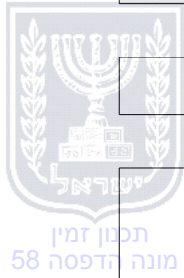


הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0137604

תכנית מתאר כוללנית נצרת עילית



מחוז
מרחב תכנון מקומי נצרת עילית
סוג תכנית
תכנית כוללנית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית, פירוט שימושי הקרקע, זכויות וכל הוראות התכנית מפורטים במסמך "הוראות התכנית - תקנון" המהווה מסמך מחייב בלתי נפרד ממסמכי תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

תכנית מתאר כוללנית נצרת עילית

212-0137604

מספר התכנית

32,822.310 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית כוללנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נצרת עילית

230000 קואורדינאטה X

735000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נצרת עילית - כל שטח השיפוט

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת עילית - כל תחום הרשות: נצרת עילית

נפה יזרעאל

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
,16562 ,16547-16555 ,16537 ,16757 ,16649-16656 ,16572 ,16945-16946 ,16931-16932 ,17406 ,16973 ,16964 ,17531-17533 ,17408-17409 ,17731-17738 ,17535 ,17752-17755 ,17740-17750 ,17822-17823 ,17789-17791 ,17832-17835	מוסדר	כל הגוש		
15145	מוסדר	חלק	1-2	3-4, 23
15147	מוסדר	חלק	10-14	5-7, 9
15148	מוסדר	חלק	6-7, 11, 13, 17	2, 9, 18, 20
15149	מוסדר	חלק	4, 11-12, 16, 18, 20	8, 13
15746	מוסדר	חלק		8
16535	מוסדר	חלק	31-34, 36-37, 42-44, 49-50, 53-56, 73, 76, 79, 81-96, 98-102, 105, 112-114, 116-117, 119, 121, 123, 127-128, 130, 132-142	6, 47, 125
16536	מוסדר	חלק	6, 86, 88	89
16539	מוסדר	חלק	6	3, 7, 9, 16
16541	מוסדר	חלק	79-80	66, 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16542	מוסדר	חלק	2-3, 7-8	9
16556	מוסדר	חלק	1, 14-15, 20-21, 29-32, 39, 53, 103-107, 116-147, 149-167, 195-196, 198	13, 24, 33
16557	מוסדר	חלק	3, 20, 22, 24, 26-27, 29, 31, 34	1-2, 14
16558	מוסדר	חלק		2
16900	מוסדר	חלק	5, 9, 13	2-3
16901	מוסדר	חלק	1, 3, 10-11	2
16933	מוסדר	חלק	107	
16936	מוסדר	חלק	1-3, 7-52, 54-56, 61-62, 125, 139, 151-152, 154	53, 147, 149
16937	מוסדר	חלק	1-3, 10	15, 19-20, 75
16942	מוסדר	חלק	59, 62, 71-72	73
16943	מוסדר	חלק	13-17	18-19
16965	מוסדר	חלק	3-8, 16	1-2, 13-14
17222	מוסדר	חלק	2	1, 7, 11-13, 24-25
17395	מוסדר	חלק	2-3, 5-12, 14-53, 55-79, 81, 83-90, 92-100	1, 91
17404	מוסדר	חלק	2-52, 54	53
17405	מוסדר	חלק	10-78	
17407	מוסדר	חלק	60	45-52, 55-58
17463	מוסדר	חלק	4-7, 21	3, 12, 20, 22
17464	מוסדר	חלק	137, 140	141
17465	מוסדר	חלק		1, 35, 37, 39
17466	מוסדר	חלק	11, 25	10, 12, 26
17467	מוסדר	חלק		2-4
17468	מוסדר	חלק		83
17470	מוסדר	חלק	52	35, 38-39, 48
17471	מוסדר	חלק	24, 26-28, 32, 34-41, 47, 49, 51, 64-65, 67	15, 23, 25, 33, 45
17518	מוסדר	חלק	28, 30-31, 37, 60	29
17526	מוסדר	חלק	20-21, 23-32, 40-41, 43, 47, 49-56, 59, 61, 64-65, 67-69, 71-72, 74-78	

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
5	3-4, 6, 15-16, 33-34, 40, 42, 45, 47, 52, 56-57, 59-60, 62-63, 65, 76	חלק	מוסדר	17527
9-10, 57	7-8, 16-20, 32-33, 35, 59-60, 62, 66, 73, 75, 77, 79	חלק	מוסדר	17528
6, 55	12-15, 25-26, 75	חלק	מוסדר	17530
4, 9, 14, 23-26	5-6, 17-22	חלק	מוסדר	17622
3-6, 15, 21	1-2, 20	חלק	מוסדר	17623
1-6, 11	7-9	חלק	מוסדר	17626
1, 4		חלק	מוסדר	17643

* גושים וחלקות הוקלדו ידנית
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

יזרעאלים, מבוא העמקים, נצרת

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	אושר בוולנטי"ע בתאריך 21.06.2016 בהתאם לסעיף 9.7.4 בתמ"א 35.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 35
29/10/1981	118	2759	אושר בוולנטי"ע בתאריך 21.06.2016 בהתאם לסעיף 7 בתמ"א 8.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 8
19/12/1995	980	4363		כפיפות	תמא/ 22
19/12/1995		4363	אושר בוולנטי"ע בתאריך 21.06.2016 הקלה בקו בנין דרך מס' 75 ל-30 מ' מציר הדרך (5 מ' מגבול זכות הדרך).	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3 / 11 / א
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 5
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 6. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 6
18/05/2005	2640	5397	תוספת הזכויות שמעניקה תמ"א 38 כלולה בזכויות ובמניין הקומות שמתירה תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תתל/ 56	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 56. הוראות תכנית תתל/ 56 תחולנה על תכנית זו.	7873	9622	12/07/2018
תתל/ 63 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 63 / ב. הוראות תכנית תתל/ 63 / ב תחולנה על תכנית זו.	7873	9622	12/07/2018
תממ/ 2 / 9	אישור ע"פ תמ"מ	אושר בוועדה המחוזית בתאריך 4/4/2016 ובתאריך 23/5/2016	5696	3711	30/07/2007
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258	13/12/2017

הערה לטבלה:

1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), אלא אם נאמר אחרת לעיל.
2. תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, שאיננה תואמת תכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור הוועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החריגה ונימקה את החלטתה.
3. בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למועט תכנית זו - בטלה.
4. תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הוועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דני קידר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		דני קידר			1: 10000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הוראות התכנית - תקנון	11: 54 05/02/2019	דני קידר	05/02/2019	58		מחייב	תכנית מתארית - הוראות
לא	נספח מס' 1: נספח עיצוב עירוני	16: 26 24/12/2018	דני קידר	24/12/2018	1	1: 10000	מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	נספח מס' 2: נספח מתחמים	14: 31 27/01/2019	דני קידר	27/01/2019	1	1: 12500	מנחה	מתחמי תכנון
לא	נספח מס' 3: תשריט נספח תנועה גליון 1- מדרג דרכים אזורי	14: 23 27/01/2019	דורון מגיד	27/01/2019	1	1: 25000	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 3: תשריט נספח תנועה גליון 2 - מערכת הכבישים העירונית והאזורית	14: 24 27/01/2019	דורון מגיד	27/01/2019	1	1: 10000	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 3: נספח תנועה- חתום להפקדה	10: 26 01/02/2017	דורון מגיד	19/01/2017	12		מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 4: נספח נופי- סביבתי, בעריכת דפנה גרינשטיין ודרור נחמיאס	08: 44 06/12/2018	דפנה גרינשטיין	04/12/2018	46		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 4: נספח נופי סביבתי - תשריט נופי	17: 55 30/01/2019	דפנה גרינשטיין	05/12/2018	1	1: 10000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 5: נספח מים וביוב- חתום להפקדה	10: 27 01/02/2017	ענבל אברהם	15/01/2017	23		מנחה	תשתיות
לא	נספח מס' 5: נספח מים וביוב - גליון 1 - תשריט מים	10: 24 30/01/2019	ענבל אברהם	30/01/2019	1	1: 12500	מנחה	מים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ביוב	מנחה	1: 12500	1	30/01/2019	ענבל אברהם	10: 24 30/01/2019	נספח מס' 5 : נספח מים וביוב - גליון 2 - תשריט ביוב	לא
ניהול מי נגר	מנחה		44	15/01/2017	ענבל אברהם	10: 22 15/01/2017	נספח מס' 6 : נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי-חתום להפקדה	לא
ניקוז	מנחה	1: 12500	1	30/01/2019	ענבל אברהם	10: 24 30/01/2019	נספח מס' 6 : נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי - תשריט	לא
נספח חברתי	מנחה		51	31/12/2018	עמליה רימלט	09: 34 01/01/2019	נספח מס' 7 : נספח חברתי- כלכלי-תיירותי, בעריכת עמליה רימלט, רן חקלאי ודלית גסול	לא
סקר סייסמי	מנחה		16	19/01/2017	אורי דור	15: 12 19/01/2017	נספח מס' 8 : נספח סיכוני רעידות אדמה-חתום להפקדה	לא
תכנית מתארית - הוראות	מנחה		7	30/01/2019	דני קידר	17: 53 30/01/2019	נספח מס' 9 - נספח מעקב ובקרה	לא
תכנית מתארית - הוראות	מנחה		19	09/01/2017	דני קידר	14: 47 09/01/2017	נספח מס' 10 : נספח יישום ואמצעים משלימים-חתום להפקדה	לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע	1: 50000	1	27/11/2018	דני קידר	15: 00 28/11/2018	נספח מס' 11 : נספח רקע סטטוטורי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 10000	1	31/01/2019	דני קידר	10: 55 12/02/2019	נספח מס' 12 : מצב מאושר כוללני	לא
תיעוד ושימור	מנחה		39	24/12/2018	גיורא סולר	16: 50 24/12/2018	נספח מס' 13 - נספח שימור	לא
תיעוד ושימור	מנחה	1: 5000	1	06/12/2018	גיורא סולר	14: 46 06/12/2018	נספח מס' 13 : נספח שימור - תשריט	לא
תשתיות	מנחה	1: 12500	1	04/02/2019	דני קידר	10: 21 04/02/2019	נספח מס' 14 : נספח מגבלות	לא

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 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית נצרת עילית	נצרת עילית	גלבוע	16	04-6478829	04-6565877	
	משרד האוצר	משרד האוצר		ועדת ההיגוי הבין-משרדית	ירושלים	(1)		074-7578298		adilu@iplan.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' בית הדפוס 12, אגף C.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		ועדת ההיגוי הבין-משרדית	ירושלים	(1)		074-7578298		adilu@iplan.gov.il

(1) כתובת: רח' בית הדפוס 12, אגף C.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דני קידר	35223	א.ב. מתכננים	.	(1)		04-6751960	04-6751166	danny_k@ab t.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	אדריכל	מיכל דור	110827	א.ב. מתכננים	.	(1)		04-6751960	04-6751166	abz@abt.co.il
מתכנתת	מתכנן	מוריה יבור-נוימן		א.ב. מתכננים	.	(1)		04-6751960	04-6751166	moria@abt.co.il
פרופ'	יועץ	אמנון פרנקל		מתאר-תכנון ויעוץ עירוני ואזורי	חיפה	שוויצר אלברט	66	04-8293956	04-8294071	amnonf@technion.ac.il
אדריכל	אדריכל	דסמונד קפלן	28921	דסמונד קפלן אדריכלים	יודפת	(2)		04-9800007	04-9800554	deskap@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	דורון מגיד	36006	ש.קרני מערכות תנועה ותחבורה בע"מ	חיפה	(3)		04-8244468	04-8851095	office@karni-eng.co.il
אדרי' נוף	יועץ נופי	דפנה גרינשטיין	33380	גרינשטיין הר גיל	חיפה	כלניות	7	04-8380407	04-8382536	office@landscape.org.il
	יועץ סביבתי	דרור נחמיאס		אדמה מדעי הסביבה והגיאולוגיה	שהם	(4)		03-9739911	03-9773976	Dron@adam-ma.co.il
ד"ר	יועץ	עמליה רימלט		רמת גן	ארנון	25		03-5719585	1533-5719585	amalya.r@gmail.com
מהנדסת	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405	ענבל אברהם - הנדסת מים	מסד	(5)		04-6778733	04-6778733	inbaleng@gmail.com
	יועץ כלכלי	רן חקלאי		רן חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים) (6	15	02-6513223	02-6569993	office@u-haklai.co.il
ד"ר	יועץ	דלית גסול		דלית גסול תכנון תיירותי ופיתוח בר- קיימא	נופית	(7)		04-9534017	04-9534017	dalitgasul@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	יועץ	גיורא סולר	30140		ירושלים	לונץ משה (8)	1	077-3212315	077-3212316	giorasolar4@gmail.com
ד"ר	אקולוג	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס (9)	3	08-9475222	08-9477008	office@ecolog.co.il
מודד	מודד	ברני גנטיו	570	דטה מפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541001	03-7516356	bernardg@datamap.com

(1) כתובת: א.ב. מתכננים צמחבניין המועצה האזורית עמק הירדן.

(2) כתובת: ד.נ. משגב.

(3) כתובת: דיזרעאלי 46 א'.

(4) כתובת: ת.ד. 901.

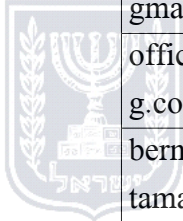
(5) כתובת: ד.נ. גליל תחתון.

(6) כתובת: בית התאומים, קומה 1.

(7) כתובת: ת.ד. 5264.

(8) כתובת: משרד 148.

(9) כתובת: פארק תמר, כניסת אדלסון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אזור להתחדשות עירונית	אזור כמסומן בתשריט להתחדשות עירונית הכולל: התערבות באזור בנוי ע"י פעולות כגון חידוש המרחב הציבורי, עיבוי הבינוי, פינוי בינוי וכד', לצורך החיאתו ושיקומו. עיבוי בינוי לענין זה: הוספת בניה במגרשים ריקים או בחלקים ריקים של מגרשים בנויים, מילוי נתקים (infill), תוספת קומות, ממ"דים וחיזוק המבנים מפני רעידות אדמה.
אזור מגורים חדש	שטח בתחום התכנית המיועד לפיתוח הכולל שימוש למגורים, ואין בו תכנית תקפה אשר קבעה אותו למגורים.
חניון ציבורי	חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ואשר מקומות החנייה בו אינם מוצמדים למשתמשים מסויימים.
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם או תא שטח, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים ושימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד'.
מתחם תכנון / תא שטח	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצויינת במספר, ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו.
ציר ירוק	ציר שיודגש עיצובית ע"י טיפול איכותי בחתך הרחוב: מדרכות רחבות, ריהוט רחוב וצמחיית רחוב.
שטח ביטחוני	מתקן ביטחוני כהגדרתו בסעיף 159 לחוק, שטח סגור כהגדרתו בתקנות ההגנה (שעת חירום) 1945 ושטח שבשימוש מערכת הביטחון. אין התכנית מסמנת את השטחים הביטחוניים, קיימים או עתידיים, כפי שיהיו מעת לעת.
שטחי בניה	השטח המקורה המותר לבניה במ"ר כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות (כהגדרתם בתקנות). השטח אינו כולל שטחי בניה תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת.
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזורי המגורים.
שימוש נלווה	כמפורט ברישאה של פרק 3.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).
תכנית / תכנית מקומית	תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת אשר תאושר מכוחה של תכנית זו.
תכנית תקפה	תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו.

מונח	הגדרת מונח
תעסוקה א'	תעסוקה נקייה, כדוגמת תעשייה עתירת ידע, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מכוני מחקר ומעבדות רפואיות, מכוני העתקה, אולמות תצוגה וכדומה, הכל בהתאם להנחיות הנספח הסביבתי.
תעסוקה ב'	כל המותר בתעסוקה א' וכן עסקים להם השפעות סביבתיות הניתנות למיזעור באמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, דוגמת תעשייה לא מזהמת, סדנאות, מלאכה ומלאכה זעירה, מוסכים, בתי דפוס, בתי קירור קטנים, ייצור מזון, מעבדות, מרכזי אחסנה, לוגיסטיקה וכדומה, הכל בהתאם להנחיות הנספח הסביבתי.



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

- א. חיזוק תפקודה של נצרת עילית כעיר מובילה באזור: כמרכז שלטוני, כמרכז תעסוקה ותעשייה, כמרכז של מסחר ושירותים וכמרכז תרבותי חינוכי.
- ב. חיזוק הקשר בין חלקי העיר השונים. חיזוק העירוניות, כולל יצירת מרכז רב שימושי אינטנסיבי לעיר ושיפור איכות המרחב העירוני.
- ג. מתן פתרונות מגורים ותעסוקה מגוונים ואיכותיים לכל קבוצות האוכלוסייה, בפרט לצעירים.
- ד. פיתוח נצרת עילית כיעד תיירותי ייחודי, בהסתמך על קרבתה לנצרת, ליערות הקשת הגדולה והמרחב הכפרי.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת ייעודי קרקע והשימושים המותרים לכל ייעוד.
- ב. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות.
- ג. קביעת שטח בנייה כולל, הוראות בניה וגובה מבנים לכל מתחם.
- ד. קביעת הוראות בדבר שטחי ציבור.
- ה. קביעת הוראות בנושא תשתיות כגון: דרכים, ביוב, מים וניקוז.
- ו. קביעת הנחיות נופיות וסביבתיות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	4, 5, 16 - 18, 30, 32, 71, 75, 76, 79 - 81, 85, 151, 155, 301, 302, 312, 334 - 336, 502, 506, 530, 548, 549, 604, 605, 608 - 611, 613 - 617
תעסוקה	93, 325, 490, 491, 545, 546
תעשיה	99, 498
מתקנים הנדסיים	58
עירוני מעורב	121, 125, 153, 410, 542
מבנים ומוסדות ציבור	124, 125, 127, 420, 470, 620
תיירות	50, 84
שטחים פתוחים	55, 60 - 62, 64 - 66, 68, 73, 77, 78, 311, 330, 331, 340, 426, 466 - 469, 635
קרקע חקלאית	69, 392
שטח ציבורי פתוח	44, 233, 234, 493, 510, 550, 602, 606, 612
ספורט ונופש	74, 344
יער	67, 492, 495, 603, 631 - 634
שמורת טבע	97, 98
דרך מאושרת	35, 95, 205 - 212, 214, 216, 224, 225, 227, 227, 332, 332, 494, 533, 618, 622, 626 - 628
שטח לתכנון בעתיד	70
בית קברות	110 - 112
מגורים מסחר ותעסוקה	156 - 160, 547, 551
מגורים ותיירות	86, 92, 343
מגורים מסחר ותיירות	342
מסחר ותעסוקה	324, 553

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	עירוני מעורב	410
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	תעסוקה	325
בלוק מסוף מתעיין	דרך מאושרת	332, 628
בלוק מסוף מתעיין	מבנים ומוסדות ציבור	420
בלוק מסוף מתעיין	מגורים	155
בלוק מסוף מתעיין	מגורים מסחר ותעסוקה	158
בלוק מסוף מתעיין	עירוני מעורב	410
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	מבנים ומוסדות ציבור	125
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	234
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	58
גבול מתחם	שטח לתכנון בעתיד	70
גבול מתחם	בית קברות	110 - 112
גבול מתחם	דרך מאושרת	35, 95, 205 - 212, 214, 216, 224, 225, 227, 332, 332, 494, 533, 618, 622, 626 - 628
גבול מתחם	יער	67, 492, 495, 603, 631 - 634

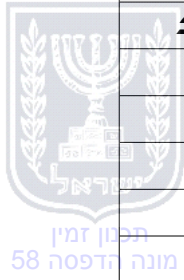
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	620,470,420,127,125,124
גבול מתחם	מגורים	79,76,75,71,32 - 30,18 - 16,5,4 - 312,302,301,155,151,85,81 - 549,548,530,506,502,336 - 334 617 - 613,611 - 608,605,604
גבול מתחם	מגורים ותיירות	343,92,86
גבול מתחם	מגורים מסחר ותיירות	342
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	551,547,160 - 156
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	553,324
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	58
גבול מתחם	ספורט ונופש	344,74
גבול מתחם	עירוני מעורב	542,410,153,121
גבול מתחם	קרקע חקלאית	392,69
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	,602,550,510,493,234,233,44 612,606
גבול מתחם	שטחים פתוחים	,78,77,73,68,66 - 64,62 - 60,55 ,469 - 466,426,340,331,330,311 635
גבול מתחם	שמורת טבע	98,97
גבול מתחם	תיירות	84,50
גבול מתחם	תעסוקה	546,545,491,490,325,93
גבול מתחם	תעשייה	498,99
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	35
הנחיות מיוחדות	יער	632,631,603
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	127
הנחיות מיוחדות	מגורים	611,604,301,71,30,18
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	69
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	510
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	68,66,65
הנחיות מיוחדות	שמורת טבע	98
חזית מסחרית	דרך מאושרת	626,332
חזית מסחרית	מגורים	151,85
חזית מסחרית	מגורים ותיירות	92,86
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	157,156
חזית מסחרית	עירוני מעורב	542,153
חזית מסחרית	תיירות	84
טיילת	בית קברות	111,110
טיילת	דרך מאושרת	628,626,207,205,35
טיילת	מגורים	610,605,530,334,312,302,79
טיילת	מגורים ותיירות	92
טיילת	מסחר ותעסוקה	553
טיילת	מתקנים הנדסיים	58
טיילת	שטח ציבורי פתוח	606,44

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
טיילת	שטחים פתוחים	311, 77, 68, 66, 55
טיילת	שמורת טבע	97
טיילת	תיירות	84, 50
ציר הולכי רגל	בית קברות	111, 110
ציר הולכי רגל	דרך מאושרת	205 - 208, 212, 216, 224, 225, 533, 628, 626, 618
ציר הולכי רגל	יער	634 - 631, 603, 67
ציר הולכי רגל	מבנים ומוסדות ציבור	620, 420, 127
ציר הולכי רגל	מגורים	4, 16, 75, 76, 79 - 81, 85, 155, 302, 335, 336, 506, 549, 604, 605, 609, 611, 613, 616, 617
ציר הולכי רגל	מגורים ותיירות	92, 86
ציר הולכי רגל	מגורים מסחר ותעסוקה	156 - 160
ציר הולכי רגל	מסחר ותעסוקה	553
ציר הולכי רגל	מתקנים הנדסיים	58
ציר הולכי רגל	ספורט ונופש	344, 74
ציר הולכי רגל	עירוני מעורב	410
ציר הולכי רגל	שטח ציבורי פתוח	44, 233, 234, 602, 612
ציר הולכי רגל	שטחים פתוחים	55, 66, 73, 330, 331, 426
ציר הולכי רגל	שמורת טבע	97
ציר הולכי רגל	תיירות	50
ציר הולכי רגל	תעסוקה	546, 545
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	205, 332, 622, 626, 628
ציר מערכת הסעת המונים	מגורים מסחר ותעסוקה	158, 551
ציר מערכת הסעת המונים	ספורט ונופש	74
ציר מערכת הסעת המונים	עירוני מעורב	410, 542
ציר מערכת הסעת המונים	שטח ציבורי פתוח	550
ציר מערכת הסעת המונים	שטחים פתוחים	61, 426
ציר מערכת הסעת המונים	תעסוקה	545
רצועה לתכנון (פוליגונית)	יער	631
שיקום/התחדשות	דרך מאושרת	205, 207, 212, 224, 332, 533, 618, 626, 628
שיקום/התחדשות	מבנים ומוסדות ציבור	470
שיקום/התחדשות	מגורים	4, 30, 76, 80, 85, 151, 155, 301, 502, 506, 530, 610, 615, 617
שיקום/התחדשות	מגורים ותיירות	86, 92
שיקום/התחדשות	מגורים מסחר ותעסוקה	156 - 160, 547, 551
שיקום/התחדשות	עירוני מעורב	410, 542
שיקום/התחדשות	שטח ציבורי פתוח	44, 493, 510, 550
שיקום/התחדשות	תיירות	84
שיקום/התחדשות	תעסוקה	546, 545

3.2 טבלת שטחים

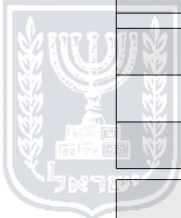
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	697,431.49	2.12
בית קברות	84,514.88	0.26
דרך מאושרת	1,214,937.94	3.69
יער	14,074,754.51	42.80
מבנים ומוסדות ציבור	309,171.6	0.94
מגורים	5,846,143.96	17.78
מגורים ותיירות	116,294.23	0.35
מגורים מסחר ותיירות	110,580.15	0.34
מגורים מסחר ותעסוקה	450,696.27	1.37
מסחר ותעסוקה	135,895.17	0.41
מתקנים הנדסיים	23,218.08	0.07
ספורט ונופש	218,636.71	0.66
עירוני מעורב	180,157.93	0.55
קרקע חקלאית	1,370,937.05	4.17
שטח ציבורי פתוח	355,020.26	1.08
שטחים פתוחים	3,634,646.84	11.05
שמורת טבע	361,181.73	1.10
תיירות	40,643.2	0.12
תעסוקה	1,359,486.51	4.13
תעשייה	2,297,972.13	6.99
סה"כ	32,882,320.64	100

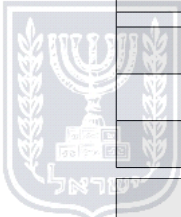


4. יעודי קרקע ושימושים

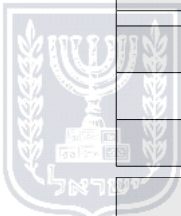
4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	תעשיה
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	עירוני מעורב
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
4.7	תיירות
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
4.8	שטחים פתוחים
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות
4.9	קרקע חקלאית
4.9.1	שימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

4.9	קרקע חקלאית
4.9.2	הוראות
4.10	שטח ציבורי פתוח
4.10.1	שימושים
4.10.2	הוראות
4.11	ספורט ונופש
4.11.1	שימושים
4.11.2	הוראות
4.12	יער
4.12.1	שימושים
4.12.2	הוראות
4.13	שמורת טבע
4.13.1	שימושים
4.13.2	הוראות
4.14	דרך מאושרת
4.14.1	שימושים
4.14.2	הוראות
4.15	שטח לתכנון בעתיד
4.15.1	שימושים
4.15.2	הוראות
4.16	בית קברות
4.16.1	שימושים
4.16.2	הוראות
4.17	מגורים מסחר ותעסוקה
4.17.1	שימושים
4.17.2	הוראות
4.18	מגורים ותיירות
4.18.1	שימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

מגורים ותיירות	4.18
הוראות	4.18.2
מגורים מסחר ותיירות	4.19
שימושים	4.19.1
הוראות	4.19.2
מסחר ותעסוקה	4.20
שימושים	4.20.1
הוראות	4.20.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0137604

שם תכנית: תכנית מתאר מקומית כוללנית נצרת עילית

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: נצרת עילית

סוג תכנית: תכנית כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--



דברי הסבר לתכנית

1. עקרונות התכנית המוצעת

א. רקע - המאפיינים העיקריים של העיר

- נצרת עילית ממוקמת במזרח רכס הרי נצרת. העיר הוקמה בשנת 1956 כעיירת פיתוח שיושבו בה עולים מארצות שונות ובשנת 1974 הוכרזה כעיר.
- עם השנים השתנה אופייה הדמוגרפי של העיר, במיוחד עם העלייה של שנות ה-90 מברית המועצות, אשר כמעט והכפילה את אוכלוסייתה. שיעורה של קבוצת אוכלוסייה זו מגיע כיום ליותר מ-42% מכלל התושבים.
- נצרת עילית משמשת כעיר המחוז לכל יישובי הגליל ובה ממוקמים משרדי הממשלה במחוז הצפוני כגון: פנים, חינוך, בריאות, הגנת הסביבה, מינהל מקרקעי ישראל, בית המשפט ועוד. ליישובי הסביבה משמשת העיר כמוקד תעשייה, מסחר ושירותים.
- תחום השיפוט של נצרת עילית הורחב עם השנים, ומשתרע כיום על כ-33,000 דונם וגובל במספר רב של רשויות מקומיות ערביות ובשתי מועצות אזוריות. העיר עטופה ביערות מדרום וממזרח, יער הר דבורה ויער בית קשת. יותר ממחצית שטח השיפוט הוא שטח מוגן מפיתוח (יערות ושמורות טבע).
- התחום העירוני לפיתוח קרוב ל-10,000 דונם והשאר שטחים פתוחים.
- המבנה הפיסי של העיר הוא ליניארי, לאורך רכסי ההר, כאשר שכונות המגורים נמתחות כפרוסות לאורך שלוחותיו באופן עצמאי ונפרד זו מזו.
- לנצרת עילית שטחי ציבור ומוסדות ציבור בהיקף גדול מאוד ובעלי כושר קליטה העולה על צרכי האוכלוסייה הנוכחית. בנוסף, בעיר שטחי ציבור על יישוביים כמו קריית הממשלה. קיים מחסור בשטחי ציבור פתוחים זמינים לציבור ברמה העירונית והשכונתית.
- לעיר שטחי תעשייה, תעסוקה ומסחר בהיקף גדול, המשרת את כל גוש הרי נצרת.
- מערכת תחבורה פנים עירונית מפותחת המקשרת את העיר והאזור ברמה טובה למעט לכיוון צפון ולמזרח. הרכבת הקלה (הרק"ל), לכשתושלם, תשדרג עוד יותר את מערכת התחבורה הציבורית בתחומי העיר ואף תנגיש את העיר אל גלעין המטרופולין בחיפה.
- העיר נהנת מתנאים אקלימיים נוחים, המתבטאים באיכות אוויר טובה, טמפרטורות נוחות ונוף מרהיב.
- בעשור האחרון חוותה העיר ירידה בהיקף האוכלוסייה והיצע המגורים בה אינו מספק ואינו מגוון.

ב. יעד אוכלוסייה

בשנת 2014 מנתה העיר כ-40,000 תושבים. יעד האוכלוסייה בתכנית הינו כ-80,000 תושבים (מחושב לשנת היעד 2035), הקיבולת התכנונית הינה 100,000 תושבים.

ג. חזון ומדיניות כלל ישובית

תכנית המתאר שואפת לפתח את נצרת עילית כעיר איכותית, אטרקטיבית עבור תושביה, מוקד כלכלי אזורי, מרכז תרבות וחינוך אזורי. עיר המקיימת שיתופי פעולה כלכליים ותיירותיים עם היישובים הסמוכים, וזיקה לסביבתה ולנוף.

התכנית מתמקדת בחיזוק המרקם הקיים וארגון מחדש של השלד העירוני, באמצעות פיתוח מספר מוקדי פעילות עירונית, בהם מוצע פיתוח של מגורים חדשים, מסחר ותעסוקה לצד התחדשות עירונית. זאת במטרה ליצור מוקדים רב שימושיים אינטנסיביים לעיר ולשפר את איכות המרחב העירוני בה. בנוסף, מציעה תכנית המתאר הרחבה מסוימת, צמודת דופן, של תחום הפיתוח העירוני לצד שמירה על

שטחי היער וחיזוק הקשר בין שטחים אלו לבין המרקם הבנוי.

בהסתמך על קרבתה של נצרת עילית לעיר נצרת, ליערות הקשת הגדולה ולמרחב הכפרי מציעה תכנית המתאר לפתחה גם כיעד תיירותי ייחודי, לרבות פיתוח אזור בעל צביון תיירותי ובו כ-2,500 חדרים אכסון.

תכנית המתאר מציעה המשך פיתוח אזור התעשייה ציפורית וכן ברקע התכנית, התחברות לדרך עתידית לכשתתוכנן שתחבר את העיר לכביש 77 ולציפורית.

ד. אתגרים איתם מתמודדת התכנית, והפתרונות העקרוניים המוצעים לכל אחד מהם

- בעשור האחרון חווה העיר ירידה בהיקף אוכלוסייתה. **תכנית המתאר** יוצרת תשתית תכנונית במכלול רבדים לפיתוחה של נצרת עילית כעיר אטרקטיבית לתושביה אשר תוכל למשוך אוכלוסייה חדשה ואיכותית לעיר.
- כתוצאה מן המבנה הטופוגרפי ואופן הקמתה של העיר שנבנתה כשכונות שכונות, כמו גם מיקומם של אזורי תעשייה א' ו-ב' במרכז, באופן הקוטע את הרצף בנוי של מגורים. קיים נתק בין חלקי העיר השונים, בעיקר בין שכונות הר יונה שבצפון למרקם הוותיק. לעיר אין למעשה מרכז עירוני חי ותוסס. **תכנית המתאר** מציעה שינוי של אזורי התעשייה א' ו-ב' והפיכת האזור למרכז עירוני פעיל באמצעות חידוש עירוני ועירוב שימושי קרקע ליצירת מע"ר הכולל מסחר, תעסוקה ומגורים.
- היצע המגורים בעיר אינו מספק ואינו מגוון. קיימות הרבה יחידות דיור ציבורי קטנות ואין מספיק דירות **גדולות למגורים** איכותיים בבניה רוויה עבור אוכלוסייה צעירה וכמענה לאוכלוסייה מבוססת. עיקר היצע יחידות המגורים המאושרות לבניה מרוכז בהר יונה (כ-4,000 יח"ד); במרכז ובדרום העיר זמינות לפיתוח רק כ-300 יחידות מגורים נוספות. **תכנית המתאר** מוסיפה יחידות דיור בלב העיר, בעיקר כחלק מחידוש עירוני ועירוב שימושי, אך גם כאזורי מגורים חדשים צמודי דופן. תוספות אלה יכללו מגוון סוגים של יחידות דיור – ממעונות סטודנטים ועד לבתים פרטיים צמודי קרקע.
- שטחי התעסוקה הרבים מהווים את הבסיס הכלכלי של העיר, אך אינם ממצים את הפוטנציאל הטמון בהם מהיותם מאוכלסים בעיקר בתעשיות מסורתיות. **תכנית המתאר** מאפשרת פיתוח של תעשיות אלו בעיקר באזור התעשייה ציפורית, לצד הוספת זכויות ושימושים לעידוד הכנסת תעשיות מתקדמות. העתקת התעשייה מלב השטח העירוני והכנסת משרדים ותעסוקה מגוונת יגדילו את היצע הפעילויות הכלכליות המניבות.
- נצרת עילית נהנית מנוף מרהיב הודות לקו השקה ארוך בין העיר לבין השטחים הפתוחים והיערות שמדרום וממזרח לה, אך הקשר הפיסי והנגישות לשטחים אלו מועטה. **תכנית המתאר** מחזקת את הקשר בין העיר ליער באמצעות פיתוח שבילים וטיילות והוספת נקודות כניסה ליער.
- מערכת הדרכים הקיימת בעיקר מעבירה תנועה ממונעת ואינה מעודדת תנועת הולכי רגל. בחלקים גדולים של העיר יש מחסור בפתרונות חניה. **תכנית המתאר** מבססת את מוקדי הפיתוח, בין השאר, על תוואי הרכבת הקלה והתחנות המתוכננות לאורכו כמנועי צמיחה לצד פיתוח נרחב של צירים לתנועת הולכי רגל ולאפניים.

2. מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה

תכנית מתאר זו הוכנה כתכנית מתאר כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. לשם כך התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו, ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית בהתאם לחוק.

התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים- הוראות התכנית ותשריט ייעודי קרקע, ממסמכים מנחים (נספחים שונים) וממסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

ייעודי הקרקע (פרק 3):

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים.

מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, או יעודים משולבים כגון מגורים משולב במסחר וכדומה, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.

סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת. עם זאת, מוסד התכנון רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע. ראשיתו של פרק זה מכילה הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו.

בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות עבור כל מתחם תכנון בהתאם למטרתו ומאפייניו הייחודיים. התכנית קובעת את תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב העירוני בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.

הוראות כלליות בנושאי סביבה, תשתיות, שימור וכדומה (פרק 5).

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 3), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5), ואת ההוראות המפורטות לאותו מתחם (פרק 4). באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים (פרק 4) גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 5, ועל ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 3. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

נתונים סטטיסטיים עיקריים

שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	הערות
מגורים	כ-6,000	כ-4,500,000 מ"ר	כ-1,550,000 מ"ר	
		כ-32,700 יח"ד	כ-9,800 יח"ד	
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים	כ-1,300	כ-1,495,000 מ"ר	כ-575,000 מ"ר	
תעשייה	כ-2,300	כ-2,000,000 מ"ר	כ-800,000	
תיירות / מלונאות	כ-150	כ-3,300 יח"א כ-304,000 מ"ר	כ-2,300 יח"א כ-230,000 מ"ר	

1. שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית.
2. שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.

3. נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינם חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג תכנית

תכנית מתאר כוללת נצרת עילית	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
212-0137604	מספר התכנית	
32,822.310 דונם	דונם	1.2 שטח התכנית
אישור	שלב	1.3 מהדורות
פברואר 2019	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מתאר כוללת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התכנית

נצרת עילית	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
230000	קואורדינטה X	
735000	קואורדינטה Y	
נצרת עילית	שם הרשות מקומית	1.5.2 רשויות מקומיות בתכנית
כל תחום הרשות/מרחב התכנון	התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון	1.5.3 תחום מוניציפלי
ל.ר.		1.5.4 שכונה/אזור בתחום הישוב
		1.5.5 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

נצרת, יזרעאלים, מבוא העמקים

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

- 1.6.1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקף לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), אלא אם נאמר אחרת בסעיף 1.6.5 להלן.
- 1.6.2. תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, שאיננה תואמת תכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החריגה ונימקה את החלטתה.
- 1.6.3. בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.
- 1.6.4. תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.
- 1.6.5. יחס התכנית לתכניות מרכזיות:

מספר תכנית תקפה	סוג יחס	הערה ליחס	מס' ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	אושר בוולנטי"ע בתאריך 21/6/2016 בהתאם לסעיף 9.7.4 בתמ"א 35.	5474	27/12/2005
תמ"א 8	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	אושר בוולנטי"ע בתאריך 21/6/2016 בהתאם לסעיף 7 בתמ"א 8.	2759	29/10/1981
תמ"א 22	כפיפות		4363	19/12/1995
תמ"א 3 א/11, תמ"א 3	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	אושר בוולנטי"ע בתאריך 21/6/2016 הקלה בקו בנין דרך מס' 75 ל-30 מ' מציר הדרך (5 מ' מגבול זכות הדרך).	902	26/8/1976
תמ"א 34 / ב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	18/12/2006
תמ"א 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	16/8/2007
תמ"א 34 / ב/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	14/9/2009
תמ"א 34 / ב/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 6. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7546	18/7/2017
תמ"א 38	כפיפות	תוספת הזכויות שמעניקה תמ"א 38 כלולה בזכויות ובמניין הקומות שמתירה תכנית זו.	3537	18/5/2005
תמ"א 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	21/9/2010
תת"ל 56	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 56. הוראות תכנית תתל/ 56 תחולנה על תכנית זו.	7873	12/7/2018
תת"ל 63 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 63. הוראות תכנית תתל/ 63 / ב תחולנה על תכנית זו.	7873	12/7/2018

30/7/2007	5696	אושר בועדה מחוזית בתאריך 4/4/2016 וב- 23/5/2016.	אישור עפ"י תכנית מתאר מחוזית	תמ"מ 9 / 2
12/1/2018	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904

1.7 מסמכי התכנית

מס'	סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
	הוראות התכנית	מחייב	-	58	-	2/2019	דני קידר	ו. מחוזית	
	תשריט התכנית	מחייב	1: 10,000	-	2	1/2019	דני קידר	ו. מחוזית	
1	נספח עיצוב עירוני	מנחה מחייב לנושא גובה מבנים	1: 10,000	-	1	12/2018	דני קידר	ו. מחוזית	
2	נספח מתחמים	מנחה	1: 12,500	-	1	1/2019	דני קידר	ו. מחוזית	
	נספח תנועה	מנחה	-	12	-	1/2017	דורון מגיד	ו. מחוזית	
3	נספח תנועה, תשריט מדרג דרכים אזורי (גיליון מס' 1)	מנחה	1: 25,000	-	1	1/2019	דורון מגיד	ו. מחוזית	
	נספח תנועה, תשריט מערכת הכבישים העירונית והאזורית (גיליון מס' 2)	מנחה	1: 10,000	-	1	1/2019	דורון מגיד	ו. מחוזית	
4	נספח נופי - סביבתי	מנחה	-	46	-	1/2017	דפנה גרינשטיין, דרור נחמיאס	ו. מחוזית	
	נספח נופי – סביבתי, תשריט נופי	מנחה	1: 10,000	-	1	1/2019	דפנה גרינשטיין, דרור נחמיאס	ו. מחוזית	
	נספח ביוב ומים	מנחה	-	23	-	1/2017	ענבל אברהם	ו. מחוזית	
5	נספח ביוב ומים, תשריט מים (גיליון מס' 1)	מנחה	1: 12,500	-	1	1/2019	ענבל אברהם	ו. מחוזית	
	נספח ביוב ומים, תשריט ביוב (גיליון מס' 2)	מנחה	1: 12,500	-	1	1/2019	ענבל אברהם	ו. מחוזית	
6	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	מנחה	-	44	-	1/2017	ענבל אברהם	ו. מחוזית	

	נספח ניקוז וניהול נגר עילי, תשריט	מנחה	1: 12,500	-	1	1/2019	ענבל אברהם	ו. מחוזית
7	נספח חברתי כלכלי	מנחה	-	51	-	12/2018	דני קידר, עמליה רימלט, רן חקלאי, דלית גסול	ו. מחוזית
8	נספח סיכוני רעידות אדמה	מנחה	-	16	-	1/2017	אורי דור	ו. מחוזית
9	נספח מעקב ובקרה	מנחה	-	7	-	1/2019	דני קידר	ו. מחוזית
10	נספח יישום ואמצעים משלימים	מנחה	-	19	-	1/2017	דני קידר	ו. מחוזית
11	נספח התכנית רקע סטטוטורי	מסמך רקע	1: 50,000	-	1	1/2019	דני קידר	ו. מחוזית
12	נספח מצב מאושר כוללני	מסמך רקע	1: 10,000	-	1	1/2019	דני קידר	ו. מחוזית
13	נספח שימור	מנחה	-	39	-	12/2018	גיורא סולר	ו. מחוזית
	נספח שימור, תשריט	מנחה	1: 5,000	-	1	12/2018	גיורא סולר	ו. מחוזית
14	נספח מגבלות	מנחה	1: 12,500	-	1	2/2019	דני קידר	ו. מחוזית

1.7.1 כל מסמכי התכנית 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.

1.7.2 מסמכי התכנית המנחים מטרתם להנחות את התכניות המפורטות ולשמש כלי עזר לקבלת החלטות. סטייה מהם תחייב החלטה מנומקת של מוסד התכנון

1.8 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אזור להתחדשות עירונית	אזור כמסומן בתשריט להתחדשות עירונית הכולל: התערבות באזור בנוי ע"י פעולות כגון חידוש המרחב הציבורי, עיבוי הבינוי, פינוי בינוי וכד', לצורך החיאתו ושיקומו. עיבוי בינוי לענין זה: הוספת בניה במגרשים ריקים או בחלקים ריקים של מגרשים בנויים, מילוי נתקים (infill), תוספת קומות, ממ"דים וחיזוק המבנים מפני רעידות אדמה.
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
תעסוקה א'	תעסוקה נקייה, כדוגמת תעשייה עתירת ידע, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מכוני מחקר ומעבדות רפואיות, מכוני העתקה, אולמות תצוגה וכדומה, הכל בהתאם להנחיות הנספח הסביבתי.
תעסוקה ב'	כל המותר בתעסוקה א' וכן עסקים להם השפעות סביבתיות הניתנות למיזעור באמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, דוגמת תעשייה לא מזהמת, סדנאות, מלאכה ומלאכה זעירה, מוסכים, בתי דפוס, בתי קירור קטנים, ייצור מזון, מעבדות, מרכזי אחסנה, לוגיסטיקה וכדומה, הכל בהתאם להנחיות הנספח הסביבתי.
שטחי בניה	השטח המקורה המותר לבניה במ"ר כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות (כהגדרתם בתקנות). השטח אינו כולל שטחי בניה תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
שימוש נלווה	כמפורט ברישאה של פרק 3.
חניון ציבורי	חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ואשר מקומות החנייה בו אינם מוצמדים למשתמשים מסויימים.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם או תא שטח, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים ושימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד'.

מתחם תכנון / תא שטח	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצויינת במספר, ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו.
תכנית / תכנית מקומית	תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת אשר תאושר מכוחה של תכנית זו.
תכנית תקפה	תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו.
אזור מגורים חדש	שטח בתחום התכנית המיועד לפיתוח הכולל שימוש למגורים, ואין בו תכנית תקפה אשר קבעה אותו למגורים.
ציר ירוק	ציר שיודגש עיצובית ע"י טיפול איכותי בחתך הרחוב: מדרכות רחבות, ריהוט רחוב וצמחיית רחוב.
שטח ביטחוני	מתקן ביטחוני כהגדרתו בסעיף 159 לחוק, שטח סגור כהגדרתו בתקנות ההגנה (שעת חירום) 1945 ושטח שבשימוש מערכת הביטחון. אין התכנית מסמנת את השטחים הבטחוניים, קיימים או עתידיים, כפי שיהיו מעת לעת.

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

2. מטרות התכנית

- א. חיזוק תפקודה של נצרת עילית כעיר מובילה באזור : כמרכז שלטוני, כמרכז תעסוקה ותעשייה, כמרכז של מסחר ושירותים וכמרכז תרבותי – חינוכי.
- ב. חיזוק הקשר בין חלקי העיר השונים. חיזוק העירוניות, כולל יצירת מרכז רב שימושי אינטנסיבי לעיר ושיפור איכות המרחב העירוני.
- ג. מתן פתרונות מגורים ותעסוקה מגוונים ואיכותיים לכל קבוצות האוכלוסייה, בפרט לצעירים.
- ד. פיתוח נצרת עילית כיעד תיירותי ייחודי, בהסתמך על קרבתה לנצרת, ליערות הקשת הגדולה והמרחב הכפרי.

3. ייעודי קרקע ושימושים

- בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים שהם אינהרנטים לשימושים העקריים והמשניים ונדרשים לתפקודם: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים המתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד העיקרי, לרבות תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים; מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור וכד'. כל זאת בלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.
- ייעודי הקרקע בתכנית הינם מוכללים ומוגדרים עפ"י השימוש העיקרי בהם.
- להלן מפורטים השימושים בכל ייעוד. זכויות בניה, תמהיל השימושים המותרים, היחסים בניהם והתנאים לאישורם, יהיו בהתאם להוראות פרק 4 להלן.
- השימושים, המפורטים בכל יעוד, וההוראות הנלוות אליהם, יחולו גם על יעודי קרקע אשר ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת ואשר אינם מסומנים בתשריט תכנית זו.

3.1	מגורים
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים.
שימושים משניים	מסחר מקומי/קמעונאי, כולל בתי אוכל, המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

3.2	עירוני מעורב – מע"ר
3.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	מסחר ומשרדים לסוגיהם, שימושי תעסוקה א', מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים, מבנים ומוסדות ציבור לרבות מבני חינוך, ממשל ותרבות.
שימושים משניים	מרכז תחבורה, שטח ציבורי פתוח.

3.3	מגורים מסחר ותעסוקה
3.3.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים. משרדים ומסחר לסוגיו ושימושי תעסוקה א'.

3.4	מגורים ותיירות
3.4.1	שימושים
שימושים עיקריים	אכסון מלונאי לסוגיו כולל בתי מלון, מלונות, אכסניות, למעט חדרי אירוח "צימרים". מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן.
שימושים משניים	אטרקציות תיירותיות, מסחר נלווה לתיירות, גלריות, בתי קפה ומסעדות, שימושי בידור, בילוי ופנאי המתאימים באופיים ובהיקפם לאזור המשולב במגורים. מסחר שכונתי.

3.5	מסחר ותעסוקה
3.5.1	שימושים
שימושים עיקריים	משרדים ומסחר לסוגיו ושימושי תעסוקה א'.

3.6	תיירות
3.6.1	שימושים
שימושים עיקריים	אכסון מלונאי, שירותי מלונאות ונופש, אכסניות, מלוניות. אך לא כולל חדרי אירוח – "צימרים".
שימושים משניים	מסחר נלווה לתיירות, גלריות, בתי קפה ומסעדות, שימושי בידור, בילוי.

3.7	תעסוקה
3.7.1	שימושים
שימושים עיקריים	תעסוקה ב'.
שימושים משניים	מסחר קמעונאי וסיטונאי נלווה לתעסוקה, מרכז תחבורה וחניון רכב כבד, שימושי בידור, בילוי ופנאי.

3.8	תעשיה
3.8.1	שימושים
שימושים עיקריים	תעשיה לסוגיה, שימושי תעסוקה ב'.
שימושים משניים	מסחר, אחסנה, מרכז תחבורה, חניון רכב כבד, מחסני חירום עירוניים, מרכז למחזור פסולת.

3.9	מבנים ומוסדות ציבור
3.9.1	שימושים
שימושים עיקריים	מבנים לצרכי ציבור, לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות, מבנים לצרכי תרבות, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, שירותי חירום, מעונות סטודנטים, בתי חולים, בתי אבות, מוסדות הכוללים יחידות סיעודיות לקשישים ומעונות דיור מוגן לקשישים, מעונות למגורי אנשים עם צרכים מיוחדים ומשרדי ממשלה לרבות בתי המשפט.
שימושים משניים	מגרשי ספורט וגני משחקים; מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות ומזנונים.
3.9.2	הוראות
	רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת שטחי בנייה לשימושים שאינם לצרכי ציבור, בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבניה לצרכי ציבור. התכנית המפורטת תכלול תנאים להקמתם ותקבע הוראות המוודאות הקמתם בד בבד עם מימוש הבניה לצרכי ציבור.

3.10	שטח ציבורי פתוח
3.10.1	שימושים
שימושים עיקריים	שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, מרחבי התכנסות, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה.
שימושים משניים	מסחר מצומצם ובתי קפה לשרות השוהים בשצ"פ. מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים.
3.10.2	הוראות
	<p>1. על אף האמור בריישא של פרק זה (פרק 3), לא יותרו השימושים הנלווים המפורטים שם, למעט שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים, חניות לשירות השטח הציבורי הפתוח בלבד, חניון ציבורי תת קרקעי, מתקנים הנדסיים ותשתיות קוויות תת קרקעיות.</p> <p>2. שימושים משניים כמפורט בסעיף 3.10.1 לעיל יותרו בשטח ציבורי פתוח ששטחו לא יפחת מ-3.0 ד', ובתנאי שהיקפם הכולל לא יעלה על 250 מ"ר ולא יפגע בתפקודו של השצ"פ.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ. תכנית מפורטת תקבע את מיקומם והוראות ותנאים להקמתם, לרבות מיקומם בשולי השצ"פ כך שלא יקטעו רציפותו ואיכותו.</p> <p>4. תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים פתוחים תכלול התייחסות, בין היתר, לנושאים הבאים:</p> <p>א. תכנון ופיתוח השטח כולו, ללא קשר לשלביות ביצוע. בהתאם לעקרונות נספח המבנה העירוני והנספח הנופי.</p> <p>ב. יושם דגש על שיפועי קרקע סבירים אשר יאפשרו קיום הפעילויות המיועדות לשטח זה.</p> <p>ג. נגישות ושבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.</p> <p>ד. תשתיות תת-קרקעיות בתחום השצ"פ.</p> <p>ה. קביעת הוראות ותנאים להקמת מבנים בתחומי השצ"פ כך שלא יקטעו את רציפותו או יפגעו באיכותו.</p> <p>ו. הנחיות להיתרי בניה בדבר פרטי פיתוח, כגון: תאורה, ריהוט גן, ריצוף, מתקנים וגידור.</p>

3.11	שטחים פתוחים
3.11.1	שימושים
שימושים עיקריים	שטחים פתוחים טבעיים, שטחי יער ומרעה. שביל אופניים ושבילי הולכי רגל, דרכי יער, מצפורים ומתקני נופש בחיק הטבע.
שימושים משניים	עיבוד חקלאי, ללא מבנים חקלאיים למעט האמור בסעיף 4.2.10.3. יותר מעבר קווי תשתיות ראשיים.

3.12	קרקע חקלאית
3.12.1	שימושים
שימושים עיקריים	שטחי יער ומרעה, שטחים פתוחים טבעיים, עיבוד חקלאי. מבנים חקלאיים יותרו בכפוף להוראות תכנית ג/21904 על עדכונה, ולאישור משרד החקלאות.

	הנחיות מיוחדות
יותר מבנים קיימים בלבד, טרם תחילתה של תכנית זו.	

3.13	ספורט ונופש
3.13.1	שימושים
שימושים עיקריים	אצטדיון כדורגל, אולמות ומגרשי ספורט לרבות בריכות שחייה ומתקנים עזר הנדרשים לתפעולם, מתחמי ספורט אתגרי.
שימושים משניים	מסחר נלווה, בתי קפה ומסעדות, מתקנים לפעילות בריאות, חדרי טיפולים.
3.13.2	הוראות
	1. מסחר נלווה, כולל בתי קפה ומסעדות, לא יעלה על 5% מסך שטח הבנייה המותרת במגרש. 2. תכנית מפורטת תכלול הנחיות מחייבות לשמירה על תנאי סביבה נאותים לרבות מניעת מטרדים סביבתיים לשימושים גובלים, וכן התייחסות לחזות המבנים ולממשקם עם המרחבים הציבוריים.

3.14	יער
3.14.1	שימושים
שימושים עיקריים	השימושים המותרים על פי תמ"א/22 על עדכונה בתחום יער לסוגיו ובהתאם לתוכנית ג/17304 – יערות הקשת הגדולה.

3.15	שמורת טבע
3.15.1	שימושים
שימושים עיקריים	שטח שישמר כטבעו ללא בניה, בהתאם להוראות תמ"א 8 על עדכונה והתכניות התקפות, טרם תחילתה של תכנית זו, החלות במקום. שמורת טבע עם הנחיות מיוחדות – תא שטח 98 : שמורת נוף בהתאם להוראות תכנית ג/17008 המאושרת ותכנית ג/10278 המאושרת.

3.16	דרך מאושרת ודרך מוצעת
3.16.1	שימושים
שימושים עיקריים	דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.
3.16.2	הוראות

כללי	<p>1. כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות המופיעות בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>2. לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>3. הדרכים המסומנות בתשריט הינן העורקים המרכזיים והמאספים בלבד. יתר הדרכים המקומיות והרחובות יתוכננו בהתאם לעקרונות נספח התחבורה לרבות חתכי הדרכים.</p>
-------------	---

3.17	בית קברות
3.17.1	שימושים
שימושים עיקריים	בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה ו/או תכנית תקפה, טרם תחילתה של תכנית זו, החלה במקום.

3.18	מתקנים הנדסיים
3.18.1	שימושים
שימושים עיקריים	קווי תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית למיניהם, כהגדרתם בחוק.
שימושים משניים	כל שימוש נלווה הנדרש לתפקודה של התשתית.
3.18.2	הוראות
	תכנית למתקן הנדסי תלווה, בהתאם לצורך ולפי העניין, בחוות דעת סביבתית בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.

3.19	מגורים, מסחר ותיירות
3.19.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים. משרדים ומסחר לסוגיו ושימושי תעסוקה א'. אכסון מלונאי לסוגיו כולל בתי מלון, מלונות, אכסניות, למעט חדרי אירוח "צימרים".
שימושים משניים	אטרקציות תיירותיות, מסחר נלווה לתיירות, גלריות, בתי קפה ומסעדות, שימושי בידור, בילוי ופנאי המתאימים באופיים ובהיקפם לאזור המשולב במגורים.

3.20	שטח לתכנון בעתיד
3.20.1	שימושים
שימושים עיקריים	עד אשר תוכן תכנית מפורטת בייעוד זה- יחולו עליו על ההוראות כאמור בייעוד "שטחים פתוחים" בסעיף 3.11.1 לעיל.
שימושים משניים	עד אשר תוכן תכנית מפורטת בייעוד זה- יחולו עליו על ההוראות כאמור בייעוד "שטחים פתוחים" בסעיף 3.11.1 לעיל.

4. הוראות להכנת תכניות מפורטות


4.1	הוראות כלליות
4.1.1	<p>כללי:</p> <p>א. בעת שיידון מוסד תכנון בתכנית מפורטת, יביא במסגרת שיקוליו את הנחיות הנספחים המצורפים לתכנית זו. ככל שתאושר סתירה מהם, יכללו הנימוקים לאישורה בהחלטת מוסד התכנון.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין:</p> <p>1. הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות התייחסות למרקם הבנוי ולשמירה על רצף הדרכים והתשתיות.</p> <p>2. הוראות לשטחי המרחב הציבורי בדגש על נגישותו ורציפותו הפיסית והעיצובית לרבות יצירת חזית רחוב ירוקה, התייחסות לאמצעים לעידוד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'.</p> <p>3. הנחיות לממשק שבין המרחב הציבורי לבין המרחב הפרטי וכן הנחיות לחזות המבנים.</p> <p>4. הנחיות נופיות לממשק עם יערות בית קשת ועם השטחים הפתוחים הגובלים במרקם הבנוי.</p> <p>5. הנחיות לשמירה על איכות הסביבה. לרבות הוראות אשר יוודאו תכנון וביצוע של אמצעים לצמצום מטרדים סביבתיים ומטרדי רעש לאזורים הסמוכים.</p> <p>ג. כל תכנית מפורטת תכלול הוראה המתנה מתן היתרי בניה מכוחה בקיום פתרון קצה במתקן לטיפול בשפכים המטפל בשפכים לרמה נדרשת עפ"י החוק ולשביעות רצון של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי, משיקולים תכנוניים, שלא לאשר תכנית, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו.</p> <p>ה. רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, במסגרת סה"כ שטחי הבנייה הקבועים בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ו. תכנית הכוללת 250 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי הכולל בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו או לתדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת.</p> <p>ז. תכנית הכוללת 250 יח"ד ומעלה תכלול נספח תחבורה, הכולל הקצאת חניות פרטיות וציבוריות ופירוט מערך התנועה, תוך שימת דגש על השתלבותו במערך התחבורה הציבורית העירוני ובהתאם לעקרונות נספח התנועה המצורף לתכנית זו.</p> <p>ח. תכנית מפורטת תכלול הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, חניות, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו.</p> <p>ט. תכנית מפורטת תכלול, במידת האפשר ולפי העניין, הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת-קרקעי לשילוב שימושים כגון: מתקני תשתית, חניה, אחסון וכד' תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לפעילויות סמוכות.</p> <p>י. תכנית מפורטת הכוללת מבנים רבי קומות (כמסומן בנספח המבנה העירוני) תכלול הנחיות לחיבור נאות של המבנה לרחוב ולממשק עם השטחים הסמוכים, ובכלל זה בנייה של 2 קומות מסד לפחות, המלוות את הרחוב/המרחב הציבורי הגובל וכוללות גם שימושים מגוונים בחזית הרחוב. בתכנית כאמור לעיל, ישקל הצורך בדבר הכנת נספח</p>

<p>הצללה ומיקרו אקלים ובו הנחיות לצמצום השפעות מיקרו אקלימיות, לרבות הצללה ורוח.</p> <p>א. תכניות מפורטות הכוללות שימושי מסחר, תעסוקה ותיירות תכלול הנחיות אשר יבטיחו כי אזורי החניה, פריקה וטעינה ומתקני הטיפול בפסולת והנגישות אליהם ימוקמו כך שיופנו לכיוונים צדדיים שאינם מפריעים לפעילות ברחוב, לעסקים הסמוכים או לשטחי הציבור הסמוכים וכי יעשו הסידורים הנדרשים למניעת הפרעות ויזואליות, אקוסטיות וכד'.</p> <p>ב. תכניות מפורטות לאכסון תיירותי לסוגיו יערכו ע"פ התקנים הפיזיים של משרד התיירות ובתיאום עימו.</p> <p>ג. תכנית מפורטת הכוללת מבנים עליהם חלה תמ"א 38 תעמוד בכל הנדרש בהוראות התמ"א. תכנית כאמור תהווה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א.</p> <p>ד. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא מומשה בתוך 10 שנים.</p>	
<p style="text-align: right;">שטחי ציבור</p> <p>א. בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והעירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכנית המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף והמבנה העירוני, ולנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.</p> <p>ב. רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בנייה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>ג. ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחים אשר יוגדרו בתכנית כשטחים נפרדים, בייעוד ציבורי.</p> <p>ד. שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה בפרט, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק (3) לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי:</p> <ol style="list-style-type: none"> להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר אשר ישמש לטובת הציבור ויירשם על שם הרשות המקומית בהתאם למנגנון התקף לאותה עת. להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, אשר ישמש לטובת הציבור ויירשם על שם הרשות המקומית בהתאם למנגנון התקף לאותה עת. <p>ה. תכנית מפורטת תבטיח מיצוי מלא של שטחי הבניה המוקצים בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח החברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.</p> <p>ו. תכנית מפורטת תבטיח ניצול מיטבי של השטחים הציבוריים הפתוחים כשטחים פעילים בהתייחס להיבטים של נגישות ושיפועים המאפשרים פעילות.</p> <p>ז. תכנית מפורטת תבטיח כי שטחים ציבוריים פתוחים אשר יתוכננו כחלק מאזורי מבני ציבור/מסחר/תעסוקה, יהיו פתוחים ומונגשים לרחוב, כך שיהיו חלק מהמרחב הציבורי.</p>	<p>4.1.2</p>

<p>ח. הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע, ככל שיידרש, בעת עריכת התכנית המפורטת בהתאם לנספח החברתי כלכלי המצורף לתכנית זו, ו/או על פי 'התדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור' או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו.</p> <p>ט. רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית המגדילה שטח לצרכי ציבור, גם אם יש בכך כדי להקטין שטח אחר לצרכי ציבור, בתנאי שהונחה לפניו פרוגרמה מפורטת, המראה כי ניתן מענה מלא, בהתאם להוראות תכנית זו, לצרכי הציבור שהוקטנו לאוכלוסייה המשוררת על ידם, אם היא בתחום התכנית המוצעת ואם מחוצה לה, וכלל את נימוקיו בהחלטת ההפקדה.</p> <p>י. לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה המיועדים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בנייה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו.</p>	
<p>4.1.3 התחדשות עירונית (כהגדרתה בתכנית זו) :</p> <p>א. גבולותיו המדויקים של אזור המסומן להתחדשות עירונית בתשריט ייקבעו במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>ב. תכנית לאזור התחדשות עירונית, תתייחס בין היתר לנושאים הבאים :</p> <p>1. עקרונות לפיתוח וחידוש התשתיות לסוגיהן הנדרשות לצורך התחדשות האזור והאוכלוסייה המיועדת בו, כולל שטחי ציבור ומרחב ציבורי לסוגיו, חנייה ונגישות, לרבות תחבורה ציבורית.</p> <p>2. קביעת הוראות בדבר פריסת השימושים באזור ההתחדשות העירונית ועקרונות לממשק התפקודי והעיצובי בינו לבין סביבתו.</p> <p>3. אופי הבינוי הרצוי ופתרונות לעיבוי וציפוף המגורים בהתייחס לאופיו של המתחם.</p> <p>ג. על תכנית להתחדשות עירונית יחולו הוראות המתחם הרלוונטי ובנוסף לכך יחולו ההוראות שלהלן :</p> <p>- תותר תוספת שטחי בניה עד 30% מעבר לקבוע בתכנית זו, בכפוף להוראות סעיף 4.1.2 לעיל.</p> <p>- תותר תוספת של עד 50% קומות מעבר למספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p> <p>ד. רשאי מוסד תכנון לקבוע שטחים להתחדשות עירונית גם באזורים אחרים מאלו שסומנו בתכנית זו, על פי החלטה מנומקת, ובהתבסס על האמור בסעיפים 4.1.1 ו-4.1.2 לעיל. התכנית כאמור, תכלול קביעת שלביות ביצוע. השלביות תיקבע כך, שהקמת יחידות הדיור המוצעות תותנה בהבטחת ביצוע והסדרת מכלול התשתיות שנועדו לשרת את הפיתוח המוצע לרבות תחבורה, חנייה, המרחב הציבורי ושירותי הציבור.</p> <p>ה. תכנית הכוללת אזור התחדשות עירונית תלווה בנספח עיצוב עירוני ובנספח תנועה וחניה.</p>	
<p>4.1.4 מוקד פיתוח ראשי</p> <p>א. מוקדי הפיתוח הראשיים (A, B, C), כמסומן בנספח המבנה העירוני, הם מוקדים ברמה כלל עירונית ו/או אזורית ומהווים עוגן להתחדשות עירונית, כאמור בסעיף 4.1.3 לעיל.</p> <p>ב. תכנית מפורטת שבתחומה מוקד פיתוח ראשי, כמסומן בנספח המבנה העירוני, תכלול נספח עיצוב עירוני ונספח חברתי כלכלי, בהתאם להוראות תכנית זו, ונספחה.</p> <p>ג. התכנית כאמור לעיל תשים דגש, בין היתר, על פיתוח ועיצוב המרחב הציבורי בתחום המוקד וסביבתו.</p> <p>ד. במסגרת תוכנית מפורטת במוקד פיתוח ראשי, תותר תוספת של עד 50% משטחי הבניה לייעוד קרקע מעבר לקבוע בתכנית זו בכפוף להוראות סעיף 4.1.2 לעיל.</p>	

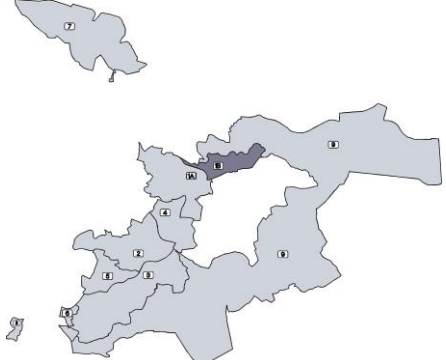
<p>ה. תוספת שטחי בניה כאמור לעיל, כוללת גם את שטחי הבניה כמפורט בסעיף 4.1.3 לעיל. לא תותר תוספת זכויות מצטברת.</p>	
<p>4.1.5 מוקד פיתוח משני</p> <p>א. מוקדי הפיתוח המשניים (D, E, F, G) כמסומן בנספח המבנה העירוני, הם מוקדי פיתוח משמעותיים ברמה השכונתית/רובעית.</p> <p>ב. תכנית מפורטת שבתחומה מוקד פיתוח משני, כמסומן בנספח המבנה העירוני, תכלול נספח עיצוב עירוני ונספח חברתי כלכלי, בהתאם להוראות תכנית זו, ונספחיה.</p> <p>ג. התכנית כאמור לעיל, תשים דגש בין היתר על פיתוח ועיצוב המרחב הציבורי בתחום המוקד וסביבתו.</p> <p>ד. במסגרת תוכנית מפורטת במוקד פיתוח מישני, תותר תוספת של עד 30% משטחי הבניה לייעוד קרקע מעבר לקבוע בתכנית זו בכפוף להוראות סעיף 4.1.2 לעיל.</p> <p>ה. תוספת שטחי בניה כאמור לעיל, כוללת גם את שטחי הבניה כמפורט בסעיף 4.1.3 לעיל. לא תותר תוספת זכויות מצטברת.</p>	
<p>4.1.6 מסוף מתע"ן (תחנת רכבת קלה)</p> <p>א. תחנות הרכבת הקלה (רק"ל) מהוות מוקדי צמיחה לפיתוח עירוני.</p> <p>ב. בתוכנית מפורטת הכוללת תחנת רכבת קלה וסביבתה תותר תוספת של עד 20% משטחי הבניה לייעוד קרקע, הקבועים בתוכנית זו, לשימושי משרדים ומסחר בסמוך לתחנה.</p> <p>ג. התחום בו תותר תוספת זכויות בניה, כאמור לעיל, הינו עד 150 מ' ממבנה התחנה.</p>	
<p>4.1.7 איכות הסביבה :</p> <p>א. כל תכנית מפורטת אשר על פי חוות דעתה של הרשות הסביבתית המוסמכת הינה בעלת פוטנציאל להשפעה מהותית על הסביבה, או הנתונה להשפעה פוטנציאלית כזו מסביבתה, תידרש להגשת נספח סביבתי.</p> <p>ב. הנספח הסביבתי, כאמור לעיל, יערך על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת, ותחומי ההתייחסות שלו יותאמו לנושא התכנית ולמיקומה.</p> <p>ג. מסקנות הנספח הסביבתי יוטמעו בהוראות התכנית ובתשריטיה ו/או בהיתר הבניה על פי העניין. החליט מוסד תכנון שלא לאמץ המלצה מהמלצות הרשות הסביבתית, יכלול את הנימוקים להחלטתו זובפרוטוקול הדיון בתכנית.</p> <p>ד. תכנית מפורטת שבתחומה נמצאים אתרים חשובים בזיהום קרקע ו/או מי תהום :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תלווה בסקר היסטורי מפורט- phase I בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, שיגדיר את רמת הסיכון להמצאות קרקעות מזוהמות וגזי קרקע. 2. הסקר ההיסטורי יוגש כנספח לתכנית או כחלק ממסמך סביבתי שנלווה לתכנית. 3. בתכנית יקבעו דרישות מקדימות, בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה, להוצאת היתרי חפירה ודיפון ו/או היתרי בנייה. הדרישות יתייחסו לביצוע סקרי קרקע, גזי קרקע ומי תהום, בחינת יעד סילוק מי השפלה מזוהמים וכד'. 4. בתכנית בה עלה מהסקר כי היקף הזיהום בקרקע ובמים מבטא אי ודאות לשאלת האפשרות ליישם את ייעודי הקרקע המוצעים יידרש ביצוע סקרים מפורטים כתנאי לאישור התכנית. 	

<p>4.1.8 דיוק בסימונים:</p> <p>א. סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</p> <p>ב. סימון הסימבולים והישויות הקוויות במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</p>	4.1.8
<p>4.1.9 הוראות לכלל המתחמים:</p> <p>(1) תכנית מפורטת במתחם תכנון חדש תערך לתא שטח במלואו אלא אם נאמר אחרת בהוראות המתחם.</p> <p>(2) על אף האמור בסעי' 1 לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת לחלק מתא שטח, התואמת מסמך מדיניות כמוגדר בהוראות תכנית זו, אשר אומץ במוסד התכנון כמסמך מנחה לתכניות המפורטות שיתוכננו בתא השטח בהמשך.</p> <p>(3) גובה הבניה יהיה בהתאם לנספח המבנה העירוני.</p> <p>(4) באזור מגורים חדש, מכח תכנית זו, צפיפות יחידות הדיור המינימלית לא תפחת מ--10 12 יח"ד לדונם נטו, למעט האמור בסעיף 4.2.1.3 (תאי שטח 30, 301) והאמור בסעיף 4.2.4.3 (תא שטח 5).</p> <p>(5) היקף שטחי הבניה, הקבוע לכל מתחם, כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות וכולל הערכה של הזכויות המותרות לפי תמ"א 38, לא כולל שטחי בניה בתת הקרקע, הניתנים להוספה בהתאם לס"ק 7 להלן.</p> <p>(6) סה"כ שטחי הבניה הנ"ל מחושב בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. ככל שיתברר ע"י מוסד התכנון כי הזכויות התקפות ערב תכנית זו שונה, תשתנה התוספת בהתאמה, כך שישמר סה"כ היקף הזכויות המוצע בתכנית זו.</p> <p>(7) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות המתחם הרלוונטי, ובכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>(8) תכניות מפורטות במתחמים 2,3,4 ו-5, המשיקות לציר שדרות מעלה יצחק יכללו הוראות לעיצוב הבינוי, כך שתיווצר חזית פעילה רציפה עד כמה שניתן אל הרחוב ובהתייחס, בין השאר, לציר הרכבת הקלה ותחנותיה.</p> <p>(9) תכנית מפורטת הכוללת בתחומה ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים (כמסומן בנספח הנופי) או קטע משביל סובב נצרת עילית, תבטיח כי ישמרו רציפותו של השביל וכן מעבר חופשי לרוכבי האופניים והולכי הרגל.</p> <p>(10) תכנית מפורטת הכוללת בתחומה סימון של שביל ישראל ו/או דרך הבשורה ו/או שביל סובב נצרת עילית תכלול הוראות לפיתוחם ועיצובם, בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו.</p> <p>(11) בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.</p>	4.1.9

4.2 הוראות למתחמים				
4.2.1 מתחם 1A – צפון (הר יונה)				
4.2.1.1 תיאור המתחם				
	<p>תאור המתחם:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מגורים הכולל את שכונות הר יונה א', ב' ו-ד'. פיתוח אזור זה החל בשנות ה-90 של המאה הקודמת עם גלי העלייה הגדולים ממדינות חבר העמים (שכונות הר יונה א' ו-ב'). הבניה במתחם הינה בניה רוויה ברובה, פרט למקבצי בניה צמודת קרקע, בעיקר בשכונת הר יונה א'. בלב המתחם מצויה שמורת נוף שטח המתחם – כ-1,900 דונם. <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> עיבוי שכונות מגורים קיימות והקמת שכונת מגורים חדשה בבניה רוויה. יצירת חיבור בין השטחים הבנויים לשמורת הנוף שבלב המתחם. הקמת קרית חינוך חדשה לצפון העיר כולל מרכז תרבות, ספורט ושירותים עירוניים. 			
	4.2.1.2 נתונים כמותיים למתחם			
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-4,000	כ-16,000	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-293,600	כ-768,700	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	כ-289,100	כ-752,700	
מסחר, תעסוקה ומשרדים	מ"ר	כ-4,500	כ-16,000	המסחר יהיה מסחר מלווה רחוב. לא תותר הקמת מרכזים מסחריים ו/או ריכוז שטחי מסחר, שהוקצו לכל המתחם, במבנה אחד.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	כ-130	בהתאם לתכניות תקפות ו/או בהתאם לתדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לעת אישור התכניות המפורטות.

שטח ציבורי פתוח				פיתוח השצ"פים יעשה בהתאמה לנספח הנופי ולנספח החברתי כלכלי ו/או בהתאם לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכניות המפורטות.
-----------------	--	--	--	--

4.2.1.3	הוראות נוספות
כללי	<p>1. תכניות מפורטות במתחם יכללו, בין השאר, מערכת שבילי טיול אשר תנגיש את ערכי הטבע בתחומו לתושבי העיר ולמבקרים, תוך ניצול המצב הייחודי בו שמורת הנוף ממוקמת בלב המרקם הבנוי (תא שטח 98). זאת, בשימת לב מירבית לשימור וטיפוח ערכי הטבע ובתיאום עם נציגי רשות הטבע והגנים.</p> <p>2. תנאי להפקדת תכנית מפורטת לשמורת הנוף (תא שטח 98) ותאי השטח הגובלים בה, (תאי שטח 30, 301, 18) יהיה תיאום עם רשות הטבע והגנים.</p>
תא שטח 17	במסגרת תכנון מפורט יוספו הוראות בדבר טיפול וייצוב מדרונות וצוות התכנון יכלול יועץ קרקע.
תאי שטח 301,30,18	במסגרת תכנית מפורטת יוגש נספח נופי סביבתי מפורט שכולל התייחסות לממשק בין שמורת הטבע לשטח הבנוי.
תא שטח 98	שטח זה הינו שמורת נוף וחלות עליו הוראות תמ"א 8 ותכנית ג/10278.
תא שטח 125	אזור העתיקות בתא שטח 125 יפותח כשצ"פ תוך התייחסות לערכיו הארכיאולוגיים של האתר ובתיאום עם רשות העתיקות.

מתחם 1B – הר יונה ג'					4.2.2
תיאור המתחם					4.2.2.1
		<p>תיאור המתחם:</p> <ul style="list-style-type: none"> • אזור מגורים הכולל את שכונת הר יונה ג' החרדית הנמצאת בשלבי בניה. • שטח המתחם – כ-830 דונם. <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> • עיבוי שכונות מגורים מאושרות. 			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.2.2
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא	
	כ-19,000	כ-2,700	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה	
שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.	כ-514,000	כ-78,000	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	
	כ-480,000	כ-58,000	מ"ר	מגורים	
המסחר יהיה מסחר מלווה רחוב. לא תותר הקמת מרכזים מסחריים ו/או ריכוז שטחי מסחר, שהוקצו לכל המתחם, במבנה אחד. תוספת השטח המוצעת מיועדת עבור תעסוקה ובעיקר עבור פיתוח במוקד פיתוח משני G (כמסומן בנספח המבנה העירוני).	כ-34,000	כ-20,000	מ"ר	מסחר, תעסוקה ומשרדים	
בהתאם לתכניות תקפות ו/או בהתאם לתדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לעת אישור התכניות המפורטות.				מבנים ומוסדות ציבור	
פיתוח השצ"פים יעשה בהתאמה לנספח הנופי ולנספח החברתי כלכלי ו/או בהתאם לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכניות המפורטות.				שטח ציבורי פתוח	
הוראות נוספות					4.2.2.3

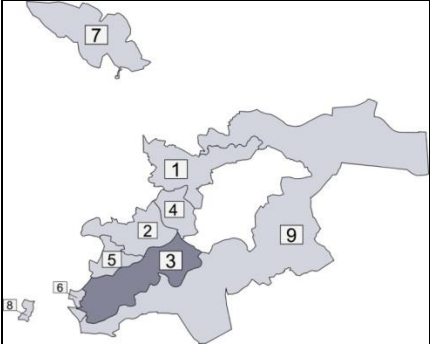
<p style="text-align: center;"><u>מוקד פיתוח משני G הר יונה ג' (כמסומן בנספח העיצוב העירוני)</u></p> <p>1. תכנית מפורטת למוקד זה תערך בהתאם למסמך מדיניות, כהגדרתו בתכנית זו, אשר יוכן למתחם כולו או למוקד הכולל את תאי שטח 312, 32, 124 ו-77.</p> <p>2. מסמך המדיניות, כאמור לעיל, יתווה את פיתוח האזור כמתחם משולב של מגורים, מבני ציבור ותעסוקה עבור תושבי שכונת הר יונה ג' ובהתייחס להיותו שער הכניסה לשכונה.</p> <p>3. מסמך המדיניות והתוכנית יתייחסו, בין היתר, לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • עירוב השימושים בדגש על אוכלוסיית השכונה. • אופי הבינוי הרצוי, שפת הרחוב ועיצוב המרחב הציבורי. • פתרונות לתחבורה ציבורית, רכב פרטי וחניה בתוך המגרשים וברחוב. • פיתוח צירי הולכי רגל ושבילי אופניים. 	<p>מוקד עירוני משני (תא שטח 312)</p>
<p>על אף המסומן בנספח העיצוב העירוני (נספח מס' 1), תתאפשר גמישות בידי מוסד התכנון לאשר בעת התכנון המפורט תוספת גובה למבנים במתחם 1B, עד לגובה של 10 קומות, בכפוף לשיקולי נצפות מתוך המרקם שיהיה קיים / בנוי בשכונה בעת הכנת התכנית המפורטת.</p> <p>הוראה זו לא תחול לגבי בינוי במדרונות הפונים לכפר כנא ובאזורים הגובלים בעין מאהל.</p>	<p>גובה בניה</p>
<p>במסגרת תכנון מפורט יוספו הוראות בדבר טיפול וייצוב מדרונות וצוות התכנון יכלול יועץ קרקע.</p>	<p>תא שטח 71</p>

מתחם 2 – מרכז		4.2.3
תיאור המתחם		4.2.3.1
	<ul style="list-style-type: none"> • תאור המתחם: מתחם זה מורכב משכונת נוף יזרעאל אשר בה מצויים בתיה הראשונים של העיר והמאופיינת כיום בבניה רוויה (שיכונים) לצד מבנים משותפים צמודי קרקע ומעט בתים פרטיים צמודי קרקע. שכונת כרמים (תא שטח 79) מאופיינת בבניה צמודת קרקע. • במתחם מצויה קריית החינוך ע"ש יגאל אלון (תא שטח 420). • שטח המתחם כ-1,900 דונם. <p style="text-align: center;">מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מתחם שעיקרו למגורים. תכנית המתאר מציעה הרחבת יח"ד קיימות ותוספת יח"ד ע"י קידום התחדשות עירונית בשכונות מגורים קיימות. • חידוש וחיזוק המרכז המסחרי ברחוב עצמון (תא שטח 80) כמוקד עירוני אשר ייכלל מגורים בבניה רוויה עם שימושי מסחר ותעסוקה. • הקמת שכונת מגורים חדשה (תא שטח 81), תוך שימור השטחים הפתוחים מדרום לדרך 6400. 	
נתונים כמותיים למתחם		4.2.3.2

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-5,600	כ-18,300	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-222,500	כ-995,300	לא כולל שטח מאושר לבניה בשטחים ביעוד ציבורי
מגורים	מ"ר	כ-216,100	כ-975,300	
מסחר, תעסוקה ומשרדים	מ"ר	כ-6,400	כ-20,000	כולל תעסוקה במסגרת התחדשות עירונית ושטחי מסחר בקומות הקרקע של מבני מגורים ולאורך כביש 754.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	כ-10	כ-145	תוספת שטח לקרית חינוך אלון תא שטח 620, ובהתאם לתכניות תקפות, ו/או בהתאם לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף בעת אישור התכניות המפורטות.
שטח ציבורי פתוח				פיתוח השצ"פים יעשה בהתאמה לנספח הנופי ולנספח החברתי כלכלי ו/או בהתאם לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכניות המפורטות.

4.2.3.3	הוראות נוספות
<p>מוקד עירוני משני (תא שטח 80)</p>	<p><u>מוקד פיתוח משני F (כמסומן בנספח העיצוב העירוני)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תא שטח זה הינו מתחם להתחדשות עירונית. 2. תכנית מפורטת לתא שטח זה תערך בהתאם למסמך מדיניות, כהגדרתו בתכנית זו, אשר יוכן למתחם כולו או לפחות לתאי השטח 76, 80, 155, בהתאם להוראות תכנית זו ונספחיה וייתחם, בין היתר, לנושאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> • פתרונות לעיבוי וציפוף המגורים. • אופי הבינוי הרצוי, שפת הרחוב ועיצוב המרחב הציבורי. • התחדשות מבנים וחזיתות הפונות לרחבות ראשיים, בדגש על התחדשות המרכז המסחרי ברחוב עצמון הכולל את מגדל המים הראשון של הישוב, ופיתוחו כמוקד פיתוח משני. • הכנת תכנית בינוי שתכלול את פיתוח עיקר המסחר לאורך רחוב עצמון, פיתוח ועיצוב המרחב הציבורי ושילובו בשטחים הפתוחים. • ניצול השטחים הפתוחים במתחם והשמשת שטחים ציבוריים פתוחים קטנים (של 1-2 דונם) כגינות כיס. • פתרונות חניה בתוך המגרשים וברחוב. • פיתוח צירי הולכי רגל ושבילי אופניים. 3. הבינוי יעוצב כך שתיווצר חזית רציפה לאורך הרחובות.
<p>הנחיות נופיות</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית מפורטת תכלול הנחיות נופיות לשטחי הפיתוח, לממשק בינם לבין השטחים הפתוחים הגובלים בשטח הבנוי, בהתאם להנחיות הנספח הנופי. 2. תא שטח 73 הינו שטח בעל חשיבות נופית סביבתית גבוהה בשל ריכוזי אירוס נצרתי בתחומו, כל תכנית מפורטת לאזור זה מחויבת בתיאום עם רשות הטבע והגנים. 3. באזור ריכוזי האירוסים בתאי שטח 73 ו-81 יוגדר שימוש של שמורת טבע, אשר גבולותיה ייקבעו בתכנית מפורטת בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
<p>שימור</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. המתחם כולל אזור חיפוש לשימור בתאי שטח 76, 80, 79, 155. 2. המתחם כולל מבנים לשימור בתאי שטח 76 (מבנה מס' 8), 80 (מבנה לשימור מס' 3) ו-79 (מבנים לשימור 4 ו-5). 3. הנחיות והוראות לאזור חיפוש לשימור ולמבנים לשימור – בהתאם לסעיף 5.5 ולנספח השימור.
<p>תא שטח 79</p>	<p>בתכנית מפורטת בתא שטח זה יושם דגש על יצירת קשרים פיסיים ותפקודיים בין המרקם הבנוי הקיים לאזורי המגורים החדשים.</p>

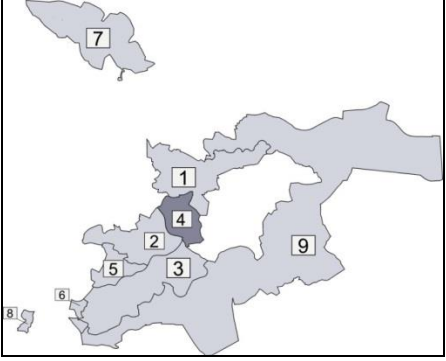
<p>1. תערך תכנית מפורטת לתא השטח במלואו.</p> <p>2. התכנית תכלול הוראות והנחיות נופיות בהתאם לעקרונות הנספח הנופי, לרבות הוראות בדבר נצפות השטח מכביש הכניסה הצפוני לעיר.</p> <p>3. בנספח העיצוב העירוני תא שטח זה מסומן בגובה של עד 10 קומות. בניה של יותר מ-5 קומות תותר בכפוף לשיקולי נצפות ממרקם המגורים הקיים ומכביש 6400.</p> <p>4. התכנית המפורטת, כאמור, תבטיח שמירה על מקבצי הגידול של אירוס הנצרתי בתא שטח 73 ותכלול הנחיות להסדרת שביל הליכה/רכיבת אופניים בגבול הבינוי. השביל יהווה קו מפגש בין האזור המבונה לשטח הפתוח, וכן חלק משביל סובב נצרת עילית.</p> <p>5. תנאי להפקדת תכנית מפורטת יהיה תיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>6. במסגרת תכנון מפורט יוספו הוראות בדבר טיפול וייצוב מדרונות וצוות התכנון יכלול יועץ קרקע.</p> <p>7. במסגרת תכנית מפורטת יוגש נספח נופי סביבתי מפורט שכולל התייחסות לממשק בין מקבצי האירוסים והשטח הפתוח לבין השטח הבינוי.</p>	<p>תא שטח 81</p>
<p>1. תכנית מפורטת תכלול נספח בינוי לכל קרית החינוך (תאי שטח 420 ו-620). נספח הבינוי, כאמור לעיל, יציג את מלוא הפיתוח המוצע תוך מיצוי מלא של שטחי הבניה בשטח זה, בהתאם לעקרונות הנספח החברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.</p> <p>2. בתא שטח 420 יותרו שימושים של מגורים להשכרה לסגל החינוכי ולמעונות סטודנטים בלבד, בהיקף של עד 50 יח"ד.</p>	<p>תא שטח 620,420</p>

מתחם 3 – דרום				4.2.4
תיאור המתחם				4.2.4.1
		<p>תיאור המתחם:</p> <ul style="list-style-type: none"> מתחם מגורים המורכב משכונות בנה ביתך וגבעת ברק המאופיינות בבניה צמודת קרקע וכן משכונות בן גוריון, אשכול ושלוש, דרומית, ספיר וזאב המאופיינות בבניה רוויה. מתחם זה כולל שטחי ציבור מרכזיים בעיר – קרית חינוך שרת, פארק יגאל אלון, פארק הזיתים, תל טיריה ושטח הספורט העירוני. על צפון ומזרח המתחם חלות מגבלות בניה. שטח המתחם – 3,458 דונם. <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> מתחם למגורים ושימושים ציבוריים. התכנית מאפשרת הרחבת יח"ד קיימות, תוספת יח"ד במרקם הקיים וכן הקמת אזורי מגורים חדשים. 		
נתונים כמותיים למתחם				4.2.4.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-8,910	כ-36,500	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-630,300	כ-18,017,750	לא כולל בניה בשטחי ציבור וספורט.
מגורים	מ"ר	כ-603,500	כ-1,794,250	
מסחר, תעסוקה ומשרדים	מ"ר	כ-16,800	כ-32,500	
תיירות	מ"ר	10,000 מ"ר	כ-45,000	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	כנדרש בתוכניות חדשות	כ-355 + כנדרש בתכניות חדשות	בהתאם לתכניות תקפות, או בהתאם לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף בעת אישור התכניות המפורטות.

פיתוח השצ"פים יעשה בהתאמה לנספח הנופי ולנספח החברתי כלכלי או בהתאם לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכניות המפורטות.				שטח ציבורי פתוח
--	--	--	--	-----------------

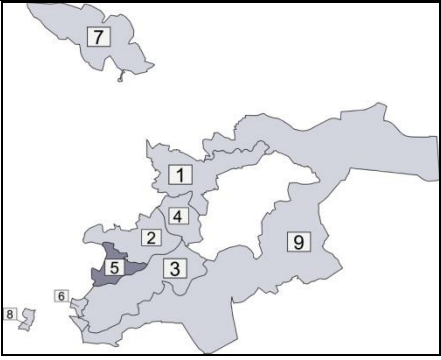
4.2.4.3	הוראות נוספות
כללי	תוכנית מפורטת הכוללת ו/או משיקה לציר שדרות מעלה יצחק תכלול טיילת נופית בצמוד לכביש ותבטיח שמירת מבטים פתוחים לנוף ("חלונות"). תכנון הטיילת ישלב את שטחים הציבוריים הפתוחים, השטחים המסחריים הסמוכים ומערך צירי הולכי הרגל, לכדי מערכת עירונית אחת.
עתיקות	<p>1. תל טיריה (תא שטח 234) יפותח כפארק ארכיאולוגי וכמוקד ציבורי ותיירותי הכולל אזור עתיקות אזוריים אקסטנסיביים לשימור טבע עירוני ושטחים פתוחים אינטנסיביים בשוליים המשיקים למרקם העירוני. בשטחים אלו תותר הקמת מוקד בפארק ששטחו לא יעלה על 300 מ"ר לצורך קליטת קהל, שימושים ציבוריים ושימושי הסעדה.</p> <p>2. תכנית מפורטת לתל טיריה תבטיח כי ישמרו המבטים הפתוחים מהתל ואליו. כל זאת, בהתאם לעקרונות נספח הנופי סביבתי ונספח השימור המצורפים לתכנית זו ובתאום עם רשות העתיקות.</p> <p>3. צירים ירוקים יתוכננו בהתאם למסומן בנספח הנופי, כולל הבטחת הרצף הירוק בין דרך מעלה יצחק, תל טיריה ושבילי הטיול היוצאים אל היער, בהם שביל ישראל ודרך הבשורה.</p>
שימור	<p>1. המתחם כולל מבנה לשימור בתא שטח 617.</p> <p>2. הנחיות והוראות למבנים לשימור – בהתאם לסעיף 5.5 ולנספח השימור.</p>
הנחיות נופיות	בתכניות מפורטות במתחם יושם דגש על פיתוח ושמירת רצף הצירים להולכי רגל ורוכבי אפניים המסומנים במסמכי תכנית זו וקישורם לדרך הבשורה ושביל ישראל ויערות בית קשת.
תיירות	במתחם זה יותר אכסון מלונאי, לרבות אכסניה או מרכז חינוכי, בהיקף של 150 יח"א.
תא שטח 5	צפיפות יחידות הדיור בתא שטח זה לא תפחת מ-8 יח"ד לדונם נטו.
תא שטח 44	<p>1. יפותח כפארק עירוני אינטנסיבי, למתן מענה לצרכי הפנאי והנופש של תושבי העיר במטרה ליצור מחבר פיזי וויזואלי בין שני אזורי הפעילות העירונית (מסחר ומגורים – פנאי ונופש), בסמוך לתחנת רק"ל.</p> <p>2. תכנית מפורטת בתא שטח זה תכלול נספח בינוי ופיתוח נופי, ערוך בהתאם להנחיות הנספח הנופי ותכלול, בין היתר, התייחסות לרצועת הרכבת הקלה. הנספח האמור יתואם עם קק"ל.</p>
תא שטח 233	<p>1. יפותח כפארק עירוני, המשלב שטחים אקסטנסיביים ואינטנסיביים. בתחום הפארק תותר הקמת תיאטרון פתוח – מקהל, כולל שירותים נלווים בהיקף שלא יעלה על 2,000 מ"ר.</p> <p>2. תכנית מפורטת תוכן לתא השטח במלואו ותכלול נספח בינוי ופיתוח נופי, לרבות הנחיות לשילוב הבינוי המוצע בנוף הפארק.</p>
תא שטח 344	<p>1. מרכז הספורט העירוני כולל איצטדיון כדורגל, מגרשי אימונים, בריכה עירונית ומרכז נופש כלל עירוני.</p> <p>2. תוכנית מפורטת תערך לתא שטח זה במלואו ותכלול נספח בינוי.</p>

<p>1. תכנית מפורטת תבטיח כי הבינוי בתא שטח זה ייעשה תוך הבטחת שמירת מבטים לנוף, השתלבות המבנים בטופוגרפיה הקיימת והימנעות מעבודות עפר מסיביות, ביחס לשכונה הגובלת – תא שטח 608.</p> <p>2. תכנית, כאמור, תכלול הנחיות בדבר הסדרת הממשק בין האזור המבונה ליער, בהתאם להנחיות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו.</p>	<p>תא שטח 335</p>
<p>1. תכנית מפורטת, שיציג את מיצוי מלא של שטחי הבניה, בהתאם לעקרונות הנספח החברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.</p> <p>2. בתא שטח 470 יותרו שימושים של מגורים להשכרה לסגל החינוכי ולמעונות סטודנטים בלבד, בהיקף של 50 יח"ד.</p>	<p>תא שטח 470</p>
<p>תאי שטח אלו יתוכננו באופן שישמור על רצועת שצ"פ רציפה וקישור רגלי בין שדרות מעלה יצחק לבין תל טיריה (תא שטח 234) והיער.</p>	<p>תאי שטח 613 ו- 530</p>
<p>1. שטח זה מיועד למגורים.</p> <p>2. על אף האמור לעיל, בתחום ההוראות המיוחדות כמסומן בתשריט, תותר המשך הפעילות התעשייתית הקיימת טרם תחילתה של תכנית זו. ניתן יהיה להגיש תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית בייעוד תעשייה, אשר תאפשר את המשך הפעילות הנ"ל לרבות צרכים הנובעים ממנה וכן צרכים עתידיים, ככל שיידרש, אולם לא יותרו שימושי תעשייה נוספים זולת השימוש הקיים.</p> <p>3. ככל שיהיה שינוי בתחום ההשפעה של הפעילות התעשייתית, כאמור לעיל, ניתן יהיה לשנות את תחום ההוראות המיוחדות בהתאם. דבר זה לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>4. פיתוח מגורים, באזור זה, מותנה בעריכת סקר זיהום קרקע.</p>	<p>תאי שטח 604</p>
<p>1. שינוי הגבול הדרומי והמזרחי של תא שטח זה, בשל מגבלות בטחוניות, לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>2. תכנית מפורטת בתא שטח 605 בהיוועצות עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הביטחון.</p>	<p>תא שטח 605</p>
<p>במסגרת תכנון מפורט לתא שטח זה, יכלל שטח ציבורי פתוח שיפותח כפארק שכונתי.</p>	<p>תא שטח 611</p>
<p>יישמר כרצועה ירוקה באופי טבעי בגבול הבינוי. בשטח זה יפותחו שצ"פים שכונתיים לשימוש השכונות הגובלות.</p>	<p>תא שטח 612</p>

מתחם 4 – תעסוקה צפון					4.2.5
תיאור המתחם					4.2.5.1
					<p>תאור המתחם:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ממערב לדרך מעלה יצחק: מתחם זה כולל את אזור תעשייה ג', המפריד בין העיר התיקה לשכונות הר יונה. • ממזרח לדרך מעלה יצחק: בית העלמין העירוני, תחמ"ש, ושמורת טבע אירוס נצרתי. • שטח המתחם כ- 1,080 דונם. <p>מצב מוצע, ממערב לדרך מעלה יצחק:</p> <ul style="list-style-type: none"> • אזור תעסוקה. • מוקד פיתוח ראשי המשלב מסחר, תעסוקה ומגורים סביב לתחנת הרכבת הקלה. • פארק עירוני רובעי ומרכז ספורט עירוני לצפון העיר.
נתונים כמותיים למתחם					4.2.5.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-1,100	כ-1,100		
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-66,300	כ-421,500		
מגורים	מ"ר	כ-48,000	כ-48,000		
מסחר	מ"ר	כ-17,000	כ-70,000		
תעשייה ותעסוקה	מ"ר	כ-1,300	כ-303,500	תוספת בניה חדשה באזור החידוש העירוני. צמצום התעשייה המסורתית לטובת תעשייה נקייה ותעסוקה.	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	כ-100	כ-100	מיועד למרכז ספורט ונופש במסגרת שיקום המחצבה.	

שטח ציבורי פתוח	דונם	כ-60	השטח המצויין בטבלה הינו עבור שצ"פ מרכזי רובעי ת"ש 550. שאר השטחים לפיתוח השצ"פים יעשה בהתאמה לנספח הנופי ולנספח החברתי כלכלי או בהתאם לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכניות המפורטות.
-----------------	------	------	--

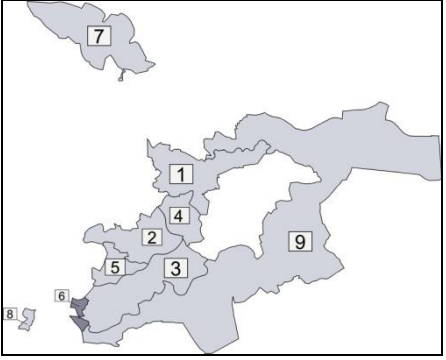
4.2.5.3	הוראות נוספות
מוקד עירוני ראשי	<u>מוקד פיתוח ראשי C (כמסומן בנספח העיצוב העירוני)</u> 1. תכניות מפורטות באזור זה יאושרו בכפוף להתאמתן למסמך מדיניות כולל לתאי שטח 547, 546, 545, 551 כהגדרתו בתכנית זו. 2. מסמך המדיניות, כאמור לעיל, יתווה את פיתוח האזור כמרכז תעסוקה ושימושים מעורבים תוך שימת דגש על שילובם של תחנת הרכבת הקלה והחניון הנלווה לה. 3. תוכנית מפורטת הכוללת ו/או משיקה לציר שדרות מעלה יצחק תכלול טיילת נופית בצמוד לכביש ותבטיח שמירת מבטים פתוחים לנוף ("חלונות"). תכנון הטיילת ישלב את שטחים הציבוריים הפתוחים, השטחים המסחריים הסמוכים ומערך צירי הולכי הרגל, לכדי מערכת עירונית אחת.
הנחיות סביבתיות	תכנית מפורטת לשימושי תעסוקה ב' תכלול הנחיות מחייבות לשמירה על איכות הסביבה, לרבות מניעת זיהום אוויר ומניעת מטרדים סביבתיים לשימושים גובלים במתחם, הכל בכפוף להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.
תאי שטח 97, 55	תכנית מפורטת תכלול מערכת שבילי טיול אשר תנגיש את שמורת הטבע (תא שטח 97) ואת ערכיה לתושבי העיר ולמבקרים. כל זאת, בתיאום עם רשות הטבע והגנים, ותוך שימת לב מירבית על שימור וטיפוח ערכי הטבע.
תאי שטח 111, 110	במסגרת תכנית מפורטת יוגש נספח נופי סביבתי מפורט שכולל התייחסות לממשק בין שמורת הטבע לשטח הבנוי.
תאי שטח 547, 502	1. תוכן תכנית מפורטת לפיתוח שני תאי השטח, כשתי יחידות משלימות וקשורות אחת לשנייה, כאזור להתחדשות עירונית כהגדרתו בתכנית זו. 2. במסגרת תכנון מפורט בתא שטח 547 ייבדק נושא הזיהומים בקרקע וזאת בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

מתחם 5 – לב העיר					4.2.6
תיאור המתחם					4.2.6.1
	<p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> המתחם ממוקם בלב אזורי המגורים (מתחמים 2 ו-3) וכולל את שטחי התעשייה והתעסוקה ההיסטוריים של העיר. המתחם כולל מעט מאד מגורים בצפיפות משתנה ובמצב ירוד. בתחום המתחם ממוקמות פונקציות עירוניות ואזוריות מרכזיות, כגון משרדי הממשלה המחוזיים ובית המשפט המחוזי, עיריית נצרת עילית, מרכז מסחרי, מלון פלאזה ובית הכנסת המרכזי. שטח המתחם כ-720 דונם וחלק משמעותי ממנו אינו בנוי. <p>מצב מוצע:</p> <p>מתחם זה מיועד להפוך ללב האזרחי, התרבותי והמסחרי של העיר.</p> <ul style="list-style-type: none"> פיתוח שני מוקדי פעילות בעלי השפעה כלל עירונית, הכוללים מגורים חדשים, מסחר ותעסוקה לצד התחדשות עירונית. הוצאת שימושי התעשייה והמלאכה מאזורי התעשייה הוותיקים לטובת תוספת ניכרת של מגורים בתמהיל מגוון, במשולב עם שימושי קרקע נוספים. פיתוח אכסון תיירותי משמעותי, משולב במגורים בחלקו המערבי של המתחם הצופה לעיר העתיקה של נצרת. יצירת מתחם שימור עירוני הכולל את בית הכנסת המרכזי ומבני העיר הראשונים שלצידו. 				
	נתונים כמותיים למתחם				
הוראות	סה"כ	תוספת למאוסר	יחידת מידה	נושא	
	כ-9,000	כ-6,200	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה	
מתוכם 100,000 מ"ר לכלל המתחם, לשימושים שונים במסגרת ההתחדשות העירונית.	כ-1,171,700	כ-601,700	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	

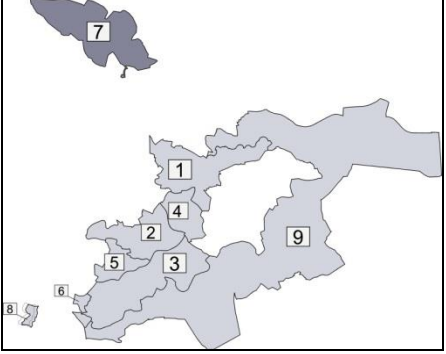
מגורים	מ"ר	כ-324,400	כ-408,000	תינתן עדיפות לבניה חדשה למגורים הכוללת שימושים מעורבים.
מסחר	מ"ר	כ-35,300	כ-92,000	<ul style="list-style-type: none"> • כולל זכויות בניה למסחר נלווה במשרדי הממשלה והרשות המקומית. • יותרו מרפאות ומרכזי בריאות וכן בתי חולים מתמחים לגיל השלישי. • במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית יותר מסחר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה ובלבד שקומת הקרקע תשמש למסחר. • מוקדי מסחר יפנו חזית פעילה אל הרחוב, כולל כניסות ראשיות, מסחר והסעדה בקומת הקרקע, חלונות ראויה ותאורה.
תעסוקה ותעשייה	מ"ר	44,000 מ"ר	כ-346,500	אפשרות המרת זכויות מתעשייה לתעסוקה.
תיירות	מ"ר	כ-198,000	כ-225,000	<ul style="list-style-type: none"> • כ-2,500 חדרים • יותרו שימושים מעורבים של תיירות ומגורים, בתנאי של תמהיל השימושים של שימושי תיירות לא יקטן מ-40%. • זכויות הבניה למלונאות, הן עבור אכסון תיירותי בלבד, לא ניתן להמירן לשימוש אחר.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	-	כ-90	<ul style="list-style-type: none"> • תוספת מבני ציבור בשטחים מאושרים שאינם ממומשים. • בהתאם לתכניות תקפות, או בהתאם לנספח החברתי כלכלי או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף בעת אישור התכניות המפורטות.
שטח ציבורי פתוח				פיתוח השצ"פים יעשה בהתאמה לנספח הנופי ולנספח החברתי כלכלי או בהתאם לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכניות המפורטות.

הוראות נוספות	4.2.6.3
<p>1. מוקד פיתוח ראשי A ומוקד פיתוח משני E (כמסומן בנספח העיצוב העירוני) תכניות מפורטות באזור מוקד A יאושרו בכפוף להתאמתן למסמך מדיניות כולל לתאי שטח 121, 153, 410 ו-542, כהגדרתו בתכנית זו.</p> <p>א. מסמך המדיניות, כאמור לעיל, יתווה את פיתוח האזור כמרכז השלטוני והאזרחי של העיר ויכלול, בין השאר, פתרון איכותי ורב מפלסי לקשר של הולכי רגל ורוכבי אופניים בין תחנת הרכבת במוקד פיתוח ראשי A לבין קרית הממשלה (תא שטח 121) ועיריית נצרת עילית (תא שטח 153).</p> <p>ב. מוקד פיתוח משני E, יושם דגש על פיתוח האזור כמרחב המקשר בין שני מוקדים חינוכיים משמעותיים בעיר (המכללה וקרית חינוך אלון) תוך יצירת חזית רחוב עירונית פעילה לאורך ציר מעלה יצחק.</p> <p>ג. המרחב הציבורי יתוכנן באופן מזמין ונגיש כמרחב תנועה רציף מוטה תנועת הולכי רגל, כולל מקומות שהיה, תצפית ומפגש.</p> <p>ד. תכנית מפורטת בתא שטח 410 תכלול שצ"פ בסמוך לתחנת הרכבת הקלה. בתכנית זו יושם דגש על יצירת ציר הולכי רגל מרכזי שיקשר בין רח' הגלבוץ בצפון לרח' השושנים בדרום. כמו כן, בתחום תא שטח זה יוקצה שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי, בהתאם בנספח החברתי כלכלי.</p> <p>2. מוקד פיתוח ראשי B (כמסומן בנספח העיצוב העירוני)</p> <p>א. תכניות מפורטות באזור זה יאושרו בכפוף להתאמתן למסמך מדיניות כולל לתאי שטח 92, 85, 86, 151 ו-75, כהגדרתו בתכנית זו.</p> <p>ב. מסמך המדיניות, כאמור לעיל, יתווה את פיתוח האזור כמרחב מגורים המשולב בתיירות, מרחב ציבורי, תרבותי, בעל זיקה היסטורית לראשיתה של העיר.</p> <p>ג. בתכניות מפורטות יושם דגש על פיתוח מסחר מלווה רחוב בקומת הקרקע ויצירת חזית מסחרית פעילה מוטת תיירות לאורך רחובות כרמל וגלבוץ.</p> <p>ד. תכניות מפורטות באזור זה יבטיחו את פיתוחו של הציר הנופי הפתוח העובר דרך המתחם המלונאי מערבה ויורד לעיר נצרת כציר הולכי רגל פעיל, כמפורט בנספח הנופי ובהתאם לעקרונותיו; לרבות פתרון להסדרת חציה בטוחה ואיכותית של שדרות הציונות.</p> <p>ה. המרחב הציבורי יתוכנן באופן מזמין ונגיש כמרחב תנועה רציף מוטה תנועת הולכי רגל, המזמן חוויה למבקר ולתושב העיר, כולל מקומות שהיה, תצפית ומפגש.</p> <p>ו. בתכניות מפורטות, תינתן תשומת לב מיוחדת לנצפות מאזור זה לכיוון העיר העתיקה בנצרת לרבות הנחיות בדבר בינוי התחשב במבנה הטופוגרפיה ושמירה על מבטים פתוחים אל העיר העתיקה נצרת.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, ראשי מוסד התכנון לפטור מהצורך בהכנת מסמך מדיניות כאמור, בתכנית המציעה שילוב מגורים ומגורים מיוחדים להשכרה לטווח ארוך בתא שטח 85, ובלבד שנימק את החלטתו.</p>	<p>מוקדים עירוניים</p>
<p>1. בהתאם לנספח המבנה העירוני.</p> <p>2. בתאי שטח 86 ו-92 תותר בניה עד לגובה 24 קומות עבור מלונאות בלבד.</p> <p>3. בתא שטח 151: לאורך רח' גלבוץ תותר בניה עד גובה 24 קומות.</p> <p>4. תאי שטח 156 ו-157: אפשרות לבניה לגובה עד ל-24 קומות, אך לא בחזית הרחוב אלא בנסיגה, על מנת לשמור על רחוב גלבוץ כרחוב עירוני.</p>	<p>גובה בניה</p>

<p>1. מערכת הדרכים במתחם תתכונן בהתייחס לתפקודו של האזור כמרכז העיר ומתוך ראייה כוללת של כלל הסדרי התנועה במתחם, לרבות התייחסות למיתון תנועה וריבוי אמצעי הגעה לאזור. יושם דגש על שילוב בין התחבורה ציבורית לבין מערכת צירי הולכי הרגל בדגש על נקודות המפגש בין שתי מערכות התנועה (הרגלית והממונעת).</p> <p>2. מערך התנועה והחנייה יתוכנן בהתייחס לשני מצבים:</p> <p>א. מצב סופי - בהתאמה לקו הרכבת הקלה ותחנותיה, לאחר ביצועם.</p> <p>ב. שלב ביניים - מערך התנועה הנדרש טרם ביצועה של הרכבת הקלה.</p>	<p>תנועה וחניה</p>
<p>1. המתחם כולל אזור חיפוש לשימור בתאי שטח 75, 85, 86, 151, 84 ו-92.</p> <p>2. המתחם כולל מתחם לשימור בתא שטח 75.</p> <p>3. המתחם כולל מבנים לשימור בתאי שטח 75 (מבנה מס' 1) ו-85 (מבנה מס' 7).</p> <p>4. הנחיות והוראות לאזור חיפוש לשימור, למתחמים לשימור ולמבנים לשימור – בהתאם לסעיף 5.5 ולנספח השימור.</p>	<p>שימור</p>
<p>1. תא שטח 75 הינו מתחם לשימור.</p> <p>2. תוכן תכנית מפורטת הכוללת נספח שימור מפורט לתא השטח כולו, לרבות הוראות לשימור ולשיקום בית הכנסת הגדול והשטח הציבורי המקיף אותו, ערוך בהתאם להנחיות נספח השימור והנספח הנופי-סביבתי של תכנית זו.</p>	<p>תא שטח 75</p>
<p>1. על אף האמור בפרק 3, בתא שטח זה יותרו שימושים המותרים ביעודי תעשייה ותעסוקה ב', כהגדרתם בתכנית זו, לצרכי הרחבת ו/או שדרוג המפעל הקיים. זאת בכפוף לאישור תכנית מפורטת שתציג את מלוא תוספת הבניה המוצעת בתא השטח, כמפורט בנספח החברתי כלכלי.</p> <p>2. הפיתוח לאורך רחוב גלבוע יכלול מסחר עירוני במפלס הכביש, מרכז מבקרים ושטח ציבורי פתוח נגיש לציבור.</p> <p>3. יותרו מלונאות ומגורים רק בקומות עליונות.</p> <p>4. תכנית מפורטת תקבע הנחיות למניעת מטרדים למגורים הסמוכים ותלווה במסמך סביבתי ו/או תסקיר השפעה על הסביבה, עפ"י החלטת מוסדות התכנון ובתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p>	<p>תא שטח 156</p>
<p>1. אזור לפיתוח מוסדות חינוך על יסודיים, מכללה ומגורים לסטודנטים.</p> <p>2. תותר הקמה של מגורים כולל מגורים מיוחדים וסיעודיים.</p> <p>3. יותר מסחר בחזית הרחובות.</p> <p>4. תותר הכנת תכנית מפורטת לחלק מתא השטח ובלבד שתכלול את מלוא אורכה של החזית לרחובות מעלה יצחק וגלבוע.</p>	<p>תא שטח 542</p>

מתחם 6 – תעסוקה דרום (דודג')					4.2.7	
תיאור המתחם					4.2.7.1	
		<p>מצב קיים:</p> <p>מתחם התעסוקה הדרומי של העיר:</p> <ul style="list-style-type: none"> שטח שהיה בעבר אזור תעשייה וכיום משמש כאזור מסחרי משולב עם תעשיית רכב. מרכז תעסוקה ומכללה מתוכנן, כחלק משיקום מחצבת הר הקפיצה, הכולל גם כניסה חדשה נוספת לעיר ממערב. השוק העירוני של נצרת עילית. תחנת רכבת קלה וחניון חנה וסע עתידיים לקום בסמוך לשוק. שטח המתחם – 250 דונם. <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> עיבוי מתחם התעסוקה והמסחר. פיתוח שער הכניסה המערבי לעיר כולל שטחי ציבור וחינוך על תיכוני. 				
נתונים כמותיים למתחם					4.2.7.2	
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות		
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0			
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים ללא ציבור)	מ"ר	כ-12,700	כ-150,400			
מסחר תעסוקה ותעשייה	מ"ר	כ-12,700	כ-42,000	התוספת במקום תעשייה ותעסוקה. התוספת המוצעת מיועדת בעיקר לפיתוח חניון עירוני ומרכז תעסוקה מעליו, בתא שטח 553. החניון המתוכנן ישרת הן את הרכבת והן את השוק העירוני והן את מרכז התעסוקה. שאר שטחי הבנייה מוצעים עבור תעסוקה.		
	מ"ר	0 מ"ר	כ-108,400			
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	-	כ-10			
שטח ציבורי פתוח				פיתוח השצ"פים יעשה בהתאמה לנספח הנופי ולנספח החברתי כלכלי או בהתאם לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכניות המאושרות.		

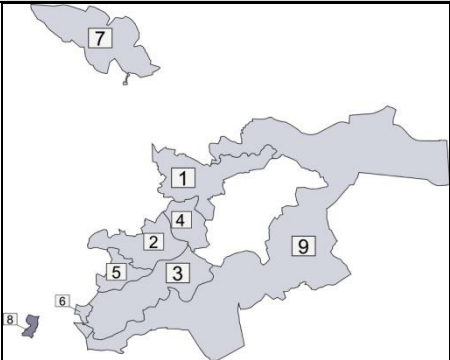
הוראות נוספות	4.2.7.3
<p>מוקד פיתוח משני D (כמסומן בנספח העיצוב העירוני)</p> <p>1. תכניות מפורטות באזור זה יאושרו בכפוף להתאמתן למסמך מדיניות כולל לתאי שטח 324 ו-553, כהגדרתו בתכנית זו.</p> <p>2. מסמך המדיניות, כאמור לעיל, יתווה את פיתוח האזור כשער כניסה לעיר.</p> <p>3. תכנון תא שטח 553 יכלול את השוק העירוני, תחנת הרכבת הקלה, חניון חנה וסע מרכזי ושטחי תעסוקה.</p> <p>4. המרחב הציבורי יתוכנן באופן מזמין ונגיש כמרחב תנועה רציף מוטה תנועת הולכי רגל ובהתייחס לסמיכותו של פארק הזיתים (תא שטח 44).</p>	<p>מוקד עירוני משני</p>
<p>מערך התנועה והחנייה במתחם יתוכנן בהתייחס לשני מצבים :</p> <p>1. מצב סופי - בהתאמה לקו הרכבת הקלה ותחנותיה, לאחר ביצועם.</p> <p>2. שלב ביניים - מערך התנועה הנדרש טרם ביצוע הרכבת הקלה.</p>	<p>תנועה וחניה</p>
<p>1. מתחם זה כולל מבנה לשימור בתא שטח 324 (מבנה מס' 9).</p> <p>2. הנחיות והוראות למבנים לשימור – בהתאם לסעיף 5.5 ולנספח השימור.</p>	<p>שימור</p>
<p>תותר תוספת בניה לגובה של עד 5 קומות צופה לכיוון נצרת.</p>	<p>תא שטח 324</p>

מתחם 7 – ציפורית					4.2.8
תיאור המתחם					4.2.8.1
		<p>מצב קיים :</p> <ul style="list-style-type: none"> • אזור תעשייה מרחבי, הנמצא בסמוך לכביש 77, במנותק מהמרקם העירוני, והמשרת מפעלים הדורשים שטח גדול. • מחצבה לא פעילה, בשטח מופר, המחייב שיקום כחלק מפיתוחו. • מתחם תעסוקה של משרד הבטחון. • שטחי יער. • שטח המתחם כ-3,720 דונם. <p>מצב מוצע :</p> <ul style="list-style-type: none"> • הרחבת שטחי התעסוקה הקיימים, בדגש על תעשייה, בין היתר לצורך קליטת תעשייה ומלאכה שתתפנה ממרכז העיר, (מתחמים 4 ו-5). • המשך הפיתוח ותוספת זכויות בניה באזור התעשייה הקיים, על מנת לאפשר כניסת תעשיות נקיות ומתקדמות. • שיקום אתר המחצבה ופיתוח תעסוקה בשטחים ממערב לאזור התעשייה הקיים. • מתן אפשרות למסחר בהיקף מצומצם. 			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.8.2
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא	
	0	0	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה	
	כ-2,420,000	כ-1,206,400	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	
יותר אולמות אירועים.	כ-2,400,000	כ-1,200,000	מ"ר	תעשייה ותעסוקה	
1. מסחר לשירות העובדים ולחנויות מפעל עבור המפעלים בתחום אזור התעשייה. 2. לא יותר מסחר סיטונאי.	כ-20,000	כ-7,000	מ"ר	מסחר	

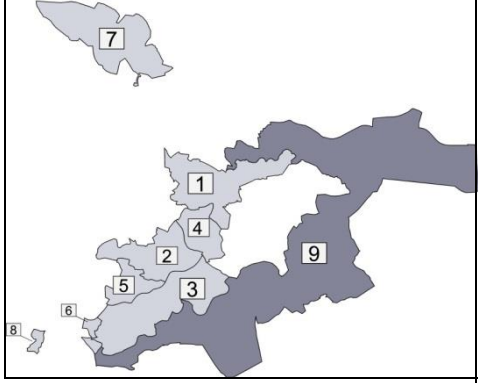
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	כ-30	כ-76	תוספת של כ-30 דונם לרווחת העובדים במפעלים (פעוטונים, גני ילדים וכדומה), בייס מקצועי, מכללה טכנית בשיתוף עם מפעלי התעשייה. בהתאם לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף בעת אישור התכניות המפורטות.
שטח ציבורי פתוח	דונם			פיתוח השצ"פים יעשה בהתאמה לנספח הנופי ולנספח החברתי כלכלי או בהתאם לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכניות המפורטות.

4.2.8.3	הוראות נוספות
כללי	ניתן יהיה לפתח במתחם מסחר כשימוש נלווה לתעשייה ומבלי שזה ייצור מגבלות על התעשייה.
גובה בניה	עד לגובה 5 קומות או 20 מ'. מבנים טכניים וארובות מותר שיהיו גבוהים יותר בהתאם לדרישות הטכניות.
תנועה וחניה	בכפוף לאישור תכנית מפורטת יותר שילוב חניון רכב כבד בתוספת שירותי דרך בתחום שטחי התעשייה והתעסוקה.
הנחיות סביבתיות	<p>1. באזורים בהם קיימת רגישות הידרולוגית גבוהה, לא תופקד תכנית לאזור תעשייה ומלאכה, העלולה לסכן את מי התהום וגופי מים עיליים, אלא אם הוכח כי אמצעי המניעה והבקרה הסביבתית המוצעים בתכנית יבטיחו רמת בטיחות גבוהה למניעת פגיעה באיכות מי התהום ומים עיליים. תכנית כאמור תכלול מסמך סביבתי-הידרולוגי הבוחן את ההשפעות הצפויות של התכנית על מי התהום ומים עיליים. המסמך יוגש לחוות דעתם של המשרד להגנת הסביבה ורשות המים.</p> <p>2. תכניות מפורטות הכוללות הקמת מפעלים באזורי תעשייה יבטיחו כי ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים המיטביים למניעת מפגעים וסיכונים לסביבה ולאוכלוסייה, בכפוף להנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>3. במתחם זה חלות מגבלות בניה ופיתוח של תכניות גז טבעי מאושרות, לרבות אלה המוטלות ע"י תחום השפעה ע"י תמ"א 37/ב/5.</p>
הנחיות נופיות	<p>1. פיתוח בתא שטח 491 ישמור ככל הניתן על היער בצפון מערב ומערב המתחם.</p> <p>2. תכנית מפורטת בתא שטח 491 תכלול נספח נופי ונספח עצים בוגרים לרבות הוראות לעיצוב החזית הצפונית של אזור התעשייה לכיוון כביש 77 לרבות שמירת רצועת יער, ברוחב מינימאלי של 100 מ' לאורך כביש 77, וכביש הגישה להושעיה.</p> <p>3. פיתוח בתא שטח 490 ישמור על רצועת שטח פתוח ברוחב מינימאלי של 50 מ', מתוואי הנחל בחלקו הדרום-מערבי.</p>
שלביות פיתוח	פיתוח תאי שטח 498 ו-491 ייעשה רק לאחר מימוש מירב הפיתוח בתא שטח 99.
רצועה לתכנון	תנאי לאישור תכנית בתחום הרצועה לתכנון על פי תמ"א 34/ב/6 ועל פי נספח המגבלות של תכנית זו: היוועצות עם רשות המים.

<p>1. לתא שטח זה תוכן תכנית מפורטת לשיקום מחצבה בהתאם להנחיות הנספח הנופי סביבתי. תכנית כאמור לעיל, תכלול בין השאר טיפול נופי בחזית הצפונית של המתחם לכיוון כביש 77.</p> <p>2. תותר תעשייה ביטחונית, בכפוף לשיקום המחצבה ובכפוף להבטחת מניעת מפגעים וסיכונים לסביבה ולאוכלוסייה בהתאם להנחיות הסביבתיות הכלולות בתכנית ועפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.</p>	תא שטח 498
---	-----------------------

מתחם 8 – שפרינצק					4.2.9	
תיאור המתחם					4.2.9.1	
		<p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מובלעת מוניציפאלית הממוקמת בלב העיר נצרת. במתחם קיים מלון גרדנייה בן 120 חדרים וכן מבנה מצודת טאגרט המיועד לשימור ובו ממוקם פיקוד העורף (תא שטח 343). • ללא תכנית סטטוטורית בתוקף. • שטח המתחם – 154 דונם. <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תוספת בניה הכוללת עירוב שימושים – תיירות ומגורים. • שימור מבנה המשטרה המנדטורי - מצודת טאגרט. 				
נתונים כמותיים למתחם					4.2.9.2	
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות		
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-230	כ-1,120			
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-37,700	כ-122,000	ניתן לנייד זכויות בניה מוצעות בין שני מתחמי המשנה.		
מגורים	מ"ר	כ-7,700	כ-80,000			
מסחר ומשרדים	מ"ר	כ-10,000	כ-10,000	משולב עם שימושים אחרים ובעדיפות לקומת הקרקע.		
מלונאות	מ"ר	כ-20,000	כ-32,000	כ-320 חדרים.		
מבנים ומוסדות ציבור				בהתאם לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף בעת אישור התכניות המפורטות.		
שטח ציבורי פתוח				פיתוח השצ"פים יעשה בהתאמה לנספח הנופי ולנספח החברתי כלכלי או בהתאם לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכניות המפורטות.		

הוראות נוספות	4.2.9.3
1. המתחם כולל מתחם לשימור בתאי שטח 342 ו-343. 2. המתחם כולל מבנים לשימור בתאי שטח 342 (מבנה מס' 11) ו-343 (מבנה מס' 10). 3. הנחיות והוראות למתחמים לשימור ולמבנים לשימור – בהתאם לסעיף 5.5 ולנספח השימור.	שימור
תכנית להוספת מגורים ומסחר תבטיח את שילובם של שימושים אלה פיזית, אדריכלית ועיצובית עם המלונאות.	תא שטח 342
1. תכנית בתא שטח זה תכלול נספח שימור למבנה מצודת הטאגרט והמרחב סביבו בהתאם להוראות נספח השימור של תכנית זו. 2. ניתן לפתח את מצודת הטאגרט כמוקד תיירות, בכפוף להבטחת שימורו של המבנה.	תא שטח 343

מתחם 9 – יערות					4.2.10
תיאור המתחם					4.2.10.1
					<p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> שטח פתוח, ברובו מיוער, המקיף אותה ממזרח ומדרום. לשטח פתוח איכותי זה חשיבות ברמה האזורית ואף הארצית. בשולי היערות מצויים שטחי חקלאות ובית עלמין של הישוב הסמוך עין מאהל. שטח המתחם כ-18,060 דונם. <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> שמירת היער וטיפולו לצד הנגשתו לתושבי העיר והסביבה. פיתוח מתון במוקדים למטרות תיירות, ספורט ונופש בחיק הטבע.
נתונים כמותיים למתחם					4.2.10.2
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא	
	0	0	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה	
	כ-3,000	כ-3,000	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	
במוקדי פיתוח ביער, בהתאם לתוכנית יער בית קשת ג/17304.	כ-500	כ-500	מ"ר	מסחר	
תכנית מפורטת לאתר קמפינג משולב בהיקף של כ-300 מיטות עד 2,500 מ"ר.	כ-2,500	כ-2,500	מ"ר	תיירות	
ל.ר.	ל.ר.			שטח ציבורי פתוח	

הוראות נוספות		4.2.10.3
<p>תותר הקמת מבנים חקלאיים בכפוף להוראות תכנית ג/21904 על עדכונה, או כל תכנית אחרת שתחליף אותה.</p>		חקלאות בשטחים הפתוחים
<p>1. פיתוח השטח ייעשה תוך פגיעה מינימלית בשטחים הפתוחים.</p> <p>2. יושם דגש על חיבור מערכי השבילים בשטחי היער אל מערכת השבילים העירונית ובהתאם לנספח הנופי המצורף לתכנית זו.</p>		הנחיות נופיות

<p>1. תכנית מפורטת הכוללת בתוכה ו/או הגובלת בשטחים חקלאיים תקבע אזורי חייץ פתוחים ו/או מגבלות שונות שמטרתם יצירת ממשק סביבתי בין האזורים הבנויים המוצעים בתכנית ובין אזורים החקלאיים, למניעת מפגעים מחומרי הדברה, ריסוסים ודישון חקלאיים.</p> <p>2. תכנית מפורטת לגידול בעלי חיים תכלול, ככל שיידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים.</p> <p>3. תכנית מפורטת למבנים לגידול בע"ח תלווה במסמך סביבתי שיכלול הערכה להשפעת ריחות ופירוט האמצעים שינקטו לצמצום ההשפעות סביבתיות על שימושים סמוכים.</p> <p>4. תיאסר נטיעה של עצים בתחום רצועת צינור הגז הטבעי/מסדרון תשתיות תת קרקעי עפ"י תכניות הגז הטבעי המאושרות.</p>	<p>הנחיות סביבתיות</p>
<p>תכנית מפורטת בתחום השטחים הפתוחים תועבר להתייחסות רשות הניקוז האזורית.</p>	<p>ניהול מי נגר עילי</p>
<p>חלק מתוואי דרך מס' 6500 שנכלל בתכנית (תא שטח 68), יהיה עקרוני והתווייתו הסופית תיקבע לעת התכנון המפורט.</p>	<p>תא שטח 68</p>
<p>תוכן תכנית מפורטת לתא שטח 69 במלואו במסגרתה יוסדרו המבנים הקיימים בתא שטח זה. לא תותר הקמת מבנים חדשים.</p> <p>תכנית כאמור תכלול הנחיות להסדרת מערכות התחבורה והתשתיות בין המתחם לישוב עין מאהל.</p>	<p>תא שטח 69</p>
<p>1. בתא שטח 631 תותר הקמה של מוקד תיירותי – חניון קמפינג, בהתאם למסומן בתשריט ייעודי הקרקע ולנספח החברתי כלכלי המצורף לתכנית זו, ובהתאמה לתקני משרד התיירות.</p> <p>2. חניון הקמפינג ימוקם בסמוך למפגש שביל ישראל ודרך הבשורה, בשטח שלא יעלה על 15 דונם.</p> <p>3. לחניון הקמפינג תוכן תכנית מפורטת אשר תכלול נספח בינוי, נספח נופי ונספח תשתיות, כולל התייחסות לדרכי הגישה אל האתר.</p>	<p>תא שטח 631</p>

5. הוראות נוספות

5.1 כללי	
הוראות פרק זה הינן כלליות לכל תחום התכנית.	
5.2	תשתיות
5.2.1	<p>כללי:</p> <p>1. קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים.</p> <p>2. תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.</p> <p>3. תכניות מפורטות מכח תכנית זו, החופפות לתוואי הגז הטבעי מאושר סטטוטורית, יתואמו לעמידה בדרישות צו הבטיחות הגז הטבעי עם בעל הרישיון ובאישור רשות הגז הטבעי.</p>
5.2.2	<p>מערכות דרכים, תנועה וחניה</p> <p>כללי:</p> <p>כל תכנית תתייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה ותחבורה הרלוונטיים, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה כאמור בהוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה. זאת, בין השאר, בשים לב לשלביית בפיתוח מערך התחבורה בהתייחס לשני מצבים:</p> <p>א. מצב סופי - בהתאמה לקו הרכבת הקלה ותחנותיה, לאחר ביצועם.</p> <p>ב. שלב ביניים - מערך התנועה הנדרש טרם ביצוע הרכבת הקלה.</p> <p>שבילי אופניים:</p> <ul style="list-style-type: none"> שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח התנועה והנספח הנופי ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם. תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות את שמירתו. יוקצו מקומות חניה לאופניים בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף לאותה עת. <p>חניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר בתחום הרשות. תינתן עדיפות לחניה תת קרקעית, במיוחד במבנים בני 10 קומות ומעלה, במבני ציבור עיקריים ובמסגרת חניוני חנה וסע. תכניות מפורטות הכוללות הרחבת זכויות בניה במסגרת המרקם הבנוי ו/או תכניות פינוי בינוי יבטיחו מענה מלא, ככל הניתן, גם ליחידות הדיור הותיקות בתחומן ו/או בסמוך להן. <p>ציר מערכת הסעת המונים:</p> <ul style="list-style-type: none"> שימושים עיקריים: <p>רכבת קלה, מבני מסילה וכן מיתקנים לצורכי הרכבת הקלה או הקשורים אליה, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה, כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה בתמ"א 23 על שינוייה.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • הוראות: 1. בהתאם להוראות תמ"א 23 על שינוייה. 2. כל הרחבה או שינוי בתוואי הציר המסומן בתשריט תכנית זו, יהווה שינוי לתכנית זו. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים לא יהוו שינוי לתכנית זו. 3. לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של המסילה, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו. 4. כל פיתוח בשטחים המצויים בתחום תת"ל 56 יהיה בכפוף לאמור בסעיפים 4.1-4.5 ו-6.2 בתת"ל 56. 	
<p style="text-align: center;">חשמל ומערכות תקשורת</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו, ככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל. 2. תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת חשמל. 3. תכנית הכוללת תחנת השנאה, תקבע הוראות בנייה ופיתוח הכוללים חומרי גמר ושילובה של התחנה בבנייה המתוכננת במגרש וכן הוראות בנושאי איכות הסביבה ובכלל זה רעש, קרינה (מתוקף חוק הקרינה הבלתי מיננת) וחזות. לא תותר תחנת השנאה על עמודים אלא במבנה סגור. 4. אנטנות: <ul style="list-style-type: none"> • תינתן עדיפות לאיחוד תשתיות ולריכוז אנטנות של חברות שונות במתקן אחד. • אנטנות סלולריות ימוקמו ככל הניתן, בשילוב עם מתקנים הנדסיים, ובאזורי תעסוקה. 	5.2.3
<p style="text-align: center;">ביוב</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון מערכת הביוב בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית. 2. עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל-60,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב לביוב הנותנת מענה לתוספת האוכלוסייה המבוקשת. באישור הועדה המחוזית ובהתייעצות עם משרד הבריאות ניתן יהיה לפטור מהוראות סעיף זה. 3. עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל-60,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד ו/או שטחים לתעשייה ותעסוקה, אלא אם קיים פתרון קצה העומד בהוראות כל דין ותקן. באישור הועדה המחוזית ובהתייעצות עם משרד הבריאות ניתן יהיה לפטור מהוראות סעיף זה. 4. כל תכנית מפורטת שמוסיפה 100 יח"ד ויותר תלווה בנספח ביוב שבמסגרתו יוצג פתרון ביוב לכל תחום התכנית על כל מרכיביו: מערכת איסוף השפכים, מערכת הולכת השפכים על כל מרכיביה (מאספים, תחנות שאיבה לביוב וכד'), מתקן לטיפול בשפכים ומערכת סילוק השפכים. תכנון פתרון ביוב שבנספח יתבסס בד"כ למעט מקרים חריגים) על תכנית האב לביוב של העיר שבתוקף. יש לנמק, במלל שבנספח, כל חריגה מהאמור בתכנית האב לביוב. 5. אישור נספח הביוב הנ"ל ע"י משרד הבריאות יהיה תנאי לאישור התכנית המפורטת. 6. להוראותיה של כל תכנית מפורטת שמוסיפה 200 יח"ד ויותר יוסף, בנוסף לאמור לעיל, הסעיף הבא: "מתן היתרי בניה מתוקף תכנית מפורטת מותנה בקיומן של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלביות ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה". 7. תכנית מפורטת לתעשייה תכלול, ככל שיידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בנייה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום. 8. תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת 	5.2.4

<p>הסביבה ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות.</p>	
<p>5.2.5</p> <p>אספקת מים</p> <p>1. תכנון מערכת אספקת המים בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים העירונית, בתיאום עם מהנדס הרשות.</p> <p>3. כל תכנית מפורטת שמוסיפה למעלה מ-200 יח"ד תלווה בנספח מים שיערך בהתאם לאמור בתכנית האב למים שבתוקף. אישור נספח המים ע"י תאגיד מים וביוב בומשרד הבריאות יהיה תנאי לאישור התכנית המפורטת.</p> <p>4. תנאי לאישור תכנית מפורטת שבתחומה עוברת תשתית מקורות – חו"ד חברת מקורות.</p> <p>5. במסגרת תכנון מפורט באזור קידוחי מי שתיה ייקבעו הוראות המתייחסות לנושא רדיוס מגן מקידוחי מי שתיה ותקבל חוות דעת משרד הבריאות.</p>	
<p>5.2.6</p> <p>ניקוז ושימור מי נגר עילי</p> <p>תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p> <p>1. כל תכנית הכוללת מרכיבים הנוגעים לניקוז תוכן בהתייחסות לתמ"א 34/ב/3 ולעקרונות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p> <p>2. תכניות הניקוז יציגו פתרונות ניקוז משמר נגר. פתרון לנגר העילי ינתן בתחום התכנית.</p> <p>3. יש לתכנן את מערך הניקוז ככל הניתן כחלק מן הפיתוח הסביבתי-נופי של הפארקים ומערך השטחים הפתוחים באופן המשתלב עם מערכת הניקוז הטבעית.</p> <p>4. תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר פתרון שימור נגר בהתייחס לתוצאות בדיקות מוליכות הקרקע, ופתרון החדרת מים בהתייחס לקרקעות בלתי חדירות ומי תהום גבוהים.</p> <p>5. תכנית מפורטת בתחום ערוץ טבעי, תשמר את התווייתו הפתוחה ותשלבו במערך השטחים הפתוחים עפ"י הקבוע בתכנית זו.</p> <p>6. מי נגר מכבישים או ממערכת הניקוז, יופנו במידת האפשר לחלחול, השהייה וויסות בשצ"פים ובשטחים הפתוחים כקבוע בתכנית זו. עודפים יוזרמו למערכת הניקוז.</p> <p>7. בייעוד השטחים הפתוחים כקבוע בתכנית זו, יותר שילוב מאגרי וויסות והחדרת מים מכוח תכנית מפורטת.</p> <p>8. תכניות מפורטות בשטחים הפתוחים יועברו להתייחסות רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p>5.3</p> <p>איכות סביבה</p>	
<p>5.3.1</p> <p>כללי:</p> <p>1. תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום מים ורוח וכד', משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים לרעש, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>2. על אף האמור בפרק 4, ניתן לקבוע בתכנית המפורטת הוראות ותנאים שיגבילו או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם, בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, איכות הסביבה ושימור משאבי מים.</p>	

5.3.2	<p>רעש:</p> <p>1. תכנית מפורטת הכוללת שימושים הרגישים לרעש (מוסדות ציבור, ומגורים) בתחום רצועות דרך ראשיות, תהיה כפופה לחוות דעת סביבתית אשר תתייחס בין היתר לבחינה אקוסטית ולנקיטת אמצעים שיבטיחו עמידה בתקנות ובקריטריונים העדכניים לעת אישור התכנית.</p> <p>2. תכנית מפורטת שהשימושים המוצעים בה כוללים מטרדי רעש תלווה בבחינה אקוסטית שתבטיח כי מפלס הרעש אינו עולה על המותר בתקנות התקפות למניעת מפגעי רעש, באישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p>
5.3.3	<p>איכות אוויר:</p> <p>1. שימושים למסחר, אולמות וגני אירועים, לתעסוקה ולבתי אוכל באזורים מעורבים של שימושי קרקע ובסמיכות למוסדות ציבור ומגורים יכללו אמצעים למניעה/לצמצום זיהום אוויר ומטרדי ריח (לרבות: מנדפים, ארובות, פילטרים). תכנית מפורטת תקבע תנאים להוצאת היתר בנייה לשימושים אלה, לרבות נספחים סביבתיים מלווים בהתאם לצורך.</p> <p>2. מפעלי תעשייה:</p> <p>א. לא תאושר הקמת מפעלים בעלי פוטנציאל לזיהום אוויר, אלא אם תובטח עמידה בתקנים וינקטו כל האמצעים למניעת זיהום אוויר אשר ידרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה או ע"י היחידה האזורית להגנת הסביבה</p> <p>ב. מפעלים יעמדו בתקני פליטה מעודכנים, בהתאם לחוק אוויר נקי ותקנותיו</p> <p>ג. מפעלים פולטי זיהום אוויר יחויבו בניטור פליטות, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה האזורית להגנת הסביבה.</p> <p>ד. יותר שימוש במקורות אנרגיה נקייה: חשמל, גז, ואנרגיה מתחדשת (שמש, רוח). שימוש בדלקים (סולר, מזוט) יותר בכפוף לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p>
5.3.4	<p>מניעת זיהום קרקע ומים:</p> <p>1. תכניות מפורטות באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות תמא/34 ב/4 על עדכונה.</p> <p>2. תכנית מפורטת לתעשייה תכלול הוראות בנוגע לפתרון לטיפול ולסילוק תמלחות וחומרים נוספים העלולים לפגוע ביעילות הטיפול בשפכים במתקן הטיפול בשפכים.</p> <p>3. באזורים רגישים להחדרת נגר עילי כהגדרתם בתמ"א 34 ב/4 תותנה הפקדת תכנית מפורטת המאפשרת שימוש או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום, בהגשת נספח הבוחן את השפעות התכנית על מי התהום ומציע את האמצעים שיתנו מענה למניעת הזיהום. נספח זה יוגש לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה ומנהל רשות המים, והאמצעים למניעת זיהום שהובאו בו יעוגנו בתכנית המוצעת.</p> <p>4. בתאי שטח שבהם התקיימו בעבר או מתקיימים בהווה שימושים של תעסוקה, תעשייה או מלאכה, הפקדת תכנית מפורטת ליעוד אחר תותנה בהגשת סקר ראשוני של הקרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. אישור התכנית יותנה בביצוע פעולות ניקוי ושיקום הקרקע במידה שידרשו.</p>
5.3.5	<p>פסולת מוצקה ועודפי עפר:</p> <p>1. הטיפול בפסולת יערך על פי המפורט בתמ"א 16/4 על שינוייה.</p> <p>2. תכניות מפורטות לבינוי חדש מעל 5,000 מ"ר שטח עיקרי יכללו גם התייחסות למתן תשתית להפרדה ומחזור פסולת במקור ברמה אזורית.</p> <p>3. תכנית מפורטת שתערך מכוח תכנית זו, תכלול במידת הצורך התייחסות לעניין טיפול בחומרי מילוי ועודפי חפירה.</p>
5.3.6	<p>קרקעות מזוהמות וחומרים מסוכנים:</p> <p>1. ככלל, יש להימנע ממיקום של מפעלים, המשתמשים בחומרים מסוכנים בכמויות המהוות סיכון סביבתי, בסמוך למבנים המיועדים למגורים, למבני ציבור ולמסחר.</p> <p>2. תכנית מפורטת הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תקבע הוראות לטיפול בהם, שינועם ואחסנתם, בהתאם להנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.</p>

5.3.7	<p>קיימות:</p> <p>1. <u>אקלים וחיסכון באנרגיה:</u> בתכנית מפורטת יש לכלול התייחסות לניצול משולב של קרני השמש, הרוח ותנאי השטח לחימום פאסיבי בחורף ולאורור טבעי בקיץ וכן לתאורה טבעית, עד כמה שניתן.</p> <p>2. <u>בניה ירוקה:</u> תכניות מפורטות לבניה חדשה יכללו הוראות בנוגע לבניה ירוקה, והתייחסות, בין השאר, לנושאים הבאים: מיקום המבנה, שימור אנרגיה, יעילות צריכת אנרגיה, מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכדומה.</p>
5.3.8	<p>פסולת ביתית ומיחזור:</p> <p>תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה יעודיים ופינויים לאתר מאושר.</p>
5.4	<p>סיכוני רעידות אדמה</p>
	<p>1. לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה, הכולל ניתוח סיכוני רעידות אדמה וכן הנחיות לשלבי התכנון המפורט.</p> <p>2. תאוצות קרקע והגברה חריגה - תכניות מפורטות בכל תחום התכנית הכוללות מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה לפי שיקול דעת מוסד התכנון, יכללו סקרים וחוות דעת בהתאם להנחיות הנספח האמור לנושא הגברה חריגה. שאר התכניות המפורטות יכללו תנאי להיתר בנושא זה כאמור בהנחיות הנספח.</p> <p>3. גלישת קרקע - תכניות מפורטות בכל תחום התכנית למתחמי בנייה חדשים ו/או היקפי בנייה ו/או פיתוח משמעותיים במרקם הקיים, שיוצאו מכוחה של תכנית זו, יכללו סקרים וחוות דעת, בהתאם להנחיות הנספח האמור, הנוגעות לגלישת קרקע.</p> <p>4. תכנית מפורטת כאמור תטמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכיה.</p>
5.5	<p>מבנים ואתרים לשימור</p>
	<p>נספח השימור לתכנית זו מתווה את מדיניות השימור בתחום שטח התכנית ויהווה בסיס להחלטות מוסדות התכנון בנושא השימור עד להכנת תכניות מפורטות כמפורט להלן:</p> <p>א. תכניות מפורטות באזור חיפוש ו/או במתחמי השימור תלוונה בתיעוד מתאים ו/או נספח שימור, בהתאם לעניין ותפרטנה את התכנים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ערכי השימור בשטח התכנית וכן פירוט של הפוטנציאל, במידה וקיים, הגלום במינוף השימור. • הגדרת מרקמים, מתחמים, אתרים (לרבות גבולותיהם) ומבנים לשימור, לרבות דרגת השימור הנדרשת. • הוראות בינוי / עיצוב / שימור / פיתוח בשטחים הכוללים מבנים, אתרים, מרקמים וערכי טבע המיועדים לשימור. • אופן שילוב בנייה חדשה במרקמים בנויים המיועדים לשימור. • שימושים הולמים למבנים, אתרים, מרקמים וערכי טבע המיועדים לשימור. • תנאים למתן היתרי בנייה בשטחים הכוללים מבנים, אתרים, מרקמים וערכי טבע המיועדים לשימור. <p>ב. צוות תכנון לתכניות מפורטות, כמפורט לעיל, יועץ שימור בעל הכשרה בנושא השימור.</p> <p>ג. תחום התכניות המפורטות, כמפורט לעיל, יקבע בין השאר, בהתייחס לשלמות האתרים המיועדים לשימור.</p> <p>ד. תכנית מפורטת כאמור לעיל תלווה בחוות דעת של ועדת השימור העירונית ובהעדרה בחוות דעת של יועץ שימור של מוסד התכנון.</p>
5.6	<p>אתרי עתיקות</p>
	<p>תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע</p>

העבודות בתאום עם רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.	
שטחי אש ומתקנים ביטחוניים	5.7
<p>1. בתכנית זו נקבעו ייעודים חלופיים גם לשטחים ביטחוניים.</p> <p>2. על אף האמור לעיל בתכנית זו, לגבי שטחים ביטחוניים יחולו הוראות אלה:</p> <p>א. מותרים כל שימוש או פעולה מטעם מערכת הביטחון או שלוחותיה או באישורן, ובלבד שהאישור משרת את האינטרסים של מערכת הביטחון, וזאת בלא כל היתר או אישור לפי תכנית זו ובניגוד לייעוד הקבוע בה לשטח.</p> <p>ב. למען הסר ספק אין בהוראות סעיף 5.7 סעיף קטן 3 סעיף קטן א' כדי לגרוע מתחולת הוראות פרק ו' לחוק (מתקנים ביטחוניים ומכשולי טיסה).</p> <p>3. אין בהוראות התכנית כדי לשנות הסכמים בנוגע לשטחים ביטחוניים אשר ניתן היתר לשימוש בהם מאת מערכת הביטחון ותנאי ההיתר וההסכמים יעמדו בתוקפם כל עוד לא חדל השטח מלהיות שטח בטחוני.</p> <p>4. אין בהוראות התכנית כדי לבטל או לשנות שטחים ביטחוניים ואת ההוראות החלות בהם, ואין בהן כדי לבטל או לשנות הוראות, ובכלל זה הוראות שינוי והגבלות שימוש שהוטלו בכל שטח שהתכנית חלה עליו, ע"י הועדה למתקנים ביטחוניים בהתאם לסמכותה לפי סעיפים 160, 175 ו-177 לחוק, וכן אין בהן כדי לגרוע מהוראות החלות על מתקן ביטחוני כמשמעותו בפרק ו' לחוק.</p> <p>5. סמכויות הועדה למתקנים ביטחוניים תישמרנה במלואן ואין באמור בתכנית זו כדי לגרוע מהן, לשנותן או לסייגן, לרבות לגבי קרקעות שנקבע להן ייעוד בתכנית זו.</p> <p>6. למען הסר ספק מובהר כי אין בהוראות התכנית כדי לחייב את מערכת הביטחון לעשות כל פעולה עפ"י התכנית, בשטחים ביטחוניים קיימים או עתידיים, והעובדה ששטח כלשהו מיועד לייעוד כל שהוא עפ"י תכנית זו לא תגרע בדרך כלשהי מחופש שיקול הדעת של מערכת הביטחון בשאלה האם לשמר שטח זה לשימוש מערכת הביטחון.</p> <p>7. אין בתכנית זו כדי למנוע מתן הכרזה, קביעה, או אישור ליצירת שטחים ביטחוניים חדשים ע"י הגופים המוסמכים לעשות כן, בהתאם להוראות כל דין.</p> <p>8. חדל שטח ביטחוני מלהיות כשטח ביטחוני, יחולו עליו הוראות תכנית זו במלואן.</p> <p>9. פעולות פיתוח אשר ייעשו בשטח מתקן קבע ביטחוני, ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למזעור הפגיעה בערכי טבע ונוף ובכלל זה יבטיחו פתרונות ביוב מספקים שימנעו פגיעה בסביבת המתקן.</p>	

6. ביצוע התכנית**6.1 שלבי ביצוע התכנית**

יש להעדיף פיתוח אזורי התחדשות עירוניים בדגש על מוקדי הפתוח הראשיים ולאחר מכן המשניים, בהתאם להוראות תכנית זו ועקרונות נספח היישום והאמצעים השלימים המצורף לה.	6.1.1
---	-------

6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

<ol style="list-style-type: none"> 1. הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו במסמכי תכנית זו. 2. אחת לשנה תגיש הועדה המקומית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה. 3. הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של של מטרות התכנית הכוללנית והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסייה בשנה/שנתיים האחרונות ולצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבנייה למגורים ולתעסוקה בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות והיקף ואופי השטחים שהוקצו ו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה. בהתבסס על נספח המעקב ובקרה המצורף לתכנית זו. 	6.2.1
--	-------

6.3 מימוש התכנית

יעד מימושה של תכנית זו הוא הגעת אוכלוסיית העיר ל-80,000 נפש.	6.3.1
--	-------

7.1 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

7.1.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ועדת ההיגוי הבין-משרדית	ל.ר.	בית הדפוס 12, אגף C, ירושלים, 9548315	074-7578298	ל.ר.	ל.ר.	adilu@iplan.gov.il	ל.ר.
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ועדה מקומית נצרת עילית	ל.ר.	הגלבוש 16 נצרת עילית, 17000	04-6478829	ל.ר.	04-656587	ל.ר.	ל.ר.

7.1.2 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדר' דני קידר	052786902	35223	א.ב.מתכננים בע"מ	511536575	צמח, בניין המועצה האזורית עמק הירדן, 15132	04-6751960	050-5280711	04-6751166	danny_k@abt.co.il
מרכזת תפעול מנהלי (עד 2016)	אדר' מיכל דור	028857639	110827	א.ב.מתכננים בע"מ	511536575	צמח, בניין המועצה האזורית עמק הירדן, 15132	04-6751960	050-4722789	04-6751166	abz@abt.co.il
מרכזת תפעול מנהלי (החל מ-2016)	מתכנת מוריה יבור-נוימן	060475787		א.ב.מתכננים בע"מ	511536575	צמח, בניין המועצה האזורית עמק הירדן, 15132	04-6751960	052-8345953	04-6751166	moria@abt.co.il
יועץ אקדמי	פרופ' אמנון פרנקל	010676591		מתאר-תכנון ויעוץ עירוני ואזורי	010676591	אלברט שויצר 66 חיפה 34995	04-8293956	054-5552999	04-8294071	amnonf@technion.ac.il
אדריכלות	אדר' דסמונד קפלן	013754023	28921	דסמונד קפלן אדריכלים	013754023	יודפת ד.נ. משגב 20180	04-9800007	054-6507510	04-9800554	deskap@netvision.net.il
תחבורה	מהנדס דורון מגיד	056074222	36006	ש קרני מערכות תנועה ותחבורה בע"מ	510799893	דירעאלי 46 א' חיפה 34334	04-8244468	054-4717703	04-851095	office@karni-eng.co.il

office@landscape.org.il	04-8382536	050-5202001	04-8380407	רח' כלניות 7 חיפה 34353	513342014	גרינשטיין הר גיל	33380	051959013	דפנה גרינשטיין	אדר' נוף	נוף
Dronn@adam-ma.co.il	03-9773976	052-2546374	03-9739911	ת.ד. 901 שוהם 60850	514367358	אדמה מדעי הסביבה והגיאולוגיה		053556882	דרור נחמיאס		סביבה
amalya.r@gmail.com	1533- 5719585	054-6356588	03-5719585	ארנון 25 רמת גן 5225425	05804609	עמליה רימלט תכנון חברתי		05804609	עמליה רימלט	ד"ר	חברה ושיתוף ציבור
inbaleng@gmail.com	153- 46778733	050-7705325	04-6778733	מצפה מסד ד.נ. גליל תחתון 14990	037679743	ענבל אברהם - הנדסת מים	118405	037679743	ענבל אברהם	מהנדסת	מים, ביוב וניקוז
ran@u-haklai.co.il	02-6569993	052-2603713	02-6513223	כנפי נשרים 15 ירושלים 9546427	512247843	רן חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ		50583533	רן חקלאי	כלכלן	כלכלה
dalitgasul@gmail.com	04-9534017	052-3747508	04-9534017	נופית, ת.ד. 5264. 3600100	22331649	דלית גסול תכנון תיירותי ופיתוח בר-קיימא		22331649	דלית גסול	ד"ר	תיירות
giorasolar4@gmail.com	077-3212316	050-8715010	077-3212315	לונץ משה 1 משרד 148 ירושלים 9462601	836171	סולר אדריכלים	30140	836171	גיאורא סולר	אדר'	שימור
office@ecolog.co.il	08-9477008	052-5914033	08-9475222	רח' פקריס 3, כניסת אדלסון, פארק תמר, רחובות 76702	513300483	אקולוג הנדסה בע"מ		289247695	אורי דור	ד"ר	יועץ סייסמי
bernardg@datamap.com	03-7516356	054-2204747	03-7541001	הירקון 67 בני ברק 51205	511271074	דאטה-מפ	570	52602984	ברני גטניו	מודד	מדידות

7.2 חתימות			
שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התכנית
משרד ממשלתי/שם רשות מקומית: ועדת ההיגוי הבין-משרדית		מספר תאגיד: ל.ר.	
שם:	חתימה:	תאריך:	
משרד ממשלתי/שם רשות מקומית: ועדה מקומית נצרת עילית		מספר תאגיד: ל.ר.	
שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התכנית
אדרי דני קידר		ינואר 2019	
תאגיד:			מתכננים
א.ב. מתכננים			