

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0893610

פיצול מתחם תעסוקה 1-ריינה



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי נצרת, מבוא העמקים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

08/05/2023

לאשר את התוכנית

18/08/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005090420/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה חלק מתכנית מאושרת מס' ג/20449, אשר הגדירה וקבעה 3 מתחמים לאיחוד וחלוקה. גבול מתחם מס' 1 נופל בשני תחומי שיפוט (נצרת+ריינה), דבר המקשה את חלוקת מתחם זה למגרשים הן מבחינת

בעלויות והן מבחינת טיפול בוועדה.

מטרת תכנית זו היא פיצול מתחם-1 לשני מתחמים כאשר מתחם אחד יהיה בתחום שיפוט נצרת והשני בתחום שיפוט של ריינה.

ולמטרה זו יש צורך בהטיית תוואי דרך מס' 8 כך שתעבור על הגבול בין שני המתחמים החדשים. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוח תכנית זו, תכנית זו קובעת מתחמי איחוד וחלוקה עתידיים שיטופלו במסגרת תכנית מפורטת עתידית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.

ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוח תכנית זו עבור העבודות בתאי שטח :- 902,909,913 ותא שטח 6015 להקמת חניון ו/או דרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

פיצול מתחם תעסוקה-1-ריינה

257-0893610

מספר התכנית

401.365 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נצרת, מבוא העמקים

226500 קואורדינאטה X

737300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצד במערבי של ריינה-צפונית לדרך 79.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות: נצרת

ריינה - חלק מתחום הרשות: ריינה

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17507	מוסדר	חלק	4, 9, 11, 18	1-3, 5-8, 10, 12-17, 20-23, 30, 48
17606	מוסדר	חלק		11, 13

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

מבוא העמקים, נצרת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 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
12/07/2018		9622	7873	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 56. הוראות תכנית תתל/ 56 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תתל/ 56</u>
21/09/2016		10208	7349	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ויתר הוראותיה של תכנית ג/ 20449 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/ 20449</u>



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דראושה מוראד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דראושה מוראד		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת סקר עצים	13: 29 03/01/2022	רוני שייר	16/11/2021	18	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	13: 29 20/12/2021	דראושה מוראד	20/12/2021	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	10: 06 23/04/2024	אוסאמה ח'טיב	22/04/2024	1	1: 500	מחייב	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	13: 53 07/02/2022	דראושה מוראד	07/02/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מ.מ. ריינה	ריינה			04-6563036	04-6555610	reineh@reineh.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ריינה.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דראושה מוראד		דראושה מוראד	נצרת	נצרת	56	04-8738830		mndarawsha@gmail.com
מתכנתת ערים	מתכנן	נג'וד דראושה			נצרת	(1)	56	04-8738830	04-8738830	mndarawsha@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אוסאמה ח'טיב	107140		יפיע	(2)		04-6470483		osama4@bezeqint.net
	מודד	ויסאם ח'טיב	1060		נצרת	(3)				powersrv@neurovision.il
אגרונום	סוקר עצים	רוני שייר			קרית טבעון	(4)		050-6241441		ronish44@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 5336.

(2) כתובת: ת.ד. 667.

(3) כתובת: רח אכסאל 1.

(4) כתובת: הבונים 47.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

פיצול מתחם-1 לשני מתחמים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

פיצול מתחם-1 לשני מתחמים

הטיית תוואי דרך מס' 8.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



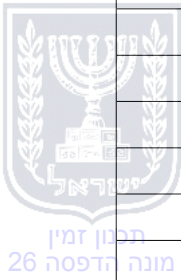
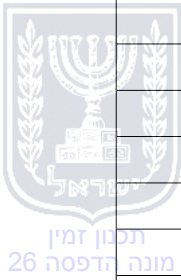
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100
מסחר	300
תעשייה	232 - 230, 213 - 211
מבנים ומוסדות ציבור	500
שטח ציבורי פתוח	717 - 715, 706, 704 - 701
שטח פרטי פתוח	740
נחל/תעלת נחל	750
דרך מאושרת	910 - 908, 902, 901, 8039
דרך מוצעת	913 - 911
חניון	6015
מסחר ותיירות	210, 202 - 200
תעשייה ומשרדים	222, 220

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	חניון	6015
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	909, 908, 902, 901
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	912, 911
גבול מרחב תכנון	מסחר	300
גבול מרחב תכנון	מסחר ותיירות	210
גבול מרחב תכנון	נחל/תעלת נחל	750
גבול מרחב תכנון	שטח פרטי פתוח	740
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	716, 704, 703, 701
גבול מרחב תכנון	תעשייה	231, 213, 212
גבול מתחם	דרך מאושרת	910 - 908, 902, 901, 8039
גבול מתחם	דרך מוצעת	913 - 911
גבול מתחם	חניון	6015
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	500
גבול מתחם	מגורים א'	100
גבול מתחם	מסחר	300
גבול מתחם	מסחר ותיירות	210, 202 - 200
גבול מתחם	נחל/תעלת נחל	750
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	740
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	717 - 715, 706, 704 - 701
גבול מתחם	תעשייה	232 - 230, 213 - 211
גבול מתחם	תעשייה ומשרדים	222, 220
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	909, 908, 902, 901
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	912, 911
גבול שטח שיפוט	מסחר	300
גבול שטח שיפוט	מסחר ותיירות	210

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול שטח שיפוט	נחל/תעלת נחל	750
גבול שטח שיפוט	שטח פרטי פתוח	740
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	716, 704, 703, 701
גבול שטח שיפוט	תעשייה	231, 213, 212
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	909
דרך / מסילה לביטול	חניון	6015
דרך / מסילה לביטול	תעשייה ומשרדים	222, 220
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	500
הנחיות מיוחדות	מסחר	300
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	704
הנחיות מיוחדות	תעשייה	232 - 230
להריסה	דרך מאושרת	910, 909, 902, 901
להריסה	דרך מוצעת	912, 911
להריסה	חניון	6015
להריסה	מגורים א'	100
להריסה	מסחר	300
להריסה	מסחר ותיירות	210
להריסה	שטח ציבורי פתוח	717, 716, 703, 702
להריסה	תעשייה	232 - 230, 213, 212
להריסה	תעשייה ומשרדים	222, 220
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	910 - 908, 902, 901, 8039
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	913 - 911
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	6015
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותיירות	210, 202 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/תעלת נחל	750
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	740
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	717 - 715, 706, 704 - 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה	232 - 230, 213 - 211
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה ומשרדים	222, 220
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	902, 901, 8039
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	912
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	6015
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר	300
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ותיירות	210
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	נחל/תעלת נחל	750
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	740
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	717 - 715, 704, 702, 701
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשייה	232 - 230, 212, 211
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשייה ומשרדים	222



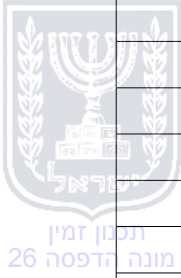
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	37,990	9.47
דרך מוצעת	62,030	15.46
חניון	5,970	1.49
מבנים ומוסדות ציבור	18,820	4.69
מסחר	6,280	1.57
מסחר ותיירות	49,670	12.38
נחל	17,910	4.46
שפ"פ	23,670	5.90
שצ"פ	58,680	14.62
תעשיה	71,330	17.77
תעשיה ומשרדים	49,010	12.21
<b>סה"כ</b>	<b>401,360</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	54,961.73	13.69
דרך מוצעת	7,948.91	1.98
חניון	5,997.05	1.49
מבנים ומוסדות ציבור	18,821.35	4.69
מגורים א'	37,991.52	9.47
מסחר	7,326.37	1.83
מסחר ותיירות	54,119.47	13.48
נחל/תעלת נחל	17,870.46	4.45
שטח פרטי פתוח	23,671	5.90
שטח ציבורי פתוח	53,219.9	13.26
תעשיה	63,369.93	15.79
תעשיה ומשרדים	56,071.39	13.97
<b>סה"כ</b>	<b>401,369.07</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תתאפשר הקמת בתי מגורים חד משפחתיים, מחסנים פרטיים וחניות פרטיות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	(מגרש מס' 300 - עם סימון הנחיות מיוחדות) שימושים :- א. מסחר משולב עם אטרקציה תיירותית. ב. בית קפה, מזנון, מרכז מבקרים. ג. גינון, שבילי גישה, שטחי חניה, קירות גדר. ד. אמצעי תאורה, שילוט והכוונה. ה. שטחי שירות-ממ"ד, מחסן, מתקנים טכניים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זכות מעבר</b>
	יש לשמור על זיקה לנחל ציפורי ולאתר העתיקות בסמוך מצד מערב (נמצא מחוץ לגבול התכנית)
<b>4.3</b>	<b>תעשייה</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. אזור תעסוקה המיועד להקמת מפעלי תעשייה לצרכי ייצור, מלאכה ואחסנה, מבנים משולבים לבתי מלאכה, עיבוד טובין ואספקת שירותים. ב. קליטת תעסוקות ומלאכות היוצאות מהתחום העירוני הבנוי : מוסכים ושירותי דרך, נגריות, מסגריות. ג. בתי קרור. מבנים לאחסנה ואריזה. ד. שירותים שונים כולל אולמות תצוגה וחנויות מפעל. ה. משרדים ושירותים - הקשורים במישרין לתעשייה ולמפעלים שבמקום. ו. מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה ומשטחים לאחסנה פתוחה. ז. מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים - לשירות עובדיהם. ח. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים וביוב, ניקוז, טלפון וגז, מערכות אנרגיה ותקשורת. ט. מפעל לטיפול ופינוי פסולת. י. שטחים ומתקנים לחניה, פריקה, טעינה ותמרון של כלי רכב לסוגיו. יא. שטחים ומתקנים לאחסון חומרי גלם ו/או מוצרים לשיווק ומכירה. יב. שטחי שרות : ממ"ד, חניה, מחסן, מתקנים הנדסיים. יג. גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות. יד. גן אירועים, (מיקום גן האירועים, ככל שיידרש, ייבחן בשים לב להשפעת ההדדיות של גן האירועים על שימושים אחרים המותרים, ושל אלה המותרים על גן האירועים)
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>

<b>4.4</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	(מגרש מס' 500 עם סימון הוראות מיוחדות) א. מיועד להקמת משרדים, מוסד אזרחי כגון מכללה טכנולוגית, מבני חינוך, רווחה, שירות, תרבות, חברה, או כל מוסד אחר בבעלות פרטית, שימש את תושבי העיר נצרת והאזור. ב. תותר פיתוח דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. בשטח זה יותרו נטיעות, גינון ופיתוח נופי וסביבתי. ב. לא תותר כל בניה, למעט מבני שירות ותחזוקה, שבילים ורחבות, סככות צל, מתקני ישיבה, מתקני משחק ונופש. ג. שטחים להשהיית זרימה, אגירה וחלחול של מי נגר. ד. שבילים ומתקנים הנדסיים. תשתיות תת קרקעיות-באישור הועדה המקומית.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1) סימון שצ"פ עם "הוראות מיוחדות" (בתשריט התכנית) תא שטח מס': 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.
<b>ב</b>	<b>חשמל</b>
	יהיה ניתן להעביר/להעתיק קווי חשמל של חח"י בתחום ייעוד קרקע זה.
<b>4.6</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. תותר פעילות ועיבוד גידולים חקלאיים. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים מכל סוג שהוא. ב. שבילים להולכי רגל בעלי זכות מעבר לציבור. נטיעות, גינון ופיתוח נופי וסביבתי. ג. לא תותר כל בניה למעט סככות צל, פינות ומתקני ישיבה, משחק ונופש. ד. שטחים פתוחים להשהיית זרימה, אגירה וחלחול של מי נגר. ה. מתקנים הנדסיים. קווי חשמל. תשתיות תת קרקעיות- באישור הועדה המקומית.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>נחל/תעלת נחל</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. רצועת הנחל- הכוללת בתחומה את ציר הנחל ואפיק הנחל. ב. דרכי תחזוקה-בגדות הנחל ו/או שבילי הפארק. ג. נטיעות בגדות הנחל: נטיעת עצים ושיחים תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<p><b>נחל/תעלת נחל</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p>ד.הגנה ודיפון גדות הנחל, כולל שיקום נופי. ה.חציית גשרים ותשתיות קוויות כגון: קווי מים, קווי ביוב וכד'.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>א.בתחום תאי שטח מס' 750 : עוברת רצועת נחל ציפורי בתעלה פתוחה-רוחב מחייב לרצועת הנחל כ-30 מ' לפחות (כמסומן בתשריט התכנית). ב.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". ג.נטיעות בגדות הנחל-יהיו תואמות למאפייני השטח הטבעיים ויתואמו עם קק"ל.</p>	<p>א</p>
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.8.1</b></p>
<p>א. ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מעבר תשתיות מים, מדרכות, גינות וחניה, תאורה. ב. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך והעברת תשתיות. ג. רוחב הדרך וקווי הבנין-יהיו כמסומן בתשריט. ד. בתחום תא שטח 8039- כל השימושים המותרים בתחום "דרך מאושרת" התת"ל/56.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.8.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. לא תותר נגישות מדרך מס' 79- לתאי השטח הגובלים בה, לרבות השצ"פים. ב. תנאי להיתר בניה לפיתוח וסלילת דרך מס' 5- תיאום ואישור רשות הניקוז. ג. תנאי להיתר בניה 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 התכנית בתוקף. סלילתה תאפשר ניתוק החיבורים הקיימים מצפון לדרך מס' 79 במסגרת שדרוגה של הדרך הארצית שמדרום לתכנית. ד.2 "בדרך הזמנית" תבוטל לאחר סלילתה של מערכת הדרכים הפנימית, המשמשת נגישות חלופית למגרשים הנשענים עליה. ד.3 לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הנשענים על "הדרך הזמנית" אלא ע"פ 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 התכנית. ה. בתחום תא שטח 8039- תנאי להתוויית דרכים מקומיות וחקלאיות, שבילי אופניים, קווי תשתית ומבנים הנדסיים שהוסדרו כדין ואינם כלולים בתכנית זו, יהיה תיאום עם משרד התחבורה או מי שמטעמו, ובלבד שלא ייפגעו בבטחון הנוסעים בדרכים, נוחיות הקמתן,תפעולן ואחזקתן. ו.ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוח תכנית זו עבור העבודות בתאי שטח :-6015,913,909,902. ז. גבהי מערכת הדרכים בתכנית זו יעודכנו בהתאם לעדכון/הגבהת מפלס חניון הרק"ל כך שיהי</p>	<p>א</p>

<p><b>4.8</b></p>	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
<p>חיבור תקני לגישה לחניון.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p>חשמל</p> <p>יהיה ניתן להעביר/להעתיק קווי חשמל של חח"י בתחום ייעוד קרקע זה.</p>	
<p><b>4.9</b></p>	<p><b>דרך מוצעת</b></p>
<p><b>4.9.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p>א. ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מעבר תשתיות מים, מדרכות, גינון וחניה, תאורה.</p> <p>ב. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך והעברת תשתיות.</p> <p>ג. רוחב הדרך וקווי הבנין-יהיו כמסומן בתשריט.</p>	
<p><b>4.9.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. לא תותר נגישות מדרך מס' 79- לתאי השטח הגובלים בה, לרבות השצ"פים.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה לפיתוח וסלילת דרך מס' 5- תיאום ואישור רשות הניקוז.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה לפיתוח וסלילת דרך מס' 2 בחלקה הצפוני החוצה את קו מקורות-תיאום ואישור רשות המים.</p> <p>ד. "הוראות מיוחדות" לגבי "הדרך הזמנית" המאושרת (עפ"י תכנית מס' ג/11561) והמגרשים הנשענים עליה :-</p> <p>1. תכנית זו לא תבטל את "הדרך הזמנית" המאושרת התכנית בתוקף. סלילתה תאפשר ניתוק החיבורים הקיימים מצפון לדרך מס' 79 במסגרת שדרוגה של הדרך הארצית שמדרום לתכנית.</p> <p>2. "בדרך הזמנית" תבוטל לאחר סלילתה של מערכת הדרכים הפנימית, המשמשת נגישות חלופית למגרשים הנשענים עליה.</p> <p>3. לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הנשענים על "הדרך הזמנית" אלא ע"פ 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 התכנית.</p> <p>ה. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוח תכנית זו עבור העבודות בתאי שטח :-6015,913,909,902.</p> <p>ו. גבהי מערכת הדרכים בתכנית זו יעודכנו בהתאם לעדכון/הגבהת מפלס חניון הרק"ל כך שיהי חיבור תקני לגישה לחניון.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p>חשמל</p> <p>יהיה ניתן להעביר/להעתיק קווי חשמל של חח"י בתחום ייעוד קרקע זה.</p>	
<p><b>4.10</b></p>	<p><b>חניון</b></p>
<p><b>4.10.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p>א. שטחי חניה, תחנה לתחבורה ציבורית, מסוף תחבורה ציבורית, שירותים ציבוריים ותחנות מיישרים, גינון נטיעות,</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

4.10	<b>חניון</b>
	<p>תשתיות וכד'.</p> <p>ב. יותרו מבנים נלווים לתאני"ה.</p> <p>ג. תותר הקמתם של מתקנים ומבנים נלווים לרווחת הנוסע כמו מזנון וכד' המיועדים לשרת את משתמשי החנין וציבור הנוסעים</p> <p>ברק"ל, ובלבד שהשטח הכולל לשימושים אלה לא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>ד. בתחום החניון תותר הקמת חדרים טכניים לפי הסימון בסימבול של מתקן הנדסי ע"ג התשריט. סימון זה הינו מנחה בלבד.</p> <p>ה. תכנית פיתוח לחניון תהיה משולבת בנטיעות מעברים להולכי הרגל וסימון מקומות חניה לרכבים.</p> <p>ו. בתחום החניון יותרו שימושים הקשורים בשטחי התארגנות ומחנות קבלן זמניים.</p> <p>ז. בתחום שטח ביעוד חניון תותר הרחבת דרכים, שטחי מדרכה וכד' הגובלות בשטחי החניון.</p>
4.10.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>א. החניון יוקם במסגרת פרויקט הרק"ל ובהתאם להוראות תת"ל/56.</p> <p>ב. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוח תכנית זו עבור העבודות בתא שטח 6015 (חניון).</p>
ב	<p><b>חשמל</b></p> <p>יהיה ניתן להעביר/להעתיק קווי חשמל של חח"י בתחום ייעוד קרקע זה.</p>
4.11	<b>מסחר ותיירות</b>
4.11.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. חנויות למסחר כולל מסחר קמעונאי. בתי קפה ומסעדות. מרכז מבקרים ואולמות תצוגה.</p> <p>ב. גינון, דרכי גישה וחנויות, שבילי טיילת, קירות וגדרות.</p> <p>ג. שטחי שירות-ממ"ד, מחסן, מתקנים טכניים.</p>
4.11.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. חזיתות המבנים במגרשים אלה, יפנו כלפי רצועת נחל ציפורי.</p> <p>ב. במסגרת תכניות הבינוי לשטח זה, יינתן ביטוי לממשק ולחיבור הנופי והתפקודי הנדרש עם פארק נחל ציפורי (כגון אצבעות שצ"פ, שבילים וכו').</p>
4.12	<b>תעשייה ומשרדים</b>
4.12.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. אזור תעסוקה המיועד להקמת והפעלת מבנים ל"תעשייה 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 לירידים ותערוכות. שטחי אחסנה ושירות.</p> <p>ד. בנייני משרדים ושירותים מסחריים ו/או טכניים הקשורים במישרין לתעשייה במקום.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



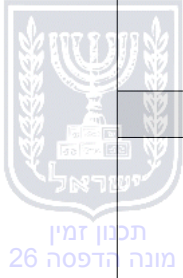
תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תעשיה ומשרדים	4.12
<p>ה. מסעדות, בתי קפה ומזנונים. ו. גינון ונטיעות, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות. ז. שטחים ומתקנים לחניה, פריקה טעינה ותמרון. ח. שטחי שרות, ממ"ד, חניה, מחסן, מתקנים הנדסיים.</p>	
הוראות	4.12.2
<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>א</p> <p>פיתוח הדרכים הפנימיות ומגרשי החניה - יבוצע על פי הנחיות נספח התנועה, בדגש על הפרדת תנועת הולכי רגל מהתנועה המוטורית.</p> <p>מערך הדרכים הפנימיות - יאפשר נגישות יעילה ובטוחה לכל המגרשים, בהתאם לשלבויות הבינוי והפיתוח.</p> <p>החניה תהיה בתחומי המגרשים, בהתאם לתקן המפורט בחוק התכנון ובניה בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>שטחי החניה - יפותחו בהתאם להתקדמות הבינוי במתחם.</p> <p>לא תותר חניה לאורך הדרכים - אלא במפרצי חניה המיועדים לכך.</p> <p>לא תותר כל בניה בתחום קווי הבנין של דרך 79.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה 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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
קדמי	10	10	10	1	2		85	180	5	55	5	115	8035	6015	חניון	חניון
	5	5	5		2	9	30	55			5	50	1000	500	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
	5	4	3		3 (7)	10 (6)	40		(4)	(3)	40 (2)	210 (1)	400	100	מגורים	מגורים א'
	5	5	5		1	5	20	20			2	9	1000	300	מסחר	מסחר
	5	5	5		1	5	20	20				9	1000	300	מסחר	מסחר
	5	5	5		1	5	40	20			10	25	1500	200 - 202, 210	מסחר	מסחר ותיירות
	5	5	5		1	5	40	20				5	1500	202 - 200, 210	מסחר	מסחר ותיירות
	5	5	5	1	4	16	50	230	90	10	15	115	2500	211 - 213, 232 - 230	תעשיה	תעשיה
	5	5	5	1	4	16	50				10	35	3000	220	משרדים	תעשיה ומשרדים
	5	5	5	1	4	16	50	210	90	10	10	55	3000	220	תעשיה	תעשיה ומשרדים

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

### הוראות טבלה 5:

(א) ביעוד חניון (תא שטח 6015) ניתן לנצל את זכויות הבניה גם לטובת חדר טכני עבור הרק"ל ומסוף תחבורה ציבורית.

(ב) ביעוד חניון (תא שטח 6015), קווי הבנין לבינוי מתייחסים לבינוי מעל הקרקע. בשלב התכנון המפורט ניתן יהיה לצמצם את קווי הבנין עד ל-5 מ'. בבינוי התת-קרקעי קווי הבנין הם 5 מ' במקום 10 מ' בכל תאי השטח ביעוד זה.

(ג) שטחי הבניה בחניון כוללים שטח של עד 100 מ"ר מסחרי.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס למ"ר, הערה: ליח"ד.

(2) ליח"ד.

- (3) הערך מתיחס למ"ר , הערה : באישור מהנדס ועדה מקומית תותר ניוד זכויות בניה מעל כניסה קובעת את מתחת לכניסה הקובעת, ובלבד שיישמרו סה"כ שטחי בניה (מ"ר) המותרים.
- (4) הערך מתיחס למ"ר , הערה : באישור מהנדס ועדה מקומית תותר ניוד זכויות בניה מעל כניסה קובעת את מתחת לכניסה הקובעת, ובלבד שיישמרו סה"כ שטחי בניה (מ"ר) המותרים.
- (5) סה"כ.

- (6) גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או החפורה(הנמוך מהשניים) ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.
- (7) תותר גם קומת מרתף/מסד מתחת למפלס הכנסיה, ו/או עליית גג-במסגרת שטחי הבניה (מ"ר) המותרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**6. הוראות נוספות**

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<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. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוח תכנית זו עבור העבודות בתאי שטח :- 913,909,902 ותא שטח 6015 להקמת חניון ו/או דרך.</p> <p>ג. שוויון של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכניות איחוד וחלוקה המפורטות, ייקבע בהתאם למצבן התכנוני של החלקות לפני אישורה של תכנית ג/20449, שכן מדובר במהלך תכנוני אחד הממומש במספר תכניות.</p> <p>ד. היקף ההקצאה בתכנית זו לצרכי ציבור, בכל אחד מהיעודים הציבוריים יישמר במסגרת הליכי איחוד וחלוקה ואף ניתן להגדלה.</p> <p>ה. השטחים הציבוריים בתחום המתחמים לאיחוד וחלוקה, יירשמו על שם עיריית נצרת במסגרת רישום הליך איחוד וחלוקה על פי תכניות מפורטות.</p> <p>ו.על מחוברים אשר הוקמו כדין בתוך מתחם לאיחוד וחלוקה, יחול תקן 15 של הודעה לתקינה שמאית.</p> <p>ז. הוראות מעבר :</p> <p>יותר המשך שימוש במבנה או בחלקים ממבנה שהוקמו כדין. כל בניה חדשה אן נוספת תהיה כפופה להוראות תכנית זו.</p> <p>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> <p>ח. 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> <p>ט. תנאי להוצאת היתרי בניה עבור תאי שטח 911,910 יהיה אישור תכנית לאיחוד וחלוקה למתחם.</p>
6.2	הפקעות ו/או רישום
	<p>-כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190,189,188 בפרק ח' וירשמו של שם הרשות המקומית-עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>-בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>-ניתן להפקיע את השטחים המיועדים לדרך ו/או חניון בתכנית זו עם פרסום התכנית למתן תוקף.</p>
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>תשתיות א. כללי :-</p> <p>1. כל קווי התשתיות 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 הצמוד לדרך בהתאם לנספח הנופי.</p> <p>2. ניתן לרכז מתקני תשתית.</p>



<p><b>6.3</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	
<p>3. 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> <p>ב.מים :-</p> <p>1.אספקת המים תהיה מרשת חברת מקורות.</p> <p>2.החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3.בשטח התכנית עובר קו "32 של חברת מקורות, המתבר בין תחנת שימשית לבריכת ידעיה: מונה הדפסה 26 תכנון זמין</p> <p>-יש לשמור רצועה של 15 מ' לאורך קו המים.</p> <p>-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.</p> <p>-יש לקבל אישור חברת מקורות לבקשה להיתר בניה ו/או העתקת קו "32 על חשבון היזם ובתיאום עם חברת מקורות, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>-יש לקבל אישור חברת מקורות לפיתוח וסלילת דרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי המים, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ג.ניקוז :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס/ת הוועדה 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 היתרי בניה בכל שטח התכנית :-</p> <p>-חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס "תאגיד הרי נצרת מפעלי מים וביוב בע"מ", בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>-מימוש פתרון ביוב על כל מרכיביו-בד בבד עם ביצוע תכנית הבניה.</p> <p>-השלמת שדרוג מט"ש הסוללים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26






תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<p><b>6.4</b></p> <p><b>ניהול מי נגר</b></p>	
<p>יש להבטיח קליטת מי גשם בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית, לפחות 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו, מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>מי הנגר העילי יועברו מתחום התכנית, מתחומי המגרש והמבנה אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע, רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר</p>	

	<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>העילי לערוצי הנחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סקר העצים מתייחס לעצים שנמצאים בתוך תחום סקר העצים שמסומן בתשריט העצים.</p> <p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח ( תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית ) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו .</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני .</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני .</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ' .</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע ( חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים ) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים .</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף : נותני צל סוככנים ; חסכנים במים ; מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם : בעלי מבנה ענפי שלד שביר ; עצים הרגישים לפגע (מחלה)/</p>

6.5

## שמירה על עצים בוגרים

מוזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק; עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

7. שטחים ציבוריים פתוחים :

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

8. מגרשי חנייה :

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות 2) מכל 3 מכוניות יחנו (בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

9. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית 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. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.6

## סקר סייסמי

בקשה להיתר בניה תכלול דו"ח המתייחס לבדיקה גיאולוגית של השטח לבניה, הכולל הנחיות ביסוס מפורטות בהתאם לסוג המבנה והמיקום הספציפי.

6.7

## תנאים בהליך הרישוי

6.7.1

א. הכנת תכנית מפורטת עתידית לאיחוד וחלוקה עבור המתחמים שנקבעו בתכנית זו הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.

ב. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוח תכנית זו עבור העבודות בתאי שטח :- 913,909,902 ותא שטח 6015 להקמת חניון ו/או דרך.

6.7.2

יבוצע תיאום תכנוני מפורט מול משרד התחבורה או גורם מטעמו בעניין החיבור/ממשק עם פרויקט רק"ל חיפה-נצרת וחניון רק"ל "נצרת צפון"

<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	<b>6.8</b>
תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

תוך 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26