) בתחום גבולות תכנית זו.</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

4.6 שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	
4.6.1 שימושים	
<p>א. בשטח זה יותרו נטיעות, גינון ופיתוח נופי וסביבתי.</p> <p>ב. לא תותר כל בניה, למעט מבני שירות ותחזוקה, שבילים ורחבות, סככות צל, מתקני ישיבה, מתקני משחק ונופש.</p> <p>ג. שטחים להשהיית זרימה, אגירה וחלחול של מי נגר.</p> <p>ד. שבילים ומתקנים הנדסיים. תשתיות תת קרקעיות - באישור הועדה המקומית.</p>	
4.6.2 הוראות	
<p>א. פארק ציבורי נחל ציפורי – "פארק הנחל"</p> <p>א. לפארק נחל ציפורי תוכן תכנית בינוי ופיתוח נפרדת, על פי הנחיות הנספח הנופי ונספח הניקוז. תכנית הבינוי תאושר על ידי העיריה ותתואם עם רשות הניקוז.</p> <p>ב. במסגרת תוכנית הבינוי לפארק הנחל, ניתן יהיה במידה ויידרש להרחיב את תחום רצועת הנחל בחלק המערבי הסמוך לדרך מס' 2 - מרוחב 10 מ' עד לרוחב 30 מ', על חשבון השצ"פ.</p> <p>ג. במסגרת תכנית הבינוי לפארק הנחל, תינתן התייחסות נופית מיוחדת - לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • חלוקת הפארק לאזורים ברמות פיתוח שונות: אינטנסיבית, אקסטנסיבית. • הנחל יעוצב במופע טבעי ככל הניתן, תוך שימוש בצמחית גדות מגוונת ונטיעת מקבצי עצים להדגשת וזיהוי הנחל במרחב. • ישמר רצף שטחים פתוחים ותנועה לאורך הנחל - יפותחו דרכי שירות / טיול רציפות לציבור הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך הנחל משני צדדיו, לרבות שמירת רצף מעברים. • חציית הנחל תבצע ע"י גשרים ולא ע"י מעברי מים! רוחב הגשרים יאפשר מעבר המשכי נוח (פיזי וויזואלי) של הפארק מתחתיהם. • יפותחו מעברים מקשרים מן הפארק אל שימושי הקרקע הגובלים (בתוך מעברים ירוקים – "אצבעות" החודרות לאזורים אלו). • יוסדרו דרכי גישה וכניסות למשתמשי הפארק. יפותחו חניות בהיקף מתאים, באזורים מוצנעים ככל האפשר ובתכנון מפוצל לשטחים הקטנים ומוצללים. • יוגדר בינוי נדרש אשר ישתלב בנוף הפארק. • יעשה שימוש במיני צמחיה מקומית שאינה פולשנית, מתאימה לתנאי הקרקע, אקלים המקום ודרישות השקיה נמוכות. • העבודות יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ושימוש בחומרים דומים, תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים. • תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול (קני"מ 1:250 או 1:100): כל הגבהים הסופיים, מערכת דרכים ושבילים; פתרונות ניקוז; שטחי גינון; ריהוט גן; פרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. לכל שצ"פ תצורף תכנית גינון והשקיה. • בכל שצ"פ יישמרו עצי הבר במידה וקיימים, וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם וטיפוחם. • עקירה והעתקת עצים - תבוצע רק לאחר קבלת האישורים הנדרשים ע"פ תקנות החוק. 	

ב.	<p>סימון שצ"פ עם "הוראות מיוחדות" (בתשריט התכנית)</p> <p>תאי שטח מס': 713, 704 (רק בחלקו) – בתחום שטח זה עובר "עורק ניקוז משני" במובל סגור. אין לבצע כל עבודה ו/או בניה בתחום תא שטח זה, ללא קבלת אישור בכתב של רשות ניקוז ונחלים קישון.</p> <p>תאי שטח מס': 713, 712, 700 – בתחום שטח זה עובר קו מים 32" של חברת מקורות. בשטח זה ניתן להעביר קווי מים בלבד. יש לקבל אישור מקורות כתנאי למתן היתר בניה, בייעוד קרקע זה.</p>
-----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.7	נחל
4.7.1	שימושים
	<p>א. רצועת הנחל - הכוללת בתחומה את ציר הנחל ואפיק הנחל.</p> <p>ב. דרכי תחזוקה - בגדות הנחל ו/או שבילי הפארק.</p> <p>ג. נטיעות בגדות הנחל – על פי הוראות תמ"א 22 : נטיעת עצים ושיחים תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח.</p> <p>ד. הגנה ודיפון גדות הנחל, כולל שיקום נופי.</p> <p>ה. חציית גשרים ותשתיות קוויות כגון: קוי מים, קוי ביוב וכד'.</p>
4.7.2	הוראות
	<p>א. בתחום תאי שטח מס' 750 ומס' 751 : עוברת רצועת נחל ציפורי בתעלה פתוחה – רוחב מחייב לרצועת הנחל כ- 30 מ' לפחות (כמסומן בתשריט התכנית).</p> <p>ב. תחום תא שטח מס' 751 : נחל עם סימון של הוראות מיוחדות (כמסומן בתשריט התכנית). רוחב רצועת הנחל עם הוראות מיוחדות יהיה לפחות 10 מ'. בתחום שטח זה עובר עורק ניקוז משני בתוך מובל סגור - גודל המובל 2.5X6 מ'. תכנון מפורט של המובל יוגש לאישור רשות הניקוז. אין לבצע כל עבודה ו/או בניה בתחום שטח זה, ללא קבלת אישור בכתב מרשות הניקוז.</p> <p>ג. בתחום רצועת הנחל עובר ציר הנחל, אפיק הנחל ודרכי תחזוקה לנחל ברוחב של כ- 5.0 מ' מכל צד של גדת הנחל המתוכנן. אין לעשות כל פעולה בשטח קרקע זה – אלא באישור בכתב מ"רשות ניקוז ונחלים קישון".</p> <p>ד. נטיעות בגדות הנחל - יהיו תואמות למאפייני השטח הטבעיים ויתואמו עם קק"ל.</p>

4.8	מבנים ומוסדות ציבור (מגרש מס' 500 - עם סימון הוראות מיוחדות)	
4.8.1	שימושים	
	<p>א. מיועד להקמת משרדים, מוסד אזרחי כגון מכללה טכנולוגית, מבני חינוך, רווחה, שירות, תרבות, חברה, או כל מוסד אחר בבעלות פרטית, שישמש את תושבי העיר נצרת והאזור.</p> <p>ב. תותר פיתוח דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה.</p>	
4.8.2	הוראות	
א.	תנאי למתן היתר בניה	<ul style="list-style-type: none"> • יש להגדיר תחום המגרש - כחלק מהבקשה להיתר הבניה. • תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 - בה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב. • הגשת תכנית בינוי ופיתוח למתחם בשלמות, אשר במסגרתו יוצג מיצוי כל זכויות הבניה המוצעות.
ב.	דרכים וחניות	<p>בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מפורטת הכוללת מערך חניות עפ"י תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו - באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>

ג.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> העמדת המבנים בשטח התכנית - תוך התייחסות והתאמה לסביבה הקיימת ולבנייה המוצעת בכלל שטח התכנית. המבנים יהיו בנויים מחומרים עמידים. יאסר השימוש בטיח שפירץ.
ד.	נוף	<ul style="list-style-type: none"> על פי סעיף 6.4 להלן. על פי הוראות והנחיות הנספח הנופי - המהווה חלק ממסמכי התכנית.

4.9		מגורים א'
4.9.1		שימושים
תתאפשר הקמת בתי מגורים חד משפחתיים, מחסנים פרטיים וחניות פרטיות.		
4.9.2		הוראות
א.	הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי	<ol style="list-style-type: none"> מיקום מבנה במגרש - יקבע ע"פ קוי הבנין שבטבלת זכויות והוראות בניה. השטח נטו למגורים יהיה 60% מסך כל השטח המיועד לאזור מגורים, בהיקף כולל של 100 יח"ד לכל היותר. צפיפות נטו למגורים (נטו) - 4.5 יח"ד/דונם. במבני המגורים - לא תותר בניה של יותר משלוש קומות. תותר הקמת עלית גג בחלל הגג. עליות גג שגובהן מעל 1.8 מ' יחשבו כשטח עיקרי, עפ"י חוק התכנון והבניה. הבניה תותאם ככל הניתן לתנאי הטופוגרפיה הטבעית הקיימת. יותרו התאמות גבהים לצורך הקמת חניה ו/או שביל גישה. במבני המגורים - הגובה המירבי הכולל ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה (הנמוך מהשניים) ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. שיפוע הגג יהיה בין 25%-50%. השפות האופקיות של גג רעפים יהוו לפחות 50% מהיקף הגג. גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים. במבני המגורים - תותר בנית מחסנים בקומת הקרקע בתנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> המחסן יהיה חלק מהבנין הראשי, או צמוד אליו. המחסן יחשב כשטח שירות - שטחו לא יעלה על 10.0 מ"ר. גובה המחסן - לא יעלה על 2.20 מ'. מבני עזר נוספים למעט חניה מקורה - לא יותרו בתכנית זו. גמר חזיתות בתי המגורים יהיה טיח לסוגיו בסקלת גוונים בהירים. חיפוי באריחי אבן בעבוד טבעי בגוונים בהירים, בשילוב בין קירות מטויחים לקירות בחיפוי אבן. לא יותר חיפוי אריחי קרמיקה, מתכת וכו'. גגות המבנים יבוצעו כגגות שטוחים או גגות רעפים או שילוב ביניהם. גווני הרעפים יהיו בסקלת הגוונים האדומים. גגות שטוחים ירוצפו או יחופו באגרגט בהיר או ביריעות איטום הכוללות אגרגט בהיר. מערכות סולריות, מיכלי דלק, מנועי מזגנים וכל מרכיב אלקטרו-מכני חיצוני - יותקן במיסתור אשר והווה חלק מהמבנה ויוצג בבקשה להיתר. במבני המגורים - ניתן לבנות מרתפים בתחום קוי הבנין בגובה שלא יעלה על 2.2 מ'. מרתף בגובה תקרה של עד 2.2 מ' יחשב כשטח שירות. גובה תקרת המרתף לא יעלה על מפלס פיתוח החצר, אלא בכיוון המדרון הטבעי בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'. יותרו חצרות אנגליות לאורור המרתף ברוב שלא יעלה על 1.0 מ' ברוטו, לשאר הכיוונים. במבני המגורים - קומת מסד שאינה מיועדת לשימוש, תותר עד גובה מירבי של 1.80 מ' בלבד, בחלק הנמוך של המגרש. לכל מבנה תיבנה חצר שירות (אפשרי בתוך מרווח בניה צידי ו/או אחורי עד 1.0 מ' מהגבול) אשר תיועד למיסתור כביסה, בלוני גז ומיכלי דלק. גובה קירות מיסתור עד 1.6 מ' ללא קירוי.
ב.	פיקוד העורף	כל מבנה מגורים - יכלול מרחב מוגן בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות פיקוד העורף. לא ינתן אישור אכלוס, אלא אם בוצע המרחב המוגן ע"פי הנחיות ואישור פיקוד העורף העדכניות לאותה עת.

<p>1. במגרשים הנשענים על דרך חלה חובת הצגת מקומות חניה עפ"י התקן בתחום המגרש. חניה מקורה תבוצע עפ"י פרט מחייב יישובי, כחניה מפולשת בלבד.</p> <p>2. חניה מקורה בתחום קוי הבנין - תותר בקומת המסד של בית מגורים ובתנאי שתשתלב במבנה. החניה תחושב במסגרת שטחי שירות וגובהה המירבי 2.20 מ'.</p> <p>3. חניה פתוחה מפולשת תבוצע עם ריצוף גן, יותר קירוי קל מעץ או מתכת. חניה כזו לא תכלל בתכנית ובניתה תותר בקו בנין קדמי וצדדי 0. ניקוז הגג יהיה לכיוון בית המבקש.</p> <p>4. לא תותר חניה בנויה בבניה קשיחה - בתחום מרווחי הבניה.</p> <p>5. פתחי כניסה לחניה – לכל מגרש יותר פתח כניסה אחד לחניית רכב. רוחב פתח הכניסה לא יעלה על 5.0 מ'. במקרים מיוחדים המאפשרים ניצול הפרשי גובה במגרש יותרו 2 פתחים, ברוחב מירבי של 3.0 מ' לכל פתח.</p>	<p>ג. דרכים וחניות</p>	
<p>1. תכנית הבינוי תקבע שטח של כ - 2.0 דונם לפחות - עבור שצ"פ אינטנסיבי.</p> <p>2. התכנון עפ"י סעי' 6.4 להלן ועפ"י הוראות והנחיות הנספח הנופי- המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p>	<p>ד. נוף</p>	

<p>4.10 מסילת ברזל מוצעת</p>	
<p>שימושים</p>	
<p>א. על שטח זה תחולנה הוראות תמ"א 23 שינוי 15 - על כל שינוייה.</p> <p>ב. רוחב "רצועה לתכנון" – 120 מ' לכל צד מציר המסילה (סה"כ 240 מ').</p> <p>ג. כל השימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תמ"א 23 / שינוי 15 ותמ"מ 2 / שינוי 9 : סוללה או מחפורת. דרכי שדה. תעלות ניקוז. מתקני איתות. מפגשי מסילה עם דרך. מעברים וגשרים. תחנות. משרדים. בתי מלאכה וסדנאות. מגרשי עיתוקים. מבנים הנדסיים הקשורים למסילה. מתקנים למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>ד. בשטח זה תותר מעבר תשתיות תת קרקעיות, קווי מים.</p> <p>ה. תנאי לתכנון ופיתוח מסילת ברזל בשטח זה, הינו ביצוע תיאום הנדסי עם חבי מקורות, להעתקת ו/או מיגון קו המים על חשבון יום התכנית ובביצוע מקורות, או כל גוף אחר מטעמו.</p>	

<p>4.11 שטח פרטי פתוח (שפ"פ)</p>	
<p>שימושים</p>	
<p>א. תותר פעילות ועיבוד גידולים חקלאיים. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים מכל סוג שהוא.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל בעלי זכות מעבר לציבור. נטיעות, גינון ופיתוח נופי וסביבתי.</p> <p>ג. לא תותר כל בניה למעט סככות צל, פינות ומתקני ישיבה, משחק ונופש.</p> <p>ד. שטחים פתוחים להשהיית זרימה, אגירה וחלחול של מי נגר.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים. קוי חשמל. תשתיות תת קרקעיות - באישור הועדה המקומית.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר) ¹	צפיפות (מטר ² לדונם (סה"כ))	מספר יחידים	תכנית משטח (השטח) % ²	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מתחת לקובעת	מתחת לקובעת							שטחי בניה (מ"ר)	מתחת לקובעת	שטחי בניה (מ"ר)			
4	3	3	5	10	4.5	100 ס"ה	40%	ליור	250 מ"ר לחי"ד	40 מ"ר שירותי	210 מ"ר עיקרי	400	100	מגורים א'
5	5	5	5	16	ליור	ליור	50%	210%	138,075	10%	55% תעשיה 35% משרדים	3,000	221,220	תעשיה ומשרדים ⁶
5	5	5	5	16	ליור	ליור	50%	230%	237,866	10%	115%	2,500	211-217 211A-212A	תעשיה
5	5	5	5	5.0	ליור	ליור	20%	20%	1,256	2%	מסחר 9% תיירות 9%	1,000	300	מסחר (8)
5	5	5	5	5.0	ליור	ליור	40%	40%	19,868	10%	מסחר 25% תיירות 5%	1,500	200-202 210	מסחר ותיירות
5	5	5	5	9.0	ליור	ליור	30%	55%	10,351	5%	50%	1,000	500	מבנים ומסודות ציבור

1 גובה מבנה (מטר): גובה מירבי ייקבע לפי גג רעפים, ראו מעקה גג. לא כולל ארובות, מרי מעליות וכו'.

2 תכנית: יש להשאיר תכנית פנויה מכל בנינו עליו ותת עקרי: בהיקף של 30% לפחות משטח המגרש.

3 מגורים א': באישור מהנדס ועדה מקומית תחת גווד זכויות בניה מעל כניסה קובעת אל מתחת לכניסה לקובעת -- ובלבד שיגשמו סה"כ שטחי בניה (מ"ר) המתירים.

4 שטחי חניות תת קרקעיות/מקורות: יכללו במניין שטחי שירות.

5 מגורים א': תותר גם קומת מרתף / מסד מתחת למפלס הכניסה, ראו עליו גג -- במסגרת שטחי הבניה (מ"ר) המותרים.

6 תעשיה ומשרדים: שימושי מסחר יותר מתחת למפלס הכניסה ראו בקומת הקרקע, בהיקף מירבי של 15% מזכויות הבניה (שטח עקרי) במגרש, ויכללו במסגרת סך שטחי המסחר המותרים בתכנית זו.

7 שטחי שירות לצרכי חניה בלבד.

8 מסחר: ביעוד מסחר יותר שימושים מסחריים עם אטרקציה תיירותית.

6. הוראות נוספות

תנאים למתן היתר בניה	6.1
<p>א. ביצוע בפועל של מערכת הדרכים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ב. ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות השטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי הענין, בתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק.</p> <p>ג. קבלת אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו לתוכניות מים, ביוב וניקוז מפורטות עבור כלל שטחי המגורים, המפעלים והעסקים בתחום התכנית.</p> <p>ד. תיאום וקבלת אישור "רשות העתיקות" – בשטחים הנמצאים בתחום ו/או בסמוך לאתרים הארכיאולוגיים המסומנים בתשריט תכנית זו.</p> <p>ה. תיאום וקבלת אישור "רשות ניקוז ונחלים קישון".</p> <p>ו. קבלת חוות דעת של גורם מקצועי - לענין רמת סיכונים סיסמיים.</p> <p>ז. ביצוע ההריסה בפועל - של המבנים הקיימים המסומנים להריסה.</p>	<p>6.1.1</p>
<p>הכנת תכנית בינוי:</p> <p>1. תכנית הבינוי : תראה העמדה של מבנים ומפלסיהם - בקני"מ 1: 500 .</p> <p>2. תוכנית גגות מלאה - המציגה את האפשרות להרכבת מתקנים ליצור אנרגיה סולארית.</p> <p>3. תוכנית הבינוי תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, שטחי גינון, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט מרכיבי שילוט, תאורה, גידור, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים וכו'.</p>	<p>6.1.2</p>
<p>הכנת תכנית פיתוח:</p> <p>1. תכנית הפיתוח - תהיה בקני"מ 1: 250 .</p> <p>2. העמדת המבנים והמתקנים המותרים - עפ"י השימושים והתכליות.</p> <p>3. תכנית מפלסים וניקוז מי גשם. שילוב מפלסים ופתרונות קצה עם אזורים סמוכים.</p> <p>4. חתכים אפייניים.</p> <p>5. גידור ופרישת קירות בכל גבולות המגרש - בקני"מ 1: 100 לפחות.</p> <p>6. פרטי סוגי וגווני חומרי הגמר, לרבות שילוט הכניסה ותאורה.</p> <p>7. תכנית שתילה, גינון, ונטיעות (כולל הגנה על נטיעות והשקייה).</p> <p>8. סימון מתקנים טכניים מיוחדים - כגון אנטנות, עגורנים, פסי הסעה, מגדלי סילו וביו"ב.</p> <p>9. תכנית הפיתוח - תפרט את גבהי הקרקע הטבעיים והמתוכננים.</p> <p>10. תוכנית הפיתוח - תקבע את שלבי הפיתוח, לרבות פיתוח התשתיות.</p> <p>11. תכנית הפיתוח - תכלול הנחיות לפיתוח הנוף לרבות תכניות ופרטים עיקרוניים לפיתוח השטחים הפתוחים. כמו כן, יינתן ביטוי בתכנית לתיאום מערכת התשתיות, ניקוז, חניה, מיקום של פחי אשפה, פילרים, מוני מים ועוד.</p> <p>12. תכנית הפיתוח - תיתן פתרונות לאיגום וחלחול של מי נגר עיליים.</p>	<p>6.1.3</p>

6.2	מנהלת אזור התעשייה
א'	<p>תנאי להיתר לבניה ופיתוח האתר – הקמת מנהלת לאזור התעסוקה.</p> <ul style="list-style-type: none"> • בין חברי המנהלת יהיו: נציגי הרשויות השותפות באזור התעסוקה, יועץ אקולוגי, אדריכל המנהלת, נציג התמ"ס, נציג המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק, נציג המפעלים, נציגי ציבור (תושבים וגופים ירוקים). • המנהלת תהיה אחראית לכל ההיבטים של הקמת ותפעול האזור בשלמותו, כולל פיתוח ואדריכלות, קליטת מפעלים, תמיכה וייעוץ למפעלים שנקלטו, תחזוקה, אכיפה ובקרה. מנהלת האתר תגבש תקנון שיפרט את אופן התנהלותה ואת אופן ניהול אזור התעסוקה. במסגרת התקנון יוגדרו נהלים ותקנות לבניה ירוקה, כולל שמירה על קרינה/רעש/זיהום בהתאם לתקנים ובהתחשב בסמיכות לאזורי מגורים, הגנה מפני מטרדים בעת תהליך הבניה וכד'. כמו כן, יקבעו הנחיות שיגדירו את אופי הבינוי, חזות המבנים כולל חזיתות, חומרי בניה מותרים לשימוש, שילוט אחיד, וכל עניין הקשור במראה הכללי של האזור. • בקשות להיתר בניה יועברו לאישור המנהלת לעמידה בדרישות תקנון המנהלת, כולל דרישות ארכיטקטוניות וחזותיות, בטרם הגשתן לועדה המקומית. • כתנאי להיתר בניה, המפעל יגיש "סקר סביבתי" למינהלת והמשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק. הסקר יוכן בהתאם להנחיות והמשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו ויכלול בין היתר התייחסות למיקום מתקנים שונים, להשפעות הסביבתיות שלהם, ולאמצעים שינקטו למזעורן. בכלל זה, יש להתייחס לנושאים הבאים: תכנון חצר השירות והטיפול במניעת מטרדים ממנה, טיפול במתקנים אלקטרומגנטיים, מתקני מיזוג אוויר, מפוחים לאוורור חניונים תת קרקעיים, חדר משאבות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, המערכות הסניטריות, הטיפול בפסולת, האמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות, וכן קביעת דרכי הגישה לאתר בעת הבניה, כולל הנחיות למניעת מטרדים. • המלצות הסקר, מסקנות ודרישות המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק, יעוגנו בתנאים להיתר בניה של המפעל.
ב'	<p>מיון מפעלים:</p> <p>1. מפעל המבקש להיקלט באזור יגיש למנהלת, בין השאר, שאלון "השלכות סביבתיות" שיכלול לפחות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תאור ראשוני של המפעל ותוצריו. • כמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, ואופן הטיפול בהם. • כמויות, סוג והרכב הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשירותים, ואופן פינוייה. • סוג הפליטות לאוויר הנוצרות במפעל, והאמצעים למניעת זיהום אוויר כתוצאה מהן. • כמות וסוג החומרים המסוכנים בשימוש כולל אמצעי אחסנה, סקר סיכונים ועמידה במגבלות התכנית. • אופי הבינוי ופיתוח השטח, לרבות מתקנים הנדסיים נדרשים.

<p>2. אל תחום התכנית יוכלו להיכנס מפעלים על-פי המגבלות להלן :</p> <ul style="list-style-type: none"> • מפעל העומד בתקן T.A. LUFT העדכני ביותר ו/או בחוק אויר נקי. לא תותרנה פעילויות שוטפות עתירות אבק כדוגמת מפעלים לייצור בלוקים, בטון מוכן, מבנים או חלקי מבנים מתועשים, צנרת בטון וכד'. • מפעל העומד בחוק עזר שפכים המותרים בהזרמה לביוב כדוגמת חוק עזר לביוב התקף, או כל חוק אחר שיאומץ ע"י המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק. לא תותר הקמת מפעלים או מתקנים לגביהם קיים חשש להוצרות שפכים המכילים חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגיות ניטרול מוכחות וזמינות. • לא יכנס מפעל העושה שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו, כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל. 	
<p>3. מנהלת האתר, המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק רשאים לדרוש, על סמך ממצאי שאלון "השלכות סביבתיות", ובמידה וקיימות השלכות ניכרות, דו"ח השפעה סביבתית. מסקנות הדו"ח יוטמעו בתנאים להיתר בניה.</p>	
<p>4. מנהלת האתר, המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק יקבעו את תמהיל המפעלים הרצוי לאזור התעסוקה, תוך שאיפה ליצירת יחסי גומלין ושיתוף פעולה ביניהם (שימוש במוצרי לוואי, אנרגיה, מים, הסעות וכד'). תמהיל המפעלים עשוי להשתנות מעת לעת בעקבות שינויים טכנולוגיים ואחרים.</p>	
<p>5. לועדות המקומיות, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו. זאת במידה ואינם עומדים בדרישות איכות הסביבה הנדרשות, או שהצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילויות באזור התעסוקה או במבנה הבודד בתוכו, יחרגו מדרישות איכות הסביבה הנדרשות.</p>	

איכות הסביבה	6.3
<p>א. הוראות כלליות :</p> <p>1. לתכנית זו מצורף נספח אמצעי מדיניות סביבתית, הסוקר את הנושאים הסביבתיים הרלבנטיים לאזורי תעסוקה ובניה ירוקה. יש למלא כל ההוראות וההנחיות המופיעות בנספח אמצעי מדיניות סביבתית.</p> <p>2. לועדה המקומית, בהמלצת המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו. זאת במידה ואינם עומדים בדרישות איכות הסביבה הנדרשות, או שהצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילויות באזור התעסוקה או במבנה הבודד בתוכו, תחרוג מדרישות איכות הסביבה הנדרשות.</p> <p>3. מניעת מפגעים סביבתיים – כללי :</p> <ul style="list-style-type: none"> • כל מפעל יידרש לשימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הקיימים באותה עת B.A.C.T (Best Available Control Technology) למניעת מפגעים סביבתיים. • כל מפעל יחויב להודיע למנהלת על כל שינוי בתהליכי ייצור, כולל התייחסות להשפעות סביבתיות אפשריות בעקבות השינוי. 	

ב.	<p>הנחיות לבינוי :</p> <p>1. יאומצו ככל הניתן עקרונות והנחיות לבניה ירוקה. בכל המבנים תתוכננה מערכות למניעת מטרדי רעש ושמירת איכות אוויר כגון: חלונות בעלי זיגוג כפול, מערכות שאיבת והכנסת אוויר צח, סינון ומיזוג אוויר.</p> <p>2. בשלב היתר הבניה - יש להגיש למשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק חו"ד סביבתית, שתתייחס למיקום מתקנים שונים, להשפעות הסביבתיות שלהם ולאמצעים שינקטו למזעורן. בכלל זה, חו"ד תתייחס לנושאים הבאים: תכנון חצר השרות והטיפול במניעת מטרדים ממנה, טיפול במתקנים אלקטרומגנטיים, מתקני מיזוג אוויר, מפוחים לאיוורור חניונים תת קרקעיים, חדר משאבות, חדר גנרטור, חדר טרנספורמציה, המערכות הסניטריות, הטיפול בפסולת והאמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות. מסקנות ודרישות שהמשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק. יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>3. העמדת המבנים - תעשה בהתאם להנחיות הצללה וכיווני רוח (מיקרו-אקלים).</p>
ג.	<p>איכות אוויר :</p> <p>1. איכות האוויר בתחום התכנית תעמוד בכל הדרישות והתקנים הקיימים. תקני פליטה – עפ"י TA-Luft 2002, או כפי שייקבע ברשימות העסק למפעלים.</p> <p>2. לא יותר שימוש במזוט, פחם או עץ כמקור אנרגיה. היתר לפעילויות הדורשות שימוש בארובה לצורך פינוי מזהמי אוויר, יותנה בקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק, תוך עמידה בכל התקנות שנקבעו לנושא זה.</p> <p>3. מניעת אבק וזיהום אוויר - עקב עבודות פיתוח ועבודות עפר :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח לבניה, יחויב המבצע להקפיד על מניעת פליטת אבק לסביבה, בכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף. ○ ביצוע פעולות קידוח יעשה באמצעות כלים בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת אבק. כלים שבהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה. ○ הרטבת החומר במשאיות היוצאות עמוסות או כיסויין. ○ יש למקם ערימות עפר לפינוי וערימות חומרי בניין חלקיקיים כגון חול במקום מוגן מרוחות. ○ יש להרטיב את דרכי העפר כך שתימנע הרחפת אבק במשך כל שעות העבודה. ○ שעות העבודה ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים מניעת רעש - 1992. ○ כל ציוד הבניה יעמוד בדרישות התקן למניעת מפגעים רעש מציוד בניה - 1979. <p>4. בקשה להיתר בניה - תכלול האמצעים למניעת ריח, פיזור אבק ופליטות מזהמים.</p>
ד.	<p>מערכת איסוף לטיפול בשפכים :</p> <ul style="list-style-type: none"> • בכל מפעל ו/או בחצרות מפעלים - יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזהמים לסביבה. • תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. • קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה המיטבית למניעת דליפות (צנרת פלסטיק, חיבורי הלחמה וכו'). • שפכים תעשייתיים יופרדו משפכים סניטריים. • שפכים מחדרי אוכל ומטבחים ו/או מחדרי אשפה - ינוקזו דרך מפריד שומנים ומוצקים, לפני הזרמתם לביוב האזורי. • אתרי אחסון פסולת לסוגיהן ינוקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים - לא תהיה הזרמת תשטיפים למערך הניקוז. • השפכים התעשייתיים יטופלו במתקני קדם טיפול - טרם הזרמתם למערכת הביוב האזורית. • איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחיבור למאסף המרכזי - תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י חוק העזר העירוני והרשויות המוסמכות.

ה.	פסולת מוצקה :
	<ul style="list-style-type: none"> • יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. • יקבעו נהלים מסודרים לאצירת הפסולת המוצקה. הפסולת תפונה לאתר מורשה בהתאם להוראות העיריה ורשויות איכות הסביבה. • במבנים מסחריים, במבני משרדים, במבנים רב תכליתיים ומפעלים יוקמו חדרי אשפה סגורים ומאווררים בהם יוצבו מיכלי הפסולת - עפ"י הפרדה לסוגי הפסולת השונים. • על כל מפעל או עסק בתחום התכנית יחול חוק המיחזור - בסמוך למכולות לאצירת פסולת מוצקה יוקצה מקום להצבת מיכלים לאצירת פסולת ברת מחזור. • בזמן בנייה ועבודות פיתוח - יאוכסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום התכנית. • פסולת יבשה, פסולת בניין ועודפי עפר יפוננו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה - לאתרים מוסדרים מאושרים. • פסולת מסוכנת – תופרד מפסולת רגילה. בכל מבנה ו/או קומה יישמר ויסומן מיקום מתאים לאחסון פסולת מסוכנת ו/או פסולת מעבדות. • חצר שירות - לאיסוף וטיפול באשפה : <ul style="list-style-type: none"> ○ השימוש היחיד המותר למבנה חדר או חצר אשפה - הינו לאיסוף ואחסון אשפה. ○ חצר האשפה תהיה תחומה בקירות בגובה 1.80 מ' מ-3 צדדים. החזית הפתוחה של חצר האשפה לא תפנה לחזית הפונה לדרך או לשצ"פ. המתקן יכלול נקודת מים לשטיפה, נקי חשמל לחיבור דחסינית וכל המשטח יחובר למערכת הביוב ובמוצא תותקן בריכה לקליטת מוצקים. קירות החצר יהיו עם ציפוי פנימי מאריחי קרמיקה. ○ יש לתכנן את חצר האשפה מנקודת הראות של הפרדת אשפה לסוגיה לפי פסולת נייר, פסולת תעשייתית, קרטון, ניילון ואשפה ביתית, תוך מחשבות בגודל כלי הקיבול וצורת הפינוי. ○ יש לצרף מסמך מהיזם - המפרט את סוגי הפסולת והכמויות המיוצרות לאורך זמן ע"י העסק/המפעל. ○ תכנית חצר האשפה - תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית.
ו.	<p style="text-align: center;">נגר עלי וניקוז :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל ומחוצה לו ותוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. • נגר עילי, העלול להכיל חומרים מזהמים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו. בקשה להיתר בניה במקרה זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר, לטיפול בחומרים אלו ומניעת הסעתם אל מחוץ לתחומי המגרש. • מערכת הניקוז העתידית תחובר אל מערכת הניקוז הראשית הקיימת. • השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: <ul style="list-style-type: none"> ○ יישמרו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ○ ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ○ מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. • 5% - 30% משטח המגרש - יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכ"ו) ושיפועי המגרש יובילו אליו. • בשטחים המיועדים לתעשייה ותעסוקה, לא יבוצעו פעולות לשימור נגר עילי. • בחלק הנמוך של אזור התעשייה היורד לכיוון ציר הנחל, יש להקים משני עברי הנחל מערכת לניטור נגר עילי המסולק לסביבה, לפי הנחיות רשות המים, כתנאי למתן היתרי בניה.

ז.	<p>מניעת זיהום קרקעות ומי תהום :</p> <ul style="list-style-type: none"> • תשטיפים ממשטחי תפעול - ינוקזו למערכת הביוב (ולא למערכת הניקוז האזורית) ולמתקני קדם טיפול במידה וקיים חשש לזיהום. • מיכלי דלק/סולר/נפט/שמנים (שמני מדחסים, שמנים הידראוליים) עיליים יוצבו בתוך מאצרה אטומה בפני חלחול פחמימנים ובנפח של 110% לפחות מנפח המכל הגדול ביותר המאוחסן בתוכה. מתחייב הגנת המאצרה מפני ארועי גשם ושיטפונות. • אין אישור להטמנת מיכלי סולר או דלקים אחרים, בטרם קבלת אישור והנחיות מהמשרד להגנת הסביבה.
ח.	<p>מטרדי רעש :</p> <p>1. מניעת רעש בשלב ההקמה :</p> <p>מפלסי הרעש ורעידות בשלבי התפעול השוטפים במפעלים /או לעת ההקמה והפיתוח יעמדו בכל הקריטריונים הבאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> • הקריטריונים למפלס הרעש המותר מכלים ומכונות לבניה, עליהם לא חלות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), 1979" - ייקבעו לפי "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990. • על כלים ומכונות לבניה, עליהם חלות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), 1979", לעמוד בדרישות התקנות, במידה והם עלולים לגרום לרעש בקולטים רגישים בסביבה. • עבודות הבניה יבוצעו רק בשעות, המוגדרות בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), 1992". אם בסביבה אינם קיימים קולטי רעש, אשר עלולים להיחשף לרעש, לא יהיו כל הגבלות לשעות העבודה. • מפלסי הרעידות, אליהן ייחשפו שימושים רגישים לא יעלו על קריטריונים למפלס הרעידות המותר, המוגדרים בחלקם רלבנטיים של תקן גרמני DIN 4150 (השפעת רעידות על אדם ועל מבנה). <p>2. מניעת רעש לאחר מימוש התכנית :</p> <p>מפלסי הרעש בתחום התכנית לא יחרוג מן התקנים הרלוונטיים ובכלל זה תקנות למניעת מפגעים (רעש) - התש"ן 1992.</p> <p>3. בבקשה להיתר בניה :</p> <p>יש להציג פתרונות לבידוד אקוסטי של מבנים, בהם תהליכי ייצור הגורמים לרעש.</p>
ט.	<p>חומרים מסוכנים :</p> <ul style="list-style-type: none"> • אחסנה, טיפול ונקיטת אמצעים למניעת מפגע סביבתי וסיכון בטיחותי יעשה בהתאם לכל דין ו/או עפ"י דרישות הרשות הסביבתית המקומית. כל עסק המחזיק ברשותו חומרים המוגדרים כמסוכנים או רעלים יציג היתר רעלים תקף, תיק מפעל ונוהל חרום כתנאי לקבלת טופס 4. • עסק חדש במתחם המחזיק חומ"ס יציג סקר סיכונים לאישור המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק - טרם אישור פעולתו. • יבוצע פינוי פסולת דלקים, תשטיפים ופסולת חומ"ס וינוהל הרישום של הכמויות, יעדי הפינוי ושמירת קבלות ותעודות המשלוח על פי החוק.
י.	<p>אנטנות וקרינה :</p> <ul style="list-style-type: none"> • אתר שידור זעיר של תשתית הרשת הסלולארית בתוך המבנה - ימוקם במרחק מזערי של 50 סנטימטר לפחות ממקומות בהם שוהים בני אדם. • רמות החשיפה המירביות המותרות לקרינה במבנה ומחוצה לו, לא יעברו את המותר בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה (בהסתמך על המלצות הועדה להגנה מפני קרינה בלתי מיננת (ICNIRD - 1998). • על הקבלן לקבל אישור למשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק, טרם פריסת תחנות השידור הזעירות בתוך המבנה ואחרות מחוצה לו.
יא.	<p>מסילת רכבת - אקוסטיקה, רעידות וקרינה אלקטרומגנטית :</p> <p>כל מיגון שידרש מפני רעש מדרכים ומסילות ברזל, ו/או מיגון אלקטרומגנטי ו/או מיגון מפני רעידות בשטחים שנכללים בתכנית זו, יבוצע על חשבון יזם התכנית.</p>

<p>י.ב.</p>	<p>זיהום אור</p> <ul style="list-style-type: none"> • תאורת הלילה תהיה חסכונית וממוקדת, גופי התאורה שיבחרו יהיו חסכוניים ויכוונו את האור לכיוון בו הוא נצרך. • תאורת הלילה תתוכנן בהתאם לצרכים נדרשים בלבד. לא תותר הארת מבנים שלא לצורך. • לא יותר שימוש בזרקורים. • שטחי ריצוף חיצוניים - יתוכננו מחומרים שלא יגרמו לסינוור.
<p>י.ג.</p>	<p>אשפה :</p> <ul style="list-style-type: none"> • סידורי סילוק האשפה - יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. • לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית - אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. • לא יינתן היתר בניה - אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

<p>6.4</p>	<p>פיתוח נופי</p> <p>א.</p> <p>גינון :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי הגינון - יהיו לפחות 15% משטח המגרש. 2. מגרשי החניה - החניה תבוצע כך שתהיה מופרדת ככל הניתן מהכבישים ע"י שטחי גינון. 3. בכל רצועות הגינון יינטעו שיחים ועצים, כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה. 4. נטיעות העצים יהיו כמפורט להלן: ברצועת גינון קדמית ובחניות - יינטעו עצים בוגרים בקוטר גזע 2" ובגובה של 2.5 מ', עד לפיצול הענפים, בכמות של לפחות עץ אחד לכל 6.0 מ' לאורך גבול המגרש, ועץ אחד על כל 4 חניות לכל היותר.
<p>ב.</p>	<p>שלביות בביצוע הטיפול והשיקום הנופי :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. טיפול נופי בשצ"פ שלאורך כביש מס' 79 יבוצע במקביל לביצוע הבינוי במגרשים שלארכו, כך שעם סיום הבינוי יושלם ביצוע השצ"פ בפועל. 2. הטיפול הנופי לאורך הכבישים יבוצע במקביל לביצוע הבינוי במגרשים שלאורכם, כך שעם השלמת רצף של שלושה מגרשים סמוכים, יבוצע הגינון מולם באופן מלא. 3. שצ"פ ופסי ירק יבוצעו במקביל לבניה ואכלוס מבני שלם, כך שעם ביצוע בניה בצמוד להם, יבוצע הגינון בשצ"פ. 4. יש לבצע ולהשלים פעולות לשיקום ולפיתוח נופי בין כביש מס' 2 לבין מתחמי תעשייה ומשרדים מוצעים משני צידיו, במקביל לפיתוח ולסלילת הכביש.
<p>ג.</p>	<p>חומרי גמר :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משטחי אספלט - יותרו בשטחים המיועדים לתנועת רכב בלבד. 2. שבילים להולכי רגל - יבוצעו ברמה של אריחים משתלבים לפחות או גרנוליט או חומר איכותי אחר באישור הועדה. יתרת השטח תגונן עפ"י התכנית המאושרת. 3. החניות והכבישים הפנימיים בין הבניין לקו הגבול בחזיתות הפונות לכבישים חיצוניים - יטופלו באבן משתלבת. יתרת השטח תצופה באספלט.

ד.	<p>קירות תומכים :</p> <p>1. קירות תומכים בגבול בין כביש למגרשים שמעל הכביש - יתוכננו בגובה שלא יעלה על 2.0 מ'. במידת וקיים צורך בתמיכה גבוהה יותר - יש לפצלה למספר תמיכות שהמרחק ביניהם יהיה 1.5 מ' לפחות. ערוגות בין תמיכות יגוננו.</p> <p>2. קירות תומכים בגבול בין כביש למגרשים שמתחת לכביש ובין מגרשים - יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3 מ'. במידה וקיים צורך בתמיכה גבוהה יותר - יש לפצלה למספר תמיכות שהמרחק ביניהם יהיה 1.5 מ' לפחות. ערוגות בין תמיכות יגוננו.</p> <p>3. קירות תומכים בין המגרשים או בדירוג בתוך המגרשים - יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3 מ'.</p> <p>4. בין מגרשים לבין פארק הנחל - יותר הפרש גובה של 2 מ' מקסימום. טיפול בהפרש הגובה יהיה ע"י מדרון מילוי בשיפוע 3:1 מקסי, או קירות טרסה נמוכים בגובה 1 מ'. במדרון / טרסות יינטעו עצי זית ועצים מתאימים לממשק בין הבנוי לשצי"פ.</p> <p>5. חזית קירות תומכים - תהיה בגמר אבן טבעית.</p>
ה.	<p>עצים בוגרים :</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים", הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.</p> <p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :</p> <ul style="list-style-type: none"> • עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. • קו בניין מעץ לשימור יהיה 2 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. • בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. • כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. • במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :</p> <ul style="list-style-type: none"> • בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. • יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ. <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה :</p> <ul style="list-style-type: none"> • בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. • לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד. • יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתה עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.5 סיכונים ססמיים	6.5
בקשה להיתר בניה תכלול דו"ח המתייחס לבדיקה גיאולוגית של השטח לבניה, הכולל הנחיות ביסוס מפורטות בהתאם לסוג המבנה והמיקום הספציפי.	
6.6 תשתיות	6.6
<p>א. כללי :</p> <ol style="list-style-type: none"> כל קווי התשתית באזור התעסוקה יהיו תת קרקעיים. ככל הניתן, יאוחדו קווי התשתית השונים, ויתוכננו מתחת לרצועת הדרך, תוך יצירת אפשרות לטיפול ללא פתיחת הקרקע. במידה ולא ניתן יהיה לבצע את האמור לעיל, יתוכננו מערכות התשתית בתחום רצועת הגינון שתוגדר בצמוד לדרך בהתאם לנספח הנופי. ניתן לרכז מתקני תשתית. ניתן להשתמש בגגות המבנים להקמת מערכות פוטו-וולטאיות. בנוסף, ניתן לקרות חלק משטחי החניה באמצעות פנלים סולאריים, בהתאם לקבוע בתמ"א 10/ד/10. 	
<p>ב. מים :</p> <ol style="list-style-type: none"> אספקת המים תהיה מרשת חברת מקורות. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. בשטח התכנית עובר קו 32" של חברת מקורות, המחבר בין תחנת שימשית לבריכת ידעיה : <ul style="list-style-type: none"> יש לשמור רצועה של 15 מ' - לאורך קו המים. אסורה בניה קשיחה ו/או לבצע חפירות - מעל קו המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה, במרחק של 3.0 מ' לפחות מדופן קו המים. יש לקבל אישור חברת מקורות לבקשה להיתר ו/או העתקת קו 32" ע"ח היזום ובתיאום עם חבי מקורות, כתנאי להיתר בניה. יש לקבל אישור חבי מקורות לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו על חשבון היזום בתיאום חברת מקורות, כתנאי למתן היתר בניה. יש לקבל אישור חברת מקורות לפיתוח וסלילת דרכים, לתכנון עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי המים, כתנאי למתן היתר בניה. קו הביוב המסומן להחלפה בנספח הביוב, יתוכנן בתיאום חברת מקורות. קו הביוב יחצה את קו המים מתחתיו, במרחק מתאים ועם מיגונים מתאימים, בכפוף לאישור חברת מקורות ואישור משרד הבריאות. 	
<p>ג. ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס/ת הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תשמר הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים. ינקטו כל הפעולות הנדרשות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p>	
<p>ד. ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה בכל שטח התכנית :</p> <ul style="list-style-type: none"> חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס "תאגיד הרי נצרת מפעלי מים וביוב בע"מ", בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. מימוש פתרון ביוב על כל מרכיביו - בד בבד עם ביצוע תכנית הבניה. השלמת שדרוג מט"ש הסוללים. 	
6.7 חניה	6.7
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	

6.8 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה :

תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון : 110-160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון : 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1 מ'
	שנאי על עמוד	3 מ'

על אף האמור לעיל - תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל, ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית - יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה, אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר, בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה - 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 דעת על ההיתר המבוקש, או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת - 2006).

6.9 פיקוד העורף	<ul style="list-style-type: none"> ▪ תנאי למתן היתר בניה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. ▪ לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.10 כיבוי אש והידרנטים	<ul style="list-style-type: none"> ▪ בכל מגרש תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש - עפ"י הוראות ודרישות שרותי הכבאות. ▪ קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם - תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
--------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	<p>בבקשה להיתר בניה יוצגו הנגישויות לנכים בכל מבנה ותובטח אפשרות השימוש, בכל השרותים במתחם לאנשים עם מוגבלויות. קבלת היתר בניה תתאפשר לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות במבנה לשביעות רצון מהנדסת/ת הועדה המקומית, ועפ"י תקנון התכנון והבניה.</p>
-----------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.12 היטל השבחה	<p>היטל השבחה - יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
------------------------	-------------------------------------------------------------------------------

6.13 הפקעות	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית - עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>
--------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

6.15 איחוד וחלוקה	<p>א. תכנית זו הנה תכנית הקובעת מתחמים לאיחוד וחלוקה בעתיד. במתחמים אלה תהיה חובה לערוך תכניות מפורטות, הכוללות איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק (בהסכמה או שלא בהסכמה), כתנאי להוצאת היתרי בניה וביצוע כל עבודת פיתוח.</p> <p>ב. שוויון של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכניות איחוד וחלוקה המפורטות, ייקבעו בהתאם למצבן התכנוני של החלקות ערב הפקדתן של תכנית זו, שכן מדובר במהלך תכנוני אחד הממומש במספר תכניות.</p> <p>ג. היקף ההקצאה בתכנית זו לצרכי ציבור, בכל אחד מהיעודים הציבוריים יישמר במסגרת הליכי איחוד וחלוקה ואף ניתן להגדלה.</p>
--------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>ד. השטחים הציבוריים בתחום המתחמים לאיחוד וחלוקה, יירשמו על שם עיריית נצרת במסגרת רישום הליך איחוד וחלוקה על פי תכניות מפורטות.</p> <p>ה. על מחוברים אשר הוקמו כדין בתוך מתחם לאיחוד וחלוקה, יחול תקן 15 של הועדה לתקינה שמאית.</p> <p>ו. הוראות מעבר :</p> <ul style="list-style-type: none"> • יותר המשך שימוש במבנה או בחלקים ממבנה שהוקמו כדין. כל בניה חדשה או נוספת תהיה כפופה להוראות תכנית זו. • כל עוד לא אושרה תכנית בינוי למתחם ולא הוחל בפיתוח ובניה על פי תכנית איחוד וחלוקה מאושרת, ניתן להמשיך בשימוש ועיבוד השטחים החקלאיים בשטח המתחם. <p>ז. במסגרת תכנית איחוד וחלוקה תוכן תכנית בינוי ופיתוח למתחם שלם. בתכנית הבינוי ותכנית הפיתוח למתחם יפורטו הנושאים הבאים: חלוקה למגרשים, מפלסי המגרשים, פיתוח הדרכים הפנימיות ומגרשי החניה, בדגש על הפרדת תנועת הולכי הרגל מהתנועה המוטורית, דרכי גישה ושטחי הגינון הציבוריים.</p>

6.16 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנים הקיימים, לפי הוראות תקן ישראלי - ת"י 413.

6.17 מבנים קיימים

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקוי בניין, בתנאים הבאים:

- מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
- מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.
- ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
- תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתכנית.

6.18 רישום

בהתאם לסעיף 125 - לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א'	פיתוח אזורי תעשייה ומשרדים בחלקה הדרומי והמזרחי של התכנית	פיתוח וסלילת כבישים מס' 5, 6 ו-8.
ב'	פיתוח "פארק נחל ציפורי"	תיאום מלא עם רשות הניקוז - בכל שלבי הפיתוח.
ג'	פיתוח מתחמי מסחר ותיירות בדופן הצפונית של פארק נחל ציפורי	פיתוח וסלילת כבישים מס' 2, 3 ו-4.

תנאי להיתר - השלמת ביצוע עבודות פיתוח תשתיות, שצ"פים וחניות בכל תת מתחם.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם	
		אימוץ על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז צפון			מגיש התוכנית
	עלי סלילוח יו"ר הועדה המחוזית ל"תו"ב - נצרת	ועדה מקומית לתכנון ולבניה - נצרת			יזם בפועל (אם רלבנטי)
	עלי סלילוח יו"ר הועדה המחוזית ל"תו"ב - נצרת	רשות מקרקעי ישראל עירייה אחרים			בעלי עניין בקרקע
23/06/2016	ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי פרטים בע"מ ת.ס. 512241900 רח' קט"ל 4 ק"מ כבעון טל: 04-9835146		052196821	אדרי ערן מבל	עורך התכנית