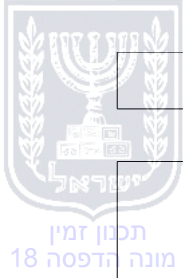


הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0466565

תכנית מתאר כוללנית פקיעין



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי, מעלה הגליל
סוג תכנית תכנית כוללנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תקנון זה הוא תוצר מערכת והוא חלקי בלבד. לתקנון המלא עבור תכנית זו ראו תקנון ידני המצורף בסוף מסמך זה. התקנון הידני המצורף כולל את דברי ההסבר בשפה העברית והערבית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ותכנית מתאר כוללנית פקיעין

ומספר התכנית

מספר התכנית 258-0466565

שטח התכנית 5,623.639 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית ותכנית כוללנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	מעלה נפתלי, מעלה הגליל
	קואורדינאטה X	231817
	קואורדינאטה Y	764595

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פקיעין (בוקייעה) - כל תחום הרשות : פקיעין (בוקייעה)

נפה

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
19080-19075, 19084, 19086, 19093-19088, 19097, 19103, 19106, 19201, 19203-19204, 19207, 19224, 19255, 19895, 19897	מוסדר	חלק		
19096-19094, 21120, 19107, 19098-19102	מוסדר	כל הגוש		

* 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

גלילית מחוז צפון, מעלה הגליל, משגב



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



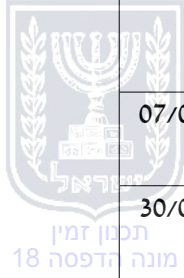
תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35 / 1	אישור ע"פ תמ"א	תכנית זו אושרה בוועדה הארצית ביום 02.11.2020	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9 על תיקוניה. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
תמא/ 1	אישור ע"פ תמ"א	נדון בוועדה הארצית ביום 02.11.2020	8688	3740	12/02/2020

הערה לטבלה:

- 1.6.1 תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה").
- 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 מוסד התכנון לתכנית המפורטת, לאחר שבחן את מידת החרیגה ונימק את החלטתו.
- 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, רשאי מוסד התכנון לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימק את החלטתו.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נעמה מליס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5500	1		נעמה מליס		תשריט מצב מוצע	לא
תכנית מתארת - הוראות	מחייב		67	07/01/2021	נעמה מליס	14: 28 07/01/2021		כן
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע	1: 50000	1	24/12/2020	נעמה מליס	12: 02 04/01/2021	נספח יחס לתמא ותממ	לא
קומפילציה	רקע	1: 5000	1	02/12/2020	נעמה מליס	16: 37 07/12/2020	רקע תכנוני קיים וקומפילציית תכניות מאושרות	לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 5000	1	01/09/2020	נעמה מליס	16: 18 02/12/2020	נספח מתחמים	לא
בינוי	מחייב	1: 5000	1	11/10/2020	נעמה מליס	16: 19 02/12/2020	נספח גובה הבינוי	לא
עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה		23	30/12/2020	נעמה מליס	12: 03 04/01/2021	נספח עיצוב עירוני	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 5000	1	10/05/2020	אורית אלחייני	16: 49 07/12/2020	נספח נוף גליון 1	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 200	1	10/05/2020	אורית אלחייני	16: 50 07/12/2020	נספח נוף גליון 2	לא
דו"ח סביבה	מנחה		22	01/04/2020	דניאלה וטין	13: 13 20/02/2019	נספח נופי סביבתי	לא
תיעוד ושימור	מנחה		64	01/12/2020	שרי מרק	16: 53 07/12/2020	נספח שימור	לא
תיעוד ושימור	מנחה	1: 2500	1	03/12/2020	שרי מרק	16: 54 07/12/2020	נספח שימור תשריט	לא
נספח חברתי	מנחה		30	01/04/2020	חנה שפירא	12: 24 08/12/2020	נספח חברתי פרוגרמתי	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה		7	01/05/2020	אהוד חסון	17: 14 07/12/2020	נספח כלכלה ותיירות	לא
תנועה	מנחה		7	01/04/2020	מירון מנדלסון	16: 40 02/12/2020	נספח תנועה-מלל	לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	06/12/2020	מירון מנדלסון	16: 57 07/12/2020	נספח תנועה- תשריט	לא
תשתיות	מנחה		16	01/10/2020	מאיר רוזנטל	16: 21 24/02/2019	נספח מים וביוב מלל	לא
ביוב	מנחה	1: 5000		29/10/2020	מאיר רוזנטל	11: 59 04/01/2021	נספח ביוב תשריט	לא
מים	מנחה	1: 5000	1	29/10/2020	מאיר רוזנטל	10: 44 25/02/2019	נספח מים תשריט	לא
ניקוז	מנחה	1: 10000	1	24/09/2020	אלון ברש	16: 44 02/12/2020	תשריט ניקוז- תשריט	לא
ניקוז	מנחה		24	04/01/2021	אלון ברש	13: 53 07/01/2021	נספח ניקוז-מלל	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח סייסמי	17:03 07/12/2020	עמוס ביין	18/06/2015	39		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח מעקב ובקרה	12:28 08/12/2020	נעמה מליס	08/12/2020	7		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 מחוזית	ועדה מחוזית		ועדה מחוזית צפון	נוף הגליל	דרך קרית הממשלה		074-7697475		diklaap@ipl an.gov.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נעמה מליס	39785	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	גבעתיים	תפוצות ישראל	6 ב	03-7325177	03-7325177	office@malis .co.il
אדריכלות נוף	יועץ נופי	אורית אלחייני	00116711	ברקן אלחייני אדריכלות נוף	חיפה	שד הצבי	26	04-8248650		office@be- landscape.co m
סביבה	יועץ	דניאלה וטין	ל"ר	חברת אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	073-2590200		Daniella.vati ne@avivamc g.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנדס	יועץ תחבורה	מירון מנדלסון	88426	ייון תכנון ייעוץ ומחקר	טירת כרמל	(1)		04-8569086		miron@yeno n.co.il
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	28203	מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(2)		04-9580621		meir@rme.co .il
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	ל"ר	סירקין בוכנר קורנברג	פתח תקוה		14	03-9239003		alon@sbk- eng.co.il
יועץ פרוגרמתי ושיתוף ציבור	יועץ	חנה שפירא	ל"ר	שפירא הלרמן מתכננים	רמת השרון	(3)		03-6164671		planner@qos. net.il
יועץ כלכלי	יועץ	אהוד חסון	ל"ר	אהוד חסון יעוץ כלכלי ועסקי בע"מ	קרית אונו		68			hassone@net vision.net.il
שימור	יועץ	שרי מרק	65898	אדם מקום בע"מ	תל אביב- יפו		9	03-6493973		sary_mark@l ive.com
יועץ סיסמי	גיאולוג	עמוס ביין	ל"ר	GEOHYD- RPD יועצים	ירושלים		21	03-6077555		bamos@rpd- geohyd.com
	מודד	רונו אורי	1493	הלפרין-פלוס	ראשון לציון		10	03-9626874		mail@hf- mapping.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 444.

(2) כתובת: ד.נ. משגב 20103.

(3) כתובת: ת.ד. 1822.

(4) כתובת: GEOHYD-RPD יועצים.

1.9 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
הגרעין ההיסטורי	השטח התחום בקו אדום בנספח השימור המתייחס לתחום הגרעין המקורי, הכולל מבנים שאינם היסטוריים שנבנו כחלק מהרחבת הבינוי בשנות החמישים.
החוק	חוק התכנון והבנייה על תיקונו.
ועדת מקצועית שימור	ועדה מקצועית אשר תהווה זרוע של הועדה המקומית לתכנון ובניה לצורך יישום מטרות תכנית זו. המלצות הועדה הן מחייבות ובאות לכוון את הועדה המקומית בבואה לקבל החלטות בנוגע לטיפול בתכנית מפורטת או בקשה להיתר בנייה בתחום המסומן כמתחם לשימור בתכנית זו. הרכב הועדה יהיה: מהנדס המועצה המקומית, נציג הוועדה המקומית לתכנון ובניה, נציג הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה הבקיא בתחום השימור, נציג רשות העתיקות, נציג המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל.
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.
מונח חסר הגדרה	כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 על תיקונו (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.
מוסד תכנון	מוסד התכנון אשר מוסמך להפקיד תכנית מתוקף תכנית זו.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם 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, הצורך בדירור בהישג יד, תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות, נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד'.
מרחב ציבורי	שטחים פתוחים טבעיים, מגוננים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.
מתחם לשימור בגרעין	השטח המסומן בצבע ורוד בנספח השימור המתייחס לשטח המבונה ההיסטורי בתחום הגרעין.
מתחם תכנון	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח מס' 2 "מתחמי תכנון" המצויינת במספר ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 5 להוראות תכנית זו.
שטחי בניה	השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי בניה תת קרקעיים, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, כך שלא ישנה את אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.

מונח	הגדרת מונח
שימוש נלווה	שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרשים לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישא של פרק 3.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתיב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).
תכנית תקפה	תכנית שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו.

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

שימור ופיתוח פקיעין ככפר גלילי אותנטי רב תרבותי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הבניית שלד ישובי ברור המחבר בין שכונות פקיעין ובין היישוב לסביבתו.

שימור הלב ההיסטורי של פקיעין וקישור רגלי לשערי הכניסה הישוביים בכדי לשפר את תפקודו התיירותי של היישוב.

פיתוח שכונות פקיעין בתצורות בנייה אשר תחזק את שילובה בנוף.

הרחבת פקיעין הגרעינית, שכונת אל מארג' ושכונת החיילים המשוחררים עד לכדי יכולת קיבולת ריאלית של כ-12,000 נפש.

הסדרת כביש 864 ככביש דו-תכליתי אזורי/מקומי בהתאמה לתפקודו במערך היישובי ע"י הנחיות לעריכת תכניות מפורטות בקטע הדרך המסומן כ-"דרך אזורית בתוך מרקם בנוי" בנספח התנועה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

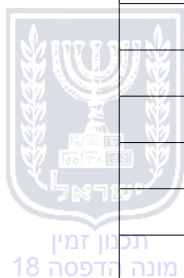
יעוד	תאי שטח
מגורים	2 - 11, 13 - 16, 18 - 30, 226, 502, 503, 507
תעשייה	100 - 105
מבנים ומוסדות ציבור	150 - 154
קרקע חקלאית	155, 200
חקלאי פתוח	201 - 214, 216, 505
שטח ציבורי פתוח	215, 218, 504, 506
ספורט ונופש	219
יער	220, 221, 227
שמורת טבע	222 - 224, 500, 501
דרך מאושרת	38, 300 - 307, 309, 311 - 316, 319, 323
דרך מוצעת	320 - 322
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	400, 401
מגורים ותיירות	402
מסחר ותעשייה	403
מסחר תעסוקה ותיירות	225

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מגורים ותיירות	402
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מגורים	13, 30
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	300, 304, 305, 307, 309, 314 - 316, 323
גבול מרחב תכנון	חקלאי פתוח	201 - 205, 505
גבול מרחב תכנון	יער	220
גבול מרחב תכנון	מבנים ומוסדות ציבור	150, 151
גבול מרחב תכנון	מגורים	2 - 4, 6, 10, 11, 13, 15, 226, 502, 507
גבול מרחב תכנון	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	400
גבול מרחב תכנון	מסחר תעסוקה ותיירות	225
גבול מרחב תכנון	ספורט ונופש	219
גבול מרחב תכנון	קרקע חקלאית	155, 200
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	215
גבול מרחב תכנון	שמורת טבע	222 - 224, 500
גבול מרחב תכנון	תעשייה	100 - 102
גבול מתחם	דרך מאושרת	38, 300 - 307, 309, 311 - 316, 319, 323
גבול מתחם	דרך מוצעת	320 - 322
גבול מתחם	חקלאי פתוח	201 - 214, 216, 505
גבול מתחם	יער	220, 221, 227

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	154 - 150
גבול מתחם	מגורים	2 - 11, 13 - 16, 18 - 30, 226, 502,
		507, 503
גבול מתחם	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	401, 400
גבול מתחם	מגורים ותיירות	402
גבול מתחם	מסחר ותעשייה	403
גבול מתחם	מסחר תעסוקה ותיירות	225
גבול מתחם	ספורט ונופש	219
גבול מתחם	קרקע חקלאית	200, 155
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	506, 504, 218, 215
גבול מתחם	שמורת טבע	501, 500, 224 - 222
גבול מתחם	תעשייה	105 - 100
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	314
הנחיות מיוחדות	חקלאי פתוח	205 - 203
הנחיות מיוחדות	מגורים	27
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	506
הנחיות מיוחדות	תעשייה	104
עיצוב מיוחד	דרך מאושרת	314
עיצוב מיוחד	חקלאי פתוח	213, 204
עיצוב מיוחד	מגורים	24 - 22
עיצוב מיוחד	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	400
ציר נחל	דרך מאושרת	309, 301, 38
ציר נחל	חקלאי פתוח	505, 214
ציר נחל	מבנים ומוסדות ציבור	152
ציר נחל	מגורים	6 - 8, 10, 11, 16, 18, 20, 29, 226,
		502
ציר נחל	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	401, 400
ציר נחל	קרקע חקלאית	200
ציר נחל	שמורת טבע	224, 222
רצועה לתכנון (פוליגונית)	חקלאי פתוח	505, 214, 204
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים	226, 24, 21, 19, 11, 4
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	400
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מסחר ותעשייה	403
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שמורת טבע	222

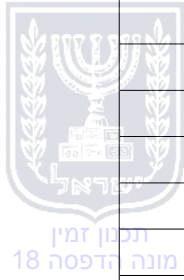
3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	272,624.53	4.85
דרך מוצעת	1,025.53	0.02
חקלאי פתוח	1,464,691.88	26.05



מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.67	318,830.88	יער
1.25	70,496.24	מבנים ומוסדות ציבור
35.39	1,990,112.51	מגורים
2.50	140,723.64	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
1.09	61,114.37	מגורים ותיירות
0.14	7,867.19	מסחר ותעשייה
0.17	9,574.38	מסחר תעסוקה ותיירות
0.22	12,576.63	ספורט ונופש
2.15	120,880.11	קרקע חקלאית
0.11	6,245.91	שטח ציבורי פתוח
18.50	1,040,639.55	שמורת טבע
1.89	106,233.21	תעשייה
100	5,623,636.56	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	חקלאי פתוח
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	יער
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
4.6	מגורים
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
4.7	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
4.8	מגורים ותיירות
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות
4.9	מסחר ותעשייה
4.9.1	שימושים
	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מסחר ותעשיה	4.9
הוראות	4.9.2
ספורט ונופש	4.10
שימושים	4.10.1
כמפורט בנספח ההוראות	
הוראות	4.10.2
קרקע חקלאית	4.11
שימושים	4.11.1
כמפורט בנספח ההוראות	
הוראות	4.11.2
שטח ציבורי פתוח	4.12
שימושים	4.12.1
כמפורט בנספח ההוראות	
הוראות	4.12.2
שמורת טבע	4.13
שימושים	4.13.1
כמפורט בנספח ההוראות	
הוראות	4.13.2
תעשיה	4.14
שימושים	4.14.1
כמפורט בנספח ההוראות	
הוראות	4.14.2
מסחר תעסוקה ותיירות	4.15
שימושים	4.15.1
כמפורט בנספח ההוראות	
הוראות	4.15.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

.6 הוראות נוספות

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0466565

שם תכנית: תכנית מתאר כוללנית לפקיעין

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה נפתלי, מעלה הגליל, גלילי מחוז צפון

סוג תכנית: תכנית כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה



ינואר 2021

הוראות תכנית מתאר כוללנית לפקיעין

עמוד 1 מתוך 67



דברי הסבר לתכנית

1. רקע

מרחב פקיעין מורכב מרבדים שונים ומגוונים: המבנה הטופוגרפי, הלב ההיסטורי על מבניו וחלליו העירוניים, מערכת השטחים החקלאים ושמורות טבע, כל אלה חוברים ליצירת האופי הייחודי של הישוב ככפר גלילי רב תרבותי.

פקיעין הוקמה לפני כ-2,000 שנה על ידי עובדי אדמה בתקופת בית שני. ההתיישבות הערבית בפקיעין החלה במאה ה-11 ובמאה ה-12 הצטרפו נוצרים. כיום ביישוב חיות כ-5,700 נפשות, בכ-1,650 בתי אב, כאשר מרביתם הם דרוזים (75%) והשאר הם נוצרים (23%), יהודים ומוסלמים (2%). פקיעין מוגדרת בחתך סוציאקונומי נמוך (אשכול 4). ממוצע הנפשות למשק בית עומד על 3.5 (מתחת לממוצע של המגזר הערבי והדרוזי). אחוז הילדים עומד על כ-38% (נתון גבוה מהממוצע הארצי העומד על 33%).

הישוב מורכב משלוש שכונות נפרדות; לאורך כביש ארצי מס' 864 פרוסות פקיעין הגרעינית אשר התפתחה סביב הלב ההיסטורי ושכונת אל מארג' ומדרום מערב להן שכונת החיילים המשוחזרים.

2. חזון

הליך שיתוף הציבור, בעלי העניין ודיוני וועדת ההיגוי הניבו חזון מוסכם לישוב: "כפר גלילי אותנטי רב תרבותי, המהווה מוקד תיירותי, המספק את צרכי תושביו בהיבט החינוכי והתרבותי הנותן מענה ומעודד את רווחתם הפיזית והקהילתית של כל שכבות הגיל והמגדר, והמספק פתרון מגורים לתושביו ולדור ההמשך."

3. יעד התכנית

בהתבסס על המשך גידול האוכלוסייה ע"פ הקצב הקיים וכן תחזיות הלמ"ס, צפוי כי אוכלוסיית פקיעין תצמח מכ-5,500 נפש כיום, לכ-9,500 נפש בשנת 2035, היא שנת היעד של התכנית. הקיבולת הריאלית של התכנית עומדת על כ-12,000 נפש ונותנת מענה גם מעבר לשנת יעד זו.

4. עקרונות תכנון

- פיתוח: הפיתוח המוצע נשען על החלוקה ההיסטורית של היישוב לשלושה חלקים ומתאפיין ביצירת רצף יישובי תוך הקפדה על פיתוח צמוד דופן למתחמים הקיימים.
- נגישות: חיזוק צירי תנועה והליכה קיימים ושילוב צירים חדשים שבאמצעותם תחזוק הזיקה בין חלקי ישוב השונים ובינם לבין המערכת האזורית. טיפול בכביש 864 ככביש דו-תכליתי אזורי/מקומי בהתאמה לתפקודו במערך היישובי ע"י הנחיות לעריכת תכניות מפורטות בקטע הדרך המסומן כ-"דרך אזורית בתוך מרקם בנוי" בנספח התנועה.
- שימור השטחים הפתוחים: התכנית מציעה לשמר את השטחים הפתוחים הסובבים את היישוב על ידי תיחום אזורי הפיתוח ואיפיון הממשק בינם לבין השטחים הפתוחים. בנוסף התכנית מציעה לשפר את הנגישות והשימוש בשטחים הפתוחים ע"י חיזוק ופיתוח שבילי הליכה וחיבורם למערך השבילים האזורי.
- התכנית מציעה לשמר ולחזק את הלב ההיסטורי של פקיעין, לקשרו לשני שערי כניסה יישוביים תוך יצירת רצף תיירותי בין אתרים ומוקדי עניין קיימים, ולחדשו כמוקד ביקור בשילוב מסחר תיירותי.



5. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית:

נושא	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	סה"כ תוספת שטח בנייה בתכנית (מ"ר עיקרי + שירות)	סה"כ שטחי בנייה בתכנית (מ"ר עיקרי + שירות)	הערות
מגורים מ"ר	כ- 2095 ד' כחלק מייעוד מגורים ומיעוד מעורב	כ- 369,300 מ"ר (4)	כ- 1,727,400 מ"ר (5)	1. עפ"י נתוני הלמ"ס מ-2016 קיימות בעיר כ- 1655 יח"ד. הנחת התכנון היא שעד שנת היעד, 2035, ימומשו סה"כ כ- 3,800 יח"ד.
מגורים יח"ד	מגורים ומב"צ	כ- 2,000 יח"ד (4)	כ- 10,250 יח"ד (5)	2. סה"כ דונם מבוסס על ייעוד מגורים ו-75% מייעוד מעורב מגורים ומב"צ
תיירות ומלונאות	כ-35.3 כחלק מייעוד מעורב מגורים ותיירות ומיעוד מעורב תעסוקה מסחר ותיירות וכן מוכלל בייעוד מגורים	כ- 3,400 מ"ר	כ- 20,520 מ"ר	1. בנוסף, מתאפשרת תוספת של עד 232,750 מ"ר ע"י המרת 50% זכויות הבניה למגורים בגרעין הכפר ו-25% מזכויות הבניה למגורים בשארית מתחם 1.1 וכן 25% מזכויות הבניה למגורים במתחם 2.3.
מסחר ותעסוקה מקומית	כ-4.75 כחלק מייעוד מעורב תעסוקה מסחר ותיירות וכן מוכלל בייעוד מגורים	כ- 6,650 מ"ר	כ- 28,850 מ"ר	1. מבוסס על 2.5 מ"ר מסחר לתושב בתחום הגרעין ההיסטורי ו-0.5 מ"ר מסחר לתושב בשאר היישוב וכן שטח לתעסוקה מסחר ותיירות במתחם 1. 2. בנוסף, מתאפשרת תוספת של עד 223,000 מ"ר ע"י המרת 50% מזכויות הבניה למגורים בגרעין הכפר ו-25% מזכויות הבניה למגורים במתחם 1.1
תעסוקה (כולל תעשייה ומלאכה)	כ-112 ד' בייעוד תעשייה ובייעוד מסחר ותעשייה	כ- 7,900 מ"ר	כ- 144,370	מתחמים 1.1 ו-4 1.1
מבנים ומוסדות ציבור	כ-105.6 ד' בייעוד מב"צ, כחלק מייעוד מעורב מגורים ומב"צ וכן מוכלל בייעוד מגורים	כ- 105,350 מ"ר	כ- 142,450	1. סה"כ דונם מבוסס על ייעוד מב"צ ו-25% מייעוד מעורב מגורים ומב"צ (מתחם 1.4). 2. תוספת שטח הבניה כולל השלמת זכויות הבניה הקיימות ל-125%.

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 הבנייה 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.
4. תוספת נומינלית
5. ס"כ קיבולת נומינלית

6. הסבר על מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה

תכנית מתאר זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללנית כהגדרתה בסעיף 62 א(ג) לחוק. לשם כך קובעת התכנית הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו, ויוצרות מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון בהתאם לחוק. התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים - תקנון, תשריט, ייעודי קרקע ונספח מתחמי תכנון, ומסמכים מנחים (נספחים שונים) ומסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

ייעודי הקרקע (פרק 3 בהוראות התכנית):

ייעודי קרקע, כפי שמפורטים בתשריט התכנית, הם ייעודים 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 ייעודים 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, כולם או חלקם, עם הוראות התואמות את הוראותיה.

היקפי הבנייה עבור הייעודים והשימושים השונים מפורטים בפרק 5 (אם במסגרת ההוראות הכלליות לתכניות מפורטות ואם במסגרת הנתונים הכמותיים הקבועים לכל מתחם). עם זאת, במסגרת דיון על תכנית מפורטת, רשאית הועדה המקומית לאשר היקפים, שימושים וייעודים אלה, באופן מלא או חלקי, הכל בהתאם לנסיבות התכנית המפורטת שתוגש לה.

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4 בהוראות התכנית)

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

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



הוראות נוספות (פרק 5 בהוראות התכנית):

בפרק זה מפורטות הוראות ותנאים לתכניות מפורטות בתחומים: דרכים, תנועה וחניה, איכות הסביבה, תשתיות, חשמל, מים, ביוב, ניקוז, הפקעות וסיכונים סיסמיים.
כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מיעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 3), את ההוראות לתכניות מפורטות וההוראות למתחמי התכנון (פרק 4), ואת ההוראות הנוספות (פרק 5).

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



ינואר 2021

הוראות תכנית מתאר כוללנית לפקיעין

עמוד 5 מתוך 67



خارطة رقم 258-0466565

إسم الخارطة: خارطة هيكلية شمولية للبقية

مرحلة: الإيداع



معلومات توضيحية عن الخارطة

1. خلفية

مسطح البقعة يتركب من طبقات مختلفة ومتنوعة: المبنى التضاريسي، القلب التاريخي بمبانيه وفراغاته البلدية، منظومة الأراضي الزراعية والمحميات الطبيعية، كل هذه الطبقات تجتمع تعمل على خلق الطبيعة المميزة للبلدة الجليلية متعددة الثقافات.

تم إنشاء البقعة منذ حوالي 2000 عام من قبل المزارعين خلال فترة الهيكل الثاني. بدأ الاستيطان العربي في البقعة في القرن الحادي عشر وانضم إليه المسيحيون في القرن الثاني عشر. اليوم، يعيش حوالي 5700 شخص في البلدة، في حوالي 1650 أسرة، معظمهم من الدرور (75%) والباقي مسيحيون (23%)، يهود ومسلمون (2%). يتم تعريف البقعة في صورة اجتماعية اقتصادية منخفضة (المجموعة 4). متوسط عدد الأفراد لكل أسرة 3.5 (أقل من متوسط القطاعين العربي والدرزي). تبلغ نسبة الأطفال حوالي 38% (رقم أعلى من المعدل القطري البالغ 33%). تتكون البلدة من ثلاثة أحياء منفصلة. على طول الطريق القطري رقم 864، شرائح البقعة الداخلية التي تطورت حول القلب التاريخي وحي المرج، وإلى الجنوب الغربي منها حي الجنود المسرحين.

2. رؤيا

إشراك الجمهور ممن لديهم مصلحة ونقاشات لجنة التوجيهية أدت إلى رؤية متفق عليها للبلدة:

قرية جليلية أصيلة ومتعددة الثقافات، تشكل مركز سياحي يلبي احتياجات مواطنيه من الجانبين التربوي والثقافي، يلبي ويشجع الرفاهية البدنية والجماهيرية لمختلف فئات العمر والجنس وكذلك يمنح حلول سكنية لمواطني البلدة والأجيال القادمة.

3. هدف الخارطة

إستناداً على تنمة زيادة المجتمع بحسب الوثيرة القائمة وبحسب دائرة الإحصاء المركزية، هناك توقع بأن عدد سكان البقعة سيزداد من حوالي 5500 شخص حالياً ليصل إلى 9500 شخص في العام 2035، وهي السنة المحددة للخارطة. درجة الإستيعاب الواقعية للخارطة تصل الى نحو 12,000 شخص وتوفر حلول لما بعد العام الذي تم تحديده.



ינואר 2021

הוראות תכנית מתאר כוללנית לפקיעין

עמוד 6 מתוך 67

4. מبادئ الخارطة

تطوير- يستند التطوير المقترح على التقسيم التاريخي للبلدة بثلاثة اجزاء، ويمتاز بايجاد امتداد بلدي خلال التشديد على تطوير محاذي للمساحات القائمة.

إتاحة: تعزيز محاور مرورية ومسارات مشي قائمة ودمجها مع محاور جديدة لتقوية الروابط بين أقسام البلد المختلفة مع النظام التابع للمنطقة. صيانة شارع 864 كشارع إقليمي (متعدد الخدمات) محلي متماشياً مع وظيفته ضمن النظام البلدي من خلال توجيهات لتقديم خرائط مفصلة لمقطع الطريق المحدد" كطريق إقليمي ضمن نسيج مبني" بالملحق المروري.

صيانة المساحات المفتوحة: تقترح الخارطة بأن تتم صيانة المساحات المفتوحة المحيطة للبلدة وذلك من خلال تحديد مناطق التطوير وتصنيف الروابط بينها وبين المساحات المفتوحة. -بالإضافة إلى ذلك تقترح الخارطة تحسين الإتاحة وإستعمال المناطق المفتوحة بواسطة تقوية وتطوير مسالك مشي وربطها بنظام المسالك الإقليمية. تقترح الخارطة بأن تتم صيانة وتقوية قلب البلد التاريخي للبقية، وأن يتم ربطه بمدخلين بلديين من خلال خلق إمتداد سياحي بين المناطق، واماكن الرئيسية القائمة ، وكذلك تقترح الخارطة بأن يتم تجديد المراكز لتصبح مواقع للزيارة من خلال دمج التجارة السياحية.

1. المعطيات الإحصائية الأساسية في الخارطة:

الموضوع	المجموع الكلي للمساحة المخصصة الشمولية بالترسيم بالدونم	مجموع كلي لإضافة مساحات البناء في الخارطة. (متر مربع أساسي+ خدمات)	مجموع كلي لمساحات البناء ضمن الخارطة بالمتربيع أساسي+ خدمات)	ملاحظات
مساحة السكن	حوالي 2095 د' كجزء من	حوالي- 369,300 مترمربع(4)	حوالي- 1,722,650"7 (5)	1. بحسب معطيات دائرة الإحصاء المركزية منذ عام 2016 يوجد في القرية نحو 1655 وحدة سكن، تقدير التخطيط لغاية العام 2035 وهو المحدد في الخارطة، سيتم استعمال 3,800 كمجموع كلي للوحدات السكنية.
الإسكان بالوحدات السكنية	تخصيص الإسكان الشمولي ومن المباني العامة	حوالي 2,000 وحدة سكنية (4)	حوالي 10,250 وحدة سكنية (5)	2. المجموع الكلي للدونمات يستند الى التخصيصات السكني و75% من التخصيصات المشملة بالسكن والمباني العامة.
السياحة والفنادق	نحو 35,3 كجزء من التخصيص	حوالي- 3,400 مترمربع	حوالي 20,520 مترمربع	1 كذلك، يسمح بزيادة أو إضافة تصل الى 232750 متر مربع من خلال

תحويل 25% من حقوق البناء السكني في منطقة 2.3.			المشمل سكن وسياحة ومن التخصيص المشمل تشغيل، تجارة وسياحة والمشمول بالتخصيص السكني	
1. يستند على 2,5 متر مربع تجارة لمواطن من منطقة القلب التاريخي و 0.5 متر مربع تجاري لمواطن من المناطق الأخرى في البلدة وكذلك منطقة للتشغيل التجارية والسياحة في منطقة 1. 2. بالإضافة الى ذلك يسمح بزيادة تصل الى 223.000 مترمربع من خلال تحويل 50% من الحقوق السكنية المعدة للسكن بقلب البلدة ونحو 25% من حقوق البناء السكني في منطقة 1.1.	حوالي- 28,850 مترمربع	حوالي 6,650 متر مربع	نحو 4.75 من الجزء المخصص للتشغيل، التجارة والسياحة تجتمع في القسم المعين للسكن	التجارة والتشغيل المحلي
منطقة 1.1	حوالي-144370	حوالي 7,900 متر مربع	حوالي 112 دونم بالقسم المخصص للصناعة والمخصص للتجارة والصناعة	التشغيل (يشمل الصناعة والحرفية)
مجموع الدونمات الكلي استناداً على تخصيص المباني العامة وحوالي 25% من التخصيص المشمل سكن ومباني عامة (منطقة 1.4). 2. إضافة مسطح البناء تشمل تكملة الحقوق السكنية القائمة بنسبة 125%.	حوالي-142,290	حوالي 105,350 متر مربع	حوالي 105.6 دونم بالتخصيص المشمل سكن ومباني عامة والمشمول تخصيص الإسكان	مباني ومؤسسات عامة

ملاحظات حول القائمة:

1. مساحات الأراضي بالدونمات المفصلة تلائماً مع التخصيص الشمولي المحدد بالتخطيط. لايشمل مناطق إضافية التي يمكن أو يطلب تخصيصها.
2. مساحات البناء بالمتر مربع تشمل المجموع الكلي لمناطق أو مساحات البناء لنفس الاستخدام، حتى لو لم يكن محدد كتخصيص ذاتي بل كإستخدام مسموح، رئيسي أو ثانوي في تخصيص اخر أي كان.

ינואר 2021

הוראות תכנית מתאר כוללנית לפקיעין

עמוד 8 מתוך 67



3. מעטיות هذه القائمة تستند على تقدير تقريبي للإستخدام الإحصائي، وليس لتغيير مبادئ الوضع الذي تمت الموافقة عليه قانونياً أو المقترح ضمن الخارطة.

4. الإضافة الإسمية

5. المجموع الكلي لقدرة الإستيعاب الإسمية

توضیح حول مبنى الخارطة، أجزائها الرئيسية والطريقة الموصی بها لقراءة الخارطة:

هذه الخارطة الهيكلية أعدت بالتلائم مع تحديدات الخارطة الهيكلية الشمولية كتعريفات بملحق 62 أ (ث) في القانون. لهذا السبب تحدد الخارطة تعليمات إرشادية لتحضير خرائط مفصلة مشتقة عن هذه الخريطة، والتي بدورها تخلق مساحة مرنة بداخل نظام مبادئ تخطيط واضحة، التي تعرف المساحة التي تقوم مؤسسة التخطيط بأخذها بالإعتبار وفقاً للقانون. تتألف الخارطة من مستند لقواعد الخارطة، ترسيم، تخصيصات أراضي وملحق لمساحات التخطيط، ومن المستند الموجه (مستندات أخرى)، ومن مستند عن خلفية التخطيط الموجود والذي يساعد على تمييز الإختلافات التي تجربها الخارطة.

تخصیصات الأرض (قسم 3 بإرشادات الخارطة):

تخصیصات الأرض، كما هو مفصل بترسیمات الخارطة، هي تخصیصات شمولية، وقد عرفت الخارطة الإستعمالات المختلفة لكل تخصیص. يتم تحديد الأماكن الدقيقة للإستعمالات في الخارطة المفصلة، بحيث تم تعريف كل واحد من التخصیصات. و-أو تعرف التخصیصات الشمولية عدد الإستعمالات المسموحة في هذه الخارطة. هكذا على سبيل المثال، خارطة مفصلة في مكان سكني يمكنها أن تحدد قطعة أرض للسكن، لمرافق عامة، لطرق ولغير ذلك. كذلك بإستطاعتها تحديد مناطق السكن التي تتيح بعض الإستخدامات المسموحة في السكن ضمن هذه الخارطة، جميعها أو أجزاء منها مع تعليمات تتماشى مع تعليمات الخارطة.

حجم البناء التابع للتخصیصات والإستخدامات المختلفة مفصلة في الفصل 5 (كذلك بإطار الإرشادات العامة للخرائط المفصلة وكذلك بإطار المعطيات الكمية الثابتة لكل مسطح). كما ويسمح للجنة المحلية الموافقة على المحيط، الإستعمالات والتخصیصات هذه بشكل كامل أو جزئي وفقاً لظروف الخارطة المفصلة المقدمة وذلك في إطار النقاشات حول الخارطة المفصلة.

إرشادات لخرائط مفصلة وتعليمات لمناطق تخطيط (فصل 4 بتعليمات الخارطة)

مساحة مجمل الخارطة تقسم إلى مسطحات أو مناطق تخطيط، بحيث يمكن لمسطح تخطيط أن يشمل تخصیص واحد أو عدد من تخصیصات الأراضي. بداية هذا الفصل تشمل إرشادات وتوجيهات لتحضير الخرائط المفصلة، التي تتطرق لجميع مسطحات التخطيط المفصلة لاحقاً.

بالقسم الثاني للفصل تشرح الخارطة إرشادات لكل مسطح تخطيط ثلاثاً مع هدفه وصفاته المميزة. تحدد الخارطة مزيج الإستخدامات المتاحة في مجال المسطح، المشتق من تخصیص الأراضي التي يشملها المسطح، مبادئ لتحضير خرائط مفصلة لتخصیصات إحتياجات الجمهور ومبادئ إضافية مرتبطة بتصميم البلدة في منطقتها كلما إختلفت عن الإرشادات العامة للخارطة المفصلة.





ارشادات اضافية (فصل 5 بارشادات الخارطة):

يحتوي هذا الفصل الارشادات والشروط للخرائط التفصيلية بمجالات: الشوارع، حركة المرور والمواقف، جودة البيئة، البنية التحتية، الكهرباء، شبكة المياه، المجاري، التصريف، المصادرات، ومخاطر الهزات الارضية لايجاد تعليمات حول مسطح معين، يجب قراءة الارشادات لكل واحدة من تخصيصات الارض الموجودة بهذا المسطح (الفصل 3)، الارشادات للخرائط التفصيلية والارشادات للمسطحات التخطيطية (الفصل 4)، والارشادات الاضافية (الفصل 5).



ינואר 2021

הוראות תכנית מתאר כוללנית לפקיעין

עמוד 10 מתוך 67



1. זיהוי וסיווג תכנית

תכנית מתאר כוללנית לפקיעין	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
5,623.639	דונם	1.2 שטח התכנית
הפקדה	שלב	1.3 מהדורות
30/11/2020	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית כוללנית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
תכנית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרים	היתרים או הרשאות	



1.5 מקום התכנית

מעלה נפתלי מעלה הגליל	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
231817	קואורדינטה X	
764595	קואורדינטה Y	
מועצה מקומית פקיעין	שם הרשות מקומית	1.5.2 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום המרחבים מעלה נפתלי ומעלה הגליל	התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון	1.5.3 תחום מוניציפלי
ל.ר		1.5.4 שכונה/אזור בתחום הישוב



ינואר 2021

הוראות תכנית מתאר כוללנית לפקיעין

עמוד 11 מתוך 67



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

גוש	סטטוס	חלק/בשלמות
21120	מוסדר	בשלמות
19100	מוסדר	בשלמות
19095	מוסדר	בשלמות
19102	מוסדר	בשלמות
19099	מוסדר	בשלמות
19094	מוסדר	בשלמות
19101	מוסדר	בשלמות
19098	מוסדר	בשלמות
19096	מוסדר	בשלמות
19107	מוסדר	בשלמות
19090	מוסדר	חלק
19080	מוסדר	חלק
19088	מוסדר	חלק
19106	מוסדר	חלק
19225	מוסדר	חלק
19077	מוסדר	חלק
19075	מוסדר	חלק
19078	מוסדר	חלק
19084	מוסדר	חלק
19089	מוסדר	חלק
19079	מוסדר	חלק
19103	מוסדר	חלק
19086	מוסדר	חלק
19203	מוסדר	חלק
19224	מוסדר	חלק
19204	מוסדר	חלק
19895	מוסדר	חלק
19076	מוסדר	חלק
19207	מוסדר	חלק
19091	מוסדר	חלק
19201	מוסדר	חלק
19092	מוסדר	חלק
19097	מוסדר	חלק
19093	מוסדר	חלק
19897	מוסדר	חלק





1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה").

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 מוסד התכנון לתכנית המפורטת, לאחר שבחן את מידת החרیגה ונימק את החלטתו.

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, רשאי מוסד התכנון לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימק את החלטתו.



תאריך	מס' ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג היחס	מספר תוכנית מאושרת	סוג תוכנית
07/07/2016	7299	תכנית זו אושרה בוועדה הארצית ביום 02/11/2020	אישור ע"פ תמ"א	תמ"א 1/35	תכניות מתאר ארצית
12/02/2020	8688	תכנית זו אושרה בוועדה הארצית ביום 02/11/2020	אישור ע"פ תמ"א	תמ"א 1	תכניות מתאר ארצית
30/07/2007	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/9 /2 על תיקוניה. הוראות תכנית תממ/9 /2 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 9/2	תכנית מתאר מחוזית



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	תיאור המסמך
הוראות התכנית- ידני	מחייב	ל.ר	67	ל.ר	07.01.2021	נעמה מליס	הוראות מלאות
הוראות התכנית- מבאת	מחייב	ל.ר	85	ל.ר	07.01.2021	נעמה מליס	מבא"ת+ידני
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5500	ל.ר	1	07.01.2021	נעמה מליס	
תשריט התאמה לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע	1: 50,000	ל.ר	1	24.12.2020	נעמה מליס	נספח יחס לתמ"א ותמ"מ
תשריט רקע תכנוני קיים	רקע	1: 5000	ל.ר	1	02.12.2020	נעמה מליס	קומפילציית תכניות מאושרות
נספח מתחמי תכנון	מנחה	1: 5000	ל.ר	1	01.09.2020	נעמה מליס	
נספח בינוי	מחייב	1: 5000	ל.ר	1	11.10.2020	נעמה מליס	נספח גובה הבינוי
נספח עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה	ל.ר	23	ל.ר	30.12.2020	נעמה מליס	מסמך עיצוב יישובי
נספח סביבה ונוף	מנחה	1: 5,000	ל.ר	2	10.05.2020	אורית אלחייני- ברקן אלחייני	תשריטים נופיים
נספח סביבה	מנחה	ל.ר	22	ל.ר	01.04.2020	דניאלה ויטיו- אביב	נספח נופי סביבתי
נספח שימור	מנחה	1: 2,500	64	1	01.12.2020 03.12.2020	שרי מרק	נספח שימור (מלל ותשריט)
נספח פרוגרמה חברה	מנחה	ל.ר	30	ל.ר	01.04.2020	חנה שפירא	נספח חברתי פרוגרמתי
נספח כלכלה ותיירות	מנחה	ל.ר	7	ל.ר	01.05.2020	אהוד חסון	נספח כלכלה ותיירות
נספח תנועה	מנחה	1: 5,000	7	1	01.04.2020 06.12.2020	מירון מנדלסון- יינון	נספח כתוב ותשריט
נספח תשתיות מים וביוב	מנחה	ל.ר	16	ל.ר	01.10.2020	מ.רוזנטל מהנדסים	נספח מלל מים וביוב

תשריט ביוב	מ.רוזנטל מהנדסים	29.10.2020	1	ל.ר	1: 5,000	מנחה	נספח ביוב
תשריט מים	מ.רוזנטל מהנדסים	29.10.2020	1	ל.ר	1: 5,000	מנחה	נספח מים
נספח כתוב ותשריט	אלון ברש- סירקין בוכנר קורנברג	04.01.2021 24.09.2020	1	30	1: 10,000	מנחה	נספח ניקוז
סקר סייסמי	ד"ר עמוס ביין	18.06.2015	ל.ר	39	ל.ר	מנחה	נספח סיכונים סיסמולוגים
	נעמה מליס	08.12.2020	ל.ר	7	ל.ר	מנחה	נספח מעקב ובקרה

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 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל.ר.				ועדה מחוזית צפון		דרך קרית הממשלה, נצרת עילית	074-7697475			diklaap@iplan.gov.il

1.8.2 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

סוג	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכלית	נעמה מליס	57048316	39785	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	515299584	תפוצות ישראל ב'6, גבעתיים	03-7325177		office@malis.co.il
יועץ נופי	אדריכלות נוף	אורית אלחייני	22913909	00116711	ברקן אלחייני אדריכלות נוף		שד' צבי 26, חיפה	04-8248650		office@be-landscape.com
יועץ סביבה	יועצת סביבתית	דניאלה וטין	015109820	לי"ר	אביב AMCG	511301657	העבודה 27, ראש העין	073-2590200		Daniella.vatine@avivameg.com
יועץ תחבורה	מירון מנדלסון	מירון מנדלסון	23618648	88426	יינון תכנון ייעוץ ומחקר		ת.ד. 444, סירת הכרמל	04-8569086		miron@yenon.co.il
יועץ תשתיות	יועץ מים וביוב	מאיר רוזנטל	051437796	27203	מ.רוזנטל מהנדסים בע"מ	514330752	ד.נ. משגב 201013, גילון	04-9580621		meir@rme.co.il
יועץ תשתיות	יועץ ניקוז	יאיר קורנברג	55250971	לי"ר	סירקין בוכנר קורנברג		אימבר 14, פתח תקוה	03-9239003		alon@sbk-eng.co.il
יועץ פרוגרמה ושיתוף ציבור	מתכנתת חברתית	חנה שפירא	067183863	לי"ר	שפירא הרמן מתכננים	540209384	ת.ד. 1822, רמת השרון, 4711701	03-6164671		planner@qos.net.il
יועץ כלכלי	כלכלן	אהוד חסון	58464355	לי"ר	אהוד חסון יעוץ כלכלי ועסקי בע"מ		מנחם בגין 68, קרית אונו	054-4641838		hassone@netvision.net.il
יועץ שימור	אדריכלית	שרי מרק	54213988	65898	אדם מקום בע"מ		מילוא יוסף 9, תל אביב-יפו	03-6493973		sary_mark@live.com
יועץ סיסמי	גיאולוג	ד"ר עמוס ביין	000501668	לי"ר	GEOHYD- RPD יועצים		משעול המגלית 21 ים 9727794	03-6077555	050- 6234500	bamos@rpd-geohyd.com
מודד		רוגן אורי	55250971	1493	הלפרין-פלוס		הכשרת היישוב 10, ראשון לציון	03-9626874		mail@hf-mapping.co.il

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
החוק	חוק התכנון והבנייה על תיקוניו.
ועדת מקצועית לשימור	ועדה מקצועית אשר תהווה זרוע של הועדה המקומית לתכנון ובניה לצורך יישום מטרות תכנית זו. המלצות הועדה הן מחייבות ובאות לכוון את הועדה המקומית בבואה לקבל החלטות בנוגע לטיפול בתכנית מפורטת או בקשה להיתר בנייה בתחום המסומן כמתחם לשימור בתכנית זו. הרכב הועדה יהיה: מהנדס המועצה המקומית, נציג הוועדה המקומית לתכנון ובניה, נציג הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה הבקיא בתחום השימור, נציג רשות העתיקות, נציג המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל.
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.
מוסד תכנון	מוסד התכנון אשר מוסמך להפקיד תכנית מתוקף תכנית זו.
מונח חסר הגדרה	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.
מרחב ציבורי	שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.
מתחם תכנון	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח מס' 2 "מתחמי תכנון" המצויינת במספר ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 5 להוראות תכנית זו.
שטחי בניה	השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי בניה תת קרקעיים, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
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, כך שלא ישנה את אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.



שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרשים לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישא של פרק 3.	שימוש נלווה
תכנית שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו.	תכנית תקפה
השטח המסומן בצבע ורוד בנספח השימור המתייחס לשטח המבונה ההיסטורי בתחום הגרעין.	מתחם לשימור בגרעין
השטח התחום בקו אדום בנספח השימור המתייחס לתחום הגרעין המקורי, הכולל מבנים שאינם היסטוריים שנבנו כחלק מהרחבת הבינוי בשנות החמישים.	הגרעין ההיסטורי
מסמך המתייחס למתחם 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, הצורך בדירור בהישג יד, תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות, נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד'.	מסמך מדיניות

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





2. מטרות התכנית

מטרת העל

שימור ופיתוח פקיעין ככפר גלילי אותנטי רב תרבותי

מטרות התכנית

- הבניית שלד ישובי ברור המחבר בין שכונות פקיעין ובין היישוב לסביבתו.
- שימור הלב ההיסטורי של פקיעין וקישור רגלי לשערי הכניסה הישביים בכדי לשפר את תפקודו התיירותי של היישוב.
- פיתוח שכונות פקיעין בתצורות בנייה אשר תחזק את שילובה בנוף.
- הרחבת פקיעין הגרעינית, שכונת אל מארג' ושכונת החיילים המשוחררים עד לכדי יכולת קיבולת ריאלית של כ-12,000 נפש.
- הסדרת כביש 864 ככביש דו-תכליתי אזורי/מקומי בהתאמה לתפקודו במערך היישובי ע"י הנחיות לעריכת תכניות מפורטות בקטע הדרך המסומן כ-"דרך אזורית בתוך מרקם בנוי" בנספח התנועה.



3. ייעודי קרקע ושימושים

3.1	כללי
3.1.1	הוראות
	<p>1. ייעודי הקרקע הם מוכללים ומוגדרים על פי היעוד העיקרי שבהם.</p> <p>2. בכל ייעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנילוויים המהווים חלק מובנה מהשימושים העיקריים והמשניים ו/או נדרשים לתפקודם, והמתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד העיקרי לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שטחים פתוחים פרטיים, שרותי חרום, דרכים, דרכים חקלאיות, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים; מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור וכד'. כל זאת ובלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.</p> <p>3. השימושים המפורטים בכל ייעוד, וההוראות הנלוות אליהם, יחולו גם על ייעודי קרקע שיקבעו במסגרת תכנית מפורטת ואשר אינם מסומנים בתשריט תכנית זו, אלא אם נאמר מפורשות אחרת.</p>

3.2	מגורים
3.2.1	שימושים
	<p>שימושים עיקריים</p> <p>מגורים לסוגיהם לרבות דיור מוגן ומעונות סטודנטים.</p>
	<p>שימושים משניים</p> <p>1. שטחי ציבור פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>2. מסחר קמעונאי, לרבות בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים</p> <p>3. מטעי זיתים ועיבוד חקלאי מקומי, למעט גידול בעלי חיים.</p> <p>4. במתחם 1.1 תותר הקמת חניוני מבקרים בהתאם להוראות המתחם.</p> <p>5. במתחם 1.1 יותרו שימושי אכסון מלונאי לסוגיו כולל מלונות בוטיק, מלונות, אכסניות, ויחידות אירוח בהתאם להוראות המתחם.</p>
3.2.2	הוראות
	<p>כללי</p> <p>1. ניתן יהיה לערב מגורים ושימושי קרקע משניים הקבועים בסעיף זה במסגרת מגרש או במבנה אחד, בתנאי שהובטחו האמצעים למניעת מטרדים למגורים. שילוב השימושים למסחר, משרדים ושימושים ציבוריים קהילתיים יותר במפלס הרחוב ובקומות התחתונות של מבני המגורים.</p> <p>2. עיבוד חקלאי בסמוך למגורים יעשה בהתאם לתקנות, מדיניות והמלצות המשרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות ומשרד הבריאות - כפי שהן מתעדכנות מעת לעת.</p>



3.3	תיירות ומגורים
3.3.1	שימושים
שימושים עיקריים	כמפורט בסעיף 3.2.1 לרבות אכסון מלונאי לסוגיו כולל בתי מלון, מלונות, אכסניות ויחידות אירוח.
שימושים משניים	כמפורט בסעיף 3.2.1 לרבות מתקני פנאי ונופש.
3.3.2	הוראות
כללי	מוסד תכנון הדן בתכנית בתחום המסומן כ"מתחם לשימור" יבחן את התכנית ביחס להמלצת נספח מס' 4- "שימור" ובהתאם לסעיף 5.5 בהוראות.

3.4	מבנים ומוסדות ציבור
3.4.1	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, משרדי ממשלה, מתקני תשתית, מקלטים, ושירותי חירום.
שימושים משניים	מגרשי ספורט וגני משחקים; מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות ומזנונים, שירותים לוגיסטיים לשימוש הרשות המקומית.
3.4.2	הוראות
כללי	א. תשריט תכנית זו כולל רק אתרים למבנים ומוסדות ציבור עיקריים עירוניים ושכוניים. פריסת המבנים ומוסדות הציבור הציבור ביישוב וקביעת השימושים בכל אחד מהם תיערך תוך התייחסות לקבוע בנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו. ב. מוסדות ציבור יתוכננו כך שיתאפשר בהם שימוש רב תכליתי, לרבות ריכוז פונקציות ציבוריות שונות במוסדות רב תכליתיים, תוך ניצול יעיל ומיטבי של השטח. ג. מתקני ספורט במוסדות חינוך יתוכננו כך שיאפשרו ככל הניתן שימוש ציבורי קהילתי לאחר שעות הלימודים, תוך מזעור מטרדים והפרעות למגורים השכנים. ד. שטח המסחר הנלווה למבני ציבור לא יעלה על 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה, והוא יהיה חלק בלתי נפרד ממבנה הציבור. שימוש כאמור יהיה מותנה בבניית מבנה הציבור במלואו באותו המגרש ולא ניתן יהיה לבנותו בנפרד.

3.5	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
3.5.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם כמפורט בסעיף 3.2 ומבנים לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 3.4.
שימושים	כמפורט בסעיפים 3.2 ו-3.4.



משניים	
3.5.2	הוראות
כללי	<p>א. ניתן יהיה לערב מגורים ושימושי קרקע אחרים הקבועים בסעיף זה במסגרת מגרש או במבנה אחד, בתנאי שהובטחו האמצעים למניעת מטרדים למגורים.</p> <p>ב. תשריט תכנית זו כולל רק אתרים למבנים ומוסדות ציבור עיקריים עירוניים ושכוניים. פריסת המבנים ומוסדות הציבור הציבור ביישוב וקביעת השימושים בכל אחד מהם תיערך תוך התייחסות לקבוע בנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו.</p> <p>ג. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה סימבול עתיקות או את התחום המסומן בסימון 'הנחיות מיוחדות נוספות' תיערך בתיאום עם רשות העתיקות ובהתאם לסעיף 4.2.4.3 ס"ק 7.</p>



3.6	מסחר ותעשייה
3.6.1	שימושים
שימושים עיקריים	<p>מסחר קמעונאי וסיטונאי נלווה לתעסוקה (כגון חנויות, אולמות תצוגה, בתי מסחר סיטונאיים לסוגיהם וכד')</p> <p>תעשייה נקיה כמפורט בסעיף 3.7.1.</p> <p>מתקנים לשירותים ציבוריים לרבות מחסנים, אזור תחזוקה לאזור התעשייה, מתקני תשתית, מקלטים, שירותי חירום ושירותים לוגיסטיים לשימוש הרשות המקומית</p>
שימושים משניים	שימושי בידור, אולמות שמחה
3.6.2	הוראות
כללי	תמהיל השימושים וזכויות הבנייה יהיו בהתאם להוראות למתחם 4 בפרק 4 להלן.



3.7	תעשייה
3.7.1	שימושים
שימושים עיקריים	<p>תעשייה נקיה ומלאכה ללא יצירת מזהמים ומטרדים העלולים לפגוע בשימושים גובלים. עסקים להם השפעות סביבתיות הניתנות למזעור ע"י הנחיות מיוחדות לשילובם בסביבה כולל אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.</p> <p>לא יותרו שימושים שפעילותם כוללת פוטנציאל לסיכון החורג מגבולות המגרש כגון תעשייה כבדה, תחנות כח, מפעלי בטון ואספלט, תעשיות כימיות כו'.</p>
שימושים משניים	מסחר קמעונאי וסיטונאי נלווה לתעסוקה, מרכז תחבורה ציבורית, חניון רכב כבד, מתקני תשתית עירוניים, שימושי בידור, אולמות שמחה ותחנות תדלוק.
3.7.2	הוראות
כללי	א. כל תכנית מפורטת לשינוי התכניות הקיימות ג/8897 ו-ג/8791 או לשטח נוסף בייעוד זה תכלול נספח סביבתי, ערוך בהתאם להנחיות נספח הסביבה של תכנית זו ובתאום עם המשרד להגה"ס.



ב. ככל הניתן, תחנות דלק ימוקמו בנקודות קצה באזור התעסוקה, בסמוך למגרשי חנייה או למסוף התחבורה. לא תותר הצמדת שימושים נוספים לתחנת דלק למעט חנות נוחות בהיקף שלא יעלה על 200 מ"ר שטח כולל (עיקרי ושירות).
--

3.8	מסחר, תעסוקה ותיירות
3.8.1	שימושים
שימושים עיקריים	משרדים, עסקים ושירותים עסקיים ופיננסיים, שירותים בעלי אופי ציבורי ותיירותי (כגון מרפאות, גלריות, מרכז מבקרים וכד'), בתי אוכל, מסחר קמעונאי ותיירותי, תעסוקה נקייה ללא יצירת מזהמים ומטרדים, אכסון מלונאי כולל מלונות בוטיק, מלונות, אכסניות ויחידות אירוח.
שימושים משניים	מסחר נלווה לתיירות, שימושי בידור, בילוי ופנאי, אולמות כנסים וארועים, מבנים ומוסדות ציבור, שרותי חירום מוניציפליים.
3.7.2	הוראות
כללי	תכנית מפורטת הכוללת שימושי מסחר ותעסוקה בייעוד זה תכלול הוראות ו/או פתרונות בדבר היבטי תפעול העסקים המותרים לצורך מזעור המטרדים הסביבתיים העלולים לנבוע מפעילותם, בהתאם לנספח הסביבתי ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה.

3.9	שטח ציבורי פתוח
3.9.1	שימושים
שימושים עיקריים	גנים ציבוריים, שדרות, שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, רחבות, טיילות, שבילי הליכה ושבילי אופניים, פינות ישיבה ומתקני הצללה, בריכות נוי, סביבות נחל או ערוצי ניקוז פתוחים.
שימושים משניים	בתי שימוש ציבוריים, מתקני שירות ואחזקה, מתקני תשתית הנדסיים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה ודרכי גישה לחניה.
	לא יותרו השימושים הנלווים המפורטים בסעיף 3.1, למעט שבילים, חניות לשירות השטח הציבורי הפתוח בלבד, ותשתיות קוויות תת קרקעיות.
3.9.2	הוראות
כללי	א. במסגרת תכנית מפורטת, מוסד תכנון רשאי לאשר שימושים משניים בהיקף בניה כולל של עד 0.5% משטח הייעוד או 100 מ"ר, הקטן מביניהם. ב. יותר שימוש משני של מתקני שירות ואחזקה ומתקנים הנדסיים, בתנאי שינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה בשימוש העיקרי של השטח האמור או במגרשים הגובלים. ג. כל מבני העזר בשצ"פים יהיו משולבים בקרקע ובנוף או שיבנה עבורם מבנה הסתרה ייעודי. ד. חניה עילית פתוחה תאושר עד להיקף של 15% משטח השצ"פ, ובתנאי ששטח השצ"פ גדול מ-3 דונם. לא תותר חניה עילית פתוחה בשצ"פ ששטחו מתחת ל-3 דונם.



3.10	ספורט ונופש
3.10.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגרשי ספורט, מבנים ומתקני ספורט ונופש ומבני העזר הנדרשים לתפעולם
שימושים משניים	מסחר קמעונאי נלווה עד להיקף כולל של 200 מ"ר, כחלק בלתי נפרד ממבנה/מתקן הספורט.
3.10.2	הוראות
כללי	היעוד ישמש למגרשי כדורגל ישובי



3.11	קרקע חקלאית
3.11.1	שימושים
שימושים עיקריים	עיבוד חקלאי צמחי, כולל הכשרת קרקע לעיבוד חקלאי ומטעים, השקיה וגידור חקלאי על פני הקרקע הטבעית ומרעה. מבנים חקלאיים (למעט מבנים לגידול בעלי חיים ומבני עזר לגידול בע"ח).
שימושים משניים	דרכים חקלאיות ותשתיות הנדסיות כגון צינורות תת-קרקעיים וקווים עיליים, כולל מתקני חיבור ובקרה (פילרים).
3.11.2	הוראות
כללי	תכנית מפורטת בייעוד זה תהה כפופה להוראות תכנית מחוז צפון למבנים חקלאיים ג/21904, לנושא מבנים חקלאיים למעט מבנים לגידול בע"ח ומבני עזר לגידול בע"ח.



3.12	חקלאי פתוח
3.12.1	שימושים
שימושים עיקריים	שטחים פתוחים, שטחים טבעיים, טראסות חקלאיות ועיבוד חקלאי צמחי כולל הכשרת קרקע, ללא מבנים חקלאיים, מלבד מבנים חקלאיים מסוג סככה, מחסן, כיסוי רשת וגידור בלבד, בכפוף להנחיות תכנית ג/21904 לגבי סוגי מבנים אלה ולמעט תאי שטח ו-203, בכפוף לסעיף 4.2.12.2. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים ושילוטם.
שימושים משניים	לא יותרו השימושים הנלווים המפורטים בסעיף 3.1 למעט שבילים, דרכים חקלאיות ותשתיות קוויות תת קרקעיות.
3.12.2	הוראות
כללי	א. על תכנית בייעוד זה לשמור על מאפייני הטבע והנוף החקלאי בשטחה. ב. בתא שטח 214 יחולו כל הוראות תכנית ג/400 לנושא שמורות נוף חקלאי. ג. תכנית מפורטת בייעוד זה תנחה על שימור ושיחזור במידת הצורך של הטראסות החקלאיות בהתאם להנחיות נספח העיצוב היישובי המצורף לתכנית זו.



<p>ד. באזור המסומן בסימון 'הנחיות מיוחדות נוספות' נמצא תל ארכיאולוגי. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה את התחום המסומן בסימון 'הנחיות מיוחדות נוספות' תיערך בתיאום עם רשות העתיקות בהתאם לסעיף 4.2.12.2 ס"ק 5.</p>	
<p>א. סימון הוראות מיוחדות בתחום תאי שטח 203 ו-205 מגדיר תחום לאיתור שטח או שטחים מתאימים להכנת תוכנית מפורטת לייעוד מבני משק (לגידול בעלי חיים). ב. תכנית מפורטת כאמור לשטח לגידול בעלי חיים תוכן בהתאם להנחיות הנספח הפורגרמתי של תכנית זו ולהוראות תכנית מחוז צפון למבנים חקלאיים ג/21904 (לנושא מבנים לגידול בעלי חיים ומבני עזר לגידול בע"ח). ג. סימון הוראות מיוחדות בתחום תא שטח 205 מגדיר תחום לאיתור שטח או שטחים מתאימים להכנת תוכנית מפורטת לייעוד בית קברות. ד. תכנית מפורטת כאמור לבית עלמין תוכן בהתאם להנחיות הנספח הפורגרמתי המצורף לתכנית זו ולהוראות תמ"א 19 על תיקוניה.</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p>

	<p>3.13 שמורת טבע</p>
	<p>3.13.1 שימושים</p>
<p>כל השימושים המותרים על פי תמ"א 8 על שינוייה.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>א. בהתאם להוראות תמ"א 8 על שינוייה והתכניות התקפות החלות במקום ב. בנוסף, כל התערבות בתחום המסומן בסימון 'הנחיות מיוחדות נוספות' תהיה בתיאום עם רשות העתיקות, בהתאם לסעיף 4.2.12.2 ס"ק 5.</p>	<p>הוראות</p>

	<p>3.14 יער</p>
	<p>3.13.1 שימושים</p>
<p>כל השימושים המותרים על פי תמ"א 22 על שינוייה.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>ע"פ הוראות תמ"א 22 על שינוייה והתכניות התקפות החלות במקום.</p>	<p>הוראות</p>

	<p>3.15 דרך מאושרת/ רצועה לתכנון</p>
	<p>3.14.1 שימושים</p>
<p>דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>קווי תשתית, חנייה תת קרקעית.</p>	<p>שימושים משניים</p>
<p>הוראות</p>	<p>3.14.2</p>

א. כללי

(1) התוואי המדויק של דרכים יקבע בתכניות מפורטות. בתכניות מפורטות יתוכננו הדרכים המסומנות בתשריט התכנית כרצועות לתכנון. תוואי הדרכים הסופי ייקבע במסגרת התכנון המפורט וכל שינוי בתוואי רצועת התכנון המופיע בתכנית זו הנובע מאילוצים הנדסיים, תכנוניים או טכניים לא יהווה שינוי לתכנית זו.

ב. דרכים אזוריות:

(1) תכניות מפורטות הכוללות את כביש מס' 864, בקטע המסומן כ "דרך אזורית בתוך מרקם בנוי" בנספח התנועה, יקבעו הוראות אשר יאפשרו את תפקודו לרבות הרחבות נקודתיות, הסדרת צמתים וניתוק חיבורים לא מאושרים. כל זאת בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח התנועה המצורף לתכנית זו ובכפוף לרשות התמרור המוסמכת בקטע דרך זה.

(2) לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך אזורית, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.

(3) שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים, לא יהוו שינוי לתכנית זו.

ג. דרכים מקומיות:

(1) תכנון הדרכים ישלב אפשרויות לתנועת הולכי רגל, תוך תיעדוף הולך הרגל ותוך שימת לב לקישוריות לתחבורה הציבורית.

תכנית בתחום דרך תכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים:

- א. שימור עצים ייחודיים, שימור שדרות עצים, ושילוב נטיעות חדשות לאורך הרחובות בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי. תותר סטייה מנספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינמק את החלטתו.
- ב. ממשק עם השטחים הפתוחים, בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי. תותר סטייה מנספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינמק את החלטתו.

ג. התוויית מעברים להולכי רגל ולרוכבי אופניים וקישורים לשבילים הסובבים את הישוב.

ד. בחינה של הצורך בשדרוג מערכות תשתית קיימות בתחום הדרך ושילוב שדרוג זה, כולל הטמנת תשתיות לרבות חשמל ותקשורת, במסגרת ביצוע הדרך.

ה. חתכי הרחוב יהיו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 08- תנועה. תותר סטייה מנספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינמק את החלטתו.

(2) שינוי בתוואי ו/או הוספת דרכים מקומיות, לא יהווה שינוי לתכנית זו.





4. הוראות להכנת תכניות מפורטות






4.1	הוראות כלליות
4.1.1	כללי:
	<p>(1) הוראות פרק זה גוברות על ההוראות ליעודי קרקע בפרק 3 ועל ההוראות הכלליות בפרק 5.</p> <p>(2) לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו. היתרי בניה יינתנו מכוח תכניות מפורטות תקפות בכפוף להוראות סעיף 1.6, או מכוח תכניות מפורטות שתאושרנה בהתאם לתכנית זו.</p> <p>(3) אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו.</p> <p>(4) מוסד תכנון יחליט על הפקדת תכנית, רק אם השתכנע שהתכנית כוללת פתרונות נאותים לתנועה, חניה, נגישות למבנים, מערכות תשתית ושטחי ציבור, הכל כנדרש לבניה הקיימת והמוצעת ובתכנית בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>(5) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, בדגש על נגישותו ורציפותו, לרבות יצירת תנאים פסיים המעודדים תנועה ושהייה של הולכי רגל ורוכבי אופניים, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד.</p> <p>(6) תכנית מפורטת תכלול, לפי העניין, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה, לרבות יצירת תנאים פסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ושהייה, נגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית.</p> <p>(7) תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הבניה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו.</p> <p>(8) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא מומשה בתוך פרק הזמן כפי שיקבע.</p> <p>(9) רשאי מוסד תכנון לאשר תוספת בהיקף של עד 10% משטחי הבנייה לכלל המתחם, מעבר לקבוע בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>(10) בשטחים המיועדים לפיתוח על פי תכנית זו ואשר מתקיימת בהם פעילות חקלאית, יותר המשך הפעילות החקלאית כל עוד לא אושרה במקום תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>(11) תכנית מפורטת תקבע, בין היתר, את התכסית המותרת לבינוי במגרש, על מנת למקסם קליטה וחלחול של מי נגר עילי בתוך תחום המגרש. השטח המיועד להחדרת נגר עילי יהיה לכל הפחות 15% משטח המגרש.</p>




<p>12) בתכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה יילקח בחשבון מצבן התכנוני של החלקות, ערב אישורה של תכנית זו.</p> <p>13) תכנית מפורטת תכלול הוראה לפיה מתן היתר בנייה יותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הועדה המקומית המפרטת כיצד ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה ויחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות הצגת פתרון חנייה בהתאם לתקן התקף לכלל יחידות הדיור המותרות. אין חובה לנצל את מלוא זכויות הבנייה בבת אחת, ובלבד והבנייה המוצעת בבקשה להיתר לא תיפגע באפשרות לממש את מלוא זכויות הבניה וצפיפות יחידות הדיור בעתיד לפי תכנית הבינוי שאושרה.</p>	
	4.1.2
<p>שטחי ציבור</p> <p>1. בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הישובית בלבד. שטחי ציבור נוספים (לרבות גני ילדים ומעונות יום) יוקצו במסגרת התכניות המפורטות, בהתאם להוראות תכנית זו</p> <p>2. תכנית הכוללת 100 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו וכן בהתאם לנספח מס' 5 "פרוגרמה, חברה וכלכלה" המצורף לה ו/או התדריך לצרכי ציבור התקף לאותה עת, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית, כגון המפורט להלן:</p> <p>2.1. מאפייני אוכלוסיית היעד של התכנית, כולל הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית בהתבסס על מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימושה.</p> <p>2.2. הצורך בהקצאת יחידות דיור קטנות, בהתאם לקבוע בחוק.</p> <p>2.3. נתונים פרוגרמטיים הכוללים, בין היתר, את היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק בתחומו או בסביבה הקרובה שטחי ציבור נוספים לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי לפרויקטים חדשים.</p> <p>2.4. הבטחת מתן שירותים שכונתיים וישוביים.</p> <p>3. רשאי מוסד תכנון לדרוש ולאשר 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>4. ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם.</p> <p>5. שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה בפרט, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק 4 לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי:</p> <p>5.1. להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר תוך הבטחת הקניית כלל השטח לרשות הציבורית ורישומו על שמה בהתאם</p>	

<p>למנגנון התקף באותה עת.</p> <p>5.2. להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, למעט בתי ספר, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך קביעת מנגנון אשר יבטיח כי השטח ישמש לטובת הציבור, כגון מנגנון רישום שטחי הציבור ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>6. תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, לשרות צרכי כל הקהילה לסוגיה וגילאיה.</p> <p>7. הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע, ככל שיידרש, בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם בהתאם לנספח מס' 5 "פרוגרמה חברה וכלכלה" המצורף לתכנית זו, ו/או עלפי 'המדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור' או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו. בכל מקרה יובטח כי לא תפגע האפשרות לספק שטחי ציבור שכונתיים וישוביים.</p> <p>8. לא תופקד תכנית המקטינה את שטחי המגרשים/שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטח מגרש/שטחי בנייה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבנייה שהוקטנו. בחינת איכות המגרש תימדד, בין היתר, בהיבט של רציפות המגרש, רוחב אופטימלי ואפשרות לשלב בו מוסדות ציבור מבחינת גודל ונגישות.</p> <p>9. על אף האמור בס"ק 8 לעיל, 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 לצרכי הציבור שהוקטנו לאוכלוסייה המקבלת שירותים על ידם, אם היא בתחום התכנית המוצעת ואם מחוצה לה, וכלל את נימוקיו בהחלטת ההפקדה.</p> <p>10. בתכנית מפורטת במגרש המיועד למבני ציבור שהוא מקרקעי ישראל או שהוא בבעלות הרשות המקומית, רשאי מוסד התכנון לאשר שטחי בניה לשימושים שאינם לצרכי ציבור והגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים כאמור, ובתנאי שהיקפם לא יעלה על 20% מהשטח הכולל המותר לבניה למבני הציבור במגרש. התכנית המפורטת תכלול תנאים להוספת השימושים ולהגדלת השטח כאמור, לרבות התנייתם במימוש בניית מבני ציבור שטרם נבנו באותו מגרש בעת אישור התכנית.</p> <p>11. תוכניות מפורטות הכוללות מבנה ציבור ינחו על בינוי התואם את נספח העיצוב היישובי המצורף לתכנית זו.</p>	
	4.1.3 נטיעות
<p>תכניות מפורטות יקבעו הוראות בדבר שילוב נטיעות לאורך הרחובות, השבילים במגרשים הפרטיים ובשטחים ציבוריים בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי. במקרים חריגים תותר סטייה מנספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינקם את החלטתו.</p>	
	4.1.4 ממשק עם שטחים פתוחים
<p>1. תכניות מפורטות במתחמים הגובלים בשטחים פתוחים (בייעוד שמורת טבע, יער או חקלאי</p>	






<p>פתוח) יכללו הוראות בדבר תכנון ועיצוב הממשק בין שטח המפותח לשטח הפתוח בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי. במקרים חריגים תותר סטייה מנספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינמק את החלטתו.</p> <p>2. תכניות מפורטות במתחמים הגובלים בשמורת טבע יכללו הוראה כי במקרים הנדרשים שטחי חיץ יקבעו בתחום המתחם המיועד לפיתוח ולא בתחום השמורה.</p>	
<p style="text-align: right;">שימור</p>	<p>4.1.5</p>
<p>בפקיעין קיימים שני מוקדים ואזורים היסטוריים עיקריים:</p> <p>א. הגרעין ההיסטורי של הכפר – המתחם המסומן כ'מתחם לשימור בגרעין ההיסטורי' בנספח השימור- בתחום זה יש להכין תכנית מפורטת לשימור, אשר תתבסס על המבנים והאתרים המפורטים בניתוח ובסקר אתרי השימור של פקיעין אשר מהווים חלק מנספח השימור של תכנית זו. תכנית מפורטת לשימור תערך בהתאם למפורט בהוראות למתחם 1.1 ובסעיף 5.5.2.</p> <p>ב. אתרים היסטוריים במרחב היישוב שאינם בתחום הגרעין – לכל אתר ייערך תיק תיעוד בנפרד והוראות שימור בהתאם לגורמי השימור הסטטוטוריים, כמפורט בהוראות למתחמים ובסעיף 5.5.3.</p> <p>כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת, המתייחסת בין היתר, לשימור האתרים בתחום ו/או תכנית לשימור בהתאם לתוספת הרביעית לחוק, יחולו על האתרים, והמתחמים המפורטים בנספח השימור, הוראות תכנית זו, כמפורט בסעיף 5.5.4.</p> <p>תכנית מפורטת הכוללת בתחומה מבנה/אתר/מתחם לשימור תוגש בליווי תיעוד מתאים ו/או נספח שימור ותכלול במידת הצורך הוראות המתייחסות לאופן שימורו.</p>	
<p style="text-align: right;">נחל פקיעין</p>	<p>4.1.6</p>
<p>תכניות מפורטות אשר בתחומן עובר נחל פקיעין יהיו בהתאמה לתכנית מפורטת, אותה יש להכין, לשיקום ופיתוח נחל פקיעין. תכנית מפורטת כאמור תתבסס על הנחיות נספח העיצוב היישובי וגיליון נחל פקיעין (גיליון 2) של התשריט הנופי, ותערך בהתאם למפורט בסעיף 5.6. עד לאישור תכנית מפורטת לנחל, בסמכות הועדה המחוזית לאשר תכנית מפורטת הכוללת קטע ברצועת הנחל, בכפוף לתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התכנית תתאם את הנחיות הנספח הסיבתי ונספח העיצוב היישובי של תכנית זו. 2. התכנית תקבע ייעודי קרקע ברצועת הנחל ובסיביתו, בהתאם לבחינה של הצרכים הניקוזיים, האקולוגיים והנופיים של הנחל. 3. התכנית תתייחס לפיתוח המרחב הציבורי סביב רצועת הנחל, כולל צירי הליכה ונקודות שהייה לאורך הנחל, בהתאם להנחיות הנספח הנופי ונספח העיצוב היישובי של תכנית זו. 4. התכנית תשמור שמירה מרבית על התוואי הטבעי של אפיק הנחל. הסדרות ניקוז ככל שיידרשו יבוצעו ככל הניצן באמצעים ובחומרים טבעיים ופתרונות ניהול הנגר יתוכננו תוך התחשבות ושמירה על משאבי טבי ומערכות אקולוגיות. 5. התכנית תכלול נספח נופי שיפרט את עקרונות הפיתוח הנופי בנחל ובממשק איתו, בהתאם לנספח הנופי של תכנית זו. 	

	<p>6. תשתיות ומתקנים הנדסיים בקרבת הנחל יהיו ככל הניתן בתת הקרקע.</p> <p>7. התכנית תקבע הוראות לסילוק מפגעים, ככל שקיימים, באזור הנחל.</p> <p>8. תכנית הכוללת חציית הנחל ע"י תוואי תחבורה תקבע הוראות לאופן חציית הנחל לרבות הסדרה נופית ושילוב צירי הולכי רגל ושבילי אופניים.</p> <p>9. התכנית תקבע נגישות מיטבית להולכי רגל בחיבור בין רצועת הנחל לבין המרקם הבנוי הגובל.</p> <p>10. התכנית תקבע הנחיות אשר יבטיחו כי כאשר הנחל עובר בשטחים הפתוחים יהיו לאורכו שבילי טיול ופיתוח נופי ובשטחים הבנויים, גם במקום בו הוא עובר במובל סגור, יתקיים במידת האפשר "זיכרון" של התוואי כציר עם פיתוח נופי</p>	
	דיוקים וסטיות:	4.1.7
	<p>1. 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>2. סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתור הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</p>	
	הוראות לכלל המתחמים:	4.1.8
  	<p>1. תכנית מפורטת במתחם תכנון חדש תערך למתחם במלואו, אלא אם נאמר אחרת בהוראות המתחם.</p> <p>2. על אף האמור בסעי' 1 לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון, בכפוף להתאמתה למסמך מדיניות כהגדרתו בתכנית זו, אשר הוגש למתחם כולו. מסמך מדיניות כאמור יאומץ במוסד התכנון ויהווה מסמך מחייב לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך.</p> <p>3. אומדן מספר הנפשות המופיע כחלק מטבלת הנתונים הכמותיים בכל מתחם מהווה אומדן לא מחייב לקיבולת ולצפי המימוש הריאלי במתחם.</p> <p>4. סה"כ שטחי הבניה המצוינים במתחמים להלן מחושבים 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 כתוספת בתכנית זו.</p> <p>5. היקף שטחי הבנייה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבנייה המותרים בו, לרבות זכויות על פי תכניות קודמות, לא כולל הערכה של הזכויות המותרות ע"פ תמ"א 38.</p> <p>6. גמישות בגבולות המתחמים: הגבולות המדויקים של המתחמים לתכנון מפורט ייקבעו במסגרת תכניות מפורטות בהתחשב במגבלות טופוגרפיות, גושים וחלקות, פתרונות תחבורה ותשתיות, צרכי הגדרת מתחמים לאיחוד וחלוקה וכיוצא בזה. דהיינו, גבולות התכניות המפורטות יהיו לפי העניין ולא במדויק לפי גבולות המתחם המסומן בתשריט.</p>	




4.2 הוראות למתחמים				
4.2.1 מתחם 1.1 – פקיעין הוותיקה				
4.2.1.1 תיאור המתחם				
	<p>שטח המתחם: 934 דונם</p> <p>המצב הקיים המתחם התפתח סביב הלב ההיסטורי של פקיעין, נשען על כביש 864 הפרוס על שיפולי הר מירון ומהווה את חטיבת הקרקע העיקרית של פקיעין. הגישה לחלקים המערביים של המתחם עוברת דרך רחובות פקיעין, ונחל פקיעין אינו מוסדר תכנונית.</p> <p>המצב המוצע בתכנית התכנית מציעה מתחם לשימור בתחום הגרעין ההיסטורי ולקשרו לשערים היישוביים תוך התווית תשתית להנחיות מרחביות. התכנית מציעה להסדיר את כביש מס' 864 בתחום פקיעין להתאמת תפקודו בתור דרך אזורית בתוך מרקם בנוי.</p>			
4.2.1.2 נתונים כמותיים למתחם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
שטח בניה כולל	מ"ר	42,000	864,500	<ul style="list-style-type: none"> תוספת מ"ר למאושר מתבססת על הגדלת זכויות הבנייה הקיימות בתכנית מאושרות בייעוד תעסוקה (ל-150%) ומבנים ומוסדות ציבור (ל-125%) וכן זכויות מוצעות בתאי שטח חדשים לפיתוח (226, 225, 503).
סה"כ אוכלוסייה	נפש	כ-250	כ-5,650	<ul style="list-style-type: none"> כיום מתגוררים במתחם כ-4,000 נפשות. מבחינת כושר הנשיאה הפיזי ביחס לבינוי הקיים הצפי הוא כי לאוכלוסייה הקיימת יתווספו עד שנת היעד כ-1,350 נפש. תוספת האוכלוסייה מתייחסת לתוספת שטח לפיתוח בתאי שטח (503 ו-226) צפי מימוש ב-2035 כ-4,630 נפש. (מבוסס על צפי מימוש של 75% על קרקע בבעלות מדינה ו-30% על קרקע בבעלות פרטית)
מגורים	מ"ר	14,350	כ-810,850	<ul style="list-style-type: none"> תוספת הזכויות מתייחסת לתוספת השטח לפיתוח בתאי שטח 226 ו-503 בלבד. ביתר תאי השטח זכויות הבנייה למגורים יהיו לפי תכניות מאושרות.

<ul style="list-style-type: none"> • תוספת מ"ר למאושר מתבססת על הגדלת זכויות הבנייה הקיימות בייעוד תעסוקה ע"פ תכנית ג/3232 ל-150%, ועל 50% מהזכויות בייעוד מעורב תעסוקה מסחר ותיירות בתא שטח 225. • בנוסף, בתכנית מפורטת למתחם לשימור בשטח הגרעין ההיסטורי ניתן יהיה לקבוע עד 50% מתוך זכויות הבנייה הקיימות למגורים עבור מסחר ותעסוקה, בכפוף להוראות פרק זה. בשאר המתחם ניתן יהיה לקבוע, בתכנית מפורטת, עד 25% מתוך זכויות הבנייה הקיימות למגורים עבור מסחר ותעסוקה מקומית, בכפוף להוראות פרק זה. 	7,850	4,000	מ"ר	מסחר ותעסוקה
<ul style="list-style-type: none"> • תוספת מ"ר למאושר מבוססת על הגדלת זכויות הבנייה הקיימות בייעוד זה ל-125%. 	27	0	דונם	מבנים ומוסדות
	33,750	20,250	מ"ר	ציבור
	5.6	0	דונם	שצ"פ
<ul style="list-style-type: none"> • תוספת הזכויות לתיירות מתייחסת ל-50% מסך הזכויות בייעוד מסחר, תעסוקה ותיירות בתא שטח 225. סה"כ הזכויות בייעוד זה עומד על 6,800 מ"ר. בתכנית מפורטת ניתן להמיר לשימושי תיירות את יתר הזכויות בתא שטח זה. • בנוסף, בתכנית מפורטת לשטח הגרעין ההיסטורי ניתן יהיה לקבוע עד 50% מתוך זכויות הבנייה הקיימות למגורים עבור תיירות, בכפוף להוראות פרק זה. בשאר המתחם ניתן יהיה לקבוע, בתכנית מפורטת, עד 25% מתוך זכויות הבנייה הקיימות בכל מגרש עבור יחידות אירוח, בכפוף להוראות פרק זה. 	12,200	3,400	מ"ר	תיירות ומלונאות
הוראות				4.2.1.3
<ol style="list-style-type: none"> 1. ככלל, במתחם זה תכנית המתאר אינה מוסיפה זכויות למגורים על תכניות מאושרות. זכויות הבנייה, צפיפות המגורים וגובה הבניה יהיו לפי תכניות מאושרות. 2. בתאי שטח חדשים לפיתוח (226, 225, 503), תותר תוספת זכויות כמפורט בטבלת הזכויות. יתר הוראות הבניה, לרבות צפיפות המגורים וגובה הבניה, יהיו זהות לתכניות התקפות במתחם. 3. תכנית מפורטת לכל תא שטח חדש לפיתוח במתחם, תוגש לתא השטח בשלמותו. 				

    	<p>4. תכניות מפורטות במתחם זה יכללו הוראות בדבר בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי, לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הנחיות לבינוי מוצע על תכנית חקלאית מעובדת • הנחיות למבני ציבור • הנחיות לממשק עם נחל פקיעין • הנחיות לבינוי במתחם לשימור לרבות הנחיות לחזיתות מסחריות. <p>5. תותר סטייה מנספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינתק את החלטתו. בנוסף לאמור לעיל, במסגרת בחינת בקשות להיתר על פי תכניות תקפות אשר יוגשו במתחם זה, יש להתייחס להנחיות פרק 3 בנספח העיצוב היישובי, ככל שאינן סותרות את הוראות התכנית התקפה.</p> <p>6. תכניות לאורך דרך 864 יקבעו הוראות אשר יאפשרו את תפקודו כדרך אזורית בתוך מרקם בנוי כמפורט בסעיף 3.15.</p> <p>7. בתחום המסומן בתשריט השימור 'כמתחם לשימור בגרעין' תערך תכנית מפורטת לשימור אשר תכלול סקר ארכיאולוגי ושימור מפורט לזיהוי ואפיון כל המרכיבים הארכיאולוגיים והמבנים לשימור בתחום במתחם וכן מפרט שימור לפרטי הבניין אופייניים. תכנית זו תערך בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 5.5.2.</p> <p>8. במתחם קיימים אתרים נוספים המיועדים לשימור ואשר אינם בתחום המתחם לשימור, כמסומן בתשריט השימור. תכנית מפורטת הכוללת אתרים אלו תכלול תיק תיעוד הוראות שימור בהתאם לגורמי השימור הסטטוטוריים ובהתאם להוראות המפורטות בסעיף 5.5.3.</p> <p>9. כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת, המתייחסת בין היתר, לשימור האתרים בתחום ו/או תכנית מפורטת לשימור בהתאם לתוספת הרביעית לחוק, יחולו על האתרים, והמתחמים המפורטים בנספח השימור, הוראות תכנית זו, כמפורט בסעיף 5.5.4.</p> <p>10. תכנית מפורטת לתא שטח חדש לפיתוח 226, הגובל בנחל פקיעין, תערך בהתאם להוראות סעיף 4.1.6.</p>	
---	---	--



מתחם 1.2 – פקיעין הוותיקה - הרחבה מזרח					4.2.2
תיאור המתחם					4.2.2.1
		<p>שטח המתחם: 59 ד'.</p> <p>המצב הקיים שטחי מטעים בחלקה הדרומי של פקיעין הגרעינית</p> <p>המצב המוצע בתכנית גישה חדשה לשכונות פקיעין דרך המתחם, תוך אפשרות לפיתוח מגורים בין המרקם הקיים והדרך החדשה.</p>			
		נתונים כמותיים למתחם			4.2.2.2
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא	
	45,700	45,700	מ"ר	שטח בניה כולל	
<ul style="list-style-type: none"> צפי מימוש ב 2035 -כ- 390 נפש. (מבוסס על צפי מימוש של 75% על קרקע בבעלות מדינה ו 30% על קרקע בבעלות פרטית) 	כ- 760	כ- 760	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה	
<ul style="list-style-type: none"> שימושים משניים ליעוד מגורים יהוו עד 5% מסך זכויות המגורים ויפרשו בקומת הקרקע לאורך הרחובות הראשיים במתחם. 	42,700	42,700	מ"ר	מגורים	
	1.5	1.5	דונם	מבנים ומוסדות	
<ul style="list-style-type: none"> מבוסס על 200% אחוזי בניה 	3,000	3,000	מ"ר	ציבור	
<ul style="list-style-type: none"> השטחים נקבעו לפי 5 מ"ר לנפש 	3.8	3.8	דונם	שצ"פ	
הוראות					4.2.2.3
<ol style="list-style-type: none"> צפיפות המינימום למגורים במתחם תהיה 6 יחידות דיור לדונם. זכויות המגורים במגרש יהיו עד 120% גובה הבניה במתחם יהיה עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. הקומה הרביעית תהיה בנסיגה. 					



4. תכניות מפורטות במתחם זה יכללו הוראות בדבר בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי, לרבות:

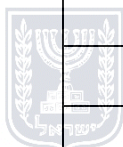
- הנחיות לבינוי מוצע על תכנית חקלאית מעובדת
- הנחיות למבני ציבור
- הנחיות לממשק עם נחל פקיעין
- הנחיות לממשק עם שטחים פתוחים
- הנחיות לשמירה על רצף ונגישות השטחים פתוחים

תותר סטייה מנספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינמק את החלטתו.



5. תכנית מפורטת למתחם תכלול הנחיה כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי המדגימה את אופן מימוש צפיפות המינימום הקבועה למתחם.
6. תכנית מפורטת למתחם תכלול הנחיות למזעור הפגיעה בשטחים הפתוחים.
7. שטחי המסחר והתעסוקה ייפרשו בקומת הקרקע כחזיתות מסחריות.





מתחם 1.3 – פקיעין הוותיקה הרחבה מאושרת				4.2.3
תיאור המתחם				4.2.3.1
	<p>שטח המתחם: 131 ד'</p> <p>המצב הקיים שכונת מגורים מאושרת.</p> <p>המצב המוצע בתכנית התכנית אינה מציעה לשנות את התב"ע המאושרת למעט הנחיות עיצוב אשר תשולבנה במסגרת הנחיות מרחביות</p>			
	נתונים כמותיים למתחם			
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא
	90,800	0	מ"ר	שטח בניה כולל
<ul style="list-style-type: none"> צפי המימוש ב-2035 כ-990 נפש (מבוסס על צפי מימוש של 75%) 	כ-1320	0	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
<ul style="list-style-type: none"> לפי תכנית מאושרת 	59,250	0	מ"ר	מגורים
<ul style="list-style-type: none"> לפי תכנית מאושרת 	8,350	0	מ"ר	מסחר
<ul style="list-style-type: none"> לפי תכנית מאושרת 	7,960	0	מ"ר	תעסוקה
<ul style="list-style-type: none"> לפי תכנית מאושרת 	6	0	דונם	מבנים ומוסדות
<ul style="list-style-type: none"> לפי תכנית מאושרת 	7,290	0	מ"ר	ציבור
<ul style="list-style-type: none"> לפי תכנית מאושרת 	10.2	0	דונם	שצ"פ
<ul style="list-style-type: none"> לפי תכנית מאושרת 	7,960	0	מ"ר	מלונאות
<ul style="list-style-type: none"> לפי תכנית מאושרת 	160	0	חדרי מלון	



הוראות	4.2.3.3
<p>1. במתחם זה תכנית המתאר אינה מוסיפה זכויות למגורים על תכנית מאושרת 258-0355180. זכויות הבנייה, צפיפות המגורים וגובה הבניה יהיו לפי התכנית המאושרת.</p> <p>2. במסגרת בחינת בקשות להיתר על פי תכניות תקפות אשר יוגשו במתחם זה, יש להתייחס להנחיות פרק 3 בנספח העיצוב היישובי, ככל שאינן סותרות את הוראות התכנית התקפה, לרבות:</p> <p>3. הנחיות לבינוי מוצע על תכנית חקלאית מעובדת</p> <p>4. הנחיות למבני ציבור</p> <p>5. הנחיות לממשק עם נחל פקיעין</p> <p>6. הנחיות לממשק עם שטחים פתוחים</p> <p>7. הנחיות לשמירה על רצף ונגישות השטחים הפתוחים</p>	<p>כללי</p>
<p>8. בתחום המתחם, באזור המסומן בסימון 'הנחיות מיוחדות נוספות', נמצאים שרידי מערת קבורה כלקוליתית בעלי ערך ארכיאולוגי רב. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה את התחום המסומן בסימון 'הנחיות מיוחדות נוספות' תיערך בתיאום עם רשות העתיקות ותכלול התייחסות לשרידים אלו כממצא ארכיאולוגי ראוי לשימור והצגה לקהל הרחב.</p>	<p>עתיקות</p>

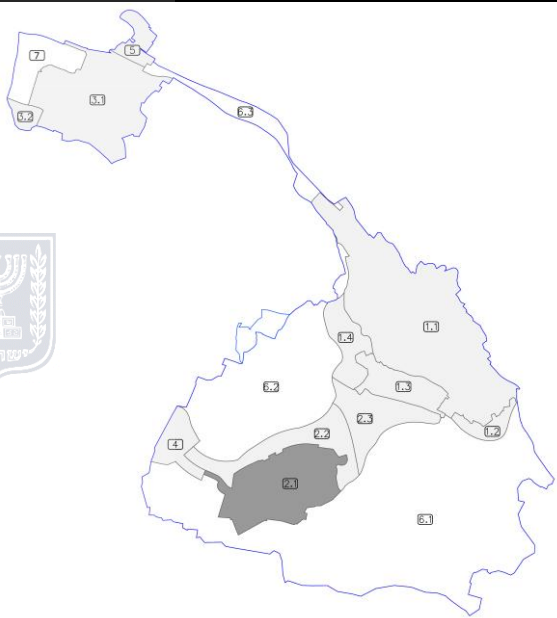


מתחם 1.4 – פקיעין הוותיקה- הרחבה מזרח מערב				4.2.4
תיאור המתחם				4.2.4.1
		<p>שטח המתחם: 134 ד'</p> <p>המצב הקיים המתחם פרוס מעברו המערבי של נחל פקיעין וכולל מוסדות ציבור ואכסניה.</p> <p>המצב המוצע בתכנית התכנית מציעה להרחיב את מוסדות הציבור תוך אפשרות לשילוב מגרשי מגורים. כמו כן, מציעה התכנית טיפול בנחל פקיעין ליצירת רצף של שטחי ציבור ישוביים.</p>		
		נתונים כמותיים למתחם		4.2.4.2
הוראות	סה"כ	תוספת למאוסר	יחידת מידה	נושא
	121,150	93,600	מ"ר	שטח בניה כולל
<ul style="list-style-type: none"> צפי המימוש ב 2035- כ-660 נפש (מבוסס על צפי מימוש של 75% על קרקע בבעלות מדינה ו-30% על קרקע בבעלות פרטית) 	1,250	1,090	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
<ul style="list-style-type: none"> שימושים משניים ליעוד מגורים יהוו עד 5% מסך זכויות המגורים ויפרשו בקומת הקרקע לאורך הרחובות הראשיים במתחם. 	73,780	62,120	מ"ר	מגורים
	32	9.8	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
<ul style="list-style-type: none"> תוספת מ"ר למאוסר מבוססת על 200% בתכניות חדשות והגדלת זכויות הבניה הקיימות בייעוד זה ל-125%. 	47,350	31,500	מ"ר	
<ul style="list-style-type: none"> השטחים נקבעו לפי 5 מ"ר לנפש. 	6.2	5.6	דונם	שצ"פ
<ul style="list-style-type: none"> קיימת אכסנייה בייעוד מב"צ- שטחה במ"ר כולל בטבלה תחת מב"צ מאוסר 	0	0	מ"ר	מלונאות
<ul style="list-style-type: none"> חדרי אכסון מאושרים באכסניה לפי תכנית ג/18806 בייעוד מב"צ 	65	0	חדרי אירוח	
הוראות				4.2.4.3



<p>1. צפיפות המינימום למגורים במתחם תהיה 6 יחידות דיור לדונם.</p> <p>2. זכויות הבניה למגורים במגרש יהיו עד 120%</p> <p>3. גובה הבניה במתחם יהיה עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. הקומה הרביעית תהיה בנסיגה.</p> <p>4. תכניות מפורטות במתחם זה יכללו הוראות בדבר בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי, לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הנחיות לבינוי מוצע על תכנית חקלאית מעובדת • הנחיות למבני ציבור • הנחיות לממשק עם נחל פקיעין • הנחיות לממשק עם שטחים פתוחים • הנחיות לשמירה על רצף ונגישות השטחים פתוחים <p>ותור סטייה מנספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינמק את החלטתו</p> <p>5. בנוסף לאמור לעיל, במסגרת בחינת בקשות להיתר על פי תכניות תקפות אשר יוגשו במתחם זה, יש להתייחס להנחיות פרק 3 בנספח העיצוב היישובי, ככל שאינן סותרות את הוראות התכנית התקפה.</p> <p>6. תכנית מפורטת למתחם תכלול הנחיה כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי המדגימה את אופן מימוש צפיפות המינימום הקבועה למתחם.</p>	<p>כללי</p>
<p>7. בתחום המתחם, באזור המסומן בסימון 'הנחיות מיוחדות נוספות' אשר במרכז סימבול עתיקות, נמצאים שרידי מערת קבורה כלקוליתית בעלי ערך ארכיאולוגי רב. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה את התחום המסומן בסימון 'הנחיות מיוחדות נוספות' תיערך בתיאום עם רשות העתיקות ותכלול התייחסות לשרידים אלו כממצא ארכיאולוגי ראוי לשימור והצגה לקהל הרחב.</p>	<p>עתיקות</p>

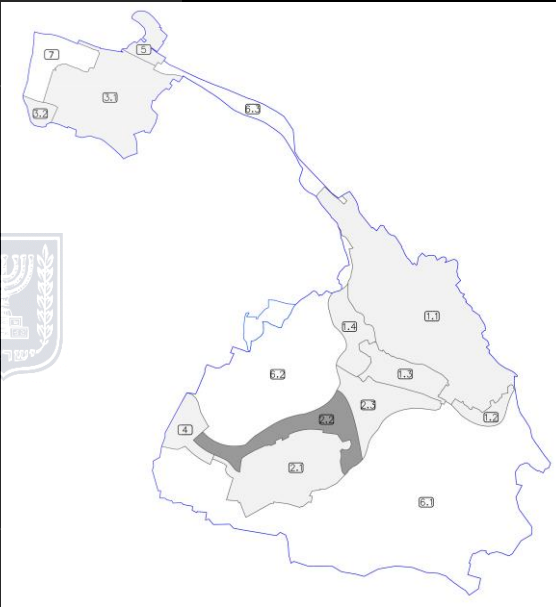


מתחם 2.1 – שכונת חיילים משוחררים				4.2.5
				4.2.5.1 תיאור המתחם שטח המתחם: 360 ד' המצב הקיים שכונת מגורים קיימת. המצב המוצע בתכנית התכנית אינה משנה את התב"ע המאושרת למעט הנחיות עיצוב אשר תשולבנה במסגרת הנחיות מרחביות. בנוסף לתכניות המאושרות המתחם כולל שטח חדש לפיתוח בהיקף של כ- 30 ד'
				4.2.5.2 נתונים כמותיים למתחם
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
שטח בניה כולל	מ"ר	25,350	146,550	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	380	2,220	<ul style="list-style-type: none"> צפי מימוש ב-2035 - כ- 1,730 נפש (מבוסס על צפי מימוש של 75% על קרקע בבעלות מדינה ו- 30% על קרקע בבעלות פרטית).
מגורים	מ"ר	21,550	133,800	<ul style="list-style-type: none"> תכנית המתאר אינה מוסיפה במתחם זה על תכניות מאושרות. תוספת השטח לפיתוח מתייחס לשטח החדש לפיתוח. על אף האמור מעלה, בתחום תכניות מאושרות תתאפשר תוספת זכויות בהיקף של עד 100% זכויות בניה למגרש, בהתאם למפורט בס' 4.2.5.3 מטה. תוספת זו אינה מגולמת בטבלה.
מסחר	מ"ר	0	1,450	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	9	
	מ"ר	3,800	11,300	<ul style="list-style-type: none"> תוספת מ"ר למאושר מבוססת על 200% בתכניות חדשות והגדלת זכויות הבניה הקיימות ביעוד זה ל-125%.
שצ"פ	דונם	0	54.7	
תיירות	דונם	0	1.5	<ul style="list-style-type: none"> ללא יחידות אכסון. יותרו שימושים ע"פ תכנית ג/4245 (תותר בניית מגדל תצפית ושירותי תיירות כגון מסעדה/ קיוסק/ חנות מזכרות).
	מ"ר	0	370	



הוראות	4.2.5.3
1. בתחום השטח החדש לפיתוח תוגש תכנית מפורטת כוללת אחת לכלל השטח.	
2. צפיפות המינימום למגורים בשטח חדש לפיתוח תהיה 6 יחידות דיור לדונם.	
3. זכויות הבניה למגורים במגרש בשטח חדש לפיתוח יהיו עד 120%	
4. גובה הבניה בשטח חדש לפיתוח יהיה עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. הקומה הרביעית תהיה בנסיגה.	
5. בתחום תכניות מאושרות יהיו זכויות הבנייה, צפיפות המגורים וגובה הבניה לפי התכנית המאושרת.	
6. על אף האמור בסעיף 5 לעיל, בתחום תכניות מאושרות ניתן יהיה לאשר תוספת זכויות בהיקף של עד 100% זכויות בניה למגרש, ובתנאי והתכנית מוסיפה יחידות דיור על המאושר.	
7. תכנית מפורטת לשטח חדש לפיתוח במתחם זה תכלול הוראות בדבר בניוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי, לרבות:	
<ul style="list-style-type: none"> • הנחיות למבני ציבור 	
<ul style="list-style-type: none"> • הנחיות לממשק עם שטחים פתוחים 	
<ul style="list-style-type: none"> • הנחיות לשמירה על רצף ונגישות השטחים פתוחים 	
תותר סטייה מנספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינמק את החלטתו.	
8. בנוסף לאמור לעיל, במסגרת בחינת בקשות להיתר על פי תכניות תקפות אשר יוגשו	
במתחם זה, יש להתייחס להנחיות פרק 3 בנספח העיצוב היישובי, ככל שאינן סותרות את	
הוראות התכנית התקפה.	
<ul style="list-style-type: none"> • תכנית מפורטת לשטח חדש לפיתוח תכלול הנחיה כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת 	
תכנית בניוי המדגימה את אופן מימוש צפיפות המינימום הקבועה למתחם.	

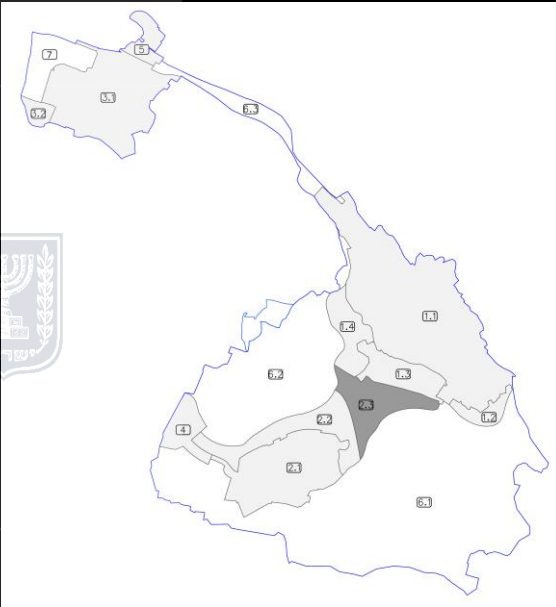


מתחם 2.2 – שכונת חיילים משוחררים – הרחבה.				4.2.6
תיאור המתחם				4.2.6.1
		<p>שטח המתחם: 207 ד'</p> <p>המצב הקיים שטחים מעובדים בשיפולי שכונת החיילים המשוחררים.</p> <p>המצב המוצע בתכנית המתחם מחולק לשלושה תתי-מתחמים למגורים אשר יחדיו יוצרים רצף יישובי ומחברים בין פקיעין הגרעינית לשכונת החיילים המשוחררים, כולל דרך עורקית חדשה אשר תשפר את הקישוריות בין השכונות.</p>		
נתונים כמותיים למתחם				4.2.6.2
הוראות	סה"כ	תוספת למאוסר	יחידת מידה	נושא
	162,600	162,600	מ"ר	שטח בניה כולל
<ul style="list-style-type: none"> צפי מימוש ב-2035 - כ-1,300 נפש (מבוסס על צפי מימוש של 75% על קרקע בבעלות מדינה ו-30% על קרקע בבעלות פרטית). 	2,650	2,650	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
<ul style="list-style-type: none"> שימושים משניים ליעוד מגורים יהוו עד 5% מסך זכויות המגורים ויפרשו בקומת הקרקע לאורך הרחובות הראשיים במתחם. 	150,600	150,600	מ"ר	מגורים
	6	6	דונם	מבנים ומוסדות
	12,000	12,000	מ"ר	ציבור
<ul style="list-style-type: none"> מיועד למגרש כדורגל 	10	10	דונם	ספורט
מתוכנן לפחות שצ"פ אחד המשכי בגודל של 8 ד', בסמיכות לדרך ראשית.	13.3	13.3	דונם	שטח ציבורי פתוח
הוראות				4.2.6.3

<p>1. המתחם מחולק לשני תתי מתחמים (א' ו-ב' כמסומן בנספח המתחמים). רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת לכל תת-מתחם, בכפוף להתאמתה למסמך מדיניות כהגדרתו בתכנית זו, אשר הוגש למתחם כולו. ניתן להגיש תכנית מפורטת לחלק ממתחם, שאינו תואם חלוקה זו לתתי מתחמים, בכפוף להוראות סעי' 4.1.7 ס"ק 2 צפיפות המינימום למגורים במתחם תהיה 6 יחידות דיור לדונם.</p> <p>2. זכויות הבניה למגורים במגרש יהיו עד 120%</p> <p>3. גובה הבניה במתחם יהיה עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. הקומה הרביעית תהיה בנסיגה.</p> <p>4. תכניות מפורטות במתחם זה יכללו הוראות בדבר בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי, לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הנחיות לבינוי מוצע על תכנית חקלאית מעובדת • הנחיות למבני ציבור • הנחיות לממשק עם נחל פקיעין • הנחיות לממשק עם שטחים פתוחים • הנחיות לשמירה על רצף ונגישות השטחים פתוחים <p>תותר סטייה מנספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינמק את החלטתו.</p> <p>5. תכנית מפורטת למתחם תכלול הנחיה כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי המדגימה את אופן מימוש צפיפות המינימום הקבועה למתחם.</p> <p>6. תכנית מפורטת למתחם תתוכן תוך התחשבות בשימושים המאושרים הגובלים מתוקף תכנית ג/8791 (אזור תעשייה משותף) ולמרחקים הנדרשים משימושים אלו.</p> <p>7. שטחי המסחר והתעסוקה המהווים שימוש משני למגורים, ייפרשו בקומות הקרקע כחזיתות מסחריות עם עדיפות לדרכים הראשיות במתחם.</p>	
---	--





מתחם 2.3 – אזור מגורים חקלאי					4.2.7
תיאור המתחם					4.2.7.1
		<p>שטח המתחם: 178 ד'</p> <p>המצב הקיים שטח פתוח מעובד עם מספר מבני מגורים קיימים הממוקם בין שכונת חיילים משוחררים ופקיעין הוותיקה</p> <p>המצב המוצע בתכנית במתחם זה התכנית קובעת הנחיות בינוי ופיתוח מיוחדות התואמות את מיקומו, אופיו ותפקידו הייחודי במרחב. אזור זה מהווה חוליה מקשרת בין שני חלקי הישוב המופרדים כיום, וכן נקודת חיבור נופית ייחודית בין שתי גבעות מעובדות, שיחד יוצרות שטח רציף תפקודי ונצפה של חקלאות מסורתית מקומית. התכנית משמרת את המקום כשטח פתוח מעובד תוך מתן אפשרות לפיתוח מינימלי למגורים התואם את אופיו הקיים של המתחם, בהתאם להנחיות מיוחדות בדגש על רציפות ונצפות הנוף החקלאי המסורתית.</p>			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.7.2
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא	
<ul style="list-style-type: none"> המ"ר המצוין כולל את אומדן שטחי הבנייה של המבנים הקיימים במתחם כיום 	39,100	39,100	מ"ר	שטח בניה כולל	
<ul style="list-style-type: none"> סה"כ האוכלוסיה המתגוררת במתחם במצב הקיים. צפי מימוש ב-2035 - כ- 200 נפש (מבוסס על צפי מימוש של 30% על קרקע בבעלות פרטית). 	700	700	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה	
<ul style="list-style-type: none"> השטח המצויין כולל את אומדן המ"ר הבנוי הקיים נכון ליום 18.12.18, בשיעור של כ- 5,500 מ"ר. 	39,100	39,100	מ"ר	מגורים	
	0	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור	
	0	0	מ"ר		



שטח ציבורי פתוח	דונם	0	0								
4.2.7.3	הוראות										
<p>1. במתחם זה בלבד יחולו ההגדרות הבאות:</p> <p>א. <u>חלקת מקור</u>: לפי מבנה החלקות הקיים</p> <p>ב. <u>מגרש</u>: יחידות השטח המתקבלת מכל חלקת מקור לאחר שהופרשו השטחים לטובת ייעוד חקלאי ו/או שטחים פתוחים, ע"פ סעיף 4(א) מטה והופקעו שטחים לצרכי תשתיות וכו' ככל שיידרשו בהתאם לסעיף 4(ג) מטה.</p> <p>ג. <u>צפיפות נטו</u>: צפיפות נטו תיגזר מגודל המגרש (ולא מגודל חלקת המקור).</p> <p>בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.</p> <p>2. תכנית מפורטת תערך למתחם בשלמותו או לתת מתחם (א' ו-ב') כמסומן בנספח המתחמים. ניתן להגיש תכנית מפורטת לחלק ממתחם, שאינו תואם חלוקה זו לתתי מתחמים, בכפוף להוראות סעי' 4.1.7 ס"ק 2.</p> <p>3. תכנית מפורטת תיערך ככל הניתן על בסיס החלקות הקיימות ותשמור על מבנה הפרצלציה הכפרי חקלאי הקיים.</p> <p>4. תכנית מפורטת תכלול, בין היתר, הוראות בהתאם ובהתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>א. לפחות 50% משטח המתחם או תת המתחם ייועד לעיבוד חקלאי ושטחים פתוחים.</p> <p>ב. רמת הקישוריות של המתחם למתחמים הגובלים תתוכן במטרה לאפשר גישה נוחה לאוכלוסייה המתגוררת במתחם תוך יצירת מספר חיבורים מינימלי למערכת הדרכים היישובית. לא יתוכננו דרכים מאספות בתחום המתחם. פיתוח הדרכים בתוך המתחם יהיה מינימלי ויאפשר דרכי גישה למבני המגורים בצורה תאפשר ככל הניתן את שימור מבנה החלקות החקלאיות הקיימות.</p> <p>ג. בהמשך לסעיף ב' לעיל, הפרשות לצרכי ציבור עבור מערכת דרכים ודרכי גישה יהיו מינימליות ככל האפשר על מנת לאפשר רמת קישוריות המתאימה לאופיו המיוחד של המתחם.</p> <p>ד. תותר בנייה למגורים בלבד בהיקף של עד 30% מגודל חלקת המקור (לפי מבנה החלקות הקיים) ובכל מקרה לא יותר מ 1,200 מ"ר. במגרשים הקטנים מ-1 ד' זכויות הבניה יהיו 300 מ"ר, כפי שמסוכם בטבלה הבאה:</p> <table border="1" data-bbox="432 1603 1093 1809"> <thead> <tr> <th>גודל חלקת מקור</th> <th>זכויות בנייה למגורים</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מעל 4 ד'</td> <td>1200 מ"ר</td> </tr> <tr> <td>1-4 ד'</td> <td>30% בגודל חלקת המקור</td> </tr> <tr> <td>מתחת ל-1 ד'</td> <td>300 מ"ר</td> </tr> </tbody> </table>				גודל חלקת מקור	זכויות בנייה למגורים	מעל 4 ד'	1200 מ"ר	1-4 ד'	30% בגודל חלקת המקור	מתחת ל-1 ד'	300 מ"ר
גודל חלקת מקור	זכויות בנייה למגורים										
מעל 4 ד'	1200 מ"ר										
1-4 ד'	30% בגודל חלקת המקור										
מתחת ל-1 ד'	300 מ"ר										



ה. התכסית הקשיחה במגרש (כולל בינוי, אספלט, ריצופים וכד') לא תעלה על 35% משטח המגרש.

ו. צפיפות המגורים תהיה 3 יח"ד לדונם נטו.

ז. גובה הבניה לא יעלה על 3 קומות.

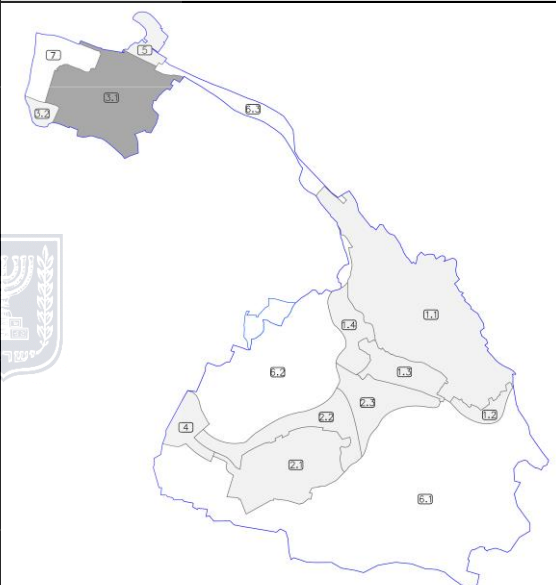
ח. תותר המרה של 25% מזכויות הבניה למגורים לטובת יחידות אירוח.

5. תכנית מפורטת במתחם זה תכלול הוראות בדבר בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי, לרבות:

- הנחיות לחומרי הגמר המותרים למבנים במתחם
- הנחיות לחומרי הגמר לגדרות וטראסות אבן.
- הנחיות לגידולים ונטיעות.

תותר סטייה מנספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינמק את החלטתו.




מתחם 3.1 – שכונת אל מארג'				4.2.8
תיאור המתחם				4.2.8.1
	<p>שטח המתחם: 468 ד'</p> <p>המצב הקיים המתחם התפתח לאורך כביש 864 ומתאפיין במגרשים גדולים וברחובות מוסדרים.</p> <p>המצב המוצע בתכנית התכנית אינה מציעה לשנות את התב"ע המאושרת למעט הנחיות עיצוב אשר תשולבנה במסגרת הנחיות מרחביות. בנוסף לתכניות המאושרות המתחם כולל שטח חדש לפיתוח בהיקף של כ- 22 ד'.</p>			
	נתונים כמותיים למתחם			
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא
	419,900	35,050	מ"ר	שטח בנייה כולל
<ul style="list-style-type: none"> כיום מתגוררים במתחם כ-790 נפשות. מבחינת כושר הנשיאה הפיזי ביחס לבינוי הקיים הצפי הוא כי במרקם הקיים יתווספו עד שנת היעד כ- 720 נפש. בשטח החדש לפיתוח צפי המימוש ב-2035 הוא כ-110 נפש (מבוסס על צפי מימוש של 75% על קרקע בבעלות מדינה ו-30% על קרקע בבעלות פרטית). סה"כ צפי האוכלוסיה ב- 2035 : כ 1650 נפש. 	1,850	330	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
<ul style="list-style-type: none"> תכנית המתאר אינה מוסיפה במתחם זה על תכניות מאושרות. תוספת השטח לפיתוח מתייחס לשטח החדש לפיתוח בתא שטח 9. שימושים משניים לייעוד מגורים יהוו עד 5% מסך זכויות המגורים ויפרשו בקומת הקרקע לאורך הרחובות הראשיים במתחם. בנוסף, במסגרת תכנית מפורטת ניתן יהיה להמיר עד 25% מתוך זכויות הבנייה הקיימות למגורים עבור מסחר ותעסוקה מקומית, בכפוף להוראות פרק זה. 	392,800	18,500	מ"ר	מגורים
	19.3	0	דונם	מבנים

ומוסדות ציבור	מ"ר	16,550	27,100	• מתבסס על הגדלת זכויות הבניה הקיימות בייעוד זה ל-125%, ו-200% בתכניות חדשות.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	19.4	
הוראות				
4.2.8.3				
<p>1. בתחום השטח החדש לפיתוח תוגש תכנית מפורטת כוללת אחת לכלל השטח.</p> <p>2. צפיפות המינימום למגורים בשטח חדש לפיתוח תהיה 6 יחידות דיור לדונם.</p> <p>3. זכויות הבניה למגורים במגרש בשטח חדש לפיתוח יהיו עד 120%</p> <p>4. גובה הבניה בשטח חדש לפיתוח יהיה עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. הקומה הרביעית תהיה בנסיגה.</p> <p>5. בתחום תכניות מאושרות יהיו זכויות הבנייה, צפיפות המגורים וגובה הבניה לפי התכנית המאושרת.</p> <p>6. תכנית מפורטת לשטח חדש לפיתוח במתחם זה תכלול הוראות בדבר בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי, לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הנחיות לבינוי מוצע על תכנית חקלאית מעובדת • הנחיות למבני ציבור • הנחיות לממשק עם נחל פקיעין <p>ותור סטייה מנספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינמק את החלטתו</p> <p>7. בנוסף לאמור לעיל, במסגרת בחינת בקשות להיתר על פי תכניות תקפות אשר יוגשו במתחם זה, יש להתייחס להנחיות פרק 3 בנספח העיצוב היישובי, ככל שאינן סותרות את הוראות התכנית התקפה.</p> <p>8. תכנית מפורטת לשטח חדש לפיתוח תכלול הנחיה כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי המדגימה את אופן מימוש צפיפות המינימום הקבועה למתחם.</p> <p>9. תכניות לאורך דרך 864 יקבעו הוראות אשר יאפשרו את תפקודו כדרך אזורית בתוך מרקם בנוי כמפורט בסעיף 3.14.</p>				





מתחם 3.2 – שכונת אל מארג' - הרחבה				4.2.9
תיאור המתחם				4.2.9.1
		<p>שטח המתחם: 32 ד'</p> <p>המצב הקיים שטח המצוי בשיפולי הישוב כסרא סמיע.</p> <p>המצב המוצע בתכנית התכנית מציעה תוספת שטחי מגורים לשכונות אל מארג' המקושרת למערכת הרחובות השכונתיות הקיימת</p>		
נתונים כמותיים למתחם				4.2.9.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
שטח בניה כולל	מ"ר	28,550	28,550	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	450	450	<ul style="list-style-type: none"> צפי מימוש ב-2035 - כ-300 נפש (מבוסס על צפי מימוש של 75% על קרקע בבעלות מדינה ו-30% על קרקע בבעלות פרטית).
מגורים	מ"ר	24,550	24,550	<ul style="list-style-type: none"> שימושים משניים לייעוד מגורים יהוו עד 5% מסך זכויות המגורים ויפרשו בקומת הקרקע לאורך הרחובות הראשיים במתחם.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	2	2	
	מ"ר	4,000	4,000	
שטח ציבורי פתוח	דונם	2.2	2.2	
הוראות				4.2.9.3
<ol style="list-style-type: none"> צפיפות המינימום למגורים במתחם תהיה 6 יחידות דיור לדונם. זכויות הבניה למגורים במגרש יהיו עד 120% שטחי המסחר והתעסוקה ייפרשו בקומת הקרקע כחזיתות מסחריות גובה הבניה במתחם יהיה עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. הקומה הרביעית תהיה בנסיגה. 				



5. תכניות מפורטות במתחם זה יכללו הוראות בדבר בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי, לרבות:

- הנחיות לבינוי מוצע על תכנית חקלאית מעובדת
- הנחיות למבני ציבור
- הנחיות לממשק עם נחל פקיעין
- הנחיות לממשק עם שטחים פתוחים
- הנחיות לשמירה על רצף ונגישות השטחים פתוחים

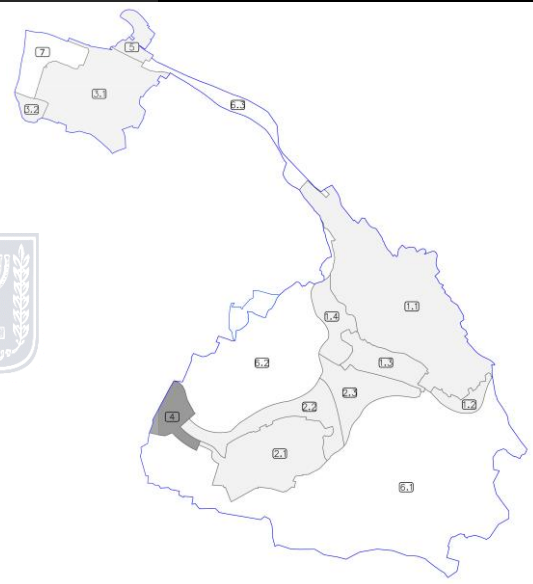
תותר סטייה מנספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינמק את החלטתו.



6. תכנית מפורטת למתחם תכלול הנחיה כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי המדגימה את אופן מימוש צפיפות המינימום הקבועה למתחם.

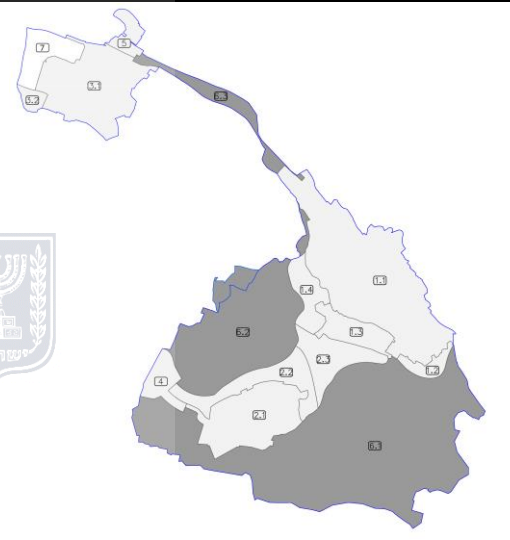




מתחם 4 – אזור תעסוקה				4.2.10
תיאור המתחם				4.2.10.1
		<p>שטח המתחם: 96 ד'</p> <p>המצב הקיים אזור תעשייה ומלאכה משותף לפקיעין וכסרא-סמיע, בשלבי הקמה.</p> <p>המצב המוצע בתכנית התכנית אינה מציעה לשנות את התב"ע המאושרת לאזור התעשייה והמלאכה. בנוסף לתכניות המאושרות המתחם כולל שטח חדש לפיתוח בהיקף של כ- 5 ד'.</p> <p>התכנית מציעה לשלב במתחם מרכז לוגיסטי מוניציפאלי וחניון רכב כבד.</p>		
נתונים כמותיים למתחם				4.2.10.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
שטח בנייה כולל	מ"ר	10,700	117,900,100	• תוספת השטח נובע מתוספת השטח לפיתוח.
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0	
מגורים	מ"ר	0	0	
מסחר	מ"ר	3,600	3,600	• תוספת הזכויות בתא שטח 403 בייעוד תעשייה ומסחר
תעשייה	מ"ר	0	104,350	• לפי תכנית מאושרת
שירותים נלווים	דונם	2.1	5	• 5 דונם לטובת מרכז לוגיסטי מוניציפלי השטח המאושר מתייחס לתא שטח 403 (בייעוד 'שטח לשירותים נלווים' בתכנית המאושרת ג/8791)
	מ"ר	7,100	10,000	• תוספת השטח מתוך תא שטח 403 בייעוד תעשייה ומסחר
	מ"ר	0	0	• תוספת הזכויות נובעת מתוספת השטח וכן השלמה ל-200% אחוזי בניה בתא שטח 403.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	3	
הוראות				4.2.10.3
1. תכניות במתחם תשלבנה הוראות סביבתיות במטרה לצמצם מטרדים לאזורי המגורים המתוכננים, בהתאם לסעיף 5.2.				



מתחם 5 – אזור שירותים מעורב				4.2.11
תיאור המתחם				4.2.11.1
	<p>שטח המתחם: 64 ד'</p> <p>המצב הקיים במתחם מבנה מכללה בבנייה ושטחי תעשייה ומלאכה.</p> <p>המצב המוצע בתכנית התכנית מייעדת את המתחם לשירותים כלל יישוביים.</p>			
	נתונים כמותיים למתחם			
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא
	48,650	15,050	מ"ר	שטח בניה כולל
	0	0	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
	0	0	מ"ר	מגורים
	18,600	800	מ"ר	תעסוקה
	19	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
<ul style="list-style-type: none"> התוספת מתבססת על הגדלת זכויות הבניה הקיימות בייעוד זה ל-125% 	23,750	14,250	מ"ר	
	12.5	0	דונם	ספורט
	6,265	0	מ"ר	
	0	0	דונם	שצ"פ
הוראות				4.2.11.3
<ul style="list-style-type: none"> תכניות לאורך כביש 864 ינחו על שילוב שטחי מסחר לאורך הדרך, תוך קביעת הוראות אשר יאפשרו את תפקודו כדרך אזורית בתוך מרקם בנוי בהתאם כמפורט בסעיף 3.14. תכניות במתחם ינחו על שילוב שבילים נגישים בין חלקיו. 				

מתחמים 6.1-6.4				4.2.12
תיאור המתחם				4.2.12.1
	<p>המצב הקיים שטחים פתוחים לסוגיהם ובהם תל ארכיאולוגי- תל חרשים.</p> <p>המצב המוצע בתכנית התכנית מציעה לשמר את רצף השטחים הפתוחים בדגש על שימור מחמיר באזורים המוגדרים כשמורת טבע ושימור הטראסות החקלאיות בשטחי החקלאות.</p>			
	נתונים כמותיים למתחם			
הוראות	סה"כ	תוספת למאוסר	יחידת מידה	נושא
	0	0	מ"ר	שמורת טבע
בתחום תאי שטח 203 ו-205 תתאפשר הקמת מתחם לגידול בעלי חיים, בהיקף כולל של עד כ- 20 ד', בכפוף להוראות המתחם.	0	0	מ"ר	שטח חקלאי פתוח
בתחום תא שטח 205 תתאפשר בניית בית עלמין, בהיקף של עד 7.5 ד', בכפוף להוראות המתחם.	0	0	מ"ר	יער
הוראות				4.2.12.2
<p>1. השטח המסומן בסימון הנחיות מיוחדות בתאי שטח 203 ו-205 מהווה תחום לאיתור שטח או שטחים להכנת תכנית מפורטת שתאפשר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים, בהיקף של עד כ-20 ד'.</p> <ul style="list-style-type: none"> • תכנית מפורטת כאמור לשטח לגידול בעלי חיים תוכן בהתאם להנחיות הנספח הפורגרמתי של תכנית זו ולהוראות תכנית מחוז צפון למבנים חקלאיים ג/21904. • תכנית מפורטת כאמור תבחן את כל תא השטח ותכלול נספח נופי סביבתי שיבחן את החלופה המועדפת לפיתוח אזור לגידול בעלי חיים. • תכנית מפורטת כאמור התגדיר זכויות בניה למבנים לגידול בע"ח לא תהווה שינוי לתכנית זו. 			כללי	

<p>2. השטח המסומן בסימון הנחיות מיוחדות בתא שטח 205 מהווה תחום לאיתור שטח להכנת תכנית מפורטת לבית עלמין, בהיקף של עד 7.5 ד'.</p> <ul style="list-style-type: none"> • תכנית מפורטת כאמור לבית עלמין תוכן בהתאם להנחיות הנספח הפורגרמתי המצורף לתכנית זו ולהוראות תמ"א 19 על תיקוניה. • תכנית מפורטת כאמור תבחן את כל תא השטח ותכלול נספח נופי סביבתי שיבחן את החלופה המועדפת לפיתוח בית עלמין. • תכנית מפורטת כאמור התגדיר זכויות בניה לבית עלמין לא תהווה שינוי לתכנית זו. • תכנית מפורטת כאמור תידרש לאישור הוולקחש"פ. <p>3. לא תותר הקמת מבנים במתחמים הנ"ל, מלבד מבנים חקלאיים מסוג סככה, מחסן, כיסוי רשת וגידור בלבד, למעט בשטח המסומן בסימון הנחיות מיוחדות (תאי שטח 205 ו-203), בכפוף לסעיפים 1-2 מעלה.</p> <p>4. תכניות מפורטות במתחם זה יכללו הוראות בדבר בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי, לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • שימור תצורת הטארסות החקלאיות ותוספת טראסות מאבן לקט מקומית • הנחיות לשמירה על רצף ונגישות השטחים פתוחים <p>ותור סטייה מנספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינמק את החלטתו</p>	
<p>5. בתחום המתחם, באזור המסומן בסימון 'הנחיות מיוחדות נוספות' אשר במרכזו סימבול עתיקות, נמצא תל ארכיאולוגי- תל חרשים. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה את התחום המסומן בסימון 'הנחיות מיוחדות נוספות' תיערך בתיאום עם רשות העתיקות. כל פעולה חקלאית או פעולת שימור טרסות חקלאיות בתחום שטח זה תדרוש תיאום עם רשות העתיקות.</p>	<p>עתיקות</p>





מתחם 7				4.2.13
תיאור המתחם				4.2.13.1
		<p>המצב הקיים שטחים חקלאיים מעובדים בסמוך לשכונת אל מארג'.</p> <p>המצב המוצע בתכנית התכנית מציעה לשמר את המתחם כאזור חקלאי פעיל.</p>		
נתונים כמותיים למתחם				4.2.13.2
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא
בהתאם להוראות תכנית מחוז צפון למבנים חקלאיים ג/21904.	ל"ר	ל"ר	מ"ר	קרקע חקלאית
הוראות				4.2.13.2
<p>1. במתחם זה יחולו הוראות תכנית מחוז צפון למבנים חקלאיים ג/21904. במתחם זה לא תותר הקמת מבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים.</p> <p>2. תכניות מפורטות במתחם זה יכללו הוראות בדבר בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי, לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • שימור תצורת הטארסות החקלאיות ותוספת טראסות מאבן לקט מקומית • הנחיות לשמירה על רצף ונגישות השטחים פתוחים • הנחיות לממשק עם נחל פקיעין • הנחיות לממשק עם שטחים פתוחים <p>תותר סטייה מנספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינמק את החלטתו</p>				



5. הוראות נוספות

תכניות מפורטות יכללו הוראות נוספות כאמור בפרק זה.

5.1	תשתיות
5.1.1	<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>
5.1.2	<p>מערכות דרכים, תנועה וחניה</p> <p>1. כללי: כל תכנית תייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה והתחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה.</p> <p>2. שבילים וצירים: כל תכנית תתייחס להמשכיות צירי הולכי רגל, וצירים ירוקים למתחמים גובלים, כמסומן בנספח מס' 4 - "נספח נופי"</p> <p>3. שבילי אופניים: יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח מס' 6 - "תנועה" ונספח מס' 4 - "נספח נופי", ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם.</p> <p>תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו.</p> <p>4. מיתון תנועה: תכנית הכוללת אזורים המסומנים למיתון תנועה בנספח מס' 6 - "תנועה", תכלול כל הנדרש בהוראות בהתאם להנחיות הנספח האמור והנחיות משרד התחבורה בנושא זה אשר יהיו תקפות באותה עת.</p> <p>5. חנייה: תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר בתחום הרשות.</p>
5.1.3	<p>חשמל ומערכות תקשורת</p> <p>1. תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו, אם וככל 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.</p> <p>2. תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>3. קביעת מיקום מתקני תקשורת תעשה בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה למרחק משימושים רגישים.</p>
5.1.4	<p>ביוב</p> <p>1. תכנון מערכת הביוב בישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח מס' 7 - "תשתיות מים וביוב" המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב 'פלג הגליל' ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. תכנית מפורטת המוסיפה בינוי בהיקף של מעל 100 יח"ד תלווה בנספח ביוב שיציג את</p>

ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת על כל מרכיביה (מאספים, תחנות שאיבה לביוב וכיו"ב) וכולל פתרון קצה, לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שדרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה. כלל הנספח שינויים ביחס לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו ו/או לתכנית האב לביוב, יפורטו בו השינויים האמורים. הנספח ילווה בחו"ד משרד הבריאות.

3. תכנית מפורטת הכוללת מעל ל 200- יח"ד או 200 מ"ק לפי הקטן שבניהם, תכלול הוראה המתנה מתן היתרי בניה מכוחה בקיום פתרון קצה במתקן טיפול בשפכים המטפל בשפכים לרמה נדרשת עפ"י החוק, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה בתיאום עם משרד הבריאות.

4. 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.

5. תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת 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.

6. עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 10,000 נפש, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד ו/או שטחים לתעשייה ותעסוקה, אלא אם אושרה תכנית אב לביוב הנותנת מענה לתוספת האוכלוסייה המבוקשת.

7. עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 10,000 נפש, 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 מהוראת סעיף זה.

8. אישור תכנית מפורטת יותנה בקיומו של מערך איסוף וטיפול בביוב. תכנית מפורטת תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים הישובית המחוברת למתקן קצה עד גמר הבניה.

9. תכניות מפורטות במתחמים חדשים יקבעו כי תנאי למתן היתרי בניה יהיה שדרוש מערכת איסוף השפכים האזורית כך שתאפשר הולכת השפכים לפתרון הקצה המאושר לביוב-מט"ש נהריה, ושדרוג המט"ש כך יעמוד בדרישות החוק ויהיה ערוך לקליטת תוספות השפכים המוצעות.

10. אישור תכנית מפורטת יותנה בקיומו של מערך איסוף וטיפול בביוב. תכנית מפורטת תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים הישובית המחוברת למתקן קצה עד גמר הבניה.

אספקת מים

5.1.5

1. תכנון מערכת אספקת המים בישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח מס' 7- "תשתיות מים וביוב" המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב 'פלג הגליל' ומהנדס הרשות המקומית.

2. תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם

<p>לרשת המים הישובית, בתיאום עם מהנדס הרשות.</p> <p>3. תכנית מפורטת המוסיפה 200 יח"ד ומעלה תלווה בנספח מים שיערך בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו ולתכנית האב למים התקפה לאותה עת. הנספח יתואם עם רשות המים ומשרד הבריאות.</p> <p>4. תכנית מפורטת שבתחומה עוברת רצועת מים לתכנון או רצועה אופציונלית, כמסומן בנספח המים, תתואם עם רשות המים.</p> <p>5. עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל 10,000- נפש, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב למים, הנותנת מענה לתוספת האוכלוסייה המבוקשת.</p>	
<p>5.1.6 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 וההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שימור תכסית פנויה, בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש לצורך ניקוז, חלחול טבעי והשהיית מים במגרשים המיועדים למגורים או לבנייני ציבור. תכסית זו יכול שתהיה גם על שטחים מבונים, כגון גגות, מרתפי חניה וכיו"ב, בתנאי שתבסס על מצע מנותק של 30 ס"מ לפחות. תוספת בניה תאושר אך ורק בתנאי שהשטח המיועד לשימור נגר לא יפגע. 2. הנחיות לשימור והשהיית מי נגר עילי בתחום התכנון. 3. הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות השפכים. 4. ניקוז משטחי תפעול, פריקה, טעינה, תחנות דלק, מתקנים הנדסיים, חניות גדולות וכדומה דרך מפריד שמנים ומוצקים קודם יציאתם מהמגרש למערך הניקוז הישובית. 5. חיבור מרזבי גגות לשטחים מחלחלים ולא אטומים והפניית נגר מרזבים לחצרות ולא ישירות למערכת התיעול העירונית. 6. השארת השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים ככל הניתן כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר. 7. בורות חלחול ופתרונות הנדסיים אחרים להחדרה והשהיית מי נגר יתואמו מול רשות המים. 8. צירי ניקוז קיימים טבעיים ישמרו כציר ניקוז עם רצועת אחזקה מתוכננת. תוכנית מפורטת שתוגש תציג פתרון מפורט לציר הניקוז תוך שמירה על תואי ציר הניקוז והולכתו אל מחוץ לאזור הבנוי, בצינור תת קרקעי או כתעלה פתוחה בשצ"פ. 9. לתעלות תוגדר רצועת אחזקה לאורך גדה אחת לפחות וברוחב של 5 מ' לפחות, לאפשר דרך שירות ותחזוקה לתעלה 10. בשטחי חקלאות אינטנסיבית, כגון מטעים, יתוכננו תעלות הניקוז לתקופת חזרה של 10%. 11. לתכנית ששטחה 25 דונם ומעלה ולתכניות החלות בתחום רצועות השפעה של נחלים יצורף נספח ניקוז. בסמכות הועדה לפטור מהכנת נספח ניקוז או לחילופין לדרוש הכנת נספח ניקוז גם לתכניות קטנות יותר. נספח הניקוז יוכן בהתאם להנחיות תמ"א 3/ב/34 ויועבר לחוות דעת רשות הניקוז האזורית וייתחסס בין השאר להיבטים הבאים: <p>א. תדירות חזויה של עונות גשם שבהן המתחם המתוכנן לא יוכל לאפשר חלחול מקומי של</p>	



<p>כל מי הנגר העיליים, ויהיה צורך לנתב את חלקם למערכת התיעול העירונית.</p> <p>ב. התייחסות לפתרון הקצה, ולכושר הקליטה של מערכת הניקוז עד למוצא.</p> <p>ג. התייחסות לפשטי הצפה ורצועות ההשפעה.</p> <p>12. הוראות לשימושי קרקע בתחום עורק ניקוז:</p> <p>א. בתחום עורק ניקוז יותרו פעולות שמטרתן שמירה על תפקוד העורק כגון: עבודות ייצוב, עיבודים חקלאיים, הקמת מעברים וגשרים, כל השימושים יותרו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של העורק.</p> <p>ב. רצועת המגן לעורק תהיה 5 מ' מנקודות המדידה משני עברי העורק, כל עוד לא נקבע אחרת בתוכנית מאושרת. בתחום רצועות המגן יותרו שימושים הנ"ל וכן התווית דרכי שרות לעורק.</p>	
סביבה	5.2
<p>כללי</p> <p>5.2.1</p> <p>1. תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אויר, זיהום מים 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 3, 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> <p>3. תנאי להחלטה על הפקדת תכנית בעלת השפעה סביבתית כמוגדר בפרק ד' בנספח הנופי סביבתי הינו הגשת חוות דעת סביבתית / נספח סביבתי שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו, אלא אם יקבע מוסד התכנון אחרת.</p> <p>4. חוות הדעת הסביבתית/נספח סביבתי יוכן בהתאם להנחיות הגורם המאשר, ובאישור מוסד התכנון ותכלול המלצות בנוגע לאמצעים למזעור מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התכנית או מביצוע העבודות למימושה</p> <p>5. מוסד התכנון רשאי לפטור תכנית מהכנת חוות דעת סביבתית בכפוף לקבלת עמדת המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.</p> <p>6. הוראות סעיפים 3-5 לא יחולו על תכנית שנקבע בחוק או בתקנות, כי היא מחויבת בתסקיר השפעה על הסביבה</p>	
תכניות למתחמים חדשים לתכנון	5.2.2
<p>1. תנאי להחלטה על הפקדת תכנית במתחם חדש לתכנון תהה הכנת נספח נופי סביבתי בדגש על היבטים השתלבות נופית סביבתית בשטחים הפתוחים.</p>	
תכניות הכוללות עירוב שימושים	5.2.3
<p>1. אזורים הכוללים שימושים מעורבים של מגורים, תעסוקה, מסחר, בידור, מלאכה קלה, שימושים ציבוריים יבחנו לאור מטרדים סביבתיים פוטנציאליים.</p> <p>2. שימושים המוגדרים כמקור סיכון והמחייבים מרחק הפרדה יבחנו בהתאם ל"מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים" של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. לא תתאפשר הקמת דירי צאן כמבני קבע במתחמים המוגדרים כיעוד למגורים. דירי צאן ארעיים לרעה עונתית + מתקנים נדרשים (ביתן שומר) מחייבים היתר לשימוש זמני לתקופה שתקבע לפי שיקול הדעת של הועדה המקומית.</p>	

 	<p>5.2.4 תכניות בשטח לתעסוקה או תעשייה</p> <p>1. שלביות פיתוח של שימושים רגישים בקרבת אזורי התעשייה/ תעסוקה:</p> <p>א. במידה וקיימים שימושים רגישים טרם הקמת המתחמים היוצרים מטרדים - יש להתייחס לתקופת ההקמה וכן לתקופת התפעול של המתחמים ולהגיש מסמכים סביבתיים המפרטים את רמת המטרדים ומתן פתרונות ואמצעים לצמצום המטרדים.</p> <p>ב. במידה והקמת השימושים הרגישים תהא לאחר הקמת המתחמים היוצרים מטרדים - תנאי להקמת השימושים הרגישים יהא הבטחת שמירה על מרחקי הבטיחות הנדרשים וכן וידוא כי בתחום המתחמים היוצרים מטרדים ננקטו אמצעים המבטיחים כי יצירת המטרדים תופחת עד לרמה המותרת בתקנות 2.</p> <p>2. 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 ושמירה על איכות הסביבה.</p>	<p>5.2.4</p>
	<p>5.2.5 בניה ירוקה:</p> <p>1. תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן ולפי העניין, הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לתקן התקף, לרבות התייחסות לעקרונות המפורטים בנספח העיצוב היישובי.</p>	<p>5.2.5</p>
	<p>5.2.6 פסולת מוצקה ועודפי עפר:</p> <p>1. הטיפול בפסולת יערך על פי המפורט בתמ"א 16 על עדכונה.</p> <p>2. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה מערומי פסולת לא מוסדרים בתחום היישוב תכלול הוראה כי תנאי למתן להיתר בניה יהיה פינוי ערמות פסולת שאינן מוסדרות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>5.2.6</p>
	<p>5.2.7 פסולת ביתית ומחזור:</p> <p>1. תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה ייעודיים ופינויים לאתר מאושר.</p>	<p>5.2.7</p>
	<p>5.2.8 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 תמ"א 34/ב/4 על עדכונה.</p>	<p>5.2.8</p>
	<p>5.2.9 חומרים 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 הגורמים הסביבתיים המסמכים.</p>	<p>5.2.9</p>

<p>תחנות דלק:</p> <p>1. לא תותר הקמת תחנות דלק בייעודים הכוללים שימושי מגורים ו/או מוסדות ציבור.</p> <p>2. בתחנות הדלק יותקנו אמצעים לצמצום פליטות מזהמים לאוויר ולקרקע על פי דרישות המשרד להגנת הסביבה ותקנות אוויר נקי (מניעת זיהום אוויר מתחנות דלק) שבתוקף.</p>	<p>5.2.10</p>
<p>סכנת שריפות:</p> <p>1. במתחמי התכנון הנושקים לשטחים מיוערים יש לתכנן אזורי חיץ להגנה מפני שריפות, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, הוראות קק"ל ותקנות הרשות הארצית לכבאות והצלה.</p> <p>2. אזורי החיץ יהיו בתוך תחום הקו הכחול של תכנית המתאר ושל התכנית המפורטות.</p>	<p>5.2.11</p>
<p>5.3 סיכוני רעידות אדמה</p>	
<p>כללי</p> <p>1. לפי מפת ההגברות המצורפת לתקן 413 אין אמנם חשש להגברת שתית חריגה בשטח התוכנית אך בחינה פרטנית מעלה כי התוכנית שוכנת בלב בקע גיאולוגי בו לא ניתן לשלול לחלוטין אפשרות מעין זו. לפיכך, יש לפעול לפי הנחיות התקן ולערך סקר תגובת-אתר ספציפי במידה ומדובר בבנייה של מבנים מקבוצות חשיבות א' ומבנים מיוחדים דוגמת גשרים ומחלפים.</p> <p>2. בתחום התכנית, בגבולה הצפוני- מזרחי, עובר העתק חשוד כפעיל. ככל שתכנית המתאר מייעדת בנייה בתחום רצועה של 200 מ' משני הצדדים של ההעתק, תקן 413 מחייב חקירה גיאולוגית לאיתור עקבת ההעתק וסיווגו כפעיל או בלתי פעיל. במידה ולא ניתן לשלול את האפשרות כי מדובר בהעתק פעיל יש להתייחס אליו כאל פעילו במשמעותו שבתקן, שלפיו לא יוקמו מבנים למגורים וגן מבנין מיוחדים דוגמת גשרים ומחלפים ברצועה הכוללת את עקבת ההעתק ו-15 מ' ממנה לכל צד. למסמגים המוגשים במסגרת הבקשה להיתר בנייה בתחום זה תצורך הצהרה של המתכנן האחראי המפרט את פרטי החקירה שנעשתה ועל הימנעות מבנייה בהתאם להוראות ת"י 413 במידה ולא נשללה אפשרות סיווגו של העתק כפעיל.</p> <p>3. בשטח התכנית יש אזורים שבהם תיתכנה גלישת מדרונות. לפיכך, תכניות מפורטות תנחנה כי תנאי להוצאת היתר בנייה, בכל אתר בניה ופיתוח באזורים אלה והגובלים בהם, יוכן באחריות המהנדס האחראי דוח גיאוטכני בידי מהנדס מוסמך בתחום הקרקע והביסוס שבמסגרתו ייבחן הנושא בשיטות מקובלות ותיתנה הנחיות לתכנון. כמו כן חשוב להקפיד שכל עבודת חפירה תעשה על פי ההנחיות המקובלות תוך התייחסות לאפשרות של קריסה ואו גלישה בעת רעידה אדמה ובלעדיה.</p> <p>4. מסמכי התכנון שיוגשו במסגרת הבקשות להיתרי בנייה יכללו עותק של הדוח הגיאוטכני וסקרים ספציפיים וילוו בו הצהרות המתכנן כי התכנון מבוסס על ממצאי הדוחות והסקרים הללו.</p>	<p>5.3.1</p>

	<p>5. מתקנים הכוללים שימוש בחומרים מסוכנים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה כמפורט ב"מדריך לניהול סיכונים סיסמיים ממקורות ניחים בהיבט של תקריות חומרים מסוכנים"</p>	
	הנחיות אדריכליות	5.4
	<p>5.4.1 1. תכניות מפורטות תטמענה את הנחיות נספח מס' 3- עיצוב יישובי, המצורף למסמכי התכנית, בהתאם לנושאים המפורטים בהוראות כל מתחם.</p>	
	מבנים ואתרים לשימור	5.5
	<p>5.5.1 כללי</p> <p>1. תוקם ועדה מקצועית לשימור ולפיתוח (להלן "ועדה מקצועית") אשר תדון בכל תכנית ובקשה להיתר בניה בגבולות המתחם המסומן לשימור. החלטות הועדה המקצועית תשמש את הועדה המקומית לתכנון ולבנייה כחוות דעת מקצועית בבואה לקבל החלטות בדבר אישורן או דחייתן של תכניות ו/או היתרי בניה בגבולות אלו.</p> <p>2. המבנים והאתרים וכן הנחיות השימור שבנספח השימור ישמשו את הועדה המקצועית לשימור ואת מוסדות התכנון, בבואם לקבוע את רשימת השימור של היישוב ואיכותה, להכין ולאשר תכניות לשימור, ולתת היתרים במבנים, מתחמים ואתרים לשימור.</p> <p>3. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה מבנה/אתר/מתחם לשימור תוגש בליווי תיעוד מתאים ו/או נספח שימור ותכלול במידת הצורך הוראות המתייחסות לאופן שימורו.</p> <p>4. לא יידון מוסד תכנון בהיתר בניה או בקשה להריסה הכוללים מבנה/אתר/מתחם לשימור המופיע בתכנית מבלי שצורף להם תיעוד מתאים ו/או נספח שימור, בהתאם לעניין, וחוות דעת הועדה המקצועית לשימור.</p>	
	<p>5.5.2 הוראות לעריכת תכנית מפורטת לשימור בתחום המסומן כ'מתחם לשימור בגרעין ההיסטורי'</p> <p>תכנית מפורטת לשימור לאזור המוגדר כ'מתחם לשימור בגרעין ההיסטורי' תיערך ע"י מומחה לשימור/אדריכל שימור בעל ניסיון בתחום השימור ותכלול את המסמכים הבאים:</p> <p>1. סקר שימור עירוני מפורט - זהו תיק התיעוד לגרעין הכפר בו יסקרו כל המבנים ומבנים בגבולות הגרעין (בהתאם להגדרתו בנספח השימור). לצורך זיהוי ודירוג משמעותם התרבותית והערכים הגלומים בהם. סקר זה יהווה בסיס לרשימת המבנים לשימור והמרקם לשימור בכפר. תיק התיעוד יבוצע בהתאם להנחיות העדכניות האחרונות של משרד הפנים/אוצר (המשרד הממונה על התכנון לעת מתן ההנחיות) או מנהל התכנון. תיק התיעוד יכלול את הרקע ההיסטורי להתפתחות הכפר, ינתח את סוגי המבנים, החומרים, הטיפולוגיות והמרקמים השונים, ופרטי מבנה היסטוריים לרבות עיטורים, כתובות, דרגות שימור שונות, וכו' (ראו נספח א' המצורף- רכיבי הבנייה לשימור בגרעין). בסקר השימור יסקרו כל המבנים והמבנים וסוגיהם. בהתאם לסקירה, יזוהו המבנים הראויים לשימור, ידורגו בהתאם לקריטריונים לקביעת חשיבותם התרבותית. בסקר השימור ייקבעו הדרגות לשימור המבנים. סקר השימור</p>	



<p>יכלול גם סקירה של הממצאים הארכיאולוגיים הידועים בתחום הסקר. סקירה זו תיערך בתיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>2. נספח שימור והנחיות מפורטות לביצוע ולשיקום מבנים- נספח השימור יכלול תכנית בינוי בקנה מידה מינימלי של 1:250 שתכיל פרטי בניה עיקריים – פיתוח נופי ופרטי רחוב, חתכים, גבהים, חזיתות, גרמי מדרגות, פתחי כניסה וחלונות. יש לתאר את חומרי הבנייה המקוריים ולהפריד בין תוספות מאוחרות. (ראו נספח א' המצורף- רכיבי הבנייה לשימור בגרעין). ההנחיות המפורטות יתייחסו בין היתר למערכת הדרכים ההיסטוריות בכפר, האופן לשיקומם תוך מתן שפה אדריכלית עיצובית אחידה לתחום גרעין הכפר הבנוי, איתור מקומות מסחריים זעירים בתוואי הדרכים ההיסטוריות שיכללו אלמנטים תיירותיים בצירים אלו, שימור גגות הבוסתן, איתור ציר הליכה מרכזי היסטורי-תיירותי. ייקבעו קווי גובה מקסימליים באמצעות חתכים, לבינוי ו/או תוספות בינוי שיותירו את מדרג הכפר ושיפועו כמרכיב לשימור המבטים הפתוחים ומקצב רציף לפריסה עם קווי הטופוגרפיה.</p> <p>3. מפרט שימור יפרט את הטיפולוגיות האדריכליות לסוגיהן (סוגי מבנים), מאפייני הרקמה לשימור, פרטי בנין אופייניים מקוריים סטנדרטיים לכל טיפולוגיה האופייניים לפקיעין, כגון הנחיות לעיבוד באבן, פרטי הגג, החצר, המתחם, גדרות ושערים, חלונות ופתחים, פרטי קירות אבן, או קירות היסטוריים אחרים, קשתות ומדרגות, ושאר מרכיבי המתחם לשימור בתחום הגרעין ההיסטורי, כמו כן אופן הביצוע שלהם הכולל חיבורים למעטפת הבניין (ראו נספח א' המצורף- רכיבי הבנייה לשימור בגרעין). המפרט יחד עם סקר השימור יהוו בסיס למידע תכנוני עבור הרשויות ועבור המתכננים לצורך תכנון מוצע לבינוי ולפיתוח וכן להוצאת היתרי בניה בגבולות הגרעין.</p>	
<p>5.5.3 הוראות לעריכת תיק תיעוד לאתרים היסטוריים שאינם בתחום המתחם לשימור בגרעין ההיסטורי</p> <p>תכנית מפורטת הכוללת אתרים המסומנים לשימור בנספח השימור, אך אינם בשטח המתחם לשימור בגרעין ההיסטורי, יכללו תיק תיעוד והוראות שימור בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>1. סקר שימור עירוני מפורט - הנו תיק התיעוד לבינוי מחוץ לגרעין הכפר בו יסקרו כל האתרים נחוץ לגרעין (בהתאם להגדרתו בנספח השימור). לצורך זיהוי ודירוג משמעותם התרבותית והערכים הגלומים בהם. סקר זה יהווה בסיס לרשימת האתרים לשימור והמרקם לשימור (אם ימצא). תיק התיעוד יבוצע בהתאם להנחיות העדכניות האחרונות של משרד הפנים/אוצר (המשרד הממונה על התכנון לעת מתן ההנחיות) או מנהל התכנון. תיק התיעוד יכלול את הרקע ההיסטורי לכל אתר, ינתח את סוגי המבנים, החומרים, הטיפולוגיות והמרקמים השונים, ופרטי מבנה היסטוריים לרבות עיטורים, כתובות, דרגות שימור שונות, וכו' (ראו נספח א' המצורף- רכיבי הבנייה לשימור בגרעין). בהתאם לסקירה, יזוהו המבנים הראויים לשימור, ידורגו בהתאם לקריטריונים לקביעת חשיבותם התרבותית. בסקר השימור ייקבעו הדרגות לשימור האתרים.</p>	

<p>2. תיק התיעוד יכלול תכנית בינוי בקנה מידה מינימלי של 1:250 שתכיל פרטי בניה עיקריים לרבות חתכים, גבהים, חזיתות, גרמי מדרגות, פתחי כניסה וחלונות. יש לתאר את חומרי הבנייה המקוריים ולהפריד בין תוספות מאוחרות (ראו נספח א' המצורף- רכיבי הבנייה לשימור בגרעין)</p> <p>3. הנחיות שימור המפרטות את רכיבי הבנייה לשימור (ראו נספח א' המצורף- רכיבי הבנייה לשימור בגרעין).</p>	
<p style="text-align: right;">הוראות מעבר</p> <p>5.5.4</p> <p>כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת, המתייחסת בין היתר, לשימור האתרים בתחום המסומן כמתחם לשימור בגרעין ההיסטורי ו/או תכנית לשימור בהתאם לתוספת הרביעית לחוק, יחולו על האתרים, והמתחמים המפורטים בנספח השימור, ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תאושר תוספת בנייה בקומות הקרקע הפונה לחזית הרחוב.</p> <p>2. גובה מבנים למגורים בתחום הגרעין ההיסטורי יוגבל בהתאם לגובה המצוין בנספח הגובה של תכנית זו.</p> <p>3. אופי הבינוי החדש יאושר ע"י הועדה המקצועית לשימור.</p> <p>4. לא יידון מוסד תכנון בהיתר בניה או בקשה להריסה הכוללים מבנה/אתר/מתחם לשימור המופיע בתכנית מבלי שצורף להם תיק תיעוד ונספח שימור, בהתאם לעניין, וחוות דעת הוועדה המקצועית לשימור.</p>	
<p style="text-align: right;">נחל פקיעין</p>	<p>5.6</p>
<p style="text-align: right;">הוראות לעריכת תכנית מפורטת לנחל פקיעין</p> <p>5.6.1</p> <p>תכנית מפורטת לשיקום, טיפוח ופיתוח נחל פקיעין תוכן בתיאום עם המשרד להגה"ס ורשות הניקוז ותכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>1. קביעת גבולות תחום נחל וסביבתו על בסיס בחינה של חולות תכנוניות והצרכים התפקודיים של הנחל.</p> <p>2. הגדרת תוואי רצועת הנחל, רוחב ערוץ הנחל, רצועת המגן ורצועת ההשפעה של הנחל.</p> <p>3. קביעה של ייעודי קרקע ברצועת הנחל וסביבתו והשטחים הגובלים בפרוזדור הנחל וקביעת השימושים המותרים בכל אחד מסוגי הייעודים.</p> <p>4. פיתוח וקביעת מערך הפנאי והנופש לאורך הנחל, הגדרת רמות הפיתוח בקטעי הנחל השונים וקביעת עקרונות התכנון והפיתוח הנופי, (רבות מקטעי הנחל העוברים במובל סגור).</p> <p>5. בתחום השטחים הפתוחים, התייחסות לפיתוח אשר יבטיח את תפקודו של הנחל כמסדרון אקולוגי, שימור בתי הגידול לאורכו והמגוון הביולוגי.</p> <p>6. הנחיות לתכנון מפורט אשר יבטיחו את תפקודו של הנחל כעורק ניקוז לרבות שימורה של המערכת האקולוגית, המשך הזרימה בערוץ, הגדרת השטחים הנחוצים לפשטי הצפה ולתפקוד ההידרולוגי והאקולוגי של הנחל.</p>	



<p>7. הנחיות לתכנון מפורט של פתרונות ניהול נגר תוך התחשבות מרבית בשמירה על משאביה טבע והמערכות האקולוגיות, על מאפייני הנוף ועל האיכויות הנופיות של ערוץ הנחל ואגן ההיקוות.</p> <p>8. הנחיות לתכנון מפורט לשימור מרבי על התוואי הטבעי של אפיק הנחל ופיתוליו, והסדרת הניקוז, ככל שתידרש, באמצעים ובחומרים טבעיים ככל הניתן.</p> <p>9. קביעת הנחיות להקמת תשתיות ומתקנים בקרבת הנחל ומיקומם ככל הניתן בתת הקרקע תוך שימוש בטכנולוגיה הסביבתית הטובה והמתאימה ביותר, אלא אם שוכנע מוסד התכנון כי יש יתרון להתוויה עילית או שאין חלופה סבירה להנחת התשתיות בתת הקרקע.</p> <p>10. הנחיות לסילוק מפגעים, ככל שקיימים, באזור הנחל.</p> <p>11. קביעת מתחמים או מקטעים לתכנון מתארי ומפורט, עקרונות והנחיות תכנון כלליות וספציפיות לכל אחד ממתחמי התכנון, דרישה למסמכים סביבתיים ודרישה להתאמה לתכנית האב לנחל ככל שתאושר.</p>	
אתרי עתיקות	5.7
<p>הנחיות לתכנית מפורטת</p> <p>תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתיאום עם רשות העתיקות, כמתחייב בהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978- (להלן: "חוק העתיקות").</p>	5.7.1

6. ביצוע התכנית

6.1 שלבי ביצוע התכנית	
התכנית תמומש באמצעות הגשת תכניות מפורטות על פי הוראותיה.	6.1.1
תכניות מפורטות תכללנה התייחסות לשלבויות מימוש, כך שהממשק עם השטחים הפתוחים יהא מטופל בכל שלב בין אם על ידי תצורת טרסות מאבן לקט מקומית, ובין אם על ידי נטיעות כדוגמת הקיים בסביבתן.	6.1.2
תכניות מפורטות תשלבנה הוראות המבטיחות את מימוש התשתיות הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדשים לטובת הפיתוח המוצע.	6.1.3

6.3 מימוש התכנית	
יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 12,000 נפש.	6.3.1



7. חתימות



מגיש התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

עורך התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

