

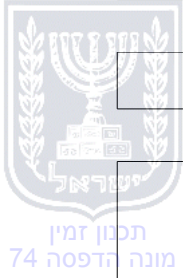
הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0345462

תכנית מתאר כוללנית שפרעם

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
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

1. סקירת מצב קיים

עיקרי הסוגיות שעלו מניתוח המצאי התכנוני בעיר מלמדים כי :
אוכלוסייה אוכלוסיית העיר ב-2017 כ-40,500 נפש.

מגורים בעיר קיים היקף בלתי מבוטל של מגרשים ריקים למגורים ושיעור מימוש יחיד עומד על כ-27% מהקיבולת התכנונית המאושרת בתחום תכנית מתאר ג/7025. צפיפות אוכלוסייה קיימת היא 7 נפשות לדונם נטו. במידה וכל זכויות הבניה המאושרות יתממשו הצפיפות תגיע כ-6.8 יחידות דיור לדונם נטו, כלומר 26 נפשות לדונם נטו.

שטחים מניבים מרוכזים בחלקים הדרום-מזרחיים של העיר וממומשים באופן בחלקי. פעילותו של אזור התעשייה הקיים מהווה מטרד לשכונות המגורים הסמוכות. לעיר עתודות קרקע לפיתוח תעשייה שלא מומשו בשל התחרות במרחב, יכולת כלכלית נמוכה יחסית של התושבים ובשל ריבוי קרקעות פרטיות עם מספר רב של בעלים.

מבני ציבור היקף השטחים ברמה הסטטוטורית נראה על פניו כמספיק. חלקם לא מנוצלים ויש כאלה שמשמשים לפונקציות אחרות. עיקר השטחים הלא מנוצלים בשכונות במעטפת העיר. מרכז העיר מתאפיין במחסור בשטחי ציבור. חלק גדול מהתלמידים לומדים במוסדות פרטיים, המצויים בשטחים פרטיים, שחלקם כלל אינו מוגדר כשטחי ציבור.

היבטים נופיים - הניתוח הכמותי מצביע כי השטחים הניתנים למימוש מתאימים להיקף אוכלוסייה של כ-30,000 נפש בלבד, וכי חסרים שטחים פתוחים בהיקף של כ-130 דונם. קיים חוסר גדול בגנים שכונתיים ובמתקני משחק נאותים. שטח ציבורי פתוח מאושר במזרח העיר לא מפותח ולא מנוצל.

תנועה ותחבורה החיבורים למערכת הארצית והאזורית ברמה טובה והמערכת הפנים עירונית הינה ברמה סבירה בלבד. קיים מחסור במקומות חניה, במערכת דרכים עוקפת שתפחית תנועות מהציר הראשי ובתשתית לתחבורה ציבורית.

ניקוז העיר נחצית על ידי נחל שפרעם, נחל שפרון, נחל חנתון ונחל עפרת. אזור המעלה של הנחלים במזרח הינו הבעייתי כיום מבחינת ניקוז. מתקני ויסות נגר המתוכננים ע"י רשות הניקוז יאפשרו לרסן את הספיקות.

ניתוח המצב הקיים מלמד על כך ששפרעם נמצאת היום ב"תפר" שבין כפר לעיר. המאפיינים הכפריים שבה, באים לידי ביטוי בין היתר בבנייה הדלילה, במחסור בתשתיות, בנכונות מוגבלת של בעלי קרקע פרטית להפרשה לצרכי ציבור. המאפיינים ה"עירוניים" משתקפים במגמת ההגירה החיובית המתמשכת של אוכלוסייה צעירה, אחוז גבוה יחסית בשכירות למגורים, ובמגמה של ערוב שימושים לאורך צירים ראשיים. שפרעם, כעיר הטרוגנית הכוללת בתוכה קהילות שונות (מוסלמים, נוצרים, דרוזים ובדואים) יכולה לספק צרכים עירוניים לאוכלוסייה שמחפשת איכות חיים, עירוניות, אך גם קהילתיות ואינטימיות. הפוטנציאל של שפרעם להפוך מכפר לעיר מעוגן גם במגמות הללו וגם במיקומה האטרקטיבי במרחב: סמוך לצירים ארציים ראשיים, ובקרבה לטבעת הפנימית של מטרופולין חיפה.

2. חזון העיר

יחד עם עיריית שפרעם גובש חזון העיר, אשר הוצג ואושר בוועדת ההיגוי שהתקיימה בספטמבר 2014: שפרעם תהווה עיר מרכזית וייחודית במרחב, המנצלת את יתרונות המיקום שלה והמגמות הייחודיות המאפיינות את אוכלוסייתה המגוונת. זאת לצורך פיתוחה וצמיחתה הפיזית, הכלכלית והחברתית ועליית מעמדה כעיר דומיננטית ומושכת המספקת איכות חיים גבוהה לאוכלוסייתה ולמבקריה, ותוך שימור ייחודיותה ההיסטורית, החברתית והתרבותית.

מטרת העל לתכנון: חיזוק העיר כך שתהווה נדבך בפיתוח העירוני המודרני עבור האוכלוסייה הלא יהודית במרחב, תספק איכות חיים ורמת חיים נאותה לכלל תושביה, תוך צמיחה חברתית וכלכלית.

3. עיקרי התכנית המוצעת

אחד האתגרים המרכזיים לפתח ולהדגיש את המרכיבים שיוצרים עירוניות: שלד תחבורתי, רקמת בינוי, מרחבים ציבוריים איכותיים, כלכלה עירונית, שירותים עירוניים ותשתיות נאותות. שילובם של מרכיבים אלו ברקמה הקיימת, תוך שימור הייחודיות והרקע ההיסטורי של המקום, תייצר בסיס ליישוב איכותי שבכוחו לתת מענה לאוכלוסייה הקיימת ולביקוש ההולך וגובר למגורים עירוניים במגזר.

קיבולת התכנית כ-90,800 נפש. קיבולת התכנית נקבע בהתחשב בכושר נשיאת שטחי ציבור בתחום היער המאושר עד כה וכוללת תוספת אוכלוסייה במתחמים החדשים.

ודל משק בית ממוצע בשכונות הוותיקות 3.5 נפש ובשכונות החדשות - 4 נפש.

אזור הכניסה המזרחית של שפרעם יפותח כמוקד עירוני דומיננטי הכולל את מתחמים 9א', 9ב', 9ג', 11, 12, 13, 14 אשר יתפקד כנדבך עירוני ויקושר אל מרכז העיר דרך רחוב תאופיק זאיד.

4. הסבר על מבנה התכנית וחלוקה העיקרית

התכנית הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללתית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. המשך דברי ההסבר ראה/י בהוראות התכנית לא מקוונות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תכנית מתאר כוללנית שפרעם

מספר התכנית 261-0345462

1.2 שטח התכנית 19,582.814 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית 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 גבעות אלונים

216924 קואורדינאטה X

745259 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כל תחום שיפוט שפרעם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה שפרעם - כל תחום הרשות: שפרעם

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

זבולון, חבל אשר, יזרעאלים, משגב, קרית אתא



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	הקלה מרצועה לתכנון מסילת רכבת	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
26/08/1976	2362	2247	הועדה המחוזית בישיבתה מס' 2018001 מיום 15.01.2018 אישרה הקלה בקו בניין מ-100 מ' מציר הדרך ל-50 מ' מציר הדרך בשני הצדדיים לדרך 79 (25 מ' מקצה זכות הדרך) ו-75 מ' מציר הדרך 6 (70) מהצד המזרחי.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
29/08/2002	3892	5107	הועדה המחוזית בישיבתה מס' 2018001 מיום 15.01.2018 אישרה הקלה בקו בניין מ-100 מ' מציר הדרך ל-50 מ' מציר הדרך בשני הצדדיים לדרך 79 (25 מ' מקצה זכות הדרך).	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3 / 11 / ב
15/07/1999	4726	4784	הועדה המחוזית בישיבתה מס' 2018001 מיום 15.01.2018 אישרה הקלה בקו בניין מ-150 מ' מציר הדרך ל-75 מ' מציר הדרך ממזרח לדרך 6.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 31 / א / 4
08/04/2018	6690	7752	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 14/ ב. הוראות תכנית תמא/ 14/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 14 / ב

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 23 /15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 /15. הוראות תכנית תמא/ 23 /15 תחולנה על תכנית זו.	5041	800	24/12/2001
תמא/ 32	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 32. הוראות תכנית תמא/ 32 תחולנה על תכנית זו.	4907		03/08/2000
תממ/ 2 /9	אישור ע"פ תמ"מ	הועדה המחוזית בישיבתה מס' 2018001 מיום 15.01.2018 אישרה תוספת שטח לפיתוח עירוני עד 30% והרחבת אזור תעסוקה מרחבי.	5696	3711	30/07/2007
תמא/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 על שינויה. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	0		22/08/1976
תמא/ 18 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 /4. הוראות תכנית תמא/ 18 /4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תמא/ 19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19 על שינויה. הוראות תכנית תמא/ 19 תחולנה על תכנית זו.	3525	758	11/02/1988
תתל/ 56	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 56. הוראות תכנית תתל/ 56 תחולנה על תכנית זו.	7873	9622	12/07/2018
תמל/ 1036	ללא שינוי		7804	7874	17/05/2018

הערה לטבלה:

- 1.6.1 תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה").
- 1.6.2 תכנית זו קובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות להגשמת החזון התכנוני והיעדים התכנוניים הקבועים בתוכנית זו. במסגרת תכניות מפורטות אלה ייערכו השינויים הנדרשים במצב התכנוני הקיים מכוח התכניות התקפות. למען הסר ספק, כל עוד לא שינתה תכנית מפורטת את יעוד הקרקע, תחול התכנית המפורטת התקפה על המקרקעין.
- 1.6.3 תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, שאינה תואמת תכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החריגה ונימקה את החלטתה.
- 1.6.4 תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



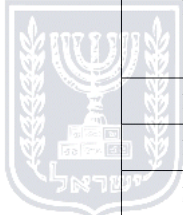
תכנון זמין
מונה הדפסה 74

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית שפינט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית שפינט		1	1: 10000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		06: 38 04/05/2021	מאיר רוזנטל	03/05/2021	51		מנחה	ניקוז
לא	נספח חברתי, כלכלי, שיתוף ציבור	18: 24 10/02/2021	חינקיס-ברק שני	10/02/2021	49		מנחה	נספח חברתי
לא	נספח סביבתי	17: 54 14/09/2020	רווד ליאת	31/08/2020	14		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי	16: 27 19/10/2020	טלי טוך	30/09/2020	75		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סייסמי	09: 31 15/10/2018	עמוס ביין	15/10/2018	66		מנחה	סקר סייסמי
לא	יישום ואמצעים משלימים	16: 08 19/10/2020	דורית שפינט	19/10/2020	14		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	ניהול תכנון, מעקב ובקרה	21: 35 20/10/2020	דורית שפינט	19/10/2020	12		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרק 2	07: 22 11/02/2021	ענת אסתרליס	10/02/2021	374		מנחה	תיעוד ושימור
לא	פרק 1	06: 44 04/05/2021	ענת אסתרליס	03/05/2021	75		מנחה	תיעוד ושימור
כן		15: 10 10/05/2021	דורית שפינט	10/05/2021	57		מחייב	תכנית מתארית - הוראות
לא	בדיקה תחבורתית	21: 35 10/09/2020	דורון מגיד	31/08/2020	13		מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה	21: 33 10/09/2020	דורון מגיד	10/09/2020	10		מנחה	תנועה
לא	הוראות מים וביוב	18: 56 10/02/2021	מאיר רוזנטל	10/02/2021	41		מנחה	תשתיות
לא	נספח מבנה עירוני	06: 47 04/05/2021	דורית שפינט	03/05/2021	1	1: 10000	מנחה	בינוי
לא	נספח מגבלות	06: 49 04/05/2021	דורית שפינט	03/05/2021	1	1: 10000	מנחה	בינוי
לא		15: 11 10/05/2021	דורית שפינט	03/05/2021	1	1: 10000	מנחה	מתחמי תכנון
לא		06: 51 04/05/2021	מאיר רוזנטל	03/05/2021	1	1: 10000	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי	20: 34 10/02/2021	טלי טוך	10/02/2021	1	1: 7500	מנחה	סביבה ונוף
לא	קומפילצית תמ"א ותמ"מ	15: 42 26/07/2020	דורית שפינט	26/07/2020	1	1: 50000	רקע	קומפילציה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	קומפליצית תכניות מאושרות מפורטות	15: 33 26/07/2020	דורית שפינט	26/07/2020	2	1: 7500	רקע	קומפילציה
לא	תשריט תת"ל 90/א	11: 41 04/05/2021	דורית שפינט	04/05/2021	1	1: 2000	רקע	קומפילציה
לא	נספח תחבורה ציבורית	18: 13 10/02/2021	דורון מגיד	10/02/2021	1	1: 10000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	18: 14 10/02/2021	דורון מגיד	10/02/2021	1	1: 10000	מנחה	תנועה
לא	נספח ביוב	09: 58 04/05/2021	מאיר רוזנטל	03/05/2021	1	1: 7500	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים	07: 08 04/05/2021	מאיר רוזנטל	03/05/2021	1	1: 7500	מנחה	תשתיות

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 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית שפרעם	שפרעם	(1)		04-9059111	04-9059102	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 3 שפרעם 20200.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		ועדה מחוזית מחוז צפון	נוף הגליל	מעלה יצחק	29	04-6508508	04-6508545	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל -		-	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558211	04-6558266	
בבעלות רשות מקומית		עיריית שפרעם -		-	שפרעם	(1)		04-9059111	04-9059102	
בעלים		פרטיים		בעלים פרטיים	שפרעם	(2)		04-9059111		

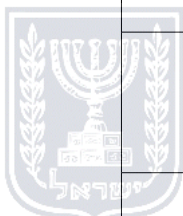
(1) כתובת: ת.ד. 3.

(2) כתובת: שפרעם.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית שפינט	00037682	עוזי גורדון בע"מ - אדריכלים ומ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gordon-ltd.co.il
יועצת שימור	אדריכל	ענת אסתרליס	75013	ענת אסתרליס אדריכלות ושימור	פרדס חנה- כרכור	ההסתדרות	17			anatesterlis@gmail.com
סיסמולוג	יועץ	עמוס ביין		RPD- GeoHyd Consultants	ירושלים	משעול המגלית	21	02-5865455		bamos@rpd-geohyd.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	טלי טוך		טוך סרגוסי אדריכלות נוף בע"מ	קרית טבעון	השקדים	1	04-6415717	04-6415719	tt@ts-landscape.co.il
כלכלנית	יועץ	רות לובנטל			תל אביב- יפו	אלון יגאל	155 א	03-6967974	03-6967974	sadan.lowental@gmail.com
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	רודד ליאת		AVIVAMC G	ראש העין	העבודה	27	073-2590286		liat.Roded@avivamcg.com
יועץ תנועה	מהנדס	דורון מגיד	36006	ש. קרני מערכות תנועה ותחבורה בע"מ	חיפה	דישראלי	46	04-8244468		doron@karni-eng.com
יועץ חברה	יועץ	חן נאור		AVIVAMC G	ראש העין	העבודה	27	03-9024004		chen.naor@avivamcg.com
יועץ מים וביוב	מהנדס	מאיר רוזנטל	27203	מ.רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(1)		04-9580621		meir@rme.co.il
ניהול, ריכוז ואנטגרציה	יועץ	חינקיס-ברק שני		AVIVAMC G	ראש העין	העבודה	27	073-2590286		shani.hinkis@avivamcg.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

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
בניה ירוקה	גישה מערכתית כוללת לתכנון, בנייה ותפעול של בניינים וסביבתם, המיושמת משלב התכנון המוקדם ועד למגורים בבית, תוך ניצול יעיל וחסכוני של משאבי הטבע והסביבה, מזעור מפגעים סביבתיים, בהתאם לתקן ישראלי מס' 5281 על עדכוניו. זאת במטרה לחסוך אנרגיה, מים וחומרי גלם, וליצור תנאים איכותיים ובני קיימא לדיירים בבניין ולשוהים בסביבותיו.
בניה מרקמית	בניה רצופה לאורך רחובות, בעלת נפחיות דומה, בגובה אחיד כמפורט בכל מתחם, היוצרת מקבצי מבנים, שכל אחד מהם תחום ברחובות.
החוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקונו.
חניון ציבורי	חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ואשר מקומות החנייה בו אינם מוצמדים למשתמשים מסויימים.
יחידת אירוח	יחידה המהווה חלק מדירת מגורים, עם כניסה נפרדת, או הבנויה בסמוך לדירת המגורים, המיועדת לשמש לאירוח לפרקי זמן קצובים והתואמת את תקני משרד התיירות.
יעוד מוכלל	יעוד קרקע 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 או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
מבנים ומוסדות ציבור	על פי הגדרתם בחוק התכנון והבניה ובנוסף מבנים ומוסדות לצרכי ציבור בעלי אופי ציבורי כגון מרפאות, מכללות וכד'.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם, או אזור מוגדר, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודי קרקע והשימושים בה; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד'. המסמך יאושר על ידי הועדה המקומית במקרים בהם לא ניתן לאשר תכניות מפורטת למתחם בשלמותו.
מרחב ציבורי	ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינות קהילתי, 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 המתחמים, המצויינת במספר ו/או במספר ואות (לדוגמא א 1), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו.
מתע"נ	מערכת תנועה עתירת נוסעים
ציר ירוק	ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים משולב בנטיעות, מקומות ישיבה, מגרשי משחק, ספורט וכד'.
שטחי בניה	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע

מונח	הגדרת מונח
	בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
שימוש נלווה	שימוש מובנה בשימושי היעוד העיקרי, או הנדרש לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישא של פרק 3.
שימוש עיקרי	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.
תכנית תקפה	תכנית מפורטת או תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות 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

1. מתן מענה תכנוני כולל לעיר שפרעם, בהיקף של כ- 90,800 תושבים.
2. פיתוח רובע מזרחי חדש, בעל צביון אורבאני, עם ערוב שימושים הכולל שירותים ברמה אזורית וברמה עירונית.
3. יצירת שלד עירוני בהיר המקשר את כל חלקי העיר, בדגש על רציפות בין השכונות השונות ובין מרכז העיר וחלקיה השונים.
4. חיזוק והעצמת מרכז העיר הקיים
5. פיתוח שכונות מגורים חדשות.
6. חיזוק העירוניות ועידוד התחדשות ופיתוח אזורי מגורים קיימים.
7. פיתוח מערך מגוון של שטחים ציבוריים המשולב בשלד העירוני, תוך שיפור איכות המרחב הציבורי.
8. הסדרת מערך התנועה בעיר ושילובו במערך התנועה האזורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת מתחמי תכנון.
2. קביעת אזורי תעסוקה ומסחר.
3. יצירת מלאי קרקעות למגורים.
4. קביעת מדרג מערכת הדרכים, כולל מערכת הסעת המונים.
5. קביעת מערכת שטחים פתוחים הקיימים והמוצעים. קביעת הנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים.
6. קביעת הוראות לשמירה על איכות הסביבה וצמצום סיכונים.
7. קביעת צרי פעילות עירוניים ומתן הוראות לפיתוחם.
8. קביעת הוראות בנייה במתחמי התכנון.
9. קביעת הוראות וכללים לגובה הבנייה.

10. קביעת הוראות לעניין פיתוח תשתיות - מים, ביוב וניקוז.
11. קביעת הוראות לעניין הכנת תוכניות מפורטות.
12. קביעת מתחמים לשימור וקביעת הוראות כלליות לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1031, 602, 152 - 101
תעסוקה	203, 202
מסחר	402, 401
תעשייה	504 - 501
מתקנים הנדסיים	601
עירוני מעורב	255 - 251
מבנים ומוסדות ציבור	1017 - 1001
שטחים פתוחים	1032, 327 - 321
קרקע חקלאית	1033, 320 - 301
שטח ציבורי פתוח	69 - 51
פארק / גן ציבורי	351
יער	366 - 360, 350 - 341
דרך מאושרת	41, 37 - 31, 29 - 11, 9 - 1
דרך מוצעת	43, 42
חניון	702
שטח לתכנון בעתיד	1020
בית קברות	701
מסחר ותעסוקה	206 - 204, 201
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	198

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח לתכנון בעתיד	1020
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	35, 22, 21, 19, 15 - 13, 9, 7, 4, 3
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	43
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער	344 - 341
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	1015, 1012
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	119, 118, 115, 114, 112, 111, 108, 144, 141, 140, 137, 126, 124, 121, 147, 145
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעסוקה	205
אתר עתיקות/אתר הסטורי	עירוני מעורב	255, 252, 251
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	315 - 312, 310, 308, 305, 303, 302, 319, 318
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	58 - 56
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	326, 324 - 322
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1012
אתר/מתחם לשימור	עירוני מעורב	255, 251
בלוק ביטול	דרך מאושרת	41, 26, 13, 7

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	יער	346
בלוק ביטול	מגורים	138, 129
בלוק ביטול	עירוני מעורב	253
בלוק ביטול	פארק / גן ציבורי	351
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	65, 64
בלוק ביטול	תעסוקה	203
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מסחר ותעסוקה	206, 204
בלוק מבנה לצרכי מינהל ומספרו	עירוני מעורב	255, 252
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1012
בלוק מבנה לשימור	תעשיה	501
בלוק מסוף מתעי"נ	דרך מאושרת	13
בלוק מסוף מתעי"נ	מסחר ותעסוקה	206
בלוק תחנת השנאה	תעשיה	501
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח לתכנון בעתיד	1020
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	37, 24, 13
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגורים	142, 108
גבול מסדרון תשתיות עילי	מסחר ותעסוקה	205
גבול מסדרון תשתיות עילי	קרקע חקלאית	313, 310
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטחים פתוחים	321
גבול מסדרון תשתיות עילי	תעשיה	501
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	32, 3
גבול מתחם	שטח לתכנון בעתיד	1020
גבול מתחם	בית קברות	701
גבול מתחם	דרך מאושרת	41, 37 - 31, 29 - 11, 9 - 1
גבול מתחם	דרך מוצעת	43, 42
גבול מתחם	חניון	702
גבול מתחם	יער	366 - 360, 350 - 341
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	1017 - 1001
גבול מתחם	מגורים	1031, 602, 152 - 101
גבול מתחם	מסחר	402, 401
גבול מתחם	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	198
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	206 - 204, 201
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	601
גבול מתחם	עירוני מעורב	255 - 251
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	351
גבול מתחם	קרקע חקלאית	1033, 320 - 301
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	69 - 51
גבול מתחם	שטחים פתוחים	1032, 327 - 321
גבול מתחם	תעסוקה	203, 202
גבול מתחם	תעשיה	504 - 501
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	26
הנחיות מיוחדות	יער	365 - 360, 347
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	320 - 318, 316 - 303, 301
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	203, 202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מאושרת	29, 26, 16, 12, 11, 8
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	1003, 1002
חזית מסחרית	מגורים	106, 107, 109, 110, 112, 118, 119, 124, 125, 127, 129, 134, 135, 137
		140, 144 - 147
חזית מסחרית	מסחר	401
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	206, 204
חזית מסחרית	קרקע חקלאית	316
ציר הולכי רגל	מסחר ותעסוקה	206, 204
ציר הולכי רגל	עירוני מעורב	254, 253
ציר הולכי רגל	שטח ציבורי פתוח	55
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	20, 14, 13, 6
ציר נחל	שטח לתכנון בעתיד	1020
ציר נחל	דרך מאושרת	2, 3, 5, 7, 12, 13, 15, 18, 19, 21
		23, 25 - 29, 41
ציר נחל	דרך מוצעת	42
ציר נחל	יער	346, 348, 360
ציר נחל	מבנים ומוסדות ציבור	1007, 1003
ציר נחל	מגורים	103, 106, 110, 115, 118, 120, 124, 125, 127, 134, 137 - 139, 144, 146, 147, 149, 150
ציר נחל	מסחר ותעסוקה	201, 204, 206
ציר נחל	עירוני מעורב	251, 253 - 255
ציר נחל	קרקע חקלאית	304, 305, 312, 316, 320
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	55, 69
ציר נחל	שטחים פתוחים	322, 323, 326, 327
ציר נחל	תעשייה	502, 503
קו גז	דרך מאושרת	3, 6
קו גז	קרקע חקלאית	305, 316, 320, 1033
קו חשמל מתח עליון	שטח לתכנון בעתיד	1020
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	7, 13, 17, 24, 26, 41
קו חשמל מתח עליון	יער	346
קו חשמל מתח עליון	מגורים	129, 138, 142
קו חשמל מתח עליון	מסחר ותעסוקה	205
קו חשמל מתח עליון	עירוני מעורב	253
קו חשמל מתח עליון	פארק / גן ציבורי	351
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	312, 313
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	64, 65, 69
קו חשמל מתח עליון	שטחים פתוחים	321
קו חשמל מתח עליון	תעסוקה	202, 203
קו שבר גאולוגי	דרך מאושרת	6, 11, 21 - 23, 25, 28
קו שבר גאולוגי	יער	346, 350, 365
קו שבר גאולוגי	מגורים	101, 107, 117, 120, 132, 134, 136
		137, 152

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו שבר גאולוגי	עירוני מעורב	251
קו שבר גאולוגי	קרקע חקלאית	316
קו שבר גאולוגי	שטח ציבורי פתוח	65, 63, 51
קו שבר גאולוגי	שטחים פתוחים	321
קו שבר גאולוגי	תעשייה	504
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מאושרת	25, 16, 15, 12, 6, 5, 3, 2
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מבנים ומוסדות ציבור	1008, 1007
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים	111, 115, 118, 133 - 135, 143 -
		147, 145
רצועה לתכנון (פוליגונית)	קרקע חקלאית	1033, 320, 316, 309, 305, 304
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטח ציבורי פתוח	59
שטח לניהול מי נגר	שטח לתכנון בעתיד	1020
שטח לניהול מי נגר	דרך מאושרת	37, 28, 23
שטח לניהול מי נגר	יער	360, 348
שטח לניהול מי נגר	מגורים	132, 118
שטח לניהול מי נגר	מסחר ותעסוקה	205
שטח לניהול מי נגר	עירוני מעורב	254
שטח לניהול מי נגר	שטחים פתוחים	321
שטח לניהול מי נגר	תעשייה	504, 502
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח לתכנון בעתיד	1020
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	13, 4
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	43
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים	115
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ותעסוקה	205
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	313, 303, 302
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	57, 56
תחום השפעה	שטח לתכנון בעתיד	1020
תחום השפעה	בית קברות	701
תחום השפעה	דרך מאושרת	3, 5, 7, 13, 14, 18, 23, 25, 26, 28,
		36, 37, 41
תחום השפעה	דרך מוצעת	42
תחום השפעה	חניון	702
תחום השפעה	יער	341, 346, 348, 360, 362
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	1007
תחום השפעה	מגורים	115, 120, 132, 134, 137 - 139, 141,
		144
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	201, 204 - 206
תחום השפעה	עירוני מעורב	253, 254
תחום השפעה	קרקע חקלאית	304, 305, 312, 313, 316, 318, 320
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	55
תחום השפעה	שטחים פתוחים	321 - 323, 326, 327
תחום השפעה	תעשייה	501 - 504



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

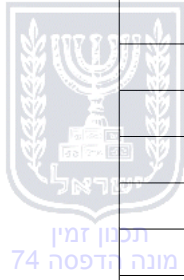
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.03	4,803.45	אתר פסולת
0.24	46,337.3	בית קברות
13.60	2,663,890.16	דרך מאושרת
0.06	11,911.23	חניון
5.20	1,018,890.22	יער
28.96	5,670,751.26	ללא תכנית מאושרת
0.04	6,963.31	מבני משק
2.34	458,953.89	מבנים ומוסדות ציבור
0.01	2,045.02	מבנים ציבור ומשרדים
0.08	15,856	מגבלות בניה ופיתוח
33.25	6,511,170.82	מגורים
1.66	325,750.1	מגורים ומסחר
0.03	5,310.1	מגורים ותעסוקה
0.24	45,943.07	מסחר
0.08	15,601.81	מסחר ומבנים ציבור
0.16	31,105.8	מסחר ומשרדים
0.01	2,004.83	מסחר ותעשייה
0.18	34,369.13	מסילת ברזל מוצעת
0.16	30,387.31	מתקנים הנדסיים
0.04	7,735.88	עירוני מעורב
7.08	1,387,020.05	קרקע חקלאית
0.20	39,944.12	שטח לתכנון בעתיד
2.49	488,280.31	שטח ציבורי פתוח
0.09	18,250	תחנת תדלוק
0.06	10,951.62	תעלה
0.18	35,914	תעסוקה
0.02	4,744.6	תעסוקה ותעשייה קלה
3.45	675,926.75	תעשייה
0.02	3,800.01	תעשייה ומשרדים
0.04	8,201.85	תעשייה קלה
100	19,582,814	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.26	1,421,967.03	שטח לתכנון בעתיד
0.08	16,587.04	בית קברות
8.60	1,684,744.89	דרך מאושרת
0.18	34,801.93	דרך מוצעת
0.03	5,443.13	חניון
5.65	1,106,697.14	יער
2.41	472,896.02	מבנים ומוסדות ציבור

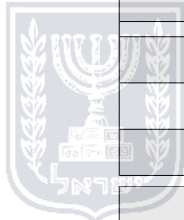
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
44.50	8,714,723.76	מגורים
0.33	64,272.4	מסחר
0.10	19,684.41	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.67	913,745.97	מסחר ותעסוקה
0.05	10,578.22	מתקנים הנדסיים
4.61	902,970.04	עירוני מעורב
0.51	99,373.74	פארק / גן ציבורי
2.21	433,384.46	קרקע חקלאית
1.17	228,336.77	שטח ציבורי פתוח
13.77	2,695,831.84	שטחים פתוחים
1.07	208,632.16	תעסוקה
2.80	548,143.06	תעשייה
100	19,582,814.03	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	כמפורט בנספח תכנית מתארית - הוראות.
4.1.2	הוראות
4.2	עירוני מעורב
4.2.1	שימושים
	כמפורט בנספח תכנית מתארית - הוראות.
4.2.2	הוראות
4.3	תעסוקה
4.3.1	שימושים
	כמפורט בנספח תכנית מתארית - הוראות.
4.3.2	הוראות
4.4	מסחר
4.4.1	שימושים
	כמפורט בנספח תכנית מתארית - הוראות.
4.4.2	הוראות
4.5	מסחר ותעסוקה
4.5.1	שימושים
	כמפורט בנספח תכנית מתארית - הוראות.
4.5.2	הוראות
4.6	תעשיה
4.6.1	שימושים
	כמפורט בנספח תכנית מתארית - הוראות.
4.6.2	הוראות
4.7	מבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
	כמפורט בנספח תכנית מתארית - הוראות.
4.7.2	הוראות
4.8	פארק / גן ציבורי
4.8.1	שימושים
	כמפורט בנספח תכנית מתארית - הוראות.
4.8.2	הוראות
4.9	שטח ציבורי פתוח
4.9.1	שימושים
	כמפורט בנספח תכנית מתארית - הוראות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

4.9	שטח ציבורי פתוח
4.9.2	הוראות
4.10	שטחים פתוחים
4.10.1	שימושים
	כמפורט בנספח תכנית מתארית - הוראות.
4.10.2	הוראות
4.11	יער
4.11.1	שימושים
	כמפורט בנספח תכנית מתארית - הוראות.
4.11.2	הוראות
4.12	דרך מאושרת
4.12.1	שימושים
	כמפורט בנספח תכנית מתארית - הוראות.
4.12.2	הוראות
4.13	דרך מוצעת
4.13.1	שימושים
	כמפורט בנספח תכנית מתארית - הוראות.
4.13.2	הוראות
4.14	בית קברות
4.14.1	שימושים
	כמפורט בנספח תכנית מתארית - הוראות.
4.14.2	הוראות
4.15	מתקנים הנדסיים
4.15.1	שימושים
	כמפורט בנספח תכנית מתארית - הוראות.
4.15.2	הוראות
4.16	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.16.1	שימושים
	כמפורט בנספח תכנית מתארית - הוראות.
4.16.2	הוראות
4.17	שטח לתכנון בעתיד
4.17.1	שימושים
	כמפורט בנספח תכנית מתארית - הוראות.
4.17.2	הוראות
4.18	חניון
4.18.1	שימושים
	כמפורט בנספח תכנית מתארית - הוראות.

4.18	חניון
4.18.2	הוראות
4.19	קרקע חקלאית
4.19.1	שימושים
	כמפורט בנספח תכנית מתארית - הוראות.
4.19.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות מתאריות

כמפורט בנספח תכנית מתארית - הוראות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

כמפורט בנספח תכנית מתארית - הוראות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

2021-05-10

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965****הוראות התכנית**

תכנית מס' 261-0345462

תכנית מתאר מקומית כוללנית שפרעם

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: גבעות אלונים

סוג תכנית: תכנית כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה



הוראות תכנית כוללנית פברואר 2015

עמוד 1 מתוך 57

דברי הסבר לתכנית

תوضיחות

1. استعراض للوضع الحالي

أهم القضايا التي ظهرت من تحليل جرد معطيات التخطيط في المدينة:

السكان – عدد سكان المدينة في العام -2017 يقارب ال-40,500 نسمة.
السكن – توجد في المدينة كمية لا يستهان بها من قطع الأراضي للسكن وامكانية الاستغلال لوحدها السكنية تصل الى 27% من السعة التنظيمية المصادق عليها في نطاق الخارطة الهيكلية ج /7025. الكثافة السكانية الحالية هي 7 أشخاص للدونم الواحد صافي. في حالة تطبيق كافة حقوق البناء المصادق عليها ستصل الكثافة السكانية ل- 6.8 وحدة سكن للدونم الواحد صافي ، أي 26 نسمة للدونم الواحد صافي.
المساحات المُعقّلة تتركز في الأقسام الجنوبية – الشرقية للمدينة وتُستغل بشكل جزئي. المنطقة الصناعية القائمة تشكل مكاره ومصدر إزعاج للأحياء السكنية المحاذية لها. للمدينة احتياطي أرض لتطوير الصناعة لم يُستغل بسبب المنافسة في المنطقة ، القدرة الاقتصادية منخفضة نسبياً للسكان وبسبب كثرة الأراضي الخاصة والموزعة على عدد كبير من المالكين.

المباني العمومية – حجم المساحات على المستوى القانوني يبدو كافياً من الوهلة الأولى. قسم منها غير مستغل وتوجد مباني تستخدم للأغراض ولوظائف أخرى. معظم المباني غير المستغلة موجودة في الأحياء المحيطة بالمدينة. يتميز مركز المدينة بنقص بالمساحات العمومية. قسم كبير من الطلاب يتعلمون في مؤسسات خصوصية ، الموجودة في مساحات خصوصية، قسم منها غير معرف كمساحات عمومية.
جوانب المناظر الطبيعية - يشير التحليل الكمي أن المساحات التي يمكن استغلالها لمائة عدد سكان يقارب ال- 30,000 نسمة فقط، وأنه يوجد نقص بالمساحات المفتوحة بحجم يقارب ال- 130 دونم. هنالك نقص كبير بالحدائق في الأحياء وبمنشآت الألعاب الملائمة. المساحة العمومية المفتوحة المصادق عليها في شرقي المدينة، غير مطورة وغير مستغلة.

حركة السير والمواصلات – الشوارع الموصلة الى شبكة الشوارع القطرية والإقليمية هو بمستوى جيد وشبكة الشوارع الداخلية البلدية هي بمستوى معقول فقط. يوجد نقص في أماكن وقوف السيارات، في شبكة الطرق الالتفافية التي تقلل من حركة السير في المحور الرئيسي للمواصلات العمومية.
التصريف – تُقسم المدينة من قبل وادي شفاعمر ، وادي شفرور، وادي حنتون ووداي عفرات. منطقة منبع الوديان في الشرق تشكل المشكلة الأكبر اليوم من ناحية التصريف. منشآت وأجهزة تنظيم جريان المياه المخططة من قبل سلطة التصريف ستساعد على كبح جماح معدل التدفق.

تحليل الوضع القائم يشير إلى أن مدينة شفاعمر موجودة اليوم في " خط التماس" بين القرية وبين المدينة. المميزات القروية الموجودة فيها، تتجلى بالبناء القليل ، بالنقص في البنية التحتية ، بالاستعداد المحدود لأصحاب الأراضي الخاصة بتخصيص أراضي لاحتياجات الجمهور، المميزات " المدنية" تتجلى بظاهرة الهجرة الإيجابية المستمرة للسكان الشباب، نسبة عالية نسبياً للسكن بالإيجار، وبظاهرة خلط استعمالات البناء على طول المحاور المركزية. شفاعمر، كمدينة غير متجانسة التي تشمل بداخلها مجتمعات وطوائف مختلفة (مسلمين ، مسيحيين، دروز وبدو) يمكنها تزويد احتياجات بلدية حضرية للسكان الذين يبحثون عن جودة الحياة، الحضرية ، لكنها يمكن أن تزود أيضاً المجتمعية والألفة.

إمكانيات مدينة شفاعمر بالتحول من قرية إلى مدينة ، تعتمد على هذه النواحي وأيضاً تعتمد على موقعها الجذاب في المنطقة : بالقرب من المحاور القطرية الرئيسية، وبالقرب من الحلقة الداخلية لمتربولين مدينة حيفا

2. حُلم ورؤية المدينة

تم بلورة حُلم المدينة مع بلدية شفاعمر ، والذي عُرض وصدق عليه في لجان التوجيه التي أقيمت في شهر أيلول من العام 2014.

شفاعمر ستكون مدينة مركزية ومميزة في المنطقة ، التي تستغل أفضل مميزات موقعها والنواحي الخاصة التي تميز سكانها المتنوعين. ذلك من أجل نموها وتطورها البيئي، الاقتصادي والاجتماعي وارتفاع مكانتها كمدينة مهيمنة وجذابة التي تزود جودة حياة عالية لسكانها ولزائريها، من خلال المحافظة على مميزاتا وخصائصها التاريخية والاجتماعية والثقافية.

הهدف الأعلى للتخطيط: تعزيز وتقوية المدينة بحيث تصبح حجر أساس بالتطوير المدني العصري للسكان غير اليهود في المنطقة ، والتي تزود جودة حياة ومستوى معيشة ملائمين لكافة سكانها، من خلال النمو الاجتماعي والاقتصادي.

3. أهم أسس الخطة المقترحة

أحد التحديات المركزية هو تطوير وتأكيده المركبات التي تشكل البلدية الحضارية : هيكل للمواصلات، نسيج البناء ، مناطق عمومية بجودة عالية ، اقتصاد حضاري ، خدمات بلدية حضرية وبنية تحتية ملائمة. دمج هذه المركبات بالنسيج القائم، من خلال المحافظة على المميزات الخاصة والخلفية التاريخية للمكان، ستخلق قاعدة لبلدة بجودة عالية تستطيع توفير حلول للسكان الموجودين فيها ولتطلب المتزايد على المساكن الحضارية.

سعة الخارطة تقارب ال-90,800 نسمة. حُددت سعة الخارطة مع الأخذ بالحسيان لقدرة التحمل للمساحات العمومية في نطاق المدينة المصادق عليها لغاية اليوم والتي تشمل زيادة السكان في المجمعات الجديدة. معدل مرافق البيوت في الأحياء القديمة 3.5 نسمة وفي الأحياء الجديدة - 4 نسمة.

منطقة المدخل الشرقي لمدينة شفاعمرو سيطور كمركز بلدي مهيم يشمل المجمعات 9أ، 9ب، 9ج، 11، 12، 13، 14 يعتبر طبقة بلدية حضرية ويوصل إلى مركز المدينة عن طريق شارع توفيق زياد.

4. توضيحات على مبنى الخارطة وأقسامها الأساسية

تم تحضير الخارطة بموجب تعريفات الخارطة الهيكلية الشاملة حسب تعريفها في البند 62(ج) من القانون. الخارطة تحدد التعليمات التي توجه تحضير الخرائط التفصيلية المنبثقة عن هذه الخارطة، وتخلق منطقة مرنة داخل مجموعة القوانين التنظيمية الواضحة، التي تبين حدود والاعتبارات المهنية للجنة المحلية بموجب القانون. تتألف الخارطة من مخطط ومن مستند تعليمات، وهي مستندات ملزمة وملاحق المواضيع الموجهة.

تخصيصات الأرض (الفصل 3)

هذا الفصل يعرف تخصيصات الأرض في الخارطة. التخصيصات هي تخصيصات مشمولة ومعرفة وفقاً للاستعمال الأساسي فيها، بموجب مميزات ووظيفة كل منطقة لكل هدف ، تعرف الخارطة الاستعمالات الأساسية وأيضاً تعرف مجموعة الاستعمالات الثانوية. سلة الاستعمالات هذه ، عند تطبيق الخارطة التفصيلية ، يمكن أن تحدث تغيير في عدد من التخصيصات المفصلة ، أو بإحداها، يشمل الاستعمالات المعرفة في الخارطة الهيكلية (كلها أو قسم منها). التعليمات في هذا الفصل تشمل فقط التعليمات سارية المفعول لكل مكان فيه موجود التخصيص في المخطط.

تعليمات للخارطة التفصيلية وتعليمات لمجمعات التخطيط (الفصل 4)

1. تعليمات للخرائط التفصيلية

يحدد هذا الفصل تعليمات لتحضير ومصادقة الخرائط التفصيلية ، الملائمة وذات الصلة لكافة مناطق الخارطة، بما في ذلك، بالتعليمات المرنة لحدود تخصيصات الأرض أو لحدود المجمعات، تعليمات التخصيص لاحتياجات الجمهور / تطوير المناظر الطبيعية ، المحافظة والصيانة ، المواصلات وما شابه ذلك.

2. المجمعات

في هذا الفصل تم تعريف مميزات كل مجمع، الاستعمالات، حجم حقوق البناء المسموحة وأيضاً التعليمات الخاصة لكل مجمع من المجمعات. أساس لتخطيط المجمعات الجديدة :

- استقطاع احتياجات الجمهور بشكل مساو في الأراضي الخصوصية وذلك بواسطة خرائط توحيد وتقسيم، استقطاع لاحتياجات الجمهور من أراضي الدولة- 60%.
- استعمالات في أراضي الدولة للسكن وللمباني العمومية ، استعمالات في الأراضي الخصوصية – مختلطة للسكن وللمصالح بخليط غير ثابت.
- رفاهية وسعة السكن ما يقارب ال- 38 متر مربع للنسمة.

تعليمات عامة بمواضيع مختلفة (الفصل 5)

من أجل تحديد التعليمات الملائمة وذات الصلة لمجمع معين، يجب قراءة التعليمات كل تخصيص من تخصيصات الأرض المشمولة فيه (الفصل 3)، التعليمات العامة الملائمة وذات الصلة (الفصل 5) والتعليمات المفصلة لنفس المجمع (الفصل 4). التعليمات الخاصة بالمجمعات تتغلب على التعليمات العامة الموجودة في الفصل 5، وعلى تعليمات تخصيصات الأراضي في الفصل 3. في حالة وجود تناقض بين تعليمات التخصيصات (الفصل 3) وبين التعليمات العامة ، تتغلب التعليمات الأكثر صرامة.

המجموع הכוללי إضافات لمساحات البناء في الخارطة (أساسي + خدمة)	המجموع הכוללי لمساحات البناء في الخارطة (أساسي + خدمة)	המجموع הכוללי لمساحة التخصيص المشمول في المخطط	الوحدات القياسية	الاستعمال
ما يقارب الـ - 1,026,600	ما يقارب الـ - 8,437,100	ما يقارب الـ -8,700	دونم/ متر مربع	سكن
ما يقارب الـ -8,400	ما يقارب الـ - 33,600		وحدة سكنية	سكن
ما يقارب الـ - 416,600	ما يقارب الـ - 696,750	ما يقارب الـ - 540	دونم/ متر مربع	تجارة ومكاتب
ما يقارب الـ - 1,087,50	ما يقارب الـ - 1,928,500	ما يقارب الـ - 1210	دونم/ متر مربع	اشغال وصناعة
ما يقارب الـ - 583,500	ما يقارب الـ - 1,398,000	ما يقارب الـ - 470	دونم/ متر مربع	مباني عمومية
ما يقارب الـ - 30,000	ما يقارب الـ - 30,000		دونم/ متر مربع	مركز مواصلات
0	ما يقارب الـ - 38,000		دونم/ متر مربع	كلية تعليمية

1. סקירת מצב קיים

עיקרי הסוגיות שעלו מניתוח המצאי התכנוני בעיר מלמדים כי:
אוכלוסיה – אוכלוסיית העיר ב-2017 כ-40,500 נפש.

מגורים – בעיר קיים היקף בלתי מבוטל של מגרשים ריקים למגורים ושיעור מימוש יחיד עומד על כ-27% מהקיבולת התכנונית המאושרת בתחום תכנית מתאר ג/7025. צפיפות אוכלוסיה קיימת היא 7 נפשות לדונם נטו. במידה וכל זכויות הבניה המאושרות יתממשו הצפיפות תגיע לכ-6.8 יחידות דיור לדונם נטו, כלומר 26 נפשות לדונם נטו.

שטחים מניבים מרוכזים בחלקים הדרום-מזרחיים של העיר וממומשים באופן בחלקי. פעילותו של אזור התעשייה הקיים מהווה מטרד לשכונות המגורים הסמוכות. לעיר עתודות קרקע לפיתוח תעשייה שלא מומשו בשל התחרות במרחב, יכולת כלכלית נמוכה יחסית של התושבים ובשל ריבוי קרקעות פרטיות עם מספר רב של בעלים.

מבני ציבור – היקף השטחים ברמה הסטטוטורית נראה על פניו כמספיק. חלקם לא מנוצלים ויש כאלה שמשמשים לפונקציות אחרות. עיקר השטחים הלא מנוצלים בשכונות במעטפת העיר. מרכז העיר מתאפיין במחסור בשטחי ציבור. חלק גדול מהתלמידים לומדים במוסדות פרטיים, המצויים בשטחים פרטיים, שחלקם כלל אינו מוגדר כשטחי ציבור.

היבטים נופיים - הניתוח הכמותי מצביע כי השטחים הניתנים למימוש מתאימים להיקף אוכלוסייה של כ-30,000 נפש בלבד, וכי חסרים שטחים פתוחים בהיקף של כ-130 דונם. קיים חוסר גדול בגנים שכונתיים ובמתקני משחק נאותים. שטח ציבורי פתוח מאושר במזרח העיר לא מפותח ולא מנוצל.

תנועה ותחבורה – החיבורים למערכת הארצית והאזורית ברמה טובה והמערכת הפנים עירונית הינה ברמה סבירה בלבד. קיים מחסור במקומות חניה, במערכת דרכים עוקפת שתפחית תנועות מהציר הראשי ובתשתית לתחבורה ציבורית.

ניקוז – העיר נחצית על ידי נחל שפרעם, נחל שפרון, נחל חנתון ונחל עפרת. אזור המעלה של הנחלים במזרח הינו הבעייתי כיום מבחינת ניקוז. מתקני ויסות נגר המתוכננים ע"י רשות הניקוז יאפשרו לרסן את הספיקות.

ניתוח המצב הקיים מלמד על כך ששפרעם נמצאת היום ב"תפר" שבין כפר לעיר. המאפיינים הכפריים שבה, באים לידי ביטוי בין היתר בבנייה הדלילה, במחסור בתשתיות, בנכונות מוגבלת של בעלי קרקע פרטית להפרשה לצרכי ציבור. המאפיינים ה"עירוניים" משתקפים במגמת ההגירה החיובית המתמשכת של אוכלוסייה צעירה, אחוז גבוה יחסית בשכירות למגורים, ובמגמה של ערוב שימושים לאורך צירים ראשיים. שפרעם, כעיר הטרוגנית הכוללת בתוכה קהילות שונות (מוסלמים, נוצרים, דרוזים ובדואים) יכולה לספק צרכים עירוניים לאוכלוסייה שמחפשת איכות חיים, עירוניות, אך גם קהילתיות ואינטימיות.

הפוטנציאל של שפרעם להפוך מכפר לעיר מעוגן גם במגמות הללו וגם במיקומה האטרקטיבי במרחב: סמוך לצירים ארציים ראשיים, ובקרבה לטבעת הפנימית של מטרופולין חיפה.

2. חזון העיר

יחד עם עיריית שפרעם גובש חזון העיר, אשר הוצג ואושר בוועדת ההיגוי שהתקיימה בספטמבר 2014:

שפרעם תהווה עיר מרכזית וייחודית במרחב, המנצלת את יתרונות המיקום שלה והמגמות הייחודיות המאפיינות את אוכלוסייתה המגוונת. זאת לצורך פיתוחה וצמיחתה הפיזית, הכלכלית והחברתית ועליית מעמדה כעיר דומיננטית ומושכת המספקת איכות חיים גבוהה לאוכלוסייתה ולמבקריה, ותוך שימור ייחודיותה ההיסטורית, החברתית והתרבותית.

מטרת העל לתכנון: חיזוק העיר כך שתהווה נדבך בפיתוח העירוני המודרני עבור האוכלוסייה הלא יהודית במרחב, תספק איכות חיים ורמת חיים נאותה לכלל תושביה, תוך צמיחה חברתית וכלכלית.

3. עיקרי התכנית המוצעת

אחד האתגרים המרכזיים לפתח ולהדגיש את המרכיבים שיוצרים עירוניות: שלד תחבורתי, רקמת בינוי, מרחבים ציבוריים איכותיים, כלכלה עירונית, שירותים עירוניים ותשתיות נאותות. שילובם של מרכיבים אלו ברקמה הקיימת, תוך שימור הייחודיות והרקע ההיסטורי של המקום, תיצר בסיס ליישוב איכותי שבכוחו לתת מענה לאוכלוסייה הקיימת ולביקוש ההולך וגובר למגורים עירוניים במגזר.

קיבולת התכנית כ-90,800 נפש. קיבולת התכנית נקבע בהתחשב בכושר נשיאת שטחי ציבור בתחום היער המאוסר עד כה וכוללת תוספת אוכלוסייה במתחמים החדשים.

ודל משק בית ממוצע בשכונות הוותיקות 3.5 נפש ובשכונות החדשות - 4 נפש.

אזור הכניסה המזרחית של שפרעם יפותח כמוקד עירוני דומיננטי הכולל את מתחמים 9א', 9ב', 9ג', 11, 12, 13, 14 אשר יתפקד כנדבך עירוני ויקושר אל מרכז העיר דרך רחוב תאופיק זאיד.

4. הסבר על מבנה התכנית וחלקיה העיקריים

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

התכנית מורכבת מתשריט ומסמך הוראות, שהם מסמכים מחייבים ומנספחים נושאים מנחים.

יעודי קרקע (פרק 3)

פרק זה מגדיר את ייעודי הקרקע בתכנית. היעודים הם יעודים מוכללים המוגדרים על פי השימוש העקרי בהם, בהתאם למאפייניו ותפקידו של כל אזור. לכל יעוד מגדירה התכנית את השימושים העיקריים וכן מגוון שימושים משניים. סל שימושים זה, בעת מימושו בתכנית מפורטת, יכול שיקבל ביטוי במספר יעודים מפורטים, או ביעוד מפורט אחד, הכולל את השימושים שהוגדרו בתכנית המתאר הכוללתית (כולם או חלקם). ההוראות בפרק זה כוללות רק את הוראות התקפות לכל מקום בו מופיע הייעוד בתשריט.

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)

(א) הוראות לתכניות מפורטות

פרק זה קובע הנחיות להכנת ואישור תכניות מפורטות, הרלוונטיות לכל תחום התכנית, ובכלל זה: הוראות גמישות לגבול ייעודי הקרקע או לגבולות המתחמים, התניות באשר להקצאה לצרכי ציבור, פיתוח נוף, שימור, תחבורה וכד'.

(ב) מתחמים

בפרק זה הוגדרו מאפייני כל מתחם, שימושים, היקף זכויות הבנייה המותרות בו וכן הנחיות ייחודיות לכל אחד מהמתחמים.

הנחות יסוד לתכנון מתחמים חדשים:

- הפרשה לצרכי ציבור שוויונית בקרקע פרטית וזאת באמצעות תכניות איחוד וחלוקה, הפרשה לצרכי ציבור מקרקע מדינה - 60%.
- שימושים בקרקע מדינה למגורים ומבני ציבור, שימושים בקרקע פרטית – מעורבים למגורים ולעסקים בתמהילים משתנים.
- רווחת דיר כ-38 מ"ר לנפש.

הוראות כלליות בנושאים שונים (פרק 5)

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

שימוש	יחידות מידה	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+ שירות)	סה"כ תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+ שירות)
מגורים	דונם/ מ"ר	כ-8,700	כ-8,437,100	כ-1,026,600
מגורים	יח"ד		כ-33,600	כ-8,400
מסחר ומשרדים	דונם/ מ"ר	כ-540	כ-696,750	כ-416,600
תעסוקה ותעשייה	דונם/ מ"ר	כ-1,210	כ-1,928,500	כ-1,087,500
מבני ציבור	דונם/ מ"ר	כ-470	כ-1,398,000	כ-583,500
מרכז תחבורה	דונם/ מ"ר		כ-30,000	כ-30,000
מכללה	דונם/ מ"ר		כ-38,000	0

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג תכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

תכנית מתאר כוללנית לשפרעם

יפורסם
ברשומות

מספר התכנית 261-0345462

דונם 19,582.814

1.2 שטח התכנית

תאריך עדכון המהדורה 10.05.2021

1.3 מהדורות

סוג התכנית תכנית כוללנית

1.4 סיווג התכנית



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

יפורסם
ברשומות

ועדה מחוזית

היתרים או הרשאות תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

קואורדינטה X 216924

קואורדינטה Y 745259

1.5.2 רשויות מקומיות בתכנית שם הרשות מקומית שפרעם



1.5.3 תחום מוניציפלי התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון כל תחום הרשות

1.5.4 שכונה/אזור בתחום הישוב לא רלבנטי

1.5.5 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

משגב, יזרעאלים, מטה אשר, קרית אתא, זבולון





1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	הקלה מרצועה לתכנון מסילת רכבת על פי החלטת ולק"ו מס' 87 מ-22/09/2020	אישור ע"פ תמ"א	1 / תמא
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	35 / תמא
7/7/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 / 35 / תמא
26/08/1976	2362	2247	הועדה המחוזית בישיבתה מס' 2018001 מיום 15.01.2018 אישרה הקלה בקו בניין מ-100 מ' מציר הדרך ל-50 מ' מציר בשני הצדדים לדרך 79 (25 מ' מקצה זכות הדרך) ו-75 מ' מציר הדרך 6 (70) מהצד המזרחי.	אישור ע"פ תמ"א	3 / תמא
29/08/2002	3892	5107	הועדה המחוזית בישיבתה מס' 2018001 מיום 15.01.2018 אישרה הקלה בקו בניין מ-100 מ' מציר הדרך ל-50 מ' מציר בשני הצדדים לדרך 79 (25 מ' מקצה זכות הדרך).	אישור ע"פ תמ"א	3 / תמא 11 / ב
15/07/1999	4726	4784	הועדה המחוזית בישיבתה מס' 2018001 מיום 15.01.2018 אישרה הקלה בקו בניין מ-150 מ' מציר הדרך ל-75 מ' מציר הדרך ממזרח לדרך 6.	אישור ע"פ תמ"א	31 / תמא 4 / א
8/4/2018	6690	7752	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 14 / ב. הוראות תכנית תמא/ 14 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	14 / ב / תמא
24/12/2001	800	5041	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / 15. הוראות תכנית תמא/ 23 / 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	23 / תמא 15
3/8/2000	0	4907	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 32 על שינויה. הוראות תכנית תמא/ 32 על שינויה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	32 / תמא
30/07/2007	3711	5696	הועדה המחוזית בישיבתה מס' 2018001 מיום 15.01.2018 אישרה תוספת שטח לפיתוח עירוני עד 30% והרחבת אזור תעסוקה מרחבי.	אישור ע"פ תמ"מ	9 / 2 / תממ
22/08/1976	0	0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 על שינויה. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	18 / תמא
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	4 / 18 / תמא



תאריך	מספר עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/2/1988	758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19 על שינויה. הוראות תכנית תמא/ 19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 19
12/07/2018	9622	7873	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 56. הוראות תכנית תתל/ 56 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 56
17/05/2018	7874	7804		ללא שינוי	תמל/ 1036

**הערה לטבלה:**

- 1.6.1 תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה").
- 1.6.2 תכנית זו קובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות להגשמת החזון התכנוני והיעדים התכנוניים הקבועים בתוכנית זו. במסגרת תכניות מפורטות אלה ייערכו השינויים הנדרשים במצב התכנוני הקיים מכוח התכניות התקפות. למען הסר ספק, כל עוד לא שינתה תכנית מפורטת את יעוד הקרקע, תחול התכנית המפורטת התקפה על המקרקעין.
- 1.6.3 תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, שאיננה תואמת תכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החרیגה ונימקה את החלטתה.
- 1.6.4 תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.



תכנית מס' 261-0345462

מבא"ת כוללתית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורית שפינט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 10000	1		דורית שפינט		תשריט מצב מוצע	לא
תכנית מתארית - הוראות	מחייב		57	04/05/2021	דורית שפינט	04/05/2021		כן
ניקוז	מנחה		51	03/05/2021	מאיר רוזנטל	04/05/2021		לא
נספח חברתי	מנחה		49	10/02/2021	חינקיס-ברק שני	10/02/2021	נספח חברתי, כלכלי, שיתוף ציבור	לא
סביבה ונוף	מנחה		14	31/08/2020	רודד ליאת	14/09/2020	נספח סביבתי	לא
סביבה ונוף	מנחה		75	30/09/2020	טלי טוך	19/10/2020	נספח נופי	לא
סקר סייסמי	מנחה		66	15/10/2018	עמוס ביין	15/10/2018	נספח סייסמי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		14	19/10/2020	דורית שפינט	19/10/2020	יישום ואמצעים משלימים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		12	19/10/2020	דורית שפינט	19/10/2020	ניהול תכנון, מעקב ובקרה	לא
תיעוד ושימור	מנחה		75	03/05/2021	ענת אסתרליס	04/05/2021	פרק 1	לא
תיעוד ושימור	מנחה		374	10/02/2021	ענת אסתרליס	11/02/2021	פרק 2	לא
תנועה	מנחה		13	31/08/2020	דורון מגיד	10/09/2020	בדיקה תחבורתית	לא
תנועה	מנחה		10	10/09/2020	דורון מגיד	10/09/2020	נספח תחבורה	לא
תשתיות	מנחה		41	10/02/2021	מאיר רוזנטל	10/02/2021	הוראות מים וביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 10000	1	03/05/2021	דורית שפינט	04/05/2021	נספח מגבלות	לא
בינוי	מנחה	1: 10000	1	03/05/2021	דורית שפינט	04/05/2021	נספח מבנה עירוני	לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 10000	1	03/05/2021	דורית שפינט	10/05/2021		לא
ניקוז	מנחה	1: 10000	1	03/05/2021	מאיר רוזנטל	04/05/2021		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 7500	1	10/02/2021	טלי טוך	10/02/2021	נספח נופי	לא

הוראות תכנית כוללתית פברואר 2015

עמוד 9 מתוך 57

מבא"ת כוללת

תכנית מס' 261-0345462

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
קומפילציה	רקע	1: 50000	1	26/07/2020	דורית שפינט	26/07/2020	קומפילצית תמ"א ותמ"מ	לא
קומפילציה	רקע	1: 7500	2	26/07/2020	דורית שפינט	26/07/2020	קומפילצית תכניות מאושרות מפורטות	לא
קומפילציה	רקע	1: 2000	1	04/05/2021	דורית שפינט	04/05/2021	נספח תת"ל 90א	לא
תנועה	מנחה	1: 10000	1	10/02/2021	דורון מגיד	10/02/2021	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 10000	1	10/02/2021	דורון מגיד	10/02/2021	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 7500	1	03/05/2021	מאיר רוזנטל	04/05/2021	נספח ביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 7500	1	03/05/2021	מאיר רוזנטל	04/05/2021	נספח מים	לא

1.7.1 כל מסמכי התכנית משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
בניה ירוקה	גישה מערכתית כוללת לתכנון, בנייה ותפעול של בניינים וסביבתם, המיושמת משלב התכנון המוקדם ועד למגורים בבית, תוך ניצול יעיל וחסכוני של משאבי הטבע והסביבה, מזעור מפגעים סביבתיים, בהתאם לתקן ישראלי מס' 5281 על עדכוניו. זאת במטרה לחסוך אנרגיה, מים וחומרי גלם, וליצור תנאים איכותיים ובני קיימא לדיירים בבניין ולשוהים בסביבותיו.
בניה מרקמית	בניה רצופה לאורך רחובות, בעלת נפחיות דומה, בגובה אחיד כמפורט בכל מתחם, היוצרת מקבצי מבנים, שכל אחד מהם תחום ברחובות.
החוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקונו.
חניון ציבורי	חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ואשר מקומות החנייה בו אינם מוצמדים למשתמשים מסויימים.
יחידת אירוח	יחידה המהווה חלק מדירת מגורים, עם כניסה נפרדת, או הבנויה בסמוך לדירת המגורים, המיועדת לשמש לאירוח לפרקי זמן קצובים והתואמת את תקני משרד התיירות.
יעוד מוכלל	יעוד קרקע 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 או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
מבנים ומוסדות ציבור	על פי הגדרתם בחוק התכנון והבניה ובנוסף מבנים ומוסדות לצרכי ציבור בעלי אופי ציבורי כגון מרפאות, מכללות וכד'
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם, או אזור מוגדר, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודי קרקע והשימושים בה; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד'. המסמך יאושר על ידי הועדה המקומית במקרים בהם לא ניתן לאשר תכניות מפורטות למתחם בשלמותו.
מרחב ציבורי	כרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, 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 המתחמים, המצויינת במספר ו/או במספר ואות (לדוגמא א1), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו.
מתע"נ	מערכת תנועה עתירת נוסעים
ציר ירוק	ציר לתנועת הולכי רגל ורכבי אופניים משולב בנטיעות, מקומות ישיבה, מגרשי משחק, ספורט וכד'.
שטחי בניה	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

מונח	הגדרת מונח
	המותרים בו, בתכנית זו.
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
שימוש נלווה	שימוש מובנה בשימושי היעוד העיקרי, או הנדרש לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישא של פרק 3.
שימוש עיקרי	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.
תכנית תקפה	תכנית מפורטת או תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות 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 ("החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרות התכנית

- מתן מענה תכנוני כולל לעיר שפרעם, בהיקף של כ- 90,800 תושבים.
- פיתוח רובע מזרחי חדש, בעל צביון אורבאני, עם ערוב שימושים הכולל שירותים ברמה אזורית וברמה עירונית.
- יצירת שלד עירוני בהיר המקשר את כל חלקי העיר, בדגש על רציפות בין השכונות השונות ובין מרכז העיר וחלקיה השונים.
- חיזוק והעצמת מרכז העיר הקיים
- פיתוח שכונות מגורים חדשות.
- חיזוק העירוניות ועידוד התחדשות ופיתוח אזורי מגורים קיימים.
- פיתוח מערך מגוון של שטחים ציבוריים המשולב בשלד העירוני, תוך שיפור איכות המרחב הציבורי.
- הסדרת מערך התנועה בעיר ושילובו במערך התנועה האזורי.

2.1. עיקרי הוראות התכנית

- הגדרת מתחמי תכנון.
- קביעת אזורי תעסוקה ומסחר.
- יצירת מלאי קרקעות למגורים.
- קביעת מדרג מערכת הדרכים, כולל מערכת הסעת המונים.
- קביעת מערכת שטחים פתוחים הקיימים והמוצעים. קביעת הנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים.
- קביעת הוראות לשמירה על איכות הסביבה וצמצום סיכונים.
- קביעת צרי פעילות עירוניים ומתן הוראות לפיתוחם.
- קביעת הוראות בנייה במתחמי התכנון.
- קביעת הוראות וכללים לגובה הבנייה.
- קביעת הוראות לעניין פיתוח תשתיות - מים, ביוב וניקוז.
- קביעת הוראות לעניין הכנת תכניות מפורטות.
- קביעת מתחמים לשימור וקביעת הוראות כלליות לשימור.

3. ייעודי קרקע ושימושים

- ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי היעוד העיקרי שבהם.
- בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים שהם מוכללים/מובנים לשימושים העקריים והמשניים ונדרשים לתפקודם, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים המתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד העיקרי, לרבות תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים; מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור וכד'. כל זאת בלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.
- השימושים, המפורטים בכל יעוד, וההוראות הנלוות אליהם, יחולו גם על יעודי קרקע אשר ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת ואשר אינם מסומנים בתשריט תכנית זו.

3.1	מגורים
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם לרבות דיר מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים.
שימושים משניים	<p>(א) מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>(ב) מסחר מקומי/קמעונאי המתאים באופיו לאזורי המגורים.</p> <p>(ג) משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, ושירותים אזרחיים.</p> <p>(ד) מלאכה מקומית זעירה שאינה מהווה מטרד למגורים להחלטת הוועדה המקומית וכפוף למפורט בהוראות למתחמים ובסעיף 4.2. שימושים אלה לא יותרו במתחם 1 מרכז העיר ובמתחמי הפיתוח החדשים.</p> <p>(ה) יחידות אירוח.</p> <p>(ו) מתקנים ומגרשי ספורט, שצ"פ, גנים.</p> <p>(ז) מתקנים הנדסיים מקומיים שכונתיים, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשכונת מגורים.</p> <p>(ח) דרכים, שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים וחניה.</p>
3.1.2	הוראות
עירוב שימושים	<p>ניתן לשלב שימושי מסחר, מלאכה, גני ילדים ומעונות יום בקומת הקרקע של בתי מגורים, ובלבד שיהיו בעלי כניסה נפרדת מהכניסה למגורים.</p> <p>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>בתכנית מפורטת יותרו שימושים משניים בתנאי ויקבעו פתרונות המתאימים למניעת מטרדים והוראות לגבי התאמת הפעילות האמורה לאזור מגורים.</p>

3.2	עירוני מעורב
3.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	מסחר כמפורטת בסעיף 3.4.1 להלן, מגורים כמפורט בסעיף 3.1.1 לעיל, משרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור, מכללות, חדרי אירוח וכד'
שימושים משניים	מתקנים הנדסיים, מערכות תחבורה ותשתיות במתחם 13 אולמות תצוגה, אולמי שמחות
3.2.2	הוראות
עירוב שימושים	<p>(א) ניתן לשלב שימושי מסחר בקומת הקרקע של בתי מגורים, ובלבד שיהיו במפלס הרחוב ובעלי כניסה נפרדת מהכניסה למגורים.</p> <p>(ב) ניתן לקבוע בתכנית המפורטת הוראות ותנאים שיגבילו או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים ולפי קריטריונים של שמירה על איכות הסביבה.</p> <p>(ג) בקרבת מבני מגורים לא יותרו אולמי שמחות.</p> <p>(ד) יותרו מתקנים הנדסיים עיליים לצרכים מקומיים בלבד. תכנית מפורטת תקבע הוראות ותנאים להקמתם.</p>



3.3	תעסוקה
	א"ת שלב א' (תא שטח 202, 203)
3.3.1	שימושים
שימושים עיקריים	מסחר, משרדים, בתי מלאכה, חניונים ומוסכים.
שימושים משניים	מבני תעשייה קיימים, אולמי שמחות ומועדונים, מתקנים הנדסיים, תחנות תדלוק, שירותי רווחה לעובדים, מבני ציבור, מעברי תשתיות, שימושים אחרים לפי תכנית תקפות, דרכים
3.3.2	הוראות
הוראות בנושא איכות הסביבה	בתכנית מפורטות יוצעו מנגנונים לעידוד פינוי מפעלים קיימים המהווים מטרד לשימושים הגובלים ושאינם משתלבים באופי המוצע למתחם. לא יותרו שימושים העלולים ליצור מטרדים וסיכונים לייעודי קרקע רגישים גובלים.



3.4	מסחר
3.4.1	שימושים
שימושים עיקריים	מסחר על סוגיו כגון: חנויות, מסעדות, בתי קפה, משרדים, סדנאות וגלריות, מרפאות, אולמות אירועים, מכללות, אולמות תצוגה, שירותים פיננסיים. בתא שטח 401 יותר שימוש מגורים.
שימושים משניים	בידור, בילוי ופנאי, תעסוקה, מבני ציבור מתקנים הנדסיים מערכות תשתיות דרכים, חניות וחניונים שטחים פתוחים
3.4.2	הוראות
עירוב שימושים	(א) 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. (ב) יותרו מתקנים הנדסיים עיליים לצרכים מקומיים בלבד. תכנית מפורטת תקבע הוראות ותנאים להקמתם.



3.5	מסחר ותעסוקה
3.5.1	שימושים
שימושים עיקריים	תעסוקה עתירת ידע כגון אלקטרוניקה, מחשבים, אופטיקה וכו'. תעסוקה נקיה משרדים מסחר אולמות תצוגה אולמות אירועים
שימושים משניים	מתקנים הנדסיים, תחנות תדלוק, שירותי רווחה לעובדים, מבני ציבור, מעברי תשתיות, דרכים
3.5.2	הוראות
הוראות בנושא איכות הסביבה	לא יותרו שימושים עם פוטנציאל יצירת מטרדים סביבתיים. לא יותר שימוש ואחסון חומרים מסוכנים.
עירוב שימושים	(א) 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. (ב) יותרו מתקנים הנדסיים עיליים לצרכים מקומיים בלבד. תכנית מפורטת תקבע הוראות ותנאים להקמתם.





3.6	תעשייה א"ת במחצבה(בתאי שטח 501-504)
3.6.1	שימושים תעשייה, אחסנה ומלאכה, משרדים, תעסוקה
	שימושים עיקריים תעשייה, אחסנה ומלאכה, משרדים, תעסוקה
	שימושים משניים (א) מתקנים הנדסיים (ב) תחנות תדלוק (ג) שירותי רווחה לעובדים, שירותים מסחריים הקשורים למקום כגון: בתי קפה, מסעדות ובנקים (ד) מועדונים ואולמות אירועים (ה) דרכים, שטחים פתוחים, חניות וחניונים (ו) חניון רכב כבד (ז) איסוף, מיון וטיפול בפסולת (ח) תחנות השנאה (ט) מתקני ספורט (י) שימושים כלל עירוניים לצרכים ציבוריים, משטרה ושירותי חירום
3.6.2	הוראות
	(א) לא תאושר הקמת מפעל באזור התעשייה אלא אם יינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות איכות סביבה. (ב) בתכנית מפורטת תערך חלוקה פנימית (ZONING) לאזורים הומוגניים מבחינת סיכוני יצירת מטרדים וסיכונים תוך הרחקת השימושים המסוכנים מיעודי קרקע רגישים גובלים.
	(א) בתכנית מפורטת לאזור תעשייה יוקצו שטחים פתוחים לרווחת העובדים.



3.7	מבנים ומוסדות ציבור
3.7.1	שימושים מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, מבנים לצרכי תרבות, דת, ספורט, פנאי ונופש, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ורשות מקומית, שירותי ומחסני חירום הכל בהתאם לסעיף 188 לחוק.
	שימושים משניים (א) מגרשי ספורט וגני משחקים. (ב) מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור. (ג) מתקנים הנדסיים.
3.7.2	הוראות
	(א) זכויות בניה בתכניות מפורטות לא תפחתנה מ-150% למגרש. (ב) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת שטחי בניה לשימושים שאינם לצרכי ציבור, ואשר בנייתם נועדה לסייע בבניית מבנה הציבור שיבנה במגרש זה. זאת בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבניה לצרכי ציבור. התכנית המפורטת תכלול תנאים להקמתם ותקבע הוראות המוודאות הקמתם בד בבד עם מימוש הבניה לצרכי ציבור. (ג) שטחים המיועדים ליעוד זה לא יוסבו ליעודים אחרים אלא אם יובטח מענה לשטחי ציבור ברמה עירונית או שכונתית.
	(א) בתכנון מבנה ציבור ישולבו שטחים פתוחים. (ב) יותרו מתקנים הנדסיים עיליים לצרכים מקומיים בלבד. תכנית מפורטת תקבע הוראות ותנאים להקמתם.
	בתכנית מפורטת ליעוד זה יינתנו הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לתקן ישראלי התקף, לרבות התייחסות לעקרונות נספח נופי-סביבתי משולב המצורף לתכנית זו.





פארק / גן ציבור		3.8
שימושים		3.8.1
פארק עירוני - שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה.		שימושים עיקריים
(א) מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק (ב) בתי קפה וקיוסקים (ג) מתקנים הנדסיים (ד) שירותים ציבוריים (ה) חניה		שימושים משניים
הוראות		3.8.2
(א) תכנון ופיתוח של הפארק יהיה בהתאם להנחיות הנספח הנופי. (ב) שטחים המיועדים ליעוד זה לא יוסבו ליעודים אחרים. (ג) שימושים משניים כמפורט לעיל יותרו בתנאי שהיקפם הכולל יהיה מצומצם ולא יפגע בתפקודו של הפארק. (ד) שטח חניה יהיה בהתאם לתקן הארצי. (ה) פיתוח הפארק ופתרונות הניקוז במידה וידרשו יהיו תוך התחשבות מירבית בשמירת משאבי הטבע, בעצים הקיימים ומאפייני הנוף לרבות האיכויות הנופיות של השטח הפתוח. (ו) מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לפארק.		הוראות כלליות
תכנית פיתוח לפארק תכלול התייחסות, בין היתר לנושאים הבאים : (א) עקרונות תכנון ופיתוח השטח כולו, ללא קשר לשלביות ביצוע ולרבות התייחסות לחזית הרחוב. בהתאם לעקרונות המבנה העירוני והנספח הנופי. (ב) נגישות – מעבר הולכי רגל ואפשרות למעבר אופניים. (ג) מעבר תשתיות תת-קרקעיות בתחום הפארק. (ד) פתרונות שיקום נופיים ככל שנדרש. (ה) השהית מי נגר והפנייתם לשטחים פתוחים סמוכים. (ו) מיקום ותנאים להקמה מתקנים הנדסיים, לרבות מיקומם בשולי הפארק כך שלא יקטעו את רציפותו, או יפגעו באיכותו. (ז) הנחיות להיתרי בניה בדבר פרטי פיתוח אופייניים, כגון: תאורה, ריהוט גן, ריצוף, מתקנים וגידור.		הוראות לתכנון מפורט



שטח ציבורי פתוח		3.9
שימושים		3.9.1
שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה.		שימושים עיקריים
(א) מבני שירות לצרכי תחזוקת שטחים ציבוריים פתוחים ושירותים ציבוריים. (ב) בתי קפה וקיוסקים. (ג) מתקנים הנדסיים. (ד) חניה		שימושים משניים
הוראות		3.9.2
(א) שימושים משניים כמפורט לעיל יותרו בתנאי שהיקפם הכולל לא יעלה על 2% משטח המגרש שלצ"פ וזאת במגרשים ששטחם מעל 4 דונם ובתנאי שלא יפגעו בתפקודו. (ב) יותרו שטחי חניה בהיקף עד 10% משטח היעוד. (ג) פיתוח השצ"פ ופתרונות הניקוז במידה וידרשו יהיו תוך התחשבות מירבית בשמירת משאבי הטבע, בעצים הקיימים ומאפייני הנוף לרבות האיכויות הנופיות של השטח הפתוח. (ד) יותרו מתקנים הנדסיים עיליים לצרכים מקומיים בלבד. תכנית מפורטת תקבע הוראות ותנאים להקמתם.		הוראות כלליות
תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים פתוחים תכלול התייחסות, בין היתר לנושאים הבאים : (א) עקרונות תכנון ופיתוח השטח כולו, ללא קשר לשלביות ביצוע ולרבות התייחסות לחזית הרחוב. בהתאם לעקרונות המבנה העירוני והנספח הנופי.		הוראות לתכנון מפורט

<p>(ב) נגישות – מעבר הולכי רגל ואפשרות למעבר אופניים. (ג) מעבר תשתיות תת-קרקעיות בתחום השצ"פ. (ד) פתרונות שיקום נופיים ככל שנדרש. (ה) השהית מי נגר והפנייתם לשטחים פתוחים סמוכים. (ו) מיקום ותנאים להקמה מתקנים הנדסיים, לרבות מיקומם בשולי השצ"פ כך שלא יקטעו את רציפותו, או יפגעו באיכותו. (ז) הנחיות להיתרי בניה בדבר פרטי פיתוח אופייניים, כגון: תאורה, ריהוט גן, ריצוף, מתקנים וגידור.</p>	
שטחים המיועדים ליעוד זה לא יוסבו ליעודים אחרים אלא אם יובטח מענה לשטחי ציבור ברמה עירונית או שכונתית.	

3.10 שטחים פתוחים	
3.10.1 שימושים עיקריים	שימושים
שטח פתוח טבעי אקסטנסיבי, יערות וחורשות וכד'.	שימושים עיקריים
עיבוד ושימושי קרקע חקלאיים לרבות הקמת מבנים חקלאיים בכפוף להוראות תכנית ג/21904.	שימושים משניים
במרקם שמור משולב על פי תמ"א 35 שינוי 1 יותר עיבוד חקלאי בלבד.	
מבנים הנדרשים לאחזקתם ולהסדרת הביקורים בשטח, מתקני משחק, ספורט ונופש פתוחים.	
3.10.2 הוראות	כללי
א. בתכנית מפורטת בשטח זה יש לעגן הוראות לעניין השימושים והיקפי הפיתוח, וכן איסורים והגבלות, כפי שנקבעו בתכנית המתאר הארציות ומחוזיות הרלבנטיות.	
ב. ככל שתוגש תכנית מפורטת בשטחים פתוחים תהיה התכנית טעונה אישור על פי התוספת הראשונה לחוק.	

3.11 יער	
3.11.1 שימושים עיקריים	שימושים
כל שטח הכולל בתמ"א 22 או בתכנית מאושרת ליער שימושו יהיה יער על פי תמ"א 22 ועל פי התכנית המאושרת.	שימושים עיקריים
יער נטע אדם קיים לפי תכנית ג/16130:	
טיפול יערני הכולל נטיעת עצים מחטניים ועצי יער וחורש טבעי ופעילות יערנית – פיתוח שבילים ודרכי שירות ליער, פינות ישיבה, פינות הנצחה לתורמים, שילוט הכוונה והדרכה, כולל התשתיות ההנדסיות הדרושות לכך.	
הקמת פסל בודד או קבוצת פסלים.	
רעיה, כולל הפעולות המימשקיות הנובעות מכך.	
יער נטע אדם קיים לפי תכנית ג/11349:	
טיפול יערני, נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם.	
יצירת נוף יער, נופש בחיק הטבע, תפוקת עץ, שימור קרקע, השבחת מרעה דבורים, צל למרעה צאן ובקר.	
שבילי טיול, דרכי שירות, דרכי יער ראשיות, קווי בידוד נגד שריפות, גידור נטיעות ומרעה, מתקני טיפול בשריפות, בניית טרסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע פינות ישיבה, ריהוט יער, גדרות, אתרי הנצחה, שילוט הכוונה והדרכה למעט שלטי פרסומת.	
הקמת פסל בודד או קבוצת פסלים.	
רעיה, כולל הפעולות המימשקיות הנובעות מכך לפי תכנון ואישור משרד החקלאות ורשות מקרקעי ישראל.	
מתקנים להם נדרש היתר בניה כחוק יעשה בתיאום עם קק"ל, משרד החקלאות, רשות מקרקעי ישראל ובאישור הועדה המקומית.	
3.11.2 הוראות	כללי
רוחב מקסימלי של דרכי השירות יהיה 6 מ'.	
כל פעילות בשטח תעשה בתיאום ואישור קרן קיימת לישראל או על ידיה.	
מעבר תשתיות בתחום היער על פי הוראות תמ"א 22 בתיאום ובאישור קק"ל.	
פעילות הממשק ביער יעשו תוך שמירתם וטיפוחם של עצי תת היער והצמחייה הטבעית והתחשבות בה בעת הכנת שטחים לנטיעה, השארת שטחים פתוחים ולא נטועים בתוך	



היערות, זיהוי בתי גידול של מינים נדירים בתוך היער ושמירתם בעת הכנת שטחי נטיעות ושימוש בעוצמות דילול משתנות במטרה לגוון את מבנה העיר.	הנחיות מיוחדות
בתחום שטח זה ניתן להמשיך בשימוש חקלאי כמתאפשר בתמ"א 22.	

3.12	דרך קיימת / מוצעת
3.12.1	שימושים
שימושים עיקריים	דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.
שימושים משניים	קווי תשתית.
3.12.2	הוראות
הוראות כלליות	לא תבוטל דרך ולא תבוצע דרך ללא אישור תכנית מפורטת.
דרכים ארציות	א) כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות המופיעות בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. אולם שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יחשבו כשינוי לתכנית זו. ב) שינוי קווי בניין מדרכים בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו. ג) לא תיתן גישה ישירה מדרכים ארציות לשטחים גובלים אלא באמצעות המחלפים שנקבעו בהן.
דרכים פנימיות	הדרכים המסומנות בתשריט הינן צירי התנועה העיקריים בלבד. הדרכים המקומיות והרחובות יתוכננו בהתאם להוראות פרק 5 ובהתאם לעקרונות נספח התנועה המצורף לתכנית זו, לרבות התייחסות לנדרש לתחבורה ציבורית בדרכים הרלוונטיות. בתכניות מפורטות יקבע במדויק המיקום הסופי של תוואי הדרכים בהתאם לתנאי השטח ולשיקולים הנדסיים ותחבורתיים. כל דרך חדשה תתוכנן כיחידה אחת לכל אורכה (ללא קשר לשלבי הביצוע של הדרך), תוך שמירת רציפות תנועה בין המתחמים השונים. תכנית מפורטת למתחם, הכוללת דרך החוצה מתחמים, תבחן תוואי אופטימלי לדרך האמורה, בשים לב לחיבור רציף והמשכיות של הדרך במתחמים הסמוכים, כך שתישמר רציפות התנועה לכל אורכה.

3.13	בית קברות
3.13.1	שימושים
שימושים עיקריים	שטח לקבורה
שימושים משניים	מתקנים נלווים הנדרשים לקבורה כמו בית/רחבת לוויית, סככות המתנה, שירותים, אחסנה, חניה
3.13.2	הוראות
הוראות פיתוח	1. תכנית פיתוח/מפורטת לבית קברות תכלול התייחסות, בין היתר לנושאים הבאים: א) עקרונות תכנון ופיתוח השטח כולו, ללא קשר לשלבויות ביצוע. ב) נגישות. ג) מעבר תשתיות תת-קרקעיות. ד) פתרונות שיקום נופיים ככל שנדרש. ה) שהית מי נגר והפנייתם לשטחים פתוחים סמוכים. ו) מיקום ותנאים להקמה מתקנים הנדסיים, לרבות מיקומם בשולי בית הקברות. ז) הנחיות להיתרי בניה בדבר פרטי פיתוח אופייניים, כגון: תאורה, ריהוט גן, ריצוף, מתקנים וגידור. 2. התכנית תיערך בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה.



3.14	מתקנים הנדסיים
3.14.1	שימושים
שימושים עיקריים	מתקנים הנדסיים, כגון אתר/תחנת מעבר לפסולת.
שימושים משניים	דרכים וחניות
3.14.2	הוראות
הוראות פיתוח	תכנית מפורטת תכלול התייחסות, בין היתר לנושאים הבאים: (א) עקרונות תכנון ופיתוח השטח כולו, ללא קשר לשלבויות ביצוע. (ב) נגישות. (ג) מעבר תשתיות תת-קרקעיות. (ד) פתרונות שיקום נופיים ככל שנדרש. (ה) השהית מי נגר והפנייתם לשטחים פתוחים סמוכים. (ו) הנחיות להיתרי בניה בדבר פרטי פיתוח אופייניים, כגון: תאורה, מתקנים וגידור. (ז) לא תאושר הקמת מתקן הנדסי אלא אם יינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות איכות סביבה. (ח) התכנית תאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

3.15	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
3.15.1	שימושים
שימושים עיקריים	שילוב שימושים מסחריים ושימושים ציבוריים בעדיפות לכלל אזורים כגון חינוך להשכלה גבוהה, מרכז שירותים אזורים וכד'.
שימושים משניים	משרדים, בתי עסק, מכללות, וכיוצ"ב.
3.15.2	הוראות
הוראות כלליות	ייחולו הוראות תמ"ל 1036

3.16	שטח לתכנון בעתיד
3.16.1	שימושים
שימושים עיקריים	פיתוח עירוני עם שימושים מעורבים: מגורים, תעסוקה, שירותים ציבוריים ושטחים פתוחים.
3.16.2	הוראות
הוראות כלליות	יקבעו בתכנית מפורטת למתחם.

3.17	חניון
3.17.1	שימושים
שימושים עיקריים	חנית רכב כבד ומסוף תחבורה ציבורית.
שימושים משניים	דרכים ותשתיות.

3.18	קרקע חקלאית
3.18.1	שימושים
שימושים עיקריים	עיבוד חקלאי. תיאסר כל בניה בתחום הנחיות מיוחדות ביועד זה. במגבלות קו בניין לאורך הדרכים הארציות ואזוריות 6, 79, 781 יותרו מתקני דרך, דרכי שירות, דרכים חקלאיות, שידרוג עתידי של הדרכים, ניקוזים ותשתיות.



4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

כללי:

סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול שטח המסומן בתשריט, או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו. הוראות אלה יהיו הנחיות תכנוניות כאשר יישקלו במסגרת הדיון בכל תוכנית מפורטת בתחומה של תכנית זו שאינה מכוחה.

4.1	הוראות כלליות
4.1.1	<p>כללי:</p> <p>(א) זכויות הבניה, תמהיל השימושים המותרים בכל מתחם, היחסים ביניהם ותנאים לאישורם, בהתאם להוראות המתחמים בסעיף 5 להלן.</p> <p>(ב) בתכנית מפורטת יקבעו הוראות בינוי, פיתוח ותנאים להוצאת היתרי בניה.</p> <p>(ג) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על נגישות ורציפות, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהייה, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'.</p> <p>(ד) 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>(ה) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, במסגרת סה"כ שטחי הבנייה הקבועים בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>(ו) תכנית הכוללת 50 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו ועקרונות הנספח הפרוגרמתי המצורף לה או בהתאם לתדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית.</p> <p>(ז) תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו.</p> <p>(ח) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה.</p>
4.1.2	<p>הוראות לתכניות מפורטות</p> <p>(א) בעת שידון מוסד תכנון בתכנית מפורטת, יביא במסגרת שיקוליו את הנחיות הנספחים המצורפים לתכנית זו. ככל שאושרה סתירה מהם יכללו הנימוקים לאישורה בהחלטת מוסד התכנון.</p> <p>(ב) תכניות מפורטות יכללו במידת האפשר הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת-קרקעי לשילוב שימושים כגון: מתקני תשתית, חניה, אחסון וכד' תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לפעילויות סמוכות.</p> <p>(ג) בתכנית מפורטת ייקבעו הוראות המבטיחות מיצוי מלא זכויות הבניה המוקצות בתחומה.</p> <p>(ד) בתכנית מפורטת ייקבעו הוראות המבטיחות גישה לכל מגרשי הבנייה בתחומה.</p> <p>(ה) תכנית מפורטת תשמור, ככל הניתן, על תכנית פנויה לצורך גינון והחדרת מי נגר עילי.</p> <p>(ו) הבניה הנוספת במגרשים תעשה תוך הותרת מקסימום תכנית פנויה במגרש לגינון ולפתרונות חניה משותפים.</p> <p>(ז) בבניה חדשה ובהרחבה של בניה קיימת ישמרו ככל הניתן מאפייני הרקמה הקיימת בהתייחס לחומרים, גובה הבנינים, נפחיות, רוחב המרחב הציבורי וגדרות, וכד'.</p> <p>(ח) המרחב הציבורי יתוכנן באופן מזמין ונגיש כמרחב תנועה רציף מוטה תנועת הולכי רגל לרבות התייחסות למכלול הגורמים המשפיעים עליו ובהתאם לעקרונות נספח העיצוב העירוני.</p> <p>(ט) בתכניות מפורטות ישמרו ככל הניתן צירים המקשרים את המרחבים הציבוריים: שבילים, דרכים, מרווחים בין המבנים המאפשרים מבטים.</p>

<p>(י) בתכנית מפורטת השטח של השצ"פים יוקצה עפ"י עקרונות הפרוגרמה והתכנון כפי שמפורטים בנספח נופי-סביבתי.</p> <p>(כ) תכנית מפורטת תכלול הנחיות מחייבות לשמירה על תנאי סביבה מחמירים לרבות מניעת מטרדים לשימושים גובלים למתקנים הנדסיים וכולל התייחסות לחזות המבנים, לחצרותיהם ולממשקם עם המרחבים הציבוריים.</p> <p>(ל) תכנית מפורטת באזור רגישות נופית סביבתית גבוהה תכלול חוות דעת רט"ג לנספח הניקוז כאמור בסעיף 8.9 להוראות תמ"א 3/ב/34.</p> <p>(מ) בתכנית מפורטת הכוללת דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים יפורטו הוראות להחדרת מי נגר עילי בהתאם לתמ"א 4/ב/34.</p> <p>(נ) תכנית מפורטת הגובלת בשטחי יער תכלול דרך אש ברוחב 6 מ' ובה יוצבו הידרנטים לכיבוי אש בהתאם לדרישות כיבוי אש.</p> <p>(ס) במסגרת תכנון מפורט על הועדה המקומית לשקול את הצורך בדיור בהישג יד ולתכנן דיור זה בהתאם לצורך העירוני וכדי להבטיח תמהיל אוכלוסייה מגוון בתכניות מפורטות.</p> <p>(ע) תכנית מפורטת תכלול סקר עצים בוגרים עפ"י הנחיות פקיד היערות.</p>	
<p>הוראות לתכנון שטחי ציבור בתכנית מפורטת</p> <p>(א) בתשריית התכנית מסומנים שטחים למבנים ומוסדות ציבור קיימים ו/או מאושרים ערב אישורה של תכנית זו ושטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והעירונית במתחמי הפיתוח החדשים.</p> <p>(ב) שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף, המבנה העירוני ולנספח הפרוגרמתי המצורפים לתכנית זו או בהתאם לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית. על שטחים אלו יחולו הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.</p> <p>(ג) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בניה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו כל עוד אין היא מקטינה את היקף השטח הכולל המוקצה לצרכי מבני ציבור, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>(א) ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית מפורטת בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם.</p> <p>(ב) תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש.</p> <p>(ג) הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע, ככל שיידרש, בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם בהתאם לעקרונות נספח החברתי-כלכלי המצורף לתכנית זו, ו/או עלפי 'התדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור' או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו.</p> <p>(ד) 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 המשוררת על ידם, אם היא בתחום התכנית המוצעת ואם מחוצה לה, וכלל את נימוקיו בהחלטת ההפקדה ובלבד שהיקף השטחים הכולל, שמוקצה לצרכי ציבור, יישמר.</p> <p>(ה) לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה המיועדים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בניה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו.</p>	4.1.3
<p>הוראות למתחמים החדשים</p> <p>אזור הכניסה המזרחית של שפרעם יפותח כמוקד עירוני דומיננטי הכולל את מתחמים 9א', 9ב', 9ג', 11, 12, 13, 14 אזור זה יקנה לשפרעם צביון עירוני, יתפקד כנדבך עירוני ויקושר אל מרכז העיר דרך רחוב תאופיק זאיד. תכנית מפורטת לכל אחד מהמתחמים הללו תבטיח רצף של פעילות מסחרית, ציבורית, ומרחב לפעילות עירונית עשירה חיה ותוססת אשר תהיה נגישה להולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית. השלד העירוני שיוצע בתכניות המפורטות הללו, יהיה רציף, בהיר, קריא ומקושר ויכלול קשרים ירוקים אל הפארק העירוני ואל מערכת השטחים הפתוחים העוטפת את הישוב.</p>	4.1.4

<p>(א) תכנית מפורטת במתחם תכנון חדש (8, 10, 12, 13, 14) תערך למתחם במלואו אלא אם נאמר אחרת בהוראות המתחם. תכניות מפורטות לתת מתחמים 9א, 9ב, 9ג ו-11 יוכנו לכל תת מתחם בנפרד או במשותף.</p> <p>(ב) תכניות מפורטות למתחמים יכללו נספחי בינוי, נופי-סביבתי, תשתיות, פרוגרמה, תנועה ותחבורה, וכל נספח אחר על פי שיקול דעת של מוסד התכנון.</p> <p>(ג) על אף האמור לעיל, תותר הכנת תכנית לחלק ממתחם עבור שטח בעל רצף פיזי המהווה חטיבה תכנונית שלמה, בכפוף לאישור מסמך מדיניות שיערך לכלל המתחם כהגדרתו בתכנית זו.</p> <p>(ד) על מנת להבטיח חלוקה שיוויונית בנטל הציבורי במתחמים בהם יש מקרקעין בבעלות פרטית תכלול תכנית מפורטת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, לפי פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה או כל פתרון אחר בהתאם לחוק התכנון והבניה שיש בו כדי להבטיח חלוקה שיוויונית כאמור.</p> <p>(ה) תכנית מפורטת למתחם תכנון, תפרט את סוגי השימושים וההיקפים המותרים בכל אזור תוך גמישות מירבית אפשרית לבחירת כל אחד מהשימושים ובלבד שלא יפגע היעוד הראשי.</p> <p>(ו) במתחמים בהם נקבע יחס בין השימושים השונים המותרים, בתכנית מפורטת ניתן יהיה לשנות את תמהיל השימושים ביחס לקבוע בהוראות המתחם בהיקף שלא יעלה על 15% מסך הזכויות לשימושים השונים. זאת תוך שמירה על אופיו העיקרי של המתחם, ובכפוף לצרוף חוות דעת מהנדס העיר, אשר תתייחס בין היתר ליחס בין שטחי הבניה למגורים לשטח הבניה לשימושים אחרים הקיימים והמתוכננים במתחם כולו ובשטחים הגובלים בו. חוות הדעת תפרט את השיקולים להמלצה על ההמרה המבוקשת ותקבע את התנאים הנדרשים בהתאם, לרבות מתן מענה ראוי של שטחי הציבור והתשתיות במתחם, לשימושים כפי שאושרו והיקפם.</p> <p>(ז) בתכנית מפורטת תישמר תכסית פנויה מבינוי בהיקף של 40% לפחות. 10% משטח כל מגרש לבינוי יגונן.</p> <p>(ח) 20% מהדירות יהיו קטנות בהתאם לסעיף 63' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>הוראות לכל המתחמים</p> <p>(א) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות תקפות הניתנים להוספה בהתאם לס"ק 3 להלן.</p> <p>(ב) סה"כ שטחי הבניה הנ"ל מחושבים בהתבסס על הערכת היקף המצב התקף ערב הפקדת תכנית זו.</p> <p>(ג) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות המתחם הרלוונטי, ובכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>(ד) למתחמים 5א, 6א, 7א, 7ב יוכנו תכניות מפורטות לכל אחד מהמתחמים במלואם. על אף האמור לעיל, תותר הכנת תכנית לחלק ממתחם עבור שטח בעל רצף פיזי המהווה חטיבה תכנונית שלמה, בכפוף לאישור מסמך מדיניות שיערך לכלל המתחם כהגדרתו בתכנית זו. מסמך המדיניות יאומץ על ידי הועדה המקומית ויפורט בו הנושאים הבאים:</p>	<p>4.1.5</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. אופי הבינוי הרצוי, שפת הרחוב ועיצוב המרחב הציבורי 2. התחדשות מבנים וחזיתות הפונים לרחובות ראשיים. 3. מיקום ו/או התחדשות מבני הציבור במתחם. 4. פיתוח מוקדים אזרחיים ותתרבותיים במתחם. 5. פתרונות לתחבורה ציבורית. 6. איתור והקמה של שטחים ציבוריים פתוחים קטנים (של 1-2 דונם) כגינות כיס, במידת האפשר. 7. פיתוח צירי הולכי רגל המקשרים בין המתחם לשכונות הסובבות בהתאם לסימון בנספח הנופי ולעקרונות הפיתוח המפורטים בנספח האמור. 8. פיתוח הרחובות הראשיים כרחובות עירוניים ובכלל זה קביעת זכות הדרך בדגש על הולכי רגל ותחבורה ציבורית. 	
<p>סימונים נוספים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו הבניין של דרכים ארציות ודרך אזורית: <ul style="list-style-type: none"> • קו בניין יהיה כמסומן בתשיט מצב מוצע של תכנית זו. • יפותח חיץ נופי מגונן ברוחב משתנה שלא יפחת מ-25 מ', בין הדרכים לבין מגרשי המגורים ומבני הציבור, ליצירת מחסום חזותי ומחסום אקוסטי, הכל כמפורט בעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית. 	<p>4.1.6</p>

• תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר אמצעים להקטנת המטרדים הנובעים מכביש 79, 6/70 ו-781.

2. רצועה לתכנון - דרך הטבעת (תוואי דרך חלופי במתחמים מס' 2, 3, 8 ודרך מוצעת בתאי שטח 41 ו-43):

- תוואי הדרך המדויק יקבע בתכנית מפורטת למתחמים.
- חתך הדרך יכלול נתיבים לתחבורה ציבורית ולתחנות. תובטח נגישות מיטבית של הולכי רגל אל מערכת התחבורה הציבורית.
- דרך הטבעת תתוכנן כך שתאפשר מעבר איכותי להולכי רגל ולרוכבי אופניים עם מדרכות רחבות ועצי צל.
- גישת רכב פרטי אל מגרשי מגורים הנושקים לכביש הטבעת תהיה בעורף המגרש במטרה לשמור על רצף המרחבים הציבוריים שלאורכו.

3. ציר נחל:

- תכנית מפורטת, אשר בתחומה מסומן ציר נחל תכלול הוראות המתייחסות לנושא הניקוז כמפורט בהוראות התכנית בהמשך ובנספח הניקוז של התכנית.
- בתכנית מפורטת יקבע התוואי המדויק של הנחל ותחום ההשפעה ממנו בתיאום עם רשות הניקוז.
- התכנית תועבר להתייחסות רשות הניקוז לעניין פיתוח מאגרי הוויסות.

4. תחנת השנאה (בתא שטח מס' 501) וקו חשמל מתח עליון:

- כמאושר בתמ"ל 1036.

5. אתר עתיקות/ אתר היסטורי

- אתר/שטח עתיקות מוכרז. תכנית מפורטת בתחום זה תתואם עם רשות העתיקות.

6. שטח עתיקות/ היסטורי לשימור

- אתרי עתיקות צפת-עדי ועפרת יישארו ללא בינוי. תכנית מפורטת, אשר בתחומה מסומנים האתרים הנ"ל תכלול הוראות המתייחסות לנושא עתיקות לשימור כמפורט בהוראות התכנית בהמשך. התכנית תתואם עם רשות העתיקות.

7. חזית מסחרית

- רחובות עם סימון חזית מסחרית יותרו שימושים מסחריים, משרדים ופעילות עסקית בקומת הקרקע ובקומה מעליה בתנאי שאינם מהווים מטרד למגורים, סביבתי, וינתן פתרון חניה על פי תקן החנייה התקף לעת הגשת תכנית מפורטת או הוצאת היתר בניה.

8. קו עזר 1

- תוואי רכבל תיירותי ממחלפון עדי ואל אתר המצודה בעיר העתיקה.

9. שטח חילחול

- יחולו הוראות סעיף 5.1.6.
- ינתנו פתרונות ניקוז בתחום התכנית המפורטת בתיאום עם רשות הניקוז. פתרונות הניקוז יקודמו בת בבת עם פיתוח מאגרי הוויסות בתחום התכנית במידת הצורך.

10. מסוף מתע"ן וציר מערכת הסעת המונים

- ישמשו למסילה ולתחנות הרכבת הקלה על פי תת"ל 56.

11. קו גז (גפ"מ) ורצועה לתכנון לאורכו.

- יחולו הוראות תמ"א 1/32 /א. לא תותר נטיעת עצים בהתאם לסעיף 4.1.1 לתמ"א.

12. אתר/מתחם לשימור

- גרעין העיר ההיסטורי עליו יחולו הוראות סעיף 5.4.



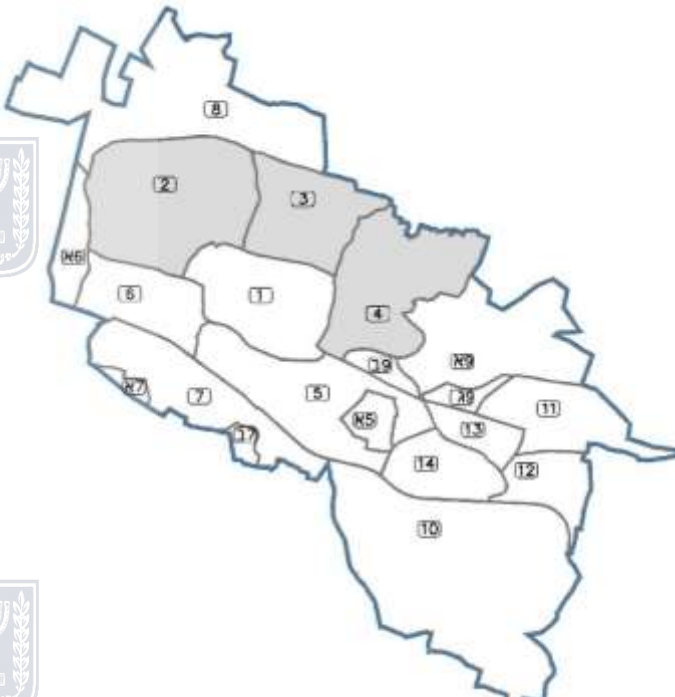
	<p>13. קו חשמל מתח עליון וגבול מסדרון תשתיות עילי</p> <ul style="list-style-type: none"> • קו חשמל 161 ק"ו ומגבלות בניה ממנו. <p>14. ציר הולכי רגל</p> <ul style="list-style-type: none"> • יפותח ציר הליכה כמפורט בנספח נופי. <p>15. קו שבר גאולוגי</p> <ul style="list-style-type: none"> • יחולו הוראות סעיף 5.3 להלן והנספח הסייסמי. <p>16. תחום השפעה</p> <ul style="list-style-type: none"> • תחום השפעה ממחצבה על פי תמ"א 14/ב, מנחלים על פי תמ"א 3/ב/34 או משטח עתיקות/היסטורי לשימור. <p>17. מבנה לשימור</p> <ul style="list-style-type: none"> • מצודה במתחם 1 ומבנה הנדסי ונקודת תצפית לשימור על פי תמ"ל 1036 במתחם 11 <p>18. מבנה לצרכי חינוך</p> <ul style="list-style-type: none"> • מיקום משוער למוסדות חינוך. 	
	<p>דיוק בסימונים</p> <p>א) סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</p> <p>ב) סימון הסמלים ("סימבולים") במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</p> <p>ג) סטיות לא מהותיות בגבולות המתחמים הנובעות מקנה המידה של התשריט, או מהתנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית.</p>	4.1.7



4.2 הוראות למתחמים				
4.2.1 מתחם 1 - העיר העתיקה ומרכז העיר				
4.2.1.1 תיאור המתחם				
		<p>שטח המתחם – כ-1195 ד'</p> <p>מצב קיים</p> <ul style="list-style-type: none"> המתחם עשיר במבני דת, בתי ספר, גני ילדים, מבנים היסטוריים ולשימור, בניין העירייה. מרקם צפוף. שכונת מגורים קיימת ומאושרת. מחסור בשטחי ציבור ובתשתיות. <p>מצב מוצע</p> <ul style="list-style-type: none"> פיתוח העיר העתיקה כמוקד תיירותי, היסטורי, תרבותי. הקמת צימרים ובתי מלון קטנים שיפור חזות העיר העתיקה, התקנת ריהוט רחוב ושילוט בשביל שלושת הדתות, שימור וטיפוח המצודה, קידום פרויקט הרכבל כמפורט בנספח התחבורה. שימור המבנים המזוהים כבעלי איכויות אדריכליות מיוחדות. לא מומלץ לעודד תוספות בניה וציפוף של מגורים. פיתוח המרחבים הציבוריים: מדרכות, רחבות, מבני ציבור וכד'. מומלץ לשנות חתכי רחובות תוך מתן עדיפות לתנועת הולכי רגל, זאת לאחר פיתוח כביש הטבעת. 		
		4.2.1.2 נתונים כמותיים למתחם		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות / הערות
קיבולת אוכלוסיה	נפש	0	20,000	
אוכלוסיה צפויה	נפש	0	9,500	קיבולת האוכלוסיה מחושבת על פי כושר הנשיאה של מבני ציבור
קיבולת יח"ד צפויה	יח"ד	0	2,720	קיבולת יח"ד מחושבת על פי כושר הנשיאה של מבני ציבור
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	30,000	1,455,000	<ul style="list-style-type: none"> שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	0	1,285,000	
מסחר ומשרדים	מ"ר	30,000	100,000	

<ul style="list-style-type: none"> • מסחר קמעונאי, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד'; • שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף. 	70,000	0	מ"ר	כלל- השימושים המשניים
בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	50	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת.	48	32	דונם	שטח ציבורי פתוח
הוראות נוספות				4.2.1.3
<p>בתכניות מפורטות של מרכז העיר והעיר העתיקה בפרט תינתן התייחסות בדגש על התחדשות עירונית באמצעות:</p> <p>(א) החייאת המרחב הציבורי לאורך דרכים והצירים הראשי.</p> <p>(ב) עידוד שימושים תומכי רחוב לבתי קפה, מסעדות, חנויות, גלריות, סדנאות אמנים, אולמות מופעים ומבני ציבור שיתנו מענה לצרכים כלל עירוניים ואזוריים.</p> <p>(ג) הקמת מבנים חדשים או הרחבת מבנים קיימים, במתכונת פינוי-בינוי, עיבוי או מסלולי פיתוח אחרים.</p> <p>(ד) בתכנון עירוב שימושים יש לתייחס להנחיות סביבתיות למניעת מטרדים בגין סמיכות שימושים שונים.</p>				
<p>מסמך מדיניות למתחם זה יתייחס לכל האמור בסעיף 4.1.5 ובנוסף יושם דגש על נושאים הבאים:</p> <p>(א) פיתוח צירי הולכי רגל המקשרים בין המתחם לשכונות הסובבות בהתאם לסימון בנספח הנופי ולעקרונות הפיתוח המפורטים בנספח האמור.</p> <p>(ב) פיתוח הרחובות הראשיים כרחובות עירוניים ובכלל זה קביעת זכות הדרך בדגש על הולכי רגל ותחבורה ציבורית.</p>				
<p>(א) תכנית מפורטת תכלול הנחיות בתחום התחדשות העירונית בנושאים הבאים: הבטחת נגישות מירבית למרכז העיר באמצעי תחבורה שונים, פתרונות חניה לכלי רכב סמוך למרכז העיר, מניעת/צמצום הכנסת כלי רכב למרכז העיר, שיקום ושיפור תשתיות, שיפור מערך מדרכות הולכי רגל, הקמת/שיקום מבני ציבור, שימור מבנים, פינוי-בינוי, שמירה על שטחים פתוחים, מענה תכנוני לאנשים עם מוגבלויות וכד'.</p> <p>(ב) בבניה חדשה ובהרחבה של בניה קיימת ישמרו ככל הניתן מאפייני הרקמה הקיימת בלב הישוב הותיק בהתייחס לחצרות פנימיות, חומרים, גובה הבנינים, נפחיות, רוחב המרחב הציבורי וגדרות, וכד'.</p> <p>(ג) במתחם יותר אכסון תיירותי במבני מגורים קיימים, כ"צימר עירוני", על פי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכונם מעת לעת.</p> <p>(ד) בתכנית מפורטת המציעה יעוד קרקע למגורים צפיפות המגורים לא תפחת מ-6 יח"ד/ ד' נטו על פי תמ"א 35.</p>				
<p>גובה הבנינים יהיה עד 5 קומות אלא אם ערב הפקדתה של התוכנית חלה על המקרקעין תכנית תקפה המתירה מספר קומות גדול יותר.</p>				
<p>בתכניות מפורטות יישמרו ככל הניתן צירים המקשרים את המרחבים הציבוריים: שבילים, דרכים, מרווחים בין המבנים המאפשרים מבטים.</p>				

<p>(א) כל תכנית מפורטת או היתר במתחם הגרעין ההיסטורי יכלול תיק תיעוד מקדים (לתכנית מפורטת) או תיק תיעוד מלא (להיתר בניה) בהתאם להנחיות מינהל התכנון. תיקי התיעוד יבדקו על ידי בעל המקצוע האחראי על נושא השימור במחלקת התכנון של הרשות המקומית או על ידי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית.</p> <p>(ב) חל איסור הרס מבנים בגרעין ההיסטורי אלא אם כן נמצאו ללא ערכים לשימור (ברשימת האתרים לשימור או כמסקנה של תיק תיעוד) ורק לאחר אישור הועדה לשימור אתרים.</p> <p>(ג) כל תכנית מפורטת ובקשה להיתר בנייה בגרעין הכפר יידונו בפני ועדה לשימור אתרים, בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה, בטרם הגשתה לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבנייה.</p> <p>(ד) במסגרת תכנית מפורטת לגרעין הכפר יערך מפרט שימור ייעודי למורשת התרבותית הבנויה של שפרעם, ככלי למתן היתרי בנייה ולשימור הקיים. מפרט השימור יכלול פרטי בניין אופייניים לבנייה בגרעין ההיסטורי (החל מפרטי פרזול ונגרות, דרך חומרי הגמר אבן וטיח וכלה - במורפולוגיה, במרכיבי הבנייה והשלד).</p>	<p>שימור</p>
<p>תוכן תכנית מפורטת לשינוי יעוד לשטח למבני ציבור בגוש 10284 חלקה 5 ובגוש 10308 חלקה 38.</p>	<p>סימבול מצב לצרכי מנהל</p>

<p>מתחמים 2,3,4</p>		<p>4.2.2</p>											
<p>תיאור המתחמים</p>		<p>4.2.2.1</p>											
	<p>שטח מתחם 2 – כ-1935 ד' שטח מתחם 3 – כ-1025 ד' שטח מתחם 4 – כ-1480 ד'</p> <p>מצב קיים</p> <ul style="list-style-type: none"> שכונות מגורים קיימות ומאושרות. שטחים פתוחים בשולי העיר. <p>מצב מוצע</p> <ul style="list-style-type: none"> מימוש זכויות בניה מאושרות בתכניות מפורטות. השלמת דרך הטבעות על פי הרוחב המסומן על גבי התשריט. 												
<p>נתונים כמותיים למתחם</p>		<p>4.2.2.2</p>											
<p>הוראות</p>	<p>סה"כ</p>	<p>תוספת למאוסר</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מתחם</th> <th>נושא</th> <th>יחידת מידה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">2</td> <td>קיבולת אוכלוסיה</td> <td>נפש</td> </tr> <tr> <td>אוכלוסיה צפויה</td> <td>נפש</td> </tr> <tr> <td>קיבולת יח"ד צפויה</td> <td>יח"ד</td> </tr> </tbody> </table>	מתחם	נושא	יחידת מידה	2	קיבולת אוכלוסיה	נפש	אוכלוסיה צפויה	נפש	קיבולת יח"ד צפויה	יח"ד
מתחם	נושא	יחידת מידה											
2	קיבולת אוכלוסיה	נפש											
	אוכלוסיה צפויה	נפש											
	קיבולת יח"ד צפויה	יח"ד											
<p>קיבולת האוכלוסיה מחושבת על פי כושר הנשיאה של מבני ציבור</p>	<p>18,000</p>	<p>0</p>											
<p>קיבולת האוכלוסיה מחושבת על פי כושר הנשיאה של מבני ציבור</p>	<p>10,400</p>	<p>0</p>											
<p>קיבולת יח"ד מחושבת על פי כושר הנשיאה של מבני ציבור</p>	<p>2,970</p>	<p>0</p>											

	<ul style="list-style-type: none"> שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם. 	1796,500	107,400	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	
		1621,500	0	מ"ר	מגורים	
	כולל בחזית מסחרית	90,000	22,400	מ"ר	מסחר ומשרדים	
	<ul style="list-style-type: none"> מסחר קמעונאי, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד'; שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף. 	85,000	85,000	מ"ר	כלל השימושים המשניים	
	בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	75	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור	
	בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת.	52	0	דונם	שטח ציבורי פתוח	
3		14,600	0	נפש	קיבולת אוכלוסיה	
	קיבולת האוכלוסיה מחושבת על פי כושר הנשיאה של מבני ציבור	8,100	0	נפש	אוכלוסיה צפויה	
	קיבולת יח"ד מחושבת על פי כושר הנשיאה של מבני ציבור	2,310	0	יח"ד	קיבולת יח"ד צפויה	
	<ul style="list-style-type: none"> שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם. 	1187,200	91,000	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	
		1058,200	0	מ"ר	מגורים	
	<ul style="list-style-type: none"> כולל בחזית מסחרית 	73,000	35,000	מ"ר	מסחר ומשרדים	
	<ul style="list-style-type: none"> מסחר קמעונאי, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד'; שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף. 	56,000	56,000	מ"ר	כלל השימושים המשניים	
	בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	44	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור	
	בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת.	41	0	דונם	שטח ציבורי פתוח	
4		14,000	0	נפש	קיבולת אוכלוסיה	
	קיבולת האוכלוסיה מחושבת על פי כושר הנשיאה של מבני ציבור	8,600	0	נפש	אוכלוסיה צפויה	
	קיבולת יח"ד מחושבת על פי כושר הנשיאה של מבני ציבור	2,460	0	יח"ד	קיבולת יח"ד צפויה	

<ul style="list-style-type: none"> שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם. 	1327,400	103,000	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מזה:
	1194,400	0	מ"ר	מגורים	
<ul style="list-style-type: none"> כולל בחזית מסחרית 	70,000	40,000	מ"ר	מסחר ומשרדים	
<ul style="list-style-type: none"> מסחר קמעונאי, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד'; שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף. 	63,000	63,000	מ"ר	כלל השימושים המשניים	
בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	70	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור	
בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת.	43	0	דונם	שטח ציבורי פתוח	
הוראות נוספות					4.2.2.3
בהתאם לתכניות מפורטות.					זכויות בנייה
<p>(א) תכנית מפורטת תכלול הנחיות מחייבות לשמירה על תנאי סביבה מחמירים לרבות מניעת מטרדים לשימושים גובלים למתקנים הנדסיים וכולל התייחסות לחזות המבנים, לחצרותיהם ולמשקם עם המרחבים הציבוריים.</p> <p>(ב) הבניה הנוספת במגרשים תעשה תוך הותרת תכנית פנויה מירבית במגרש לגינון ולפתרונות חניה משותפים.</p> <p>(ג) בבניה חדשה ובהרחבה של בניה קיימת ישמרו ככל הניתן מאפייני הרקמה הקיימת בהתייחס לחומרים, גובה הבנינים, נפחיות, רוחב המרחב הציבורי וגדרות, וכד'.</p> <p>(ד) המרחב הציבורי יתוכנן באופן מזמין ונגיש כמרחב תנועה רציף מוטת תנועת הולכי רגל לרבות התייחסות למכלול הגורמים המשפיעים עליו ובהתאם לעקרונות נספח העיצוב העירוני.</p> <p>(ה) הזנת מגרשי מגורים הנושקים לדרך הטבעת המאספת תהיה בעורף המגרש על מנת לשמור על רצף המרחבים הציבוריים שלאורכו.</p> <p>(ו) ברחובות המסומנים בתשריט מצב מוצע ובנספח מבוני עירוני כרחובות עם חזית מסחרית יותרו שימושים מסחריים, משרדים ופעילות עסקית בקומת הקרקע ובקומה מעליה בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי.</p> <p>(ז) בתכנית מפורטת המציעה יעוד קרקע למגורים צפיפות המגורים לא תפחת מ-6 יח"ד/ ד' נטו על פי תמ"א 35.</p>					עקרונות לתכנון מפורט
גובה הבניינים בכל המתחם יהיה עד 5 קומות אלא אם חלה על השטח תכנית מאושרת קודמת המאפשרת מספר קומות גדול יותר.					גובה בנינים
בתכניות מפורטות יישמרו ככל הניתן צירים המקשרים את המרחבים הציבוריים: שבילים, דרכים, מרווחים בין המבנים המאפשרים מבטים.					נוף שטחים פתוחים

4.2.3 מתחם 5 (מגורים) ותת מתחם א5 (תעסוקה)

4.2.3.1 תיאור המתחם

	<p>שטח מתחם 5 – כ-1440 ד' שטח מתחם א5 – כ-220 ד'</p> <p>מצב קיים</p> <ul style="list-style-type: none"> שכונות מגורים קיימות ומאושרות. בניה בסמוך לדרך 79 אזור תעשייה קיים מתחם מסחרי קו חשמל מתח עליון ותחנת השנאה <p>מצב מוצע</p> <ul style="list-style-type: none"> מימוש זכויות בניה מאושרות בתכניות מפורטות. רה תכנון אזור התעשייה הקיים – פינוי מטרדים ועידוד הקמת עסקים שאינם מהווים מטרד לשימושי מגורים. הוצאת קו חשמל מתח עליון מתחום המתחם.
--	---

4.2.3.2 נתונים כמותיים למתחם

מתחם	נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות/הערות
5	קיבולת אוכלוסיה	נפש	0	12,000	
	אוכלוסיה צפויה	נפש	0	8,200	קיבולת האוכלוסיה מחושבת על פי כושר הנשיאה של מבני ציבור
	קיבולת יח"ד צפויה	יח"ד	0	2,300	קיבולת יח"ד מחושבת על פי כושר הנשיאה של מבני ציבור
	שטח בניה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	10,000	878,400	<ul style="list-style-type: none"> שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
	מ"ר:				
	מגורים	מ"ר	0	802,400	
	מסחר ומשרדים	מ"ר	10,000	34,000	
	כלל השימושים המשניים	מ"ר	0	42,000	<ul style="list-style-type: none"> מסחר קמעונאי, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד'; שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.
	מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	22	בהתאם לפרוגרמה ולמדרוך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.

בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת.	41	0	דונם	שטח ציבורי פתוח	
אחוזי בניה ממוצעים - 200% במסגרת תכנית מפורטת שתוכן	308,000	78,000	מ"ר	תעסוקה ומסחר (תת מתחם א5)	א5
הוראות נוספות					4.2.3.3
מתחם 5 - מגורים					
בהתאם לתכניות מפורטות.					זכויות בנייה
גובה הבניינים במתחם יהיה עד 5 קומות אלא אם חלה על השטח תכנית מאושרת קודמת המאפשרת מספר קומות גדול יותר.					גובה בנינים
(א) יפותח חיץ נופי מגונן ברוחב משתנה, בין הדרכים לבין מגרשי המגורים ומבני הציבור, ליצירת מחסום חזותי כאמצעי אקוסטי למזעור מטרדי רעש ואיכות אויר, הכל כמפורט בנספח הנופי המצורף לתכנית. (ב) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר אמצעים להקטנת המטרדים הנובעים מכביש 79.					קו בניין כביש 79
(א) ברחובות המסומנים בתשריט מצב מוצע ובנספח מבנה עירוני כרחובות עם חזית מסחרית יותרו שימושים מסחריים, משרדים ופעילות עסקית בקומת הקרקע ובקומה מעליה בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי					חזית מסחרית
תת מתחם א5 – תעסוקה עם הנחיות מיוחדות					
כמפורט לעיל.					זכויות בניה
(א) תוכן תכנית מפורטת ו/או מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 1.8 לתת מתחם זה שתקבע תמריצים ותנאים ליציאת מפעלים ובתי מלאכה מאזור התעשייה הקיים, אל אזור התעשייה החדש במחצבה (מתחם 11). המסמך יכלול הוראות שיבטיחו חזות מטופחת ואיכותית של אזור התעסוקה. (ב) זכויות הבניה הנוספות במתחם זה יוקצו לשטחי מסחר ותעסוקה. (ג) תותר המרת זכויות בניה מתעשייה ומלאכה למסחר. (ד) לא תאושר תכנית להוספת זכויות בניה למפעל או לעסק שמהווה מטרד למתחמי המגורים הגובלים במתחם. (ה) המרחב הציבורי יתוכנן באופן מזמין ונגיש כמרחב תנועה רציף מוטה תנועת הולכי רגל לרבות התייחסות למכלול הגורמים המשפיעים עליו ובהתאם לעקרונות נספח המבנה העירוני. (ו) תכנית מפורטת חדשה, שתוכן בתחום יעוד קרקע קיים/מאושר לתעשייה, תועבר להתייחסות המשרד להגנת הסביבה. (ז) בתכנית מפורטת המציעה יעוד קרקע למגורים צפיפות המגורים לא תפחת מ-6 יח"ד/ד' נטו על פי תמ"א 35.					עקרונות לתכנון מפורט
גובה הבניינים בתת המתחם יהיה עד 7 קומות אלא אם חלה על השטח תכנית מאושרת קודמת המאפשרת מספר קומות גדול יותר.					גובה בנינים



4.2.4 מתחם 6 ו-6א' – מגורים																																																					
4.2.4.1 תיאור המתחם																																																					
	<p>שטח מתחם 6 – כ-770 ד' שטח מתחם 6א – כ-360 ד'</p> <p>מצב קיים</p> <ul style="list-style-type: none"> שכונות מגורים קיימות ומאושרות. שכונת חיילים משוחררים עם בניה מרקמית. בניה בסמוך לדרך 79 קרבה למחלף סומך וכביש 6/70 <p>מצב מוצע</p> <ul style="list-style-type: none"> מימוש זכויות בניה מאושרות בתכניות מפורטות. הרחבת השכונה מערבה בהתאם למגבלות בניה של מחלף סומך. השלמת שטחי ציבור בשטח ההרחבה. 																																																				
	<p>4.2.4.2 נתונים כמותיים למתחם</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מס' מתחם</th> <th>נושא</th> <th>יחידת מידה</th> <th>תוספת למאושר</th> <th>סה"כ</th> <th>הוראות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">6</td> <td>קיבולת אוכלוסיה</td> <td>נפש</td> <td>0</td> <td>10,300</td> <td></td> </tr> <tr> <td>אוכלוסיה צפויה</td> <td>נפש</td> <td>0</td> <td>5,000</td> <td>קיבולת האוכלוסיה מחושבת על פי כושר הנשיאה של מבני ציבור</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קיבולת יח"ד צפויה</td> <td>יח"ד</td> <td>0</td> <td>1,400</td> <td>קיבולת יח"ד מחושבת על פי כושר הנשיאה של מבני ציבור</td> </tr> <tr> <td></td> <td>שטח בניה כולל (לכלל היעודים)</td> <td>מ"ר</td> <td>1,600</td> <td>535,000</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> שטחי בניה אלה אינם כוללים שטחי בניה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם. </td> </tr> <tr> <td></td> <td>מגורים</td> <td>מ"ר</td> <td>0</td> <td>500,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>מסחר ומשרדים</td> <td>מ"ר</td> <td>1,600</td> <td>10,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>כלל השימושים המשניים</td> <td>מ"ר</td> <td>0</td> <td>25,000</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> מסחר קמעונאי, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד'; שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף. </td> </tr> <tr> <td></td> <td>מבנים ומוסדות ציבור</td> <td>דונם</td> <td>0</td> <td>27</td> <td>בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.</td> </tr> </tbody> </table>	מס' מתחם	נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	6	קיבולת אוכלוסיה	נפש	0	10,300		אוכלוסיה צפויה	נפש	0	5,000	קיבולת האוכלוסיה מחושבת על פי כושר הנשיאה של מבני ציבור		קיבולת יח"ד צפויה	יח"ד	0	1,400	קיבולת יח"ד מחושבת על פי כושר הנשיאה של מבני ציבור		שטח בניה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	1,600	535,000	<ul style="list-style-type: none"> שטחי בניה אלה אינם כוללים שטחי בניה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם. 		מגורים	מ"ר	0	500,000			מסחר ומשרדים	מ"ר	1,600	10,000			כלל השימושים המשניים	מ"ר	0	25,000	<ul style="list-style-type: none"> מסחר קמעונאי, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד'; שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף. 		מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	27
מס' מתחם	נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות																																																
6	קיבולת אוכלוסיה	נפש	0	10,300																																																	
	אוכלוסיה צפויה	נפש	0	5,000	קיבולת האוכלוסיה מחושבת על פי כושר הנשיאה של מבני ציבור																																																
	קיבולת יח"ד צפויה	יח"ד	0	1,400	קיבולת יח"ד מחושבת על פי כושר הנשיאה של מבני ציבור																																																
	שטח בניה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	1,600	535,000	<ul style="list-style-type: none"> שטחי בניה אלה אינם כוללים שטחי בניה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם. 																																																
	מגורים	מ"ר	0	500,000																																																	
	מסחר ומשרדים	מ"ר	1,600	10,000																																																	
	כלל השימושים המשניים	מ"ר	0	25,000	<ul style="list-style-type: none"> מסחר קמעונאי, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד'; שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף. 																																																
	מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	27	בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.																																																

	שטח ציבורי פתוח	דונם	16	25	בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת.
א6	קיבולת אוכלוסיה	נפש	1,800	1,800	
	קיבולת יח"ד צפויה	יח"ד	450	450	
	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	83,000	83,000	<ul style="list-style-type: none"> שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
	מגורים	מ"ר	69,000	69,000	
	מסחר ומשרדים	מ"ר	10,000	10,000	
	כלל השימושים המשניים	מ"ר	4,000	4,000	<ul style="list-style-type: none"> מסחר קמעונאי, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד'; שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.
	מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	10	בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
	שטח ציבורי פתוח	דונם	13	13	בהתאם לנספח פרוגרמה לשטחים ציבוריים פתוחים.
4.2.4.3 הוראות נוספות					
מתחם 6					
זכויות בנייה	בהתאם לתכניות מפורטות. בתכנית מפורטת המציעה יעוד קרקע למגורים צפיפות המגורים לא תפחת מ-6 יח"ד/ ד' נטו על פי תמ"א 35.				
גובה בנינים	גובה הבניינים במתחם יהיה עד 5 קומות אלא אם חלה על השטח תכנית מאושרת קודמת המאפשרת מספר קומות גדול יותר.				
חזית מסחרית	ברחובות המסומנים בתשריט מצב מוצע ובנספח מבנה עירוני כרחובות עם חזית מסחרית יותרו שימושים מסחריים, משרדים ופעילות עסקית בקומת הקרקע ובקומה מעליה בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי				
קו בניין כביש 79	<p>(א) יפותח חיץ נופי מגונן ברוחב משתנה, בין הדרכים לבין מגרשי המגורים ומבני הציבור, ליצירת מחסום חזותי וכאמצעי למזעור מטרדי רעש ואיכות אוויר, הכל כמפורט בנספח הנופי המצורף לתכנית.</p> <p>(ב) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר אמצעים להקטנת המטרדים הנובעים מכביש 79.</p>				
מתחם 6 א					
זכויות בנייה	כמפורט לעיל.				
עקרונות לתכנון מפורט	<p>(א) תכנון המתחם יבוצע על פי ההוראות בסעיף 4.1.4 לעיל.</p> <p>(ב) התכנית תכלול התייחסות לנושא הפרשות לצרכי ציבור בהתאם למפורט בסעיף 4.1.3 לעיל.</p> <p>(ג) רוב המגרשים יהיו מגרשים קטנים ובכל מקרה המגרשים הגדולים ביותר גודלם לא יעלה על כ- 0.5 ד'.</p> <p>(ד) לתכנית מפורטת למתחם תצורף חוות דעת אקוסטית וחוות דעת איכות אוויר למניעת מטרדים מקרבה לדרכים 6/70 ו-79.</p> <p>(ה) בתכנית מפורטת צפיפות המגורים לא תפחת מ-12 יח"ד/ ד' נטו.</p>				
גובה בנינים	גובה הבניינים בכל המתחם יהיה עד 5 קומות אלא אם חלה על השטח תכנית מאושרת קודמת המאפשרת מספר קומות גדול יותר.				



4.2.5 מתחם 7, א' ו-ב' - מגורים	
4.2.5.1 תיאור המתחם	
	<p>שטח מתחם 7 – כ-1110 ד' שטח מתחם א7 – כ-75 ד' שטח מתחם ב7 – כ-90 ד'</p> <p>מצב קיים</p> <ul style="list-style-type: none"> שכונות מגורים קיימות ומאושרות. בניה קרובה לדרך 79 תוואי מסילת הרכבת לפי תמ"א 23/15 לאורך דרך 79 דרכים חקלאיות <p>מצב מוצע</p> <ul style="list-style-type: none"> מימוש זכויות בניה מאושרות בתכניות מפורטות. הרחבת המתחם דרומה. השלמת שטחי ציבור בשטח ההרחבה. קו חשמל מתח עליון

4.2.5.2 נתונים כמותיים למתחם					
מתחם	נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
7	קיבולת אוכלוסיה	נפש	0	10,400	
	אוכלוסיה צפויה	נפש	0	6,900	קיבולת האוכלוסיה מחושבת על פי כושר הנשיאה של מבני ציבור
	קיבולת יח"ד צפויה	יח"ד	0	2,200	קיבולת יח"ד מחושבת על פי כושר הנשיאה של מבני ציבור
	שטח בנויה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	0	745,500	<ul style="list-style-type: none"> שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
	מזה:				
	-מגורים	מ"ר	0	702,000	
	-מסחר ומשרדים	מ"ר	0	8,500	
	-כלל השימושים המשניים	מ"ר	0	35,000	<ul style="list-style-type: none"> מסחר קמעונאי, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד'; שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	34	בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	
שטח ציבורי פתוח	דונם	13.3	27	בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת.	


7א	קיבולת אוכלוסיה	נפש	400	400	
	קיבולת יח"ד צפויה	יח"ד	100	100	
	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	17,200	17,200	<ul style="list-style-type: none"> שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
	מגורים	מ"ר	15,200	15,200	
	מסחר ומשרדים	מ"ר	1,000	1,000	
	כלל השימושים המשניים	מ"ר	1,000	1,000	<ul style="list-style-type: none"> מסחר קמעונאי, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד'; שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.
	מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	0	בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	0	בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	
7ב	קיבולת אוכלוסיה	נפש	500	500	
	קיבולת יח"ד צפויה	יח"ד	125	125	
	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	21,000	21,000	<ul style="list-style-type: none"> שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
	מגורים	מ"ר	19,000	19,000	
	מסחר ומשרדים	מ"ר	1,000	1,000	
	כלל השימושים המשניים	מ"ר	1,000	1,000	<ul style="list-style-type: none"> מסחר קמעונאי, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד'; שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.
	מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	0	בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם	18	18	בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	
הוראות נוספות					4.2.5.3

		מתחם 7	
		בהתאם לתכניות מפורטות. בתכנית מפורטת המציעה יעוד קרקע למגורים צפיפות המגורים לא תפחת מ-6 יח"ד/ ד' נטו על פי תמ"א 35.	זכויות בנייה
		גובה הבניינים במתחם יהיה עד 5 קומות אלא אם חלה על השטח תכנית מאושרת קודמת המאפשרת מספר קומות גדול יותר.	גובה בנינים
		א) יפותח חיץ נופי מגוון ברוחב משתנה, בין הדרכים לבין מגרשי המגורים ומבני הציבור, ליצירת מחסום חזותי וכאמצעי למזעור מטרדי רעש ואיכות אויר, הכל כמפורט בנספח הנופי המצורף לתכנית. ב) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר אמצעים להקטנת המטרדים הנובעים מכביש 79.	קו בניין כביש 79
		מתחם 7א+7ב	
		כפי שמפורט לעיל.	זכויות בנייה
		א) תכנון המתחם יבוצע על פי ההוראות בסעיף 4.1.4 לעיל. ב) התכנית תכלול התייחסות לנושא הפרשות לצרכי ציבור בהתאם למפורט בסעיף 4.1.3 לעיל. ג) רוב המגרשים יהיו מגרשים קטנים עם מספר מצומצם ככל הניתן של יח"ד למגרש ובכל מקרה המגרשים הגדולים ביותר גודלם לא יעלה על כ- 0.5 ד' בתכנית מפורטת צפיפות המגורים לא תפחת מ-12 יח"ד/ ד' נטו.	עקרונות לתכנון מפורט
		גובה הבניינים בכל המתחם יהיה עד 5 קומות אלא אם חלה על השטח תכנית מאושרת קודמת המאפשרת מספר קומות גדול יותר.	גובה בנינים

		מתחם מס' 8 – מגורים בצפון מערב	4.2.6
		תיאור המתחם	4.2.6.1
			<p>שטח מתחם 8 – כ-2300 ד'</p> <p>מצב קיים</p> <ul style="list-style-type: none"> שטח פתוח ברובו עם עיבוד חקלאי, מספר מצומצם של מבני מגורים, מבני משק, תחנת תדלוק. דרכים 6/70, 781 <p>מצב מוצע</p> <ul style="list-style-type: none"> שטח לפיתוח כ-1280 ד'. הבטחת חיץ נופי בין הדרך האזורית 781 לבין הבינוי. מוקד מסחרי הנשען על מחלף 6/781 דרך טבעת שתפחית עומס מדרך תאופיק זייד ותוציא את התנועה לכיוון דרך 781 ו-6/70. פריסת מוקדים ושטחים ציבוריים פתוחים לאורך מערכת הדרכים הטבעית בממשק עם השטחים המבונוים החדשים. תוספת שטחי ציבור ופארק רובעי כהשלמה למתחמים 2 ו-3.

				שטח למתקן הנדסי בגוש 10267, תא שטח 601.
				•
				•
נתונים כמותיים למתחם				4.2.6.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות/ הערות
קיבולת אוכלוסיה	נפש	19,800	19,800	
קיבולת יח"ד	יח"ד	4,950	6,000	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	838,900	838,900	<ul style="list-style-type: none"> שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	752,400	752,400	מזה:
מסחר ומשרדים במחלף 6/70 ו-781	מ"ר	20,000	20,000	
כלל השימושים המשניים	מ"ר	60,000	60,000	<ul style="list-style-type: none"> מוקדי מסחר שכונתיים מסחר קמעונאי, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד'; שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.
מתקן הנדסי	מ"ר	6,500	6,500	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	187	187	בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם	121	121	בהתאם לנספח פרוגרמה לשטחים ציבוריים פתוחים.
הוראות נוספות				4.2.6.3
<p>(א) תוכן תכנית מפורטת למתחם במלואו. ראשי מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת לחלק מהמתחם, ובלבד שתכנית זו תהיה בהתאם למסמך מדיניות.</p> <p>(ב) תכנון המתחם יבוצע על פי ההוראות בסעיף 4.1.4 לעיל.</p> <p>(ג) התכנית תכלול התייחסות לנושא הפרשות לצרכי ציבור בהתאם למפורט בסעיף 4.1.3 לעיל</p> <p>(ד) בתכנית מפורטת יקבעו, בין היתר, הוראות ביחס לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> מאפייני המרקם הבנוי וגבהי הבינוי. אופיו של הרחוב העירוני הראשי (דרך הטבעת) כולל חלוקת זכות הדרך בין המשתמשים השונים בדגש על הולכי רגל ותחבורה צבאית בהתאם לעקרונות נספחי המבנה העירוני, התחבורה והנוף של תכנית זו. תכנון ועיצוב אזור הכניסה לשוב מכביש מס' 6/70 ו-781 כשער הכניסה לעיר. התוויתה של המערכת השטחים הפתוחים הכוללת טיילות, פארקים שכונתיים ורובעים בהתאם למפורטת בנספח נוף לתכנית זו. 				<p>כללי/ עקרונות לתכנון מפורט</p>
<p>(א) הבינוי למגורים במתחם יהיה מרקמי בגובה של עד 5 קומות.</p> <p>(ב) צפיפות ממוצעת לא תפחת מ-9 יח"ד/ד'.</p> <p>(ג) המתחם יציע תמהיל מגוון של גדלי מגרשים. רוב המגרשים יהיו מגרשים קטנים עם מספר מצומצם ככל הניתן של יח"ד למגרש.</p> <p>(ד) המרחב הציבורי יתוכנן באופן מזמין ונגיש כמרחב תנועה רציף מוטה תנועת הולכי רגל לרבות התייחסות למכלול הגורמים המשפיעים עליו ובהתאם לעקרונות נספח המבנה העירוני.</p>				<p>הוראות בינוי</p>

ה) בדופן הצפונית של דרך הטבעת יוקמו שימושים קהילתיים ושטחים ציבוריים פתוחים. מבני הציבור המרכזיים ימוקמו לאורך דרך הטבעת המאספת.	
ו) תכנית מפורטת תכלול הנחיות מחייבות לשמירה על תנאי סביבה לרבות מניעת מטרדים לשימושים גובלים למתקנים הנדסיים וכולל התייחסות לחזות המבנים, לחצרותיהם ולמשקם עם המרחבים הציבוריים.	
ז) בתכנון המתחם המסחרי תינתן תשומת לב מיוחדת לנצפותו ולנגישותו מדרך מס' 6/70 ו-781.	
גובה הבנינים בכל המתחם יהיה עד 7 קומות.	גובה בנינים
במתחם יוקצה מגרש למבנים ומוסדות ציבור כמפורט בנספח פרוגרמה.	מבני ציבור
תא שטח 601 – פרוגרמה למתקן הנדסי תוכן בהתאם לצרכים עירוניים. תכנית מפורטת תתואם מול המשרד להגנת הסביבה.	מתקן הנדסי
על תאי שטח 602, 1031, 1032 ו-1033 מקודמים היום הליכים של תת"ל 90א, וככל שתכנית זו תאושר, יחולו לגבי תאי שטח אלו הוראות התת"ל הנ"ל.	
בתכנית מפורטת החלה על שטח עתיקות/ הסטורי לשימור לא תותר בניה התכנית תתואם עם רשות העתיקות.	שטח עתיקות/ הסטורי לשימור

מתחם מס' 9 – 9א' מגורים, 9ב' קריית חינוך, 9ג' פארק עירוני		4.2.7
תיאור המתחם		4.2.7.1
	<p>שטח מתחם 9א – כ-1470 ד'</p> <p>שטח מתחם 9ב – כ-160 ד'</p> <p>שטח מתחם 9ג – כ-140 ד'</p> <p>מצב קיים שטח לפיתוח כ-825 ד'. שטח ציבורי פתוח, שטח מיוער, קריית חינוך. שכונת מגורים ופארק עירוני על פי תמ"ל 1036</p> <p>מצב מוצע האזור עתיד להוות מתחם מגורים בבניה רוויה והוא כולל תת מתחמים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> שכונת מגורים בבניה רוויה על קרקע בבעלות מדינה פארק עירוני על שטח מיוער קריית חינוך עם מבני ציבור (חלקם בנויים) הנשענים על רחוב תאופיק זאיד והמשכו מזרחה קו חשמל מתח עליון יער שפרעם. 	
	נתונים כמותיים למתחם	4.2.7.2
הוראות/ הערות	סה"כ	תוספת למאושר
	6,600	6,600
	1,650	1,650
מתחם	נושא	יחידת מידה
9א	קיבולת אוכלוסיה	נפש
	קיבולת יח"ד	יח"ד

	<ul style="list-style-type: none"> שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים למתחם. 	273,600	0	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	
		247,000	0	מ"ר	מגורים	מזה:
		13,600	0	מ"ר	מסחר ותעסוקה	
	<ul style="list-style-type: none"> מסחר קמעונאי, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד'; שטחי הבנייה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף. 	13,000	0	מ"ר	כלל השימושים המשניים	
	על פי תמ"ל 1036	78	0	דונם	מבני ציבור	
	על פי תמ"ל 1036	72	0	דונם	שטח ציבורי פתוח	
9ב	שטח ברוטו לקרית חינוך, ספורט, פונקציות עירוניות	160	55	דונם	מבני ציבור	
		35,000	0	מ"ר	מסחר	
9ג	על פי תמ"ל 1036	93	0	דונם	פארק עירוני	
	משטח הפארק עבור מבקרי הפארק על פי תכנית פיתוח לפארק שתוכן. תכנית פיתוח תוכן בהתאם להנחיות הנספח הנופי.	200	0	מ"ר	שטחי מסחר (קיוסקים ובתי קפה)	
הוראות נוספות						4.2.7.3
	<p>תת מתחם א' - שכונת מגורים</p> <p>המתחם כולל בתחומו יער על פי תכנית ג/16130. חלק ההמתחם המסומן לפיתוח מגורים יתוכנן במלואו בתכנית מפורטת.</p> <p>א) מתחם המגורים יתוכנן תוך התווית צירי מבט וצירי גישה בין הפארק העירוני ליער שמצפון ברוחב שלא יפחת מ-20 מ'.</p> <p>ב) יתוכנן חיבור של רחוב תאופיק זייד אל רחוב 170 ולרח' חסן נימר חוסין באופן בו תושלם דרך הטבעת ויחוזק הקשר של אעבלין אל מוקדי הפיתוח האזוריים.</p> <p>ג) הבינוי למגורים במתחם יהיה מרקמי בגובה של עד 9 קומות ממפלס הכניסה הקובעת או עד 9 קומות ממפלס הקרקע הטבעי.</p> <p>ד) במתחם ישמרו ככל הניתן גושי עצים תוך ניצול יעיל של השטח.</p> <p>ה) המתחם יציע תמהיל מגוון של גדלי מגרשים וצפיפיות. צפיפות ממוצעת היא 8 יח"ד נטו.</p> <p>ו) הבינוי יפונה אל הפארק ובדופן זו ימוקמו שטחי ציבור ושטחי מסחר.</p> <p>ז) בדופן הצפונית של מתחם המגורים תפותח דרך יער למניעת התפשטות שרפות בתאום עם קק"ל.</p>				עקרונות לתכנון מפורט	
	<p>א) התכנית המפורטת למתחם תכלול את תכנון רחוב תאופיק זאיד את הצמתים שעליו ואת המשכו מזרחה בתאום עם תכנון מתחם 11.</p> <p>ב) בתכנון המתחם יובטח ביצוע דרך חלופית למחצבת חנתון טרם איכלוס המתחם.</p>					תחבורה
	<p>תת מתחם ב' - קרית חינוך ומרכז הספורט</p> <p>המתחם יתוכנן במלואו בתכנית מפורטת. בשטח ימוקמו שטחי ציבור ברמה עירונית ושכונתית בהתאם למפורט בנספח פרוגרמה. קטע דרך הטבעת הנושק לקרית החינוך יתוכנן כך שיאפשר מעבר איכותי לרבות להולכי רגל ולרוכבי אופניים עם מדרכות רחבות ועצי צל. מסחר לאורך רח' תאופיק זייד.</p>					



יותר שימוש מסחרי כחלק מקרית החינוך כמפורט בסעיף 3.7.2.




תת מתחם 9' - פארק עירוני

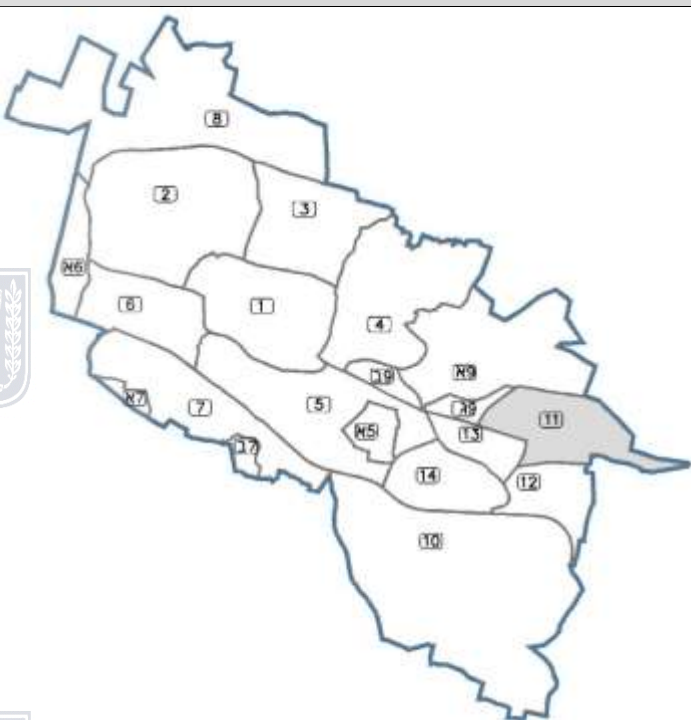
- (א) הפארק ישמש כפארק עירוני וכעורף רובעי ושכונתי. תפותח מערכת צירים שתקשר את הפארק העירוני אל מתחמי המגורים שבסביבתו.
- (ב) לפארק תתוכנן מערכת כניסות שתקשר אותו באופן מירבי לשימושים ולמתחמים שסביבו, ובמיוחד גישה מהמשך רחוב טאופיק זאיד ומשכונת המגורים שמצפון לו.
- (ג) החניה בפארק תהיה בהתאם לתקן חניה התקף.
- (ד) בשטח הפארק יותר מסחר לבתי קפה וקיוסקים.
- (ה) רמת האינטנסיביות של הפארק תשתנה בהתאם לשיפועים ולקרבה לבינוי.
- (ו) בשטח הפארק ישמרו ככל הניתן אזורים של היער הקיים.
- (ז) תכנון ופיתוח של הפארק יהיו בהתאם לעקרונות המתוארים בנספח הנוף.





מתחם מס' 10 – מגורים מדרום לכביש 79		4.2.8
תיאור המתחם		4.2.8.1
		<p>שטח מתחם 10 – כ-3500 ד'.</p> <p>מצב קיים</p> <ul style="list-style-type: none"> שטח ללא תכנית מפורטת תקפה בשימוש חקלאי לא מבונה ברובו. <p>מצב מוצע</p> <ul style="list-style-type: none"> שטח לתכנון בעתיד. שטח לפיתוח כ-1360 ד' בחלוקו הצפוני של המתחם. יפותחו שימושים מעורבים: מגורים, תעסוקה, שירותים ציבוריים ושטחים ציבוריים פתוחים. תחום פיתוח ייקבע מההיבט הנופי סביבתי - ברצף עם אזורי פיתוח קיימים מדרום לדרך מס' 79. שטחים פתוחים ללא פיתוח בחלקו הדרומי של המתחם. קו חשמל מתח עליון לאורך דרך 79.
		<p>4.2.8.3</p> <p>הוראות נוספות</p> <p>א) תכנית למתחם זה תוכל להידון במוסדות התכנון, רק לאחר שאוכלוסיית העיר שפרעם תגיע ל-65000 אלף תושבים לפי הלמ"ס.</p> <p>ב) במתחם יפותחו שימושים מעורבים: מגורים, תעסוקה, שירותים ציבוריים ושטחים פתוחים.</p> <p>בתכנית מפורטת החלה על שטח עתיקות/ הסטורי לשימור לא תותר בניה. התכנית תתואם עם רשות העתיקות.</p>
		<p>עקרונות לתכנון מפורט</p> <p>שטח עתיקות/ הסטורי לשימור</p>



מתחם מס' 11 – אזור תעשייה במחצבה				4.2.9																															
תיאור המתחם				4.2.9.1																															
				<p>שטח מתחם 11 – כ-860 ד'.</p> <p>מצב קיים</p> <ul style="list-style-type: none"> • מחצבת שפרעם שאינה פעילה • שטח תעשייה וטיפול באבן צמוד למחצבה • שטח פתוח לא מבונה • מתקן הנדסי ואתר לטיפול פסולת של ביר אל מכסור לפי תכנית ג/14093. • אזור תעשייה על פי תמ"ל 1036. <p>מצב מוצע</p> <ul style="list-style-type: none"> • אזור תעשייה מרחבי לשימושי תעשייה, מלאכה ומתקנים הנדסיים בשטח המחצבה המתפנה, משרדים ושטחים ציבוריים בשטחים הצמודים. • אזור תעסוקה ומבני ציבור כמוקד ציבורי אזורי. • אזור התעשייה יקושר לשלד העירוני באמצעות הדרך הקיימת המובילה לשטחי המחצבה ובאמצעות רחוב תאופיק זאיד המוביל למרכז העיר. • תנועת המשאיות אל מחצבת חנתון תופנה אל דרך שתעבור במתחם 11. • מתקן הנדסי ואתר לטיפול פסולת. • בית עלמין בשולי המתחם. • קו חשמל מתח עליון ותחנת השנאה. • חניון רכב כבד, חניון תפעולי לתחבורה ציבורית 																															
				<p>4.2.9.2 נתונים כמותיים למתחם</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>שימוש עיקרי</th> <th>יחידת מידה</th> <th>תוספת למאושר</th> <th>סה"כ</th> <th>הוראות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>תעסוקה</td> <td>מ"ר</td> <td>0</td> <td>400,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>מבנה ציבור ומסחר (מכללה)</td> <td>מ"ר</td> <td>0</td> <td>38,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>שימושים משניים</td> <td>מ"ר</td> <td>0</td> <td>15,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>מבנים ומוסדות ציבור</td> <td>דונם</td> <td>0</td> <td>39</td> <td>על פי תמ"ל 1036</td> </tr> <tr> <td>שטח ציבורי פתוח</td> <td>דונם</td> <td>0</td> <td>17</td> <td>על פי תמ"ל 1036</td> </tr> <tr> <td>בית קברות</td> <td>דונם</td> <td>0</td> <td>15</td> <td>בהתאם לפרוגרמה לתכנית זו. תותר קבורה רוויה.</td> </tr> </tbody> </table>	שימוש עיקרי	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	תעסוקה	מ"ר	0	400,000		מבנה ציבור ומסחר (מכללה)	מ"ר	0	38,000		שימושים משניים	מ"ר	0	15,000		מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	39	על פי תמ"ל 1036	שטח ציבורי פתוח	דונם	0	17	על פי תמ"ל 1036	בית קברות
שימוש עיקרי	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות																															
תעסוקה	מ"ר	0	400,000																																
מבנה ציבור ומסחר (מכללה)	מ"ר	0	38,000																																
שימושים משניים	מ"ר	0	15,000																																
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	39	על פי תמ"ל 1036																															
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	17	על פי תמ"ל 1036																															
בית קברות	דונם	0	15	בהתאם לפרוגרמה לתכנית זו. תותר קבורה רוויה.																															
4.2.9.3 הוראות נוספות																																			

מפורט	עקרונות	לתכנון
<p>(א) הכניסה הראשית לאז"ת תהיה מהמשך רחוב טאופיק זאיד. (ב) פרישת השימושים באז"ת תהיה בשלושה מתחמים עיקריים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מתחם המחצבה ישמש לשימושים תעשייתיים • המתחם המישורי שמדרום, ישמש לתעסוקה משרדים ושירותים אזרחיים ציבוריים ומבני ציבור • בשולי המחצבה בשטחים הנשענים על רח' טאופיק זאיד ימוקמו שימושים בעלי אופי ציבורי אזרחי <p>(ג) השטח המישורי יקושר לרקמה שתתוכנן במתחם 12 ו-13. (ד) תכנון אזור התעשייה (המחצבה) ישאף למיקום השימושים שהשפעתם הסביבתית רבה, רחוק ככל הניתן מגבולות השטח ובכל מקרה תמנע השפעה סביבתית שלילית על שטחי המגורים שגובלים באזור התעשייה. (ה) תכנון אזור התעסוקה יהיה תוך שימוש בקפלי קרקע למחסנים, לחניה ולכל השימושים שיכולים לפעול בתת הקרקע. (ו) תכניות מפורטות במתחם יכללו הנחיות מחייבות לשמירה על הסביבה ומניעת מטרדים. (ז) ישמר מרחק חייץ פתוח של כ-250 ללא מגרשי תעסוקה ו/או תעשייה ממבנים קיימים של ביר אל מכסור בחלקות 20 ו-30 גוש 12216 בשכונות עואבדה. (ח) תכנית מפורטת באזור התעסוקה תעמוד בהוראות סעיף 7.1 בתמ"מ 2 שינוי 9.</p>	<p>גובה בניינים</p> <p>נוף ושטחים פתוחים</p> <p>מבני ציבור</p> <p>תחבורה</p> <p>מתקן הנדסי</p> <p>תחמ"ש וקו חשמל</p>	<p>גובה הבניינים המקסימלי במתחם זה יהיה 7 קומות.</p> <p>(א) תשמר הגבעה עם הבינוי ההיסטורי שישמש לתכלית בעלת אופי ציבורי (מסומנת בסימבול אתר לשימור). (ב) שטחים פתוחים ישמשו לרווחת העובדים. (ג) שולי המחצבה, המדרונות, והקירות, ישמרו וישוקמו כשטחי חייץ בין אזור התעשייה לבין השטחים שנושקים לו. (ד) נחל שפרעם – תכנון הנחל יתואם עם רשות הניקוז קישון. (ה) ישמור אזור חייץ בין מבני התעסוקה והתעשייה לבין מבני מגורים קיימים בשכונות עואבדה ביישוב ביר אל מכסור כשטח פתוח.</p> <p>במתחם יוקצו מגרשים למבנים ומוסדות ציבור בעדיפות למוסדות ומבנים עירוניים/אזוריים.</p> <p>(א) בשטח המתחם תפותח דרך חלופית לדרך העולה למחצבת חנתון. (ב) שטח לחניונים לרבות לחניית רכב כבד חניון לרכב כבד יעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 על תיקונו. (ג) החניון לרכב כבד ימוקם באזור התעשייה ו/או באזור המלאכה ו/או באזורי התעסוקה. גודל השטח לחניון רכב כבד יקבע בהתאם לסקר שיערך בישוב ולא יפחת מ-4 דונם.</p> <p>לפי תמ"ל 1036.</p> <p>תוכן תכנית מפורטת לקו החשמל המוצע בתכנית זו.</p>



מתחם מס' 12 – תעסוקה עתירת ידע ומסחר		4.2.10		
תיאור המתחם		4.2.10.1		
		<p>שטח מתחם 12 – כ-500 ד'.</p> <p>מצב קיים</p> <ul style="list-style-type: none"> שטחים פתוחים בעיבוד חקלאי מפעל בטון תחנת תדלוק דרכים חקלאיות <p>מצב מוצע</p> <ul style="list-style-type: none"> המתחם שעתיד להוות השלמה למתחם 13 המתפתח בכניסה המזרחית לשפרעם אזור מעורב שימושים לצמיחת העיר כמוקד תעסוקתי אזורי מבני ציבור ושטחים פתוחים. קו חשמל מתח עליון 		
		4.2.10.2 נתונים כמותיים למתחם		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
תעסוקה	מ"ר	805,000	805,000	
מסחר ומשרדים	מ"ר	45,000	45,000	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	62	62	בהתאם לנספח פרוגרמה לשטחים ציבור.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	0	בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
4.2.10.3 הוראות נוספות				
עקרונות לתכנון מפורט	<p>(א) המתחם יתוכנן במלואו בתכנית מפורטת על פי עקרונות נספח המבנה העירוני.</p> <p>(ב) תכנון המתחם יבוצע על פי ההוראות בסעיף 4.1.4 לעיל.</p> <p>(ג) תפוח מערכת רחובות שתהווה המשך ורצף עם השלד שבמתחם 13 ו-14.</p> <p>(ד) התכנית תכלול התייחסות לנושא הפרשות לצרכי ציבור בהתאם למפורט בסעיף 4.1.3 לעיל.</p> <p>(ה) שטחי מסחר יפותחו בחזיתות הרחובות הראשיים אם במתחמים נפרדים ואם כחזית מסחרית.</p> <p>(ו) נספח הבינוי של התכנית המפורטת יכלול הוראות עיצוב אדריכלי: נפחים, חומרי גמר, בדגש על המרחב הציבורי ועל חלקי הבניין הפונים אליו.</p> <p>(ז) העיצוב אדריכלי של המבנים ייעשה בהקפדה על חזיתות המבנים, פעילות בקומת הקרקע הפונה לרחובות ולמרחב הציבורי, יושם דגש על החזית החמישית ועל מראה הבינוי והפיתוח ממקומות גבוהים יותר.</p> <p>(ח) בתוכנית מפורטת שתקצה זכויות ומגרשים למסחר יובטח ממשק והקשר עם הרחוב.</p> <p>(ט) בתכנית מפורטת תינתן התייחסות לפיתוח רחובות באופן שיכלול בהם מסלולי אופניים, מדרכות רחבות, הנגשת המרחב הציבורי, שילוב עצי צל, פינות ישיבה</p>			

<p>לאורך רחובות והכל תוך יצירת שפה עיצובית אחידה למרכיבים שונים, ריהוט רחוב, תאורה ושילוט.</p> <p>(ו) התשתיות העירוניות שבמתחם תהינה תת קרקעיות.</p> <p>(ז) תכניות מפורטות במתחם יכללו הנחיות מחייבות לשמירה על הסביבה ומניעת מטרדים מכביש 79 מדרום וממתחם 11 מצפון.</p> <p>(ח) תכנית מפורטת באזור התעסוקה תעמוד בהוראות סעיף 7.1 בתמ"מ 2 שינוי 9.</p>	
גובה בניינים	עד 7 קומות
נוף ושטחים פתוחים	לאורך דרך מס' 79 ישמר חיץ לשמירה על איכות החיים של התושבים בהתאם למפורטת בנספח הנוף.
מבני ציבור	יוקצה קרקע למבני ציבור ברמה אזורית, עירונית ושכונתית עבור אוכלוסית העיר והאזור.

4.2.11 מתחם מס' 13 – מוקד אזורי ומגורים

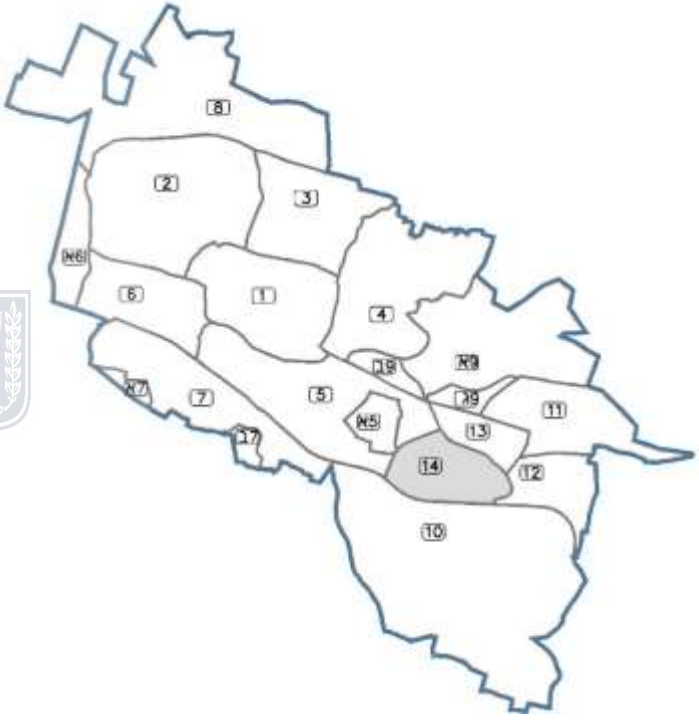
4.2.11.1 תיאור המתחם	
	<p>שטח מתחם 13 – כ-325 ד'.</p> <p>מצב קיים</p> <ul style="list-style-type: none"> מגורים שטחים פתוחים בעיבוד חקלאי <p>מצב מוצע</p> <ul style="list-style-type: none"> מרחב הנשען על הכניסה המזרחית לפרעם ומהווה שער כניסה לעיר אזור עם עירוב שימושים לצמיחת העיר כמוקד אזורי - מגורים משולבים בשימושים אזרחיים ומסחריים. מוקד מסחרי בכניסה המזרחית. מרחב ירוק מקשר את השטחים הפתוחים הסמוכים לעיר: יער שפרעם והמרחב החקלאי הפתוח שמדרום למתחם 10

4.2.11.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
קיבולת אוכלוסיה	נפש	4,500	4,500	
קיבולת יח"ד	יח"ד	1,130	1,130	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	308,000	308,000	<ul style="list-style-type: none"> שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מזוה: -מגורים	מ"ר	171,000	171,000	<ul style="list-style-type: none"> מסחר קמעונאי, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד';
-מסחר ומשרדים	מ"ר	117,000	117,000	

כלל השימושים המשניים	מ"ר	20,000	20,000	<ul style="list-style-type: none"> שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	48	48	בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם	36	36	בהתאם לנספח פרוגרמה לשטחים ציבוריים פתוחים.
הוראות נוספות				
4.2.11.3				
עקרונות לתכנון מפורט	(א) המתחם יתוכנן במלואו בתכנית מפורטת על פי עקרונות נספח המבנה העירוני. (ב) צפיפות לא תפחת מ-12 יח"ד/ד'. (ג) תכנון המתחם יבוצע על פי ההוראות בסעיף 4.1.4 לעיל. (ד) התכנית תכלול התייחסות לנושא הפרשות לצרכי ציבור בהתאם למפורט בסעיף 4.1.3 לעיל. (ה) תפותח מערכת רחובות שתהווה המשך ורצף עם השלד שבמתחם 12 ו-14. (ו) שטחי מסחר יפותחו בחזיתות הרחובות הראשיים אם במתחמים נפרדים ואם כחזית מסחרית. (ז) נספח בינוי של התכנית המפורטת יכלול הוראות עיצוב אדריכלי: נפחים, חומרי גמר, בדגש על המרחב הציבורי ועל חלקי הבניין הפונים אליו. (ח) בתכנית מפורטת תינתן התייחסות לפיתוח רחובות באופן שישלבו בהם מסלולי אופניים, מדרכות רחבות, הנגשת המרחב הציבורי, עצי צל, פינות ישיבה לאורך רחובות והכל תוך יצירת שפה עיצובית אחידה למרכיבים שונים, ריהוט רחוב, תאורה ושילוט. (ט) התשתיות העירוניות שבמתחם תהינה תת קרקעיות. (י) תכניות מפורטות במתחם יכללו הנחיות מחייבות לשמירה על הסביבה ומניעת מטרדים. (כ) תכנית מפורטת באזור התעסוקה תעמוד בהוראות סעיף 7.1 בתמ"מ 2 שינוי 9.			
גובה בניינים	עד 7 קומות, 2 קומות עליונות ייבנו בנסיגה.			
נוף ושטחים פתוחים	(א) במתחם באזור המסומן בתשריט מצב מוצע כשטח ציבורי פתוח (תא שטח 55) יפותח מרחב פתוח ברוחב של כ- 70 מ' לספורט, לשהייה, למשחקים וכד' שיקשר ויזואלית ותפקודית את יער שפרעם אל המרחב העירוני. (ב) לאורך דרך מס' 79 ישמר חיץ ברוחב של 25 מטר מקצה זכות הדרך.			



מתחם מס' 14 – תעסוקה נקיה		6.2.12
תיאור המתחם		4.2.12.1
		<p>שטח מתחם 14 – כ-625 ד'.</p> <p>מצב קיים</p> <ul style="list-style-type: none"> שטח בעיבוד חקלאי מפעלי תעשייה ומלאכה המתחם מאושר לתעשייה בתכנית מתאר קודמת ג/7025 דרכים חקלאיות <p>מצב מוצע</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור תעסוקה נקיה ועתירת ידע, מסחר ומשרדים. אזורי מלאכה קיימים. תחנת הרכבת הקלה ומוקד מסחרי הנשען עליה. שטח למבני ציבור בגבול עם מתחם 5 ובחזית ציר הכניסה לעיר. מוקדי תרבות ופנאי לאורך הציר הראשי.
נתונים כמותיים למתחם		4.2.12.2
הוראות	סה"כ	שימוש עיקרי
מאושר מתארי בג/7025 211,000 מ"ר	415,500	מ"ר תעסוקה
	83,640	מ"ר מסחר ומשרדים
	5,000	מ"ר מסחר בכניסה המזרחית
	30,000	מ"ר מרכז תחבורה
בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	37	דונם מבנים ומוסדות ציבור
בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת.	0	דונם שטח ציבורי פתוח
הוראות נוספות		4.2.12.3
<p>(א) המתחם יתוכנן במלואו בתכנית מפורטת. במידה ולא תוכן תכנית מפורטת יוכן מסמך מדינויות (תכנית שלדית) וממנה יגזרו תכניות מפורטות.</p> <p>(ב) התכנית תכלול התייחסות לנושא הפרשות לצרכי ציבור בהתאם למפורט בסעיף 4.1.3 לעיל.</p> <p>(ג) תפותח מערכת רחובות שתהווה המשך ורצף עם השלד שבמתחם 12 ו-13.</p> <p>(ד) שטחי מסחר יפותחו בחזיתות הרחובות הראשיים אם במתחמים נפרדים ואם כחזית מסחרית.</p> <p>(ה) נספח בינוי של התכנית המפורטת יכלול הוראות עיצוב אדריכלי: נפחים, חומרי גמר, בדגש על המרחב הציבורי ועל חלקי הבניין הפונים אליו.</p> <p>(ו) בתכנית מפורטת תינתן התייחסות לפיתוח רחובות באופן שיכלול שילוב מסלולי אופניים, מדרכות רחבות, הנגשת המרחב הציבורי, שילוב עצי צל, פינות ישיבה לאורך רחובות והכל תוך יצירת שפה עיצובית אחידה למרכיבים שונים, ריהוט רחוב, תאורה ושילוט.</p>		עקרונות לתכנון מפורט



<p>(ז) יש להימנע מקביעת כניסה נפרדת לחניה לכל מגרש שלאורך הרחובות הראשיים והמסחריים. תינתן עדיפות לכניסה וחניה משותפים למספר מגרשים בצדס האחורי עם זיקת הנאה (זכות מעבר ממגרש למגרש). (ח) התשתיות העירוניות שבמתחם תהינה תת קרקעיות. (ט) תכניות מפורטות במתחם יכללו הנחיות מחייבות לשמירה על הסביבה ומניעת מטרדים. (י) תכנית מפורטת חדשה, שתוכן בתחום יעוד קרקע קיים/מאושר לתעשיה, תועבר להתייחסות המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>(א) גובה מבני תעסוקה : עד 6 קומות (ב) גובה המבנים למבנים ומוסדות ציבור : עד 6 קומות (ג) גובה מבני מסחר ומשרדים : עד 6 קומות</p>	<p>גובה בניינים</p>
<p>(א) במתחם תפותח מערכת צירים ירוקים לשמירת מבטים פתוחים כאמור בנספח מבנה עירוני. (ב) לאורך דרך מס' 79 ישמר חיץ ברוחב של 25 מטר מקצה זכות הדרך.</p>	<p>נוף ופתוחים</p>
<p>מסמן תחנת רק"ל לפי תת"ל 56 ומרכז תחבורה בו יותרו שימושי משרדים, מסחר, תחנות אוטובוסים, חניון לרכב פרטי, אופניים, אופנועים, חניות תפעוליות, מבנה לשירות הנהגים, סככות וקירוי לנוסעים, דרכים ותשתיות. לא יותרו בתוך השטח מתקני תפעול לאוטובוסים כגון רחיצה, תדלוק וכו'. המיקום המדויק ייקבע בתכנון המפורט.</p>	<p>סימבול מתע"נ מסוף</p>



5. הוראות נוספות

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> <p>(3) תכנון תשתיות המים והביוב יעשה בתיאום עם תאגיד המים והביוב "סובב שפרעם".</p>
5.1.2	<p>מערכות דרכים, תנועה וחניה</p> <p>(1) כללי: כל תכנית תתייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה ותחבורה 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) שבילי אופניים: שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספח הנופי, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם.</p> <p>(3) תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו.</p> <p>(4) מיתון תנועה: תכנית מפורטת תכלול ככל הנדרש הוראות בהתאם להנחיות 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) תוכן תכנית מפורטת להעתקת קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו הקיים לתוואי המסומן בתשריט, בתיאום עם חברת החשמל. בתוואי זה לא יאושר בינוי ופיתוח שעלולים לסכל את העתקת קו החשמל.</p>
5.1.4	<p>ביוב</p> <p>(1) תכנון מערכת הביוב בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(2) כל תכנית מפורטת בהתאם לתכנית זו תציג חיבור לפתרון קצה לביוב המאושר על ידי כל הגורמים.</p> <p>(3) תכנית מפורטת המוסיפה בינוי בהיקף של מעל 100 יח"ד תלווה בנספח ביוב שיציג את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת על כל מרכיביה (מאספים, תחנות שאיבה לביוב וכיו"ב) וכולל פתרון הקצה, 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.</p> <p>כלל הנספח שינויים ביחס לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו ו/או לתכנית האב המאושרת לביוב, יפורטו בו השינויים האמורים. הנספח ילווה בחו"ד משרד הבריאות.</p> <p>(4) 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.</p> <p>(5) 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.</p>

<p>6) תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות שאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות.</p> <p>7) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל-60,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יחיד ו/או שטחים לתעשייה ותעסוקה, אלא אם אושרה תכנית אב לביוב הנותנת מענה לתוספת האוכלוסייה המבוקשת.</p> <p>8) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל-60,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יחיד ו/או שטחים לתעשייה ותעסוקה, אלא אם קיים פתרון קצה העומד בהוראות כל דין ותקן.</p> <p>באישור הועדה המחוזית ובהתייעצות עם משרד הבריאות ניתן יהיה לפטור מהוראת סעיף זה.</p>	
<p>5.1.5 אספקת מים</p> <p>1) תכנון מערכת אספקת המים בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2) תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים הישובית, בתיאום עם מהנדס הרשות.</p> <p>3) כל תכנית מפורטת המוסיפה 200 יחיד 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-60,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יחיד, אלא אם אושרה תכנית אב למים, הנותנת מענה לתוספת האוכלוסייה המבוקשת.</p>	
<p>5.1.6 ניקוז ושימור מי נגר עילי</p> <p>1) מתקני ויסות מסומנים בתשריט מצב מוצע כשטח חילחול. השטחים ישמשו לריסון ספיקות השיא בנחל שפרעם ויובליו, לשימור, השהיה וויסות נגר באירועי גשם שמעל תקופת חזרה 1:10 שנה. תכנית מפורטת הכללת שטחי חילחול תתואם עם רשות הניקוז.</p> <p>2) בתכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p> <p>3) פתרונות הניקוז יקודמו בתבנית עם פיתוח מאגריי הוויסות בתחום תכנית מפורטת במידת הצורך.</p>	
<p>5.2 איכות סביבה</p> <p>5.2.1 כללי:</p> <p>1) תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, מזהמי אויר וריחות, זיהום מים וקרקע וכד', משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים לרעש, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>2) על אף האמור בפרק 4, ניתן לקבוע בתכנית המפורטת הוראות ותנאים שיגבילו או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם, בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, איכות הסביבה ושימור משאבי מים.</p> <p>5.2.2 תנאים להפקדת תכניות מפורטות אשר מצויות בשטחים הבאים:</p> <p>1) אזור המוגדר כשטח בעל "רגישות נופית סביבתית גבוהה" עפ"י תמ"א 35 - נדרשת הכנת נספח נופי סביבתי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2) אזור המוגדר כשטחי "שימור משאבי מים" עפ"י תמ"א 35 - מטרתו של שטח זה היא להבטיח חידור של מי נגר שפירים אל מאגרי מי התהום ומניעת זיהומים. מוסד התכנון ישקול האם לקבוע הוראות בדבר חידור מי נגר עיליים והאם יש לכלול חוות דעת הידרולוגית למניעת פגיעה במי התהום.</p> <p>5.2.3 הוראות לתכניות מפורטות עם שימושים מעורבים - אזורי תעסוקה מסחר ומלאכה:</p> <p>אזורים הכוללים שימושים מעורבים של תעסוקה, מסחר, בידור, מלאכה קלה, אתרים לוגיסטיים, מלונאות, שימושים ציבוריים וספורט.</p> <p>1) באזורים אלה לא יותרו שימושים המוגדרים כמקור סיכון והמחייבים מרחק הפרדה בהתאם ל"מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים" של המשרד להגנת הסביבה.</p>	

<p>(2) תבוצע חלוקה פנימית (ZONING) של האזור המעורב לאזורים הומוגניים מבחינת רמות הפוטנציאל ליצירת מטרדים וסיכונים ובפריסה המרחיקה את השימושים המסוכנים מייעודי קרקע רגישים גובלים.</p> <p>(3) שלביות פיתוח של שימושים רגישים בקרבת אזורי התעשייה/תעסוקה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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. 	
<p>בניה ירוקה: תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן ולפי העניין, הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לתקן התקף.</p> <p>פסולת מוצקה ועודפי עפר: הטיפול בפסולת יערך על פי המפורט בתמ"א 16 על עדכונה ובהתאם לחוקי עזר מקומיים.</p> <p>פסולת ביתית ומיחזור: תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה ייעודיים ופינויים לאתר מאושר.</p> <p>מניעת זיהום קרקע ומים:</p> <p>(1) תכניות מפורטות באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות תמ"א/34 ב/4 על עדכונה</p> <p>(2) תנאי לאישור תכנית שבתחומה קרקע החשודה כמזוהמת, הוא אישור חוות דעת סביבתית, על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת, לאחר ביצוע דגימות על פי הנחיותיה.</p> <p>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>חניונים: תכנית מפורטת המאפשרת הקמת חניון שבו יהיו 75 מקומות חנייה ומעלה, תכלול בין הוראותיה הנחיות למניעת זיהום אויר ורעש בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>מקורות אנרגיה: בתכנית מפורטת יקבע כי במבנה יעשה שימוש, ככל הניתן, במקורות אנרגיה בלתי מתכלים ו/או שימוש בגז וחשמל בלבד, למעט במקרים מיוחדים ובכפוף לחוות דעת מהנדס העיר.</p> <p>קרינה: טווחי הבטיחות המזעריים לבריאות הציבור, בכיוון האופקי והאנכי ממתקני שידור סלולריים, יהיו כמפורט בטבלאות הבטיחות לבריאות הציבור בתמ"א 36 א' על שינוייה.</p> <p>הנחיות להיתר בניה: בהיתר בנייה המוצא על פי תכנית מפורטת שאושרה מכוחה של תכנית זו, רשאי מוסד התכנון לדרוש כי יכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>(1) אמצעים למניעת חדירה גזי קרקע למיניהם בבניין</p> <p>(2) אמצעים לצמצום מטרדי אבק, רעש ורעידות לעת הקמת הבניין</p> <p>(3) אמצעים שיבטיחו פינוי פסולת בניין ועודפי עפר לאתר מוסדר ובמידת האפשר גם מיחזור של הפסולת, בין היתר באמצעות הטלת חובה להגשת תחשיב של כמות הפסולת ועודפי העפר שתעמוד לפינוי מאתר הבנייה, הנחיות להובלתם ותאר לשפיכתם בתחום מרחב התכנון המקומי.</p> <p>(4) אמצעים למניעת רעש ממערכות אלקטרו-מכניות בבניין.</p> <p>(5) אמצעים למניעת זיהום קרקע, לרבות ממכלי דלק קבועים וזמניים, צוברים, צנרות, חדרי אחסון של חומרים מזהמים, פינוי קרקע מזוהמת וכדומה, ובכפוף להוראות והנחיות בתקנות או בתקנים ישראליים.</p>	

6	פתרונות למפגעים מדרכים ארציות/אזוריות עבור המבנים הרגישים. הפתרונות יאושרו על ידי משרד להגנת הסביבה.
7	מיקומם של מזגנים, חדרי הסקה ומיכלי דלק יתוכנן באופן שיימזער ככל הניתן את ההשפעות הסביבתיות בהיבטי רעש, ריחות, קרינה וכיוצא בזה, עפ"י הנחיות שיינתנו על ידי האגף לאיכות הסביבה.
8	טווחי הבטיחות ממקורות קרינה ממתקני חשמל יתבססו על הערכות השדות האלקטרומגנטיים תוך כדי עמידה בספים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת.

5.3	סיכוני רעידות אדמה
1	לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה.
2	הנספח כולל דוח חקירה לתכנית תמ"ל 1036 על פיו בוטל סיווגו של העתק שפרעם כולו כחשוד-כפעיל ובכך הוסרה רצועת איסור הבניה סביבו בכל שטח התוכנית.
הנחיות לתכנון מפורט	
1	בנייה בשטחים בהם חשופות תצורות רכות יחסית מחברת הר הצופים מחייבת חוות דעת גיאואנדסטית לגבי סיווג חתך הקרקע, שימש לקביעת מקדם תנאי הקרקע בחישוב ספקטרום התאוצות לתכנון.
2	בשטח הנמצא בשולי התוכנית בצפון-מערב, ובשטחים נוספים התחומים בקו אדום מרוסק כפי שמוסמן בנספח הסייסמי - במידה ומדובר בבנייה בשטחים אלה של מבנים מדרגת חשיבות א' ומבנים מיוחדים דוגמת גשרים ומחלפים, יש לפעול לפי הנחיות תקן 413 ולערוך בהם סקר תגובת-אתר ספציפי.
3	בנייה בתחום רצועה של 200 מ' משני הצדדים של ההעתק חשוד כפעיל יש לפעול לפי תקן 413 המחייב חקירה גיאולוגית לאיתור עקבת ההעתק וסיווגו. במידה ולא ניתן לשלול את האפשרות כי מדובר בהעתק פעיל יש להתייחס אליו כאל פעיל במשמעותו שבתקן, שלפיו לא יוקמו מבנים למגורים וכן מבנים מיוחדים דוגמת גשרים ומחלפים ברצועה הכוללת את עקבת ההעתק ו- 15 מטר ממנה לכל צד. למסמכים המוגשים במסגרת הבקשה להיתר בנייה בתחום זה תצורף הצהרה של המתכנן האחראי המפרט את פרטי החקירה שנעשתה ועל הימנעות מבנייה בהתאם להוראות ת"י 314 במידה ולא נשללה אפשרות סיווגו של ההעתק כפעיל.
4	באזורים עם גלישת מדרונות בכל אתר בניה ופיתוח באזורים אלה והגובלים בהם - בתכנון המפורט וכתנאי להוצאת היתר בניה, יוכן דוח גיאואנדסטית שבמסגרתו ייבחן הנושא בשיטות מקובלות ותינתנה הנחיות לתכנון ולביצוע.
5	מסמכי התכנון שיוגשו במסגרת הבקשות להיתרי בנייה יכללו עותק של חוות דעת וסקרים גיאואנדסטיים ספציפיים וילוו בהצהרת המתכנן כי התכנון מבוסס על ממצאי הדוחות והסקרים הללו ונעשה בהתאם להנחיות התקן.
6	מתקנים הכוללים שימוש בחומרים מסוכנים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה המפורטות ב"מדריך לניהול סיכונים סיסמיים ממקורות נייחים בהיבט של תקריות חומרים מסוכנים".

5.4	הוראות שימור
5.4.1 כללי	
1	לתכנית זו מצורף סקר השימור הכולל אתרים לשימור, אתרים ארכיאולוגיים ומתחמים לשימור ("נספח שימור חלק II").
2	רשימת אתרים זו תעודכן באמצעות תיקי תיעוד מקדימים או מתחמיים, שיצורפו לתכניות מפורטות ככל הנדרש.
3	דרגת השימור הסופית תקבע בועדת השימור העירונית, בהיעדר וועדת שימור, תחוייב התכנית בקבלת חוות דעת של יועץ השימור לועדה המקומית או יועץ השימור לועדה המחוזית.
4	אתרים לשימור ישולבו בפיתוח בתכניות המפורטות.
5.4.2 שמירה על קו הרקיע של העיר ההיסטורית	

<p>1) בכל תכנית מפורטת במתחמים 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9א, 9ב, 9ג תיערך בדיקת נצפות לשמירה על מופע קו הרקיע של העיר ההיסטורית. הבדיקה תוודא כי זכויות הבניה ונפחי הבניה בכל תכנית מפורטת במתחמים אלה יתוכננו מבלי לפגוע בקו הרקיע של העיר ההיסטורית ובנצפות שלה מרחבי העיר.</p>	
<p>5.4.3 הנחיות לעריכת תכניות מפורטות</p>	
<p>1) לתכנית מפורטת במתחם 1 יצורפו צילומי האתר מכמה כיוונים לאיתור מבנים היסטוריים שלא אותרו במסגרת תכנית זו.</p>	
<p>2) כל תכנית מפורטת הכוללת בתחומה, אתרים או מתחמים לשימור או אתרים ארכיאולוגיים תלווה בתיק תיעוד מקדים או תיק תיעוד מתחמי לפי העניין. תיק התיעוד יערך לפי הנחיית מנהל מינהל התכנון ממרץ 2008 על שינוייה. התכנית תכלול הוראות ותנאים למתן היתרים בהתאם, המתייחסים, בין היתר, לאופן שימור המבנים, אתרים, מרקמים ו/או ערכי הטבע לפי העניין, לרבות הנחיות שימוריות (לפרטי בניה, חומרי גמר, אופי התוספות וכד') והנחיות נופיות לשימור רוח המקום במרחב ציבורי.</p>	
<p>3) בכל תכנית מפורטת הכוללת בתחומה, אתרים או מתחמים לשימור או אתרים ארכיאולוגיים תנאי לתכנית פיתוח במרחב הציבורי או תנאי להיתר לעבודות פיתוח במרחב הציבורי יהיה עריכת תיק תיעוד מתחמי שממני יגזרו הנחיות עיצוביות לעיצוב המרחב הציבורי.</p>	
<p>4) כל תכנית מפורטת במתחם לשימור או הכוללת בתחומה אתרים לשימור, תלווה בחתכי רחוב המראים את השתלבות המצב המוצע ברקמה ההיסטורית או במבנה ההיסטורי.</p>	
<p>5) תכנית מפורטת שכוללת בתחומה אתרים ארכיאולוגיים – תשלב אתרים אלה ביעוד לשטח ציבורי פתוח ולטובת הציבור. הפיתוח ככל שיעשה - יהיה בכפוף לחוק העתיקות.</p>	
<p>6) לא תותר הריסת מבנה/ אתר/ מרקם/ ערך טבע לשימור מבלי שצורף להם תיעוד מקדים וחוות דעת של וועדת השימור לפי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה. לא הוקמה וועדת שימור כאמור, תוגש חו"ד של יועץ השימור לוועדה המקומית או של יועץ השימור לוועדה המחוזית</p>	
<p>7) בתכניות מפורטות במתחמים לשימור או הכוללות אתרים לשימור ו/או אתרים ארכיאולוגיים יהיה נספח הבינוי מחייב לנושא שימור.</p>	
<p>8) אין לאפשר תכניות נקודתיות במתחם לשימור אלא בתנאי לאישור תכנית או תכנית בינוי למתחם כולו ובהתאמה לתכנית כזו. תכנית בינוי למתחם לשימור תלווה בתיק תיעוד מתחמי ותקבע הוראות שימור למבנים, אופי תוספות, קווי בניה בקונטור הקיים, פרטי בניה וחומרי בניה מחייבים וכיו"ב.</p>	
<p>9) אין לאחד חלקות במתחם לשימור כמסומן בתכנית זו.</p>	

<p>5.5 אתרי עתיקות</p>	
<p>תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתאום עם רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978. אתרי עתיקות הנמצאים במתחם 8 ובמתחם 10 מסומנים בתשריט כשטח ציבורי פתוח. השימוש בשצ"פ יתואם עם רשות העתיקות בעת הכנת תכניות מפורטות למתחמים אלו.</p>	

<p>5.6 גובה מבנים</p>	
<p>תכנית מפורטת המתירה בנייה בגובה העולה על 24 מ' מעל פני השטח הטבעי תועבר לקבלת התייחסות משרד הביטחון לפני דיון בהפקדתה.</p>	

<p>5.7 איחוד וחלוקה</p>	
<p>1. תכנית מפורטת למתחם חדש תכלול איחוד וחלוקה. 2. שווי המקרקעין בתכניות לאיחוד וחלוקה שיוכנו מכוח תכנית זו ייקבע במצבם הנכנס בהתאם ליעודם המאושר של המקרקעין ערב הפקדת תכנית זו. 3. הועדה המקומית או העירייה יהיו רשאיות להגיש תכנית בלא איחוד וחלוקה ככל שזו מצאה כי ניתן ליישם את התכנית בלא צורך בהסדרה קניינית, וככל שהתכנית עומדת בהוראות תכנית זו ותואמת את ההפרשות הנדרשות לצרכי ציבור.</p>	



6. ביצוע התכנית

6.1 שלבי ביצוע התכנית

6.1.1 ל.ר.

6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

6.2.1	(1) הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.
	(2) אחת לשנה תגיש הועדה המקומית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.
	(3) הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של מטרות התכנית הכוללנית והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסייה בשנה/שנתיים האחרונות ולצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבנייה למגורים ולתעסוקה בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות והיקף ואופי השטחים שהוקצו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה. בהתבסס על נספח המעקב ובקרה המצורף לתכנית זו.

6.3 מימוש התכנית

6.3.1 יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית העיר ל-90,800 נפש.



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

7.1.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית שפרעם	שפרעם	ת"ד 3 20200		04-9059111	04-9059102	

7.1.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		ועדה מחוזית מחוז צפון	נצרת עילית	קרית הממשלה, שד' מעלה יצחק 29 מבנה סיטי 1		04-6508508	04-6508545	

7.1.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית שפרעם	שפרעם	ת"ד 3 20200		04-9059111	04-9059102	
רשות מקרקעי ישראל					נצרת עילית	חרמון 2, נצרת עלית ת.ד. 548		04-6558211	04-6558266	
פרטיים										

7.1.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית שפינט	00037682	עוזי גורדון בע"מ - אדריכלים ומ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gordon- ltd.co.il
סיסמולוג	יועץ	עמוס בין		RPD- GeoHyd Consultants	ירושלים	משעול המגלית 21		02-5865455		bamos@rpd- geohyd.com

מבא"ת כוללנית

תכנית מס' 257-0451971

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	טלי טוך		טוך סרגוסי	קרית טבעון	השרדים 1	1	04-6415717	04-6415719	tt@ts- landscape.co.il
כלכלנית	יועץ	רות לובנטל			תל אביב-יפו	אלון יגאל	155 א	03-6967974	03-6967974	sadan.lowental @gmail.com
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	רודד לזאת		AVIVAMCG	ראש העין	העבודה 27,		073-2590286		liat.Roded@av ivamcg.com
יועץ תנועה	מהנדס	דורון מגיד	36006	ש. קרני מערכות תנועה ותחבורה בע"מ	חיפה	רחוב בנימין דיישראל 50		04-8244468		doron@karni- eng.com
יועץ חברה	יועץ	חן נאור		AVIVAMCG	ראש העין	העבודה 27		03-9024004		chen.naor@avi vamcg.com
יועץ מים וביוב	מהנדס	מאיר רוזנטל	27203	מ.רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	ד.נ. משגב		04-9580621		meir@rme.co.i l
ניהול, ריכוז ואנטגרציה	יועץ	חינקיס-ברק שני		AVIVAMCG	ראש העין	העבודה 27		073-2590286		shani.hinkis@ avivamcg.com
יעוץ שימור	יועץ	אסתרליס שהם ענת	75013		פרדס חנה- כרכור	ההסתדרות 17		04-6373312		anatesterlis@g mail.com