

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0588962

תכנית מתאר טורעאן



מחוז
מרחב תכנון מקומי
מבוא העמקים, גלילית מחוז צפון, הגליל
התחתון
צפון
תכנית כוללנית
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר מפורטים בנספח הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תכנית מתאר טורעאן

ומספר התכנית

251-0588962

מספר התכנית

12,280.964 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית כוללנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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



הגליל המזרחי, מבוא העמקים, גלילית מחוז צפון, הגליל

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

התחתון

235300

קואורדינאטה X

742300

קואורדינאטה Y

תחום שיפוט טורעאן במלואו

מרחב גלילי מחוזי חלקי

תחום שיפוט כפר כנא חלקי

תחום שיפוט גליל תחתון חלקי

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טורעאן - כל תחום הרשות: טורעאן

כפר כנא - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
,16597, 15153, 15142-15143, 16613, 16610, 16608, 16603, 16630, 16620-16623, 16617, 17381-17384, 16644, 16640, 17400	מוסדר	חלק		
,16611-16612, 16604-16607, 16631-16639, 16624-16629, 16645-16647, 16641-16643	מוסדר	כל הגוש		

* גושים וחלקות הוקלדו ידנית
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גלילית מחוז צפון, הגליל התחתון, מבוא העמקים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	פרק מערכת גז טבעי - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/9. הוראות תכנית תממ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2/9
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21904. הוראות תכנית ג/21904 תחולנה על תכנית זו. כמפורט במתחמים.	כפיפות	ג/21904
23/11/1997	706	4590	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/8584 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/8584
27/03/2006	2407	5511	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/12134 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/12134



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ברוך דניאל לזר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ברוך דניאל לזר			1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב	11: 58 18/05/2021	דורון קליין	22/11/2020	13		מנחה	מים
לא		12: 11 18/05/2021	דורון קליין	22/11/2021	18		מנחה	ניקוז
לא	נספח חברתי כלכלי פרוגרמתי	19: 32 13/05/2021	אהוד פסטרנק	08/09/2020	34		מנחה	נספח חברתי
לא	נספח סביבתי - נופי	19: 15 13/05/2021	עמית טל	01/11/2020	81		מנחה	סביבה ונוף
לא		16: 04 31/05/2021	אורי דור	30/05/2021	21		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח יישום	12: 42 12/03/2019	ברוך דניאל לזר	01/03/2018	13		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח ניהול תכנון מעקב ובקרה	09: 55 18/05/2021	ברוך דניאל לזר	15/09/2020	5		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		10: 30 18/05/2021	ברוך דניאל לזר	16/09/2020	16		מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא		12: 36 25/03/2019	אלרם שחר	17/03/2019	51		מנחה	תיעוד ושימור
כן		12: 45 21/07/2021	ברוך דניאל לזר	21/07/2021	57		מחייב	תכנית מתארית - הוראות
לא		10: 27 18/05/2021	מען עבד אלרזאק	01/10/2020	15		מנחה	תנועה
לא		11: 04 18/05/2021	דורון קליין	22/11/2020	1	1: 5000	מנחה	ביוב
לא		11: 02 18/05/2021	דורון קליין	26/11/2020	1	1: 5000	מנחה	מים
לא		19: 35 13/05/2021	ברוך דניאל לזר	10/09/2020	1	1: 10000	מנחה	מתחמי תכנון
לא		11: 10 18/05/2021	דורון קליין	22/11/2021	1	1: 5000	מנחה	ניקוז
לא		19: 17 13/05/2021	איתן עדן	23/09/2020	1	1: 5000	מנחה	סביבה ונוף
לא		19: 13 13/05/2021	ברוך דניאל לזר	10/09/2020	1	1: 10000	מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא		12: 44 28/02/2019	אלרם שחר	08/11/2017		1: 1250	מנחה	תיעוד ושימור
לא		12: 36 28/02/2019	אלרם שחר	27/02/2019	1	1: 2500	מנחה	תיעוד ושימור
לא	מדרג דרכים	10: 10 18/05/2021	מען עבד אלרזאק	30/09/2020	1	1: 5000	מנחה	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תחבורה ציבורית	10: 20 18/05/2021	מען עבד אלרזאק	05/10/2020	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות החלות על התכנית	19: 24 13/05/2021	אלדב נטוביץ'	01/10/2020	1	1: 50000	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט רקע תכנוני קיים	19: 22 13/05/2021	אלדב נטוביץ'	01/10/2020	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
	אחר			ועדה בין משרדית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7578305		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

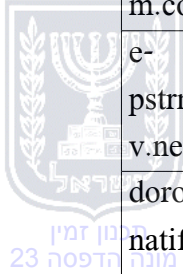
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ברוך דניאל לזר		ברוך דניאל לזר	תל אביב- יפו	חפץ חיים	8	03-6918099		office@dann ylazar.com
	גיאולוג	אורי דור		אורי דור גיאולוגיה לתכנון והנדסה	בית קשת	(1)		04-9982205		ory@orydor. com
	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו	רמת אפעל	יסמין	1	03-7369972		amit@amphi bio.co.il
	מודד	אלדב נטוביץ'	1004	חץ הצפון	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355		eyal@hetz- hazafon.co.il
	יועץ תחבורה	מען עבד אלרזאק	112996	בשיר עבד אלרזק בע"מ	נצרת	דרך עפולה		04-6573174		maen@bashe er.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	איתן עדן	75672	איתן עדן אדריכלים	תל אביב- יפו	למרטין	33	03-6836712		eden@actco m.co.il
	יועץ כלכלי	אהוד פסטרנק			תל אביב- יפו	הרב פרנקל	10	03-6425056		e- pstrnk@zaha v.net.il
	יועץ תשתיות	דורון קליין		לביא נטיף מהנדסים יועצים בע"מ	נשר	דרך השלום	17	04-8325647		doron@lavi- nativ.co.il
אדריכל שימור	אדריכל	אלרם שחר	12755		תל אביב- יפו	יואל הנביא	5	03-6040190		elram@012.n et.il

(1) כתובת: בית קשת 1524700.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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. יצירת מסגרת תכנונית כוללת לישוב בהיקף של כ- 21,800 תושבים.
2. פתרון מצוקת הדיור של תושבי הישוב תוך הגדלת כמות הקרקעות הזמינות לבניה.
3. הסדרת מערך התנועה בעיר ושילובו במערך התנועה האזורי.
4. שיפור נגישות וחיבוריות של חלקי הישוב השונים באמצעות שיפור רשת הדרכים ושבילי ההליכה הקיימים.
5. פיתוח כלכלי של הישוב תוך ניצול יתרונות המיקום.
6. פיתוח הגרעין הכפר היסטורי כמוקד מסחרי, עסקי חברתי ותיירותי המאפיין ומייחד את היישוב.
7. טיפול במרחב ציבורי כמפתח לאיכות חיים ביישוב, פיתוח רחובות שוקקים עם מגוון שימושים, ריכוז עסקים ותנועת הולכי רגל ערה.
8. פיתוח מערכת שטחים ציבוריים פתוחים בישוב וקישור לשטחים הפתוחים המקיפים את הישוב תוך זיקה והתחשבות בערכי הטבע והנוף בסביבה.
9. צמצום מפגעים סביבתיים ומטרדים לתושבים בתוך הישוב.
10. שמירה על הנצפות של הישוב מכביש 77.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

ל.ר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	100 - 111, 113 - 119, 121 - 126, 128 - 139, 141 - 173
תעשייה	300 - 303
מבנים ומוסדות ציבור	450 - 452, 459 - 468, 471
שטחים פתוחים	350 - 354, 359
קרקע חקלאית	700 - 712, 714 - 715, 719 - 722, 723 - 725, 727
שטח ציבורי פתוח	500 - 515, 521 - 522, 524 - 526, 529 - 537
ספורט ונופש	550
יער	750 - 754
שמורת טבע	760
מרכז תחבורה	205
דרך מאושרת	800 - 820, 822 - 830, 834 - 836, 839 - 856
דרך מוצעת	4, 5, 20
דרך ו/או טיפול נופי	250 - 253
חניון	200, 201
שטח לתכנון בעתיד	50 - 53
כרייה וחציבה	240, 241
בית קברות	210 - 214
מגבלות בניה ופיתוח	900, 901
מגורים ומסחר	2001, 2004 - 2007, 2010 - 2025
מגורים ותיירות	650
מסחר ותעסוקה	602 - 604, 606 - 607
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400 - 405

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	810, 811, 813
אתר/מתחם לשימור	מגורים ומסחר	2021 - 2023
בלוק בריכת אגירה	מגורים	143, 150, 164
בלוק בריכת אגירה	שטח ציבורי פתוח	514
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מגורים	139
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מרכז תחבורה	205
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	קרקע חקלאית	712
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	501
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	תעשייה	303
בלוק תחנת תדלוק	שטח לתכנון בעתיד	52
בלוק תחנת תדלוק	מסחר ותעסוקה	607
גבול מרחב תכנון	שטח לתכנון בעתיד	52
גבול מרחב תכנון	דרך ו/או טיפול נופי	250

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	823, 825 - 827, 829, 830, 834, 836, 839
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	4
גבול מרחב תכנון	יער	750 - 754
גבול מרחב תכנון	כרייה וחציבה	240
גבול מרחב תכנון	מבנים ומוסדות ציבור	453
גבול מרחב תכנון	מגבלות בניה ופיתוח	901, 900
גבול מרחב תכנון	מגורים	131, 133, 136, 139, 142, 148, 164
גבול מרחב תכנון	מגורים ותיירות	171, 650
גבול מרחב תכנון	קרקע חקלאית	701, 704 - 712, 714, 715, 722, 723
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	505
גבול מרחב תכנון	שטחים פתוחים	350, 352, 354, 356, 359
גבול מרחב תכנון	שמורת טבע	760
גבול מתחם	שטח לתכנון בעתיד	50 - 53
גבול מתחם	בית קברות	210 - 214
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	250 - 253
גבול מתחם	דרך מאושרת	800 - 802, 820 - 822, 830 - 834, 836 - 839
גבול מתחם	דרך מוצעת	4, 5, 20
גבול מתחם	חניון	200, 201
גבול מתחם	יער	750 - 754
גבול מתחם	כרייה וחציבה	240, 241
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	450, 452, 459 - 468, 471
גבול מתחם	מגבלות בניה ופיתוח	900, 901
גבול מתחם	מגורים	100 - 111, 113 - 119, 121 - 126, 128 - 139, 141 - 173
גבול מתחם	מגורים ומסחר	2001, 2004 - 2007, 2010 - 2025
גבול מתחם	מגורים ותיירות	650
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	602 - 604, 606, 607
גבול מתחם	מרכז תחבורה	205
גבול מתחם	ספורט ונופש	550
גבול מתחם	קרקע חקלאית	700 - 712, 714, 715, 719, 722, 723, 725 - 727
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	500 - 515, 521, 522 - 524, 529 - 537
גבול מתחם	שטחים פתוחים	350 - 354, 356 - 359
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400 - 405
גבול מתחם	שמורת טבע	760
גבול מתחם	תעשייה	300 - 303
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	725, 726
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	509
הנחיות מיוחדות ב	כרייה וחציבה	241

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר	דרך מאושרת	807, 805, 803
ציר	מגורים	163, 162, 160 - 158, 146
ציר	שטח ציבורי פתוח	513
ציר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	405
ציר מיוחד	דרך מאושרת	838, 824, 803, 801
ציר מיוחד	מגורים	167, 164, 142, 139, 138, 126, 105, 171
ציר מיוחד	מגורים ומסחר	2025, 2007 - 2005
ציר מיוחד	מסחר ותעסוקה	606, 604
ציר מיוחד	שטח ציבורי פתוח	537, 510, 506, 500
ציר מיוחד	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401, 400
ציר מיוחד	תעשייה	301, 300
ציר נחל	בית קברות	212
ציר נחל	דרך ו/או טיפול נופי	252
ציר נחל	דרך מאושרת	837, 836, 830, 829, 827, 825, 817, 856
ציר נחל	דרך מוצעת	20, 4
ציר נחל	מגבלות בניה ופיתוח	901, 900
ציר נחל	מגורים	173, 164, 147, 131, 122
ציר נחל	קרקע חקלאית	715, 712 - 708, 704, 703, 701
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	536, 535, 533 - 530, 525, 524, 506
ציר נחל	שטחים פתוחים	354
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	4
קו חשמל מתח עליון	מגבלות בניה ופיתוח	901, 900
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטח לתכנון בעתיד	53, 51, 50
רצועה לתכנון (פוליגונית)	בית קברות	214
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מאושרת	830, 824, 822, 819, 812, 801
רצועה לתכנון (פוליגונית)	חניון	201, 200
רצועה לתכנון (פוליגונית)	כרייה וחציבה	241
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים	126, 118, 109, 108, 106, 105, 101, 136 - 139, 141, 142, 148, 164, 166, 171, 167
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים ומסחר	2018, 2012, 2007 - 2004, 2001, 2025
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מסחר ותעסוקה	607, 606, 604 - 602
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מרכז תחבורה	205
רצועה לתכנון (פוליגונית)	ספורט ונופש	550
רצועה לתכנון (פוליגונית)	קרקע חקלאית	726, 725, 708
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטח ציבורי פתוח	526, 510, 509, 506, 503, 502, 500, 537, 533 - 529
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטחים פתוחים	359, 354

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401,400
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שמורת טבע	760
רצועה לתכנון (פוליגונית)	תעשיה	303 - 300
תחום השפעה	שטח לתכנון בעתיד	53 - 50
תחום השפעה	בית קברות	214,212,210
תחום השפעה	דרך מאושרת	800 - 804,812,817,822,823,825,830
תחום השפעה	דרך מוצעת	20,5,4
תחום השפעה	חניון	201,200
תחום השפעה	יער	754 - 750
תחום השפעה	כרייה וחציבה	241,240
תחום השפעה	מגבלות בניה ופיתוח	901,900
תחום השפעה	מגורים	101,106,108,126,138,141,158,160,163,164
תחום השפעה	מגורים ומסחר	2010,2012
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	603
תחום השפעה	ספורט ונופש	550
תחום השפעה	קרקע חקלאית	700 - 705,707,712,715,719,725,727-
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	501,502,509,511,521,522,526,531,534-
תחום השפעה	שטחים פתוחים	350 - 352,354,357,358
תחום השפעה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	405
תחום השפעה	תעשיה	303 - 300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.69	86,016.18	אזור הטמנה
0.14	17,566.86	אזור ספורט
0.16	20,256.05	בית קברות
0.24	29,779.44	דרך ו/או טיפול נופי
0.06	7,316.41	דרך זמנית
0.11	13,809.03	דרך יער
0.01	714.15	דרך לביטול
5.45	677,812.2	דרך מאושרת
0.09	11,635.86	דרך משולבת
0.17	20,496.33	דרך שירות
0.05	6,116.55	דרך שירות חקלאית
0.03	3,276.27	חניה ציבורית
4.67	581,115.4	יער טבעי לטיפול

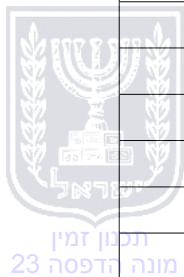
מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יער טבעי לשימור	87.06	0
יער נטע אדם קיים	364,183	2.93
כריה וחציבה	296,881	2.39
מבני משק	24,991.49	0.20
מבנים ומוסדות ציבור	157,277.4	1.26
מגורים	55,731.38	0.45
מגורים א'	1,161,424	9.34
מגורים א'1	42,623.43	0.34
מגורים ב'	263,652.5	2.12
מגורים ב'3	7,909.75	0.06
מגורים ג'	1,429.21	0.01
מגורים ומסחר	32,221.2	0.26
מסחר	23,019.27	0.19
מסחר ומשרדים	802.52	0.01
מסחר ותעסוקה	766.09	0.01
מתקנים הנדסיים	6,567.19	0.05
פרטי פתוח	11,856.65	0.10
קרקע חקלאית	1,803,512	14.50
רצועת הפרדה	9,553.24	0.08
שביל/דרך להולכי רגל	18,980.41	0.15
שטח חקלאי מיוחד	134,854.3	1.08
שטח לתכנון בעתיד	6,120,454	49.21
שטח מתקנים ומפעלים לתוצרים	108,923.9	0.88
שטח ציבורי פתוח	210,809	1.70
שטחים פתוחים	29,555.06	0.24
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	31,878.82	0.26
שמורת טבע	35,167.55	0.28
תחנת תדלק	7,719.74	0.06
סה"כ	12,438,741.89	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	153,767.22	1.24
בית קברות	27,326.46	0.22
דרך ו/או טיפול נופי	46,292.98	0.37
דרך מאושרת	509,309.18	4.09
דרך מוצעת	12,467.45	0.10
חניון	71,552.54	0.58
יער	875,241.16	7.04
כרייה וחציבה	404,360	3.25
מבנים ומוסדות ציבור	148,717.65	1.20
מגבלות בניה ופיתוח	497,921.62	4
מגורים	2,394,304.91	19.25

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.02	251,254.44	מגורים ומסחר
0.22	27,727.15	מגורים ותיירות
0.47	58,590.83	מסחר ותעסוקה
0.19	23,725.28	מרכז תחבורה
0.10	12,106.7	ספורט ונופש
49.17	6,115,612.96	קרקע חקלאית
2.71	336,576.26	שטח ציבורי פתוח
0.95	118,242.12	שטחים פתוחים
0.82	101,921.24	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0.14	17,965.84	שמורת טבע
1.88	233,757.78	תעשייה
100	12,438,741.76	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	תעשיה
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	שטחים פתוחים
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	קרקע חקלאית
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
4.7	ספורט ונופש
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
4.8	יער
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות
4.9	שמורת טבע
4.9.1	שימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4.9	שמורת טבע
4.9.2	הוראות
4.10	מרכז תחבורה
4.10.1	שימושים
4.10.2	הוראות
4.11	דרך מאושרת
4.11.1	שימושים
4.11.2	הוראות
4.12	דרך מוצעת
4.12.1	שימושים
4.12.2	הוראות
4.13	דרך ו/או טיפול נופי
4.13.1	שימושים
4.13.2	הוראות
4.14	חניון
4.14.1	שימושים
4.14.2	הוראות
4.15	שטח לתכנון בעתיד
4.15.1	שימושים
4.15.2	הוראות
4.16	כרייה וחציבה
4.16.1	שימושים
4.16.2	הוראות
4.17	בית קברות
4.17.1	שימושים
4.17.2	הוראות
4.18	מגבלות בניה ופיתוח
4.18.1	שימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מגבלות בניה ופיתוח	4.18
הוראות	4.18.2
מגורים ומסחר	4.19
שימושים	4.19.1
הוראות	4.19.2
מגורים ותיירות	4.20
שימושים	4.20.1
הוראות	4.20.2
מסחר ותעסוקה	4.21
שימושים	4.21.1
הוראות	4.21.2
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.22
שימושים	4.22.1
הוראות	4.22.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0588962

שם תכנית: תכנית מתאר כוללנית טורעאן

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי, גליל תחתון, מבוא העמקים, גלילית מחוז

צפון

סוג תכנית: תכנית כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------



--	--



--	--



דברי הסבר לתכנית

מועצה מקומית טורעאן ממוקמת בגליל התחתון, נפת יזרעאל שבמחוז צפון, במיקום תחבורתי מרכזי, סמוך למחלף גולני – על הצטלבות של שתי דרכים ראשיות: כביש 65 המוביל תנועה בין מחלף קדרים בצפון לבין עפולה בדרום, וכביש 77 המחבר בין טבריה במזרח לרמת ישי במערב. היישוב שוכן בין הר למישור, למרגלות הר טורעאן, חלק מרכס הרי טורעאן-נצרת, אחד הרכסים הבולטים בגליל התחתון המתנשא לגובה של כ- 400 מ' מעל סביבתו.

מוקד העניין הייחודי ביישוב הינו הגרעין ההיסטורי, ממנו החל להתפתח היישוב, ובו מרקם בנוי צפוף עם מבני אבן, סמטאות וכיכרות מהתקופה העותמאנית והבריטית. המקום מהווה פוטנציאל תיירותי ומוקד משיכה למטיילים בהיותו מרחב מיוחד בתוך מרקם עירוני עכשווי, בעל ערכי מורשת והיסטוריה רבים.

היישוב הקיים מתאפיין בבינוי אורגני צפוף סביב הגרעין ההיסטורי, ושכונות מתוכננות ומודרניות המתפתחות בצפון הישוב. לטורעאן שלד עירוני המאופיין ברשת כבישים רדיאלית המתבססת על המתרכות ההיסטוריות היוצאות מהמרכז העתיק. הצירים המשמעותיים הם רחוב אבן סינא וציר הכניסה המערבי ולאורכם מסחר ומבני ציבור. הצירים נפגשים בגרעין ההיסטורי.

חזון התפתחות הישוב נגזר מהיותו יישוב בעל פוטנציאל פיתוח בשל מיקומו האסטרטגי אך עם זאת מוקף שטחים ירוקים נרחבים:

"טורעאן-עיירה קהילתית" – ישוב המשלב עירוניות וכפריות, שמירה על הקהלתיות ויצירת מקומות למפגש. ניצול מאפייני היישוב ומיקומו כפוטנציאל לצמיחה, לאיכות החיים ומתן שירותים מתקדמים לתושביו.

אוכלוסיה

שטח שיפוט המועצה הינו כ- 11,900 ד'. אוכלוסיית המועצה מונה כיום כ- 13,000 תושבים, כ- 3,000 בתי אב, ומורכבת מכ- 15% נוצרים ו- 85% מוסלמים. גידול האוכלוסייה בטורעאן מתבסס בעיקרו על הריבוי הטבעי וקיים צורך למצוא לפתרון למצוקת הדיור אשר נוצרה ביישוב כבר היום וכן לגידול האוכלוסיה הצפויה. תכנית תמל/1008 המוסיפה כ- 940 יח"ד בצפון היישוב בעיקר על קרקעות בבעלות מדינה אושרה ומהווה פתרון חלקי למצוקה. בדרום הישוב מתוכננת תמל/1067 המוסיפה כ- 3340 יח"ד נוספות על שטחים בבעלות פרטית שכן למועצה אין עתודות קרקע נוספות בבעלות מדינה. צפיפות המגורים המאושרת במרקם הקיים הינה 6.7 יח"ד לדונם נטו ובשכונה המתוכננת בותמ"ל הדרומי 7.5 יח"ד לדונם.

צפי האוכלוסיה בתכנית עומד על כ- 21,800 נפשות בכ- 5,770 יח"ד.

מגורים

היישוב מתחלק לשלוש טבעות פיתוח עיקריות: לב הישוב, הינו הגרעין ההיסטורי המאופיין במרקם ייחודי של התישבות היסטורית וממנו התפתח הישוב. בטבעת השנייה, סביב הגרעין ההיסטורי, התפתחו שכונות מגורים באופן אורגני לאורך השנים, כשהבנייה מאופינת בבניה בגובה של 2-4 קומות. הטבעת השלישית, היא מעטפת של שכונות מגורים חדשות המתחברות באופן המשכי ורציף ליישוב הקיים.

אזור הגרעין ההיסטורי מוצע לפיתוח כמתחם ייחודי למגורים מסחר וביילוי. האזור יפותח כמוקד מסחרי, תיירותי המשולב במגורים, חידוש סמטאות ופיתוח המקום כמתחם לביילוי ופנאי. כחלק מפיתוח המקום יש להבטיח את שימור המבנים ההיסטוריים, על ידי מיתון תנועת כלי רכב, זאת באמצעות כבישים היקפיים אשר ינתבו את תנועת כלי הרכב אל מחוץ למתחם הגרעין ותינתן עדיפות להולכי הרגל. התחדשות המרחב הציבורי ופיתוח האזור יחזקו את האזור ההיסטורי כמרכז יישוב שוקק ופעיל וכמתחם לביילוי ופנאי הן עבור תושבי היישוב והן כמוקד תיירותי.

התחדשות הבינוי בשכונות הותיקות שהתפתחו סביב הגרעין ההיסטורי, בטבעת השניה, תעשה על ידי ציפוף ובינוי בשטחים פנויים שנותרו. מבנים רבים שנבנו בתוך הישוב לא ניצלו את מלוא זכויות הבנייה ובחלקם המועט קיימת אפשרות לבניית מבנים נוספים במגרש. בצפון הישוב אושרה תכנית תמ"ל/1008 שעדיין לא פותחה. התכנית כוללת כ-940 יח"ד אשר 170 יח"ד מתוכן ברמה מתארית, כ-24 ד' ביעוד מבנים ומוסדות ציבור וכ-7,000 מ"ר מסחר. בצפון הישוב קיימים שטחים פתוחים רגישים בטופוגרפיה קשה, חלקם שמורים, על כן הוחלט על פיתוח הישוב דרומה. בהתאם, מקודמת תכנית במסלול ותמ"ל לשכונה דרומית המשלימה את ההתפתחות מסביב לישוב. התכנית מציעה תוספת של כ-3,340 יח"ד לישוב, כ-54 ד' למבנים ומוסדות ציבור, כ-73 ד' שצ"פ, וכן אזור תעסוקה ומסחר. התכנון המוצע עובר ממזרח למערב הישוב ומכיל קרקעות פרטיות בבעלות מספר רב של בעלי קרקע.

תנועה

ליישוב שתי כניסות ראשיות מכביש 77: הכניסה המערבית הינה הכניסה הראשית המובילה למרכז היישוב. משני צידי כביש הגישה שטחים פתוחים חקלאיים נרחבים עם מטעי זיתים. הכניסה המזרחית הינה הכניסה המשנית המובילה אל אזור מחצבת גולני ובה פניות ימניות בלבד. בדרך זו עוברת במהלך היום תנועת משאיות רבה אל המחצבה וממנה, ומהווה מפגע המייצר זיהום אוויר ושיבושים בתנועה. מוצע בתכנית מפרידן וגשר מעל כביש 77, שיאפשר גם פניות שמאליות לכל הכיוונים, פתרון זה יחזק את הנגישות אל אזור התעסוקה המתוכנן ממזרח ליישוב ממערכת הכבישים הארצית ויביא לתנופתו (כפי שמפורט להלן). תוספת המפרידן תקל על תנועת המשאיות היוצאות ומגיעות אל המחצבה, תמנע עומס על המערכת הפנימית של היישוב ותחזק את ההפרדה בין תנועת המשאיות לבין תנועת כלי הרכב הפרטיים בתוך היישוב. בנוסף, קיימות משאיות רבות בבעלותם של תושבי היישוב ועל כן מוצע פתרון חניה לרכבים כבדים בסמוך לכניסה המזרחית אשר ימנע מהמשאיות להכנס לתוך אזורי המגורים. בתכנית מוצעת כניסה נוספת לישוב מכיוון צפון מזרח (צומת נטופה) אשר תצמצם את תנועת המשאיות העוברת בתוך הישוב.

התכנית מציעה שני כבישי טבעת בישוב: כביש טבעת חיצוני, המקשר בין השכונות הדרומיות לשכונות הצפוניות ביישוב. כביש זה חיוני לפתרון הבעיות התחבורתיות של היישוב בכך שמאפשר לתנועה לעקוף את גרעין הישוב הצפוף. **כביש טבעת פנימי הסובב את גרעין הכפר**, מאפשר אלטרנטיבה לכניסה לתוך גרעין הכפר, בו מוצע תכנון של חתך תנועתי הנותן תעדוף להולכי רגל הכולל הכשרת מדרכות, ומאפשר מעבר נוח של כלי רכב בין חלקי השונים של היישוב.

תעסוקה ומסחר

ליישוב טורעאן אין אזור המיועד לתעסוקה ומיקומו האסטרטגי בקרבת מחלף גולני מהווה פוטנציאל לפיתוח אזור תעסוקה אשר יכלול גם שטחי מסחר ושטחי אחסנה. בחינה פרוגרמתית הראתה כי יש מקום לפיתוח תעסוקה ומסחר בישוב בשתי רמות:

רמה אזורית – בישוב פוטנציאל ליצירת מתחם תעסוקה שיהווה מוקד אזורי. התכנית מציעה כ-230 ד' אזור תעשייה, תעסוקה ומסחר.

רמה מקומית – פיתוח מסחר ברחובות מרכזיים בישוב: רחוב אבן סינא ובחלק הדרומי של כביש הטבעת החיצונית. וכן, יצירת מוקד תיירותי עם אפשרויות לבילוי ופנאי בלב הגרעין ההיסטורי.

שלד ירוק ושטחים פתוחים

הקשר לסביבה ולנוף בעל חשיבות רבה ליישוב ולתושביו, כמו גם אתרי שימור ומורשת. המרחב הכפרי הסובב את הישוב עשיר בערכי טבע ונוף ובתופעות טבע ייחודיות (כגון "הבצלים" במדרון הר טורעאן), והתכנית מאפשרת יצירת קישוריות אורגנית על ידי שבילי הליכה ואופניים וכן אתרי תיירות למבקרים כגון מעיין טורעאן בצפון מערב הישוב.

בקעת טורעאן, רכס טורעאן, הרי נצרת ושטחי היערות הסובבים הם שטחים פתוחים עשירים, והתכנית מנגישה אותם כשטחי פנאי אפקטיביים. **הגברת הנגישות מתאפשרת ע"י המשכיות**

מערך הצירים והשבילים האיזורים אל דרכי היישוב. שבילים אלו, ובמיוחד הדרכים אל המעיין והשדות החקלאיים מגרעין הכפר הם בעלי ערך תרבותי וחברתי. שימור ערוצי הנחלים בבקעה ויצירת רצועות נופיות לאורך הנחלים יפתחאל וטורעאן, המסדירים את אפיקי הנחלים בתכנון משמר נגר, יאפשרו שילוב אתרי טבע עירוני בסמוך לתחומי היישוב. בתחום היישוב הותיק קיים מחסור בשטחים פתוחים ציבוריים. המחסור יצומצם עם תכנון השצ"פים בשכונות החדשות שימוקמו ברמת נגישות גבוהה ובמרחקי הליכה סבירים מהגרעין ויתנו מענה לפער זה.

מחצבת גולני

מחצבת גולני הסמוכה לטורעאן גורמת למפגעי זיהום אוויר ורעש ליישוב. התכנית מנסה לצמצם את ההשפעות של המחצבה ככל הניתן ע"י **פיתוח מירבי של שטחי חיץ סביב המחצבה**. שטחי החיץ יכללו את תכנית שיקום המטמנה יחד עם הקמת סוללות נטועות עצים במעטפת המחצבה.

מבנה התכנית והדרך המומלצת לקריאתה

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

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

ייעודי הקרקע (פרק 3):

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

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

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)

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

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

הוראות כלליות בנושאי סביבה, תשתיות, שימור וכדומה ירוכזו בפרק 5.

יחס בין פרקי התכנית:

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 יחד עם כלל ההנחיות לתכניות מפורטות (פרק 4). באופן כללי, 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. דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינם חלק ממסמכי הסטוטוריים.

נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	תוספת שטח בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ שטח בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	הערות
מגורים	כ- 2,500	כ- 974,200 מ"ר	כ- 3,356,230 מ"ר	במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים (כולל מגורים ומסחר), לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכד'. תכנית המתאר צופה מימוש חלקי של שטחי הבניה עקב מבנה בעלויות סבוך – סך שטחי הבניה הצפוי כ- 1,342,240 מ"ר.
		כ- 3,900 יח"ד	כ- 15,105 יח"ד	הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית. תכנית המתאר צופה מימוש חלקי של יח"ד עקב מבנה בעלויות סבוך ובינוי קיים – סך יח"ד צפוי למימוש כ- 5,770.
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים	כ- 60	כ- 64,200 מ"ר	כ- 64,200 מ"ר	סך שטחי התעסוקה והמסחר המאשרים בישוב כלולים בשטחי המגורים.
תעשייה	כ- 210	כ- 287,000 מ"ר	כ- 287,000 מ"ר	
תיירות	כ- 27	כ- 5,000 מ"ר	כ- 5,000 מ"ר	
מבנים ומוסדות ציבור	כ- 150			
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	כ- 95		כ- 65% מסך השטח למבנים ומוסדות ציבור	

- שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית.
- שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשמוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.
- נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.

شرح للخارطة

يقع المجلس المحلي طرعان في الجليل الأسفل، في محافظة يزرعيل في لواء الشمال، والتي تعتبر منطقة مواصلات مركزية، تقع بالقرب من مفترق جولاني – عند تقاطع طريقين رئيسيين، شارع رقم: 65 الموصل حركة السير بين مفترق كيداريم شمالا وبين العفولة جنوبا، وشارع 77 الذي يربط بين طبريا شرقا ورمات يشاي غرباً.

تقع بلدة طرعان بين الجبل والسهل، عند سفوح جبل طرعان، وهو جزء من سلسلة جبال طرعان-الناصر، إحدى أبرز سلاسل الجبال في الجليل الأسفل، حيث يصل ارتفاعها إلى 400 متر عن محيطها. مركز الاهتمام الوحيد في البلدة هي النواة التاريخية، والذي بدأت البلدة بالتطور والتوسع منها، المتميز بنسيج مبني كثيف مع بنايات حجرية، أزقة وساحات من الفترة العثمانية والبريطانية. يعتبر الموقع ذو إمكانيات سياحية ومركز للمتنزهين لكونه حيزاً مميزاً داخل نسيج حضري عصري، ذو قيمة تراثية وتاريخية كبيرة. تتسم البلدة القائمة بالبناء الكثيف حول النواة التاريخية، بينما تنشأ وتتطور أحياء مخططة وعصرية شمال البلدة. تمتلك طرعان هيكلًا مدنيًا يتميز بشبكة طرق متشعبة تركز على المناطق العمومية التاريخية التي تخرج من المركز القديم. الشوارع الرئيسية هي شارع ابن سينا والمدخل الغربي، على طولها مناطق تجاربه وبنايات عمومية. حيث يلتقي الشارعان في النواة التاريخية.

رؤيا تطوّر البلدة مشتقة من كونها بلدة ذات إمكانيات للتطوير بسبب موقعها الاستراتيجي، لكن مع ذلك محاطة بمناطق خضراء واسعة:

”طرعان هي بلدة جماهيرية” - بلدة تدمج بين المدنية والقروية، الحفاظ على الجماهيرية وخلق أماكن للقاء. استغلال مميزات البلدة وموقعها كإمكانية للنمو، جودة الحياة وتقديم الخدمات المتقدمة لسكانها.

السكان

تبلغ مساحة نفوذ البلدة (المجلس) حوالي 11,900 دونم. يبلغ عدد سكان البلدة اليوم نحو 13,000 نسمة، وحوالي 3,000 مرفق منزلي، وفيها نحو 15% مسيحيين و85% مسلمين. يعتمد التزايد السكاني في طرعان بالأساس على التكاثر الطبيعي وهناك حاجة لإيجاد حلٍّ لأزمة الإسكان القائمة اليوم وكذلك لموضوع التزايد السكاني المتوقع. تمت المصادقة على الخارطة الهيكلية للمناطق المفضلة/1008 التي تضيف نحو 940 وحدة سكنية في شمال البلدة، بالأساس على أراضٍ بملكية الدولة، وهي تشكل حلاً جزئياً للأزمة. في جنوب البلدة، يتم العمل على الخارطة الهيكلية للمناطق المفضلة/1067 التي تضيف نحو 3340 وحدة سكنية إضافية على أراضٍ بملكية خاصة، حيث لا تملك البلدة أي احتياطيّات أرض إضافية بملكية الدولة. الكثافة السكانية المصادق عليها في إطار النسيج القائم هي 6.7 وحدة سكنية للدونم صاف، وفي الأحياء المخططة بموجب الخارطة الهيكلية للمناطق المفضلة في الجنوب 7.5 وحدة سكنية للدونم.

يبلغ التعداد السكاني المتوقع بحسب الخارطة نحو 21,800 نسمة في نحو 5,770 وحدة سكنية.

الإسكان

تنقسم البلدة إلى ثلاث دوائر تطوير أساسية: قلب البلدة، وهو النواة التاريخية التي تتسم بنسيج سكاني تاريخي ومنها تطوّرت البلدة. في الدائرة الثانية، حول النواة التاريخية، تطوّرت أحياء سكنية بصورة عضوية على مدار السنين، حيث يتّسم البناء بالبناء المرتفع المؤلفة من 2-4 طوابق. الدائرة الثالثة هي غلاف مؤلف من أحياء سكنية جديدة تتوسّع بصورة متواصلة ودائمة للبلدة القائمة.

منطقة النواة التاريخية مقترحة للتطوير كمجمع مميز للسكن، التجارة والترفيه. سيتم تطوير المنطقة كمركز تجاري، سياحي يدمج الإسكان أيضا، ترميم الأزقة وتطوير المكان كموقع للترفيه. كجزء من تطوير المكان، يجب ضمان الحفاظ على المباني التاريخية من خلال تخفيف حركة سير المركبات، وذلك بواسطة طرق محيطية تحول حركة سير المركبات إلى خارج منطقة النواة وتعطي الأفضلية للمشاة. سيعزز تجديد الحيّز العام وتطوير المنطقة التاريخية من مكانتها كمركز حيوي وفعال للبلدة، ومكان للترفيه، سواء لسكان البلدة وكمركز سياحي.

سيتم تجديد البناء في الأحياء القديمة التي نشأت حول النواة التاريخية، في الدائرة الثانية، من خلال تكثيف البناء في المساحات الفارغة المتبقية. الكثير من المباني التي تم بناؤها داخل البلدة لم تقم باستغلال كامل حقوق البناء وفي البعض القليل منها ما تزال هنالك إمكانية لبناء مبانٍ إضافية في القسيمة. في شمال البلدة، تمت المصادقة على الخارطة الهيكلية للمناطق المفضلة/1008 التي لم يتم تطويرها بعد. تتضمن الخارطة نحو 940 وحدة سكنية منها 170 وحدة بمستوي هيكلية، سيتم تخصيص نحو 24 دونم للاستخدام للمباني والمؤسسات العامة ونحو 7,000 متر مربع للتجارة. في شمال البلدة هنالك مساحات مفتوحة حساسة ذات طوبوغرافيا صعبة، بعضها محفوظ، وبناء على ذلك تقرر تطوير البلدة جنوبا. بناءً على ما تقدم، يتم العمل على خارطة عبر مسار اللجنة القطرية للخرائط الهيكلية للمناطق المفضلة لحي جنوبي يكمل التطور حول البلدة. تقترح الخارطة إضافة نحو 3,340 وحدة سكنية للبلدة، نحو 54 دونم للمباني والمؤسسات العامة، نحو 73 دونم مناطق عمومية مفتوحة، وكذلك منطقة أعمال وتجارة. يمرّ التخطيط المقترح من شرق البلدة إلى غربها، ويتضمن أراضٍ خصوصية لها مالكون كثر.

حركة السير

هنالك مدخلان للبلدة، مدخل رئيسي من شارع 77: المدخل الغربي هو المدخل الرئيسي المؤدي إلى وسط البلدة. على جانبي الطريق هنالك مساحات مفتوحة وزراعية واسعة، فيها كروم زيتون. المدخل الشرقي هو المدخل الفرعي المؤدي إلى منطقة كسارة "جولاني" وفيه انعطافات نحو اليمين فقط. تمر في هذا الطريق، خلال اليوم، حركة سير نشطة للشاحنات التي تتوجّه إلى الكسارة ومنها، وتشكل عامل إزعاج ينتج تلوث هواء وتشويشات لحركة السير. من المقترح ضمن الخارطة أن يكون هناك فاصل وجسر فوق شارع رقم 77، يتيح إمكانية الانعطاف يسارا أيضا لكل الاتجاهات، هذا الحل سيعزز من إمكانية الوصول إلى المنطقة الصناعية المخطط لها شرقي البلدة من شبكة الطرقات القطرية وسيؤدي إلى ازدهارها (وفقا لما هو مفصل أدناه). ستسهل إضافة الفاصل على حركة الشاحنات الداخلة إلى الكسارة والخارجة منها، ستمنع الاكتظاظ على الشبكة الداخلية في البلدة وتعزز الفصل بين حركة الشاحنات وبين حركة المركبات الخصوصية داخل البلدة. بالإضافة لذلك، هنالك شاحنات كثيرة بملكية سكان البلدة، وعليه، من المقترح توفير موقف للمركبات الثقيلة على مقربة من المدخل الشرقي، والذي سيمنع دخول الشاحنات إلى داخل المناطق السكنية. من المقترح في الخارطة إنشاء مداخل إضافية للبلدة من الجهة الشمالية الشرقية (مفترق البطوف) والذي سيخفف حركة الشاحنات التي تمر داخل البلدة.

تقترح الخارطة طريقين محيطيين (التفافيين) في البلدة: شارع التفافي خارجي، يربط بين الأحياء الجنوبية والأحياء الشمالية من البلدة. يعتبر هذا الشارع حيويا لحل مشاكل المواصلات في البلدة، ويتيح - من خلال ذلك - لحركة السير أن تجتاز نواة البلدة المكتظة. طريق التفافي داخلي يلتف حول نواة القرية، يتيح بديلا للدخول إلى قلب نواة القرية، ويقترح تخطيط مقطع مواصلات يعطي الأفضلية للمشاة ويتضمن تأهيل الأرصفة، يتيح إمكانية العبور السهلة للمركبات بين مختلف أقسام البلدة.

العمل والتجارة

في بلدة طرعان، لا يوجد منطقة مخصصة للأعمال، ويشكل موقعها الاستراتيجي بالقرب من مفترق جولاني إمكانية لتطوير منطقة أعمال تتضمن أيضا مساحات تجارية ومخازن.

أظهر فحص منهجي أن هنالك حاجة لتطوير الأعمال والتجارة في البلدة على مستويين:

הاستعمالات المتاحة للإسكان ضمن هذه الخارطة، أو استخدامات مدمجة مثل الإسكان المدمج مع التجارة وما شابه، وكل ذلك بموجب تعليمات هذه الخارطة.

مجموعة الاستعمالات (שימושים) لكل استخدام، محدّد في الخارطة الهيكلية، الذي يحدد مجال اعتبار مؤسسة التخطيط المحولة بالمصادقة على الخارطة التفصيلية، لكنها مخولة بالمصادقة عليها جميعا أو على قسم منها فقط، بموجب الاعتبارات التخطيطية وبحسب الظروف العينية المتعلقة بالخارطة المقترحة.

تعليمات بشأن الخرائط التفصيلية وتعليمات بشأن حيزات التخطيط (الفصل 4)

مساحة الخارطة الإجمالية مقسمة إلى حيزات تخطيط، بحيث من الممكن أن يشمل حيز التخطيط استخداما واحدا أو عدة استخدامات للأرض. يحدّد القسم الأول من هذا الفصل تعليمات عامة لإعداد الخرائط التفصيلية المتعلقة بكامل مجالات التخطيط المفصلة لاحقا.

في القسم الثاني من هذا الفصل، تفصل الخارطة تعليمات لكل حيز وحيز، بموجب أهدافه ومميزاته الخاصة: هنا يتم تفصيل خليط الاستعمالات المتاح ضمن حدوده، والمشتق من استخدامات الأرض التي يشملها الحيز، تعليمات بشأن إعداد خرائط تفصيلية، تخصيصات الاحتياجات العامة وأيضا قواعد إضافية تتعلق بالتصميم المدني في نطاقه، المواصلات، البيئة، الحفاظ وغيرها، في حال كانت مختلفة عن التعليمات العامة للخارطة التفصيلية.

سيتم تركيز تعليمات عامة بشأن مواضيع البيئة، البنى التحتية، الحفاظ وما شابه في الفصل 5.

العلاقة بين فصول الخارطة

من أجل ايجاد التعليمات المتعلقة بحيز معين، يجب قراءة التعليمات بشأن كل استخدام (211) من استخدامات الأرض المشمولة فيه (الفصل 3)، والتعليمات العامة المتعلقة به (الفصل 5)، والتعليمات المفصلة المتعلقة بالحيز نفسه مع كافة التعليمات المتعلقة بالخرائط التفصيلية (الفصل 4). بشكل عام، تتغلب التعليمات العينية للحيز (الفصل 4) على التعليمات العامة الواردة ضمن الفصل 5، وعلى تعليمات استخدام الأرض في الفصل 3. في حال وجود تناقض بين تعليمات الاستخدام (الفصل 3) والتعليمات العامة الإضافية (الفصل 5)، تسري التعليمات الأكثر تشدداً. تشكّل أوراق الشرح خلفية للخارطة وليست جزءاً من مستنداتها الرسمية.

معطيات إحصائية أساسية للخارطة

ملاحظات	مجموع مساحات البناء ضمن الخارطة (الأساسي + الخدمة) متر مربع / وحدة إسكان	مجموع إضافة مساحات البناء ضمن الخارطة (الأساسي + الخدمة) متر مربع / وحدة إسكان	مجموع المساحة المخصصة المشمولة ضمن التخطيط (دونم)	الاستعمال (שימוש)
ضمن هذا الإطار، تم شمل كافة أنواع الإسكان (يشمل الإسكان والتجارة)، بما في ذلك الإسكان المحمي، مساكن الطلاب وما شابه. تتوقع الخارطة الهيكلية التحقيق الجزئي لمساحات البناء في أعقاب بنية الملكية المعقدة - مجموع مساحات البناء المتوقع هو نحو 1,342,240 متر مربع	نحو 3356230 متر مربع	نحو 974.200 متر مربع	نحو 2.500	الإسكان

		נحو 3.900 وحدة إسكان	נحو 15.105 وحدة إسكان	تعكس المعطيات المتعلقة بعدد الوحدات السكنية تقديرا لإطار عام وبالإمكان الإضافة إليها بموجب الشروط المفصلة ضمن تعليمات الخارطة. تتوقع الخارطة الهيكلية التحقيق الجزئي للوحدات السكنية في أعقاب بنية الملكية المعقدة والبناء القائم - مجموع الوحدات السكنية المتوقع تحقيقه هو نحو 5.770 متر مربع.
التشغيل، وبضمنه التجارة والمكاتب	نحو 60	نحو 64,200 متر مربع	نحو 64,200 متر مربع	مجموع مساحات التشغيل والتجارة المصادق عليها في البلدة، مشمولة ضمن مساحات الإسكان.
الصناعة	نحو 210	نحو 287,000 متر مربع	نحو 287,000 متر مربع	
السياحة	نحو 27	5,000 متر مربع	5,000 متر مربع	
المباني والمؤسسات العامة	نحو 150			
المساحات المفتوحة والمباني والمؤسسات العامة	نحو 95			نحو 65% من مجمل المساحة للمباني والمؤسسات العامة
<p>4. تم تفصيل مساحات الأرض بالدونم وفقا للأستخدام المشمول ضمن التخطيط. لم تشمل ضمنها مساحات إضافية من الممكن والواجب تخصيصها في إطار الخارطة التفصيلية بموجب تعليمات الخارطة.</p> <p>5. تشمل مساحات البناء بالمتر المربع مجموع مساحات البناء لنفس الاستعمال، حتى لو لم تتم الإشارة إليه كاستخدام بحد ذاته، وإنما كاستعمال متاح، أساسي أو فرعي، ضمن استخدام آخر أيا كان.</p> <p>6. تعتمد معطيات هذه القائمة على تقدير تقريبي لأغراض الاستخدام الإحصائي، وليس من شأنها تغيير تعليمات الوضع المصادق عليه من الناحية الرسمية أو المقترح ضمن هذه الخارطة.</p>				



1. זיהוי וסיווג תכנית

תכנית מתאר כוללנית טורעאן

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

יפורסם ברשומות

251-0588962

מספר התכנית

12,280

דונם

1.2 שטח התכנית

שלב

1.3 מהדורות



תאריך עדכון המהדורה

תכנית כוללנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

יפורסם ברשומות

ועדה מחוזית

מוסד התכנון

המוסמך להפקיד את התכנית

תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית



גליל מזרחי
גליל תחתון
שטח גלילי מחוז צפון
מבוא העמקים

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

235300

קואורדינטה X

742300

קואורדינטה Y

מועצה מקומית טורעאן, מועצה אזורית גליל תחתון, מועצה מקומית כפר כנא

שם הרשות מקומית

1.5.2 רשויות מקומיות בתכנית



כל תחום הרשות טורעאן וכן חלק מהשטחים בתחום מוא"ז גליל תחתון, מרחב תכנון גלילי מחוזי, מוא"ז מבוא העמקים

התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון

1.5.3 תחום מוניציפלי

1.5.4 שכונה/אזור בתחום הישוב

1.5.5 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מבוא העמקים, גליל תחתון, גלילית מחוז צפון





1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות קודמות

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך	הערות
8584/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/8584 ממשיכות לחול	4590	23/11/97	
12134/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/12134 ממשיכות לחול	5511	27/03/06	
תמ"מ 9/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 9/2. הוראות תמ"מ 9/2 תחולנה על תכנית זו.	5696	30/07/07	
תמ"מ 1 פרק מערכת גז טבעי	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/1. הוראות תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	12/02/20	
21904/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21904 הוראות תכנית	7640	12/01/18	כמפורט במתחמים



			ג/21904 תחולנה על תכנית זו.		
--	--	--	-----------------------------------	--	--



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך
הוראות התכנית	מחייב		46			דני לזר אדריכלים בע"מ
תשריט התכנית	מחייב	1: 5,000		2		דני לזר אדריכלים בע"מ
נספח עיצוב עירוני	מנחה		17			דני לזר אדריכלים בע"מ
נספח עיצוב עירוני	מנחה	1: 10,000		1		דני לזר אדריכלים בע"מ
נספח מתחמים	מנחה	1: 10,000		1		דני לזר אדריכלים בע"מ
נספח תנועה	מנחה	1: 5,000		2		מען עבד אלראזק, בשיר עבד אלראזק
נספח תנועה	מנחה		12			מען עבד אלראזק, בשיר עבד אלראזק
נספח נופי-סביבתי משולב	מנחה		81			איתן עדן, עמית טל
נספח נופי-סביבתי משולב	מנחה	1: 5,000		1		איתן עדן, עמית טל
נספח שימור	מנחה	1: 1,250		1		אלרם שחר
נספח שימור	מנחה	1: 5,000		1		אלרם שחר
נספח שימור	מנחה		51			אלרם שחר
נספח תשתיות מים	מנחה	1: 5,000				דורון קליין, לביא נטיף מהנדסים
נספח תשתיות ביוב	מנחה	1: 5,000				דורון קליין, לביא נטיף מהנדסים
נספח תשתיות מים וביוב	מנחה		13			דורון קליין, לביא נטיף מהנדסים
נספח ניקוז וניהול נגר עילי	מנחה	1: 5,000				דורון קליין, לביא נטיף מהנדסים
נספח ניקוז וניהול נגר עילי	מנחה		18			דורון קליין, לביא נטיף מהנדסים
נספח פרוגרמתי, חברתי כלכלי	מנחה		34			אהוד פסטרנק
נספח מעקב ובקרה	מנחה		5			דני לזר אדריכלים בע"מ

יולי 2021

עמוד 15

תכנית מס' 251-0588962

מבא"ת כוללנית

		דני לזר אדריכלים בע"מ			13		מנחה	נספח יישום
		אורי דור			21		מנחה	נספח רגישות לסיכוני רעידות אדמה
		חץ הצפון		1	1: 5,000		מסמך רקע	תשריטת רקע תכנוני קיים
		חץ הצפון		1	1: 50,000 1: 30,000 1: 100,000 1: 250,000		מסמך רקע	נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות החלות על התכנית

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
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
שטחי בניה	השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי שירות תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת מבלי שיהיו שינוי לתכנית זו.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בהתאם להוראות המתחמים, זאת בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
שימוש נלווה	שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרשים לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישוא של פרק 3.
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 5281 על עדכונו. זאת במטרה לחסוך אנרגיה, מים וחומרי גלם, וליצור תנאים איכותיים ובני קיימא לדיירים בבניין ולשוהים בסביבתו.
בניה מרקמית	בניה רצופה לאורך רחובות, בעלת נפחיות דומה, בגובה אחיד של עד 5 קומות ובהתאם למפורט בכל מתחם, היוצרת מקבצי מבנים, שכל אחד מהם תחום ברחובות.
דיוור בהישג יד	כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ובהתאם להסדרים בד"ן.
דירות קטנות	כהגדרתן בחוק התכנון והבניה
החוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקונו.
ועדת שימור	ועדת שימור של הרשות המקומית כהגדרתה בחוק
חניון ציבורי	חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ואשר מקומות החנייה בו אינם מוצמדים למשתמשים מסויימים.

<p>מסמך המתייחס למתחם, או אזור מוגדר, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו כנדרש למימוש מטרות תכנית המתאר לאותו מתחם, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים ושימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; הצורך בדיוור בהישג יד וכמפורט בהוראות תכנית זו; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד'.</p>	<p>מסמך מדיניות</p>
<p>ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוננים 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.</p>	<p>מרחב ציבורי</p>
<p>אתר ו/או מרקם הראוי לשימור בשל ייחוד, צביון או חשיבות היסטורית לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית, והמסומן בתשריט יעודי קרקע ו/או בנספח השימור.</p>	<p>אתר לשימור</p>
<p>יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצויינת במספר, ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו.</p>	<p>מתחם תכנון</p>
<p>אזור הכולל את תחום הגרעין ההיסטורי של הכפר ומאפייניו. מסומן בנספח השימור של תכנית זו.</p>	<p>מתחם גרעין הכפר</p>
<p>התרחבות של סמטה או מפגש של מספר סמטאות היוצרים חלל ציבורי שדפנותיו חזיתות מבנים ויש לו ערך היסטורי, אדריכלי, תרבותי ונופי. הככרות מסומנים בנספח השימור של תכנית זו.</p>	<p>ככר</p>
<p>מתחם קבורה לשימור המסומן בנספח השימור של תכנית זו, אשר קיימים בו קברים או מקבצי קברים בעלי ערכיות היסטורית תרבותית ודתית.</p>	<p>מתחם קבורה</p>

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



2. מטרת התכנית

- יצירת מסגרת תכנונית כוללת לישוב בהיקף של כ- 21,800 תושבים.
- פתרון מצוקת הדיור של תושבי הישוב תוך הגדלת כמות הקרקעות הזמינות לבניה.
- הסדרת מערך התנועה בעיר ושילובו במערך התנועה האזורי.
- שיפור נגישות וחיבוריות של חלקי הישוב השונים באמצעות שיפור רשת הדרכים ושבילי ההליכה הקיימים.
- פיתוח כלכלי של הישוב תוך ניצול יתרונות המיקום.
- פיתוח הגרעין הכפר היסטורי כמוקד מסחרי, עסקי חברתי ותיירותי המאפיין ומייחד את היישוב.
- טיפול במרחב ציבורי כמפתח לאיכות חיים ביישוב, פיתוח רחובות שוקקים עם מגוון שימושים, ריכוז עסקים ותנועת הולכי רגל ערה.
- פיתוח מערכת שטחים ציבוריים פתוחים בישוב וקישור לשטחים הפתוחים המקיפים את הישוב תוך זיקה והתחשבות בערכי הטבע והנוף בסביבה.
- צמצום מפגעים סביבתיים ומטרדים לתושבים בתוך הישוב.
- שמירה על הנצפות של הישוב מכביש 77.



3. ייעודי קרקע ושימושים

- ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי השימוש העיקרי שבהם.
- בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים לשימוש העיקרי ו/או הנדרשים לתפקודו, המתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כולל תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שירותי חירום, 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 יפגע תפקודו של השימוש העיקרי.
- השימושים, המפורטים בכל יעוד, כולם או חלקם, ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו. ההוראות הנלוות לשימושים האמורים יחולו על יעודי הקרקע שייקבעו, גם אם אינם מסומנים בתשריט תכנית זו, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- במקרה של סתירה בין הוראות היעוד בפרק זה (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

3.1	מגורים
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים.
שימושים משניים	<ol style="list-style-type: none"> 1) שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. 2) מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים ולא מהווים מטרד או מקור רעש למגורים. 3) בריכה לאגירת מים. 4) תחנת קצה לתח"צ (תא שטח 139)

3.2	מגורים ומסחר
3.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	<ol style="list-style-type: none"> 1) מגורים 2) מסחר ומשרדים לרבות מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל, שימושי בידור פנאי ובילוי, שירותים פיננסיים, מרפאות.
שימושים משניים	שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.



3.3	תעשייה
3.3.1	שימושים
שימושים עיקריים	תעשייה לסוגיה, לרבות מלאכה ואחסנה.
שימושים משניים	(1) שטח ציבורי פתוח (2) דרכים וחניה (3) תחנת איסוף, מיון וטיפול בפסולת (מתקן הנדסי מס' 1 בתשריט).



3.4	מסחר ותעסוקה
3.4.1	שימושים
שימושים עיקריים	משרדים, תעשייה נקייה ותעשייה עתירת ידע, מסחר קמעונאי וסיטונאי, שירותים פיננסיים, מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר, אשר אינם מהווים מטריד סביבתי או זיהום.
שימושים משניים	שימושי בידור, בילוי ופנאי, בתי אוכל, אחסנה ומרכזים לוגיסטיים, אולמות וגני ארועים, מבנים ומוסדות ציבור. תחנת תדלוק בהתאם למיקום המסומן בתשריט (תאי שטח 605, 607). מסוף תחבורה ציבורית בהתאם למיקום המסומן בתשריט (תא שטח 302).



3.5	כריה וחציבה
3.5.1	שימושים
שימושים עיקריים	שטח לכריה וחציבה של חומרי גלם, שטחי אחסון, שטחי תפעול ומתקנים לביצוע פעולות העיבוד של חומרי הגלם ובהתאם להוראות התכנית המפורטת התקפה למחצבה. בתא שטח 241 המסומן בהנחיות מיוחדות נוספות, יותר שימוש תעשייה לאחר העתקת מתקני כריה וחציבה במסגרת תמ"א 9/14 – תכנית מתאר ארצית מפורטת למחצבת גולני.
שימושים משניים	דרכים פנימיות לצורך שינוע חומרי הגלם וחניה לרכבים.





3.6	מבנים ומוסדות ציבור
3.6.1	שימושים
שימושים עיקריים	מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות, מבנים לצרכי תרבות, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ושירותי חירום ובטחון.
שימושים משניים	מגרשי ספורט וגני משחקים; מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות ומזנונים.



3.7	שטח ציבורי פתוח
3.7.1	שימושים
שימושים עיקריים	שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה ותאורה, נחל.
שימושים משניים	<ol style="list-style-type: none"> מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים. בתי קפה. מעבר תשתיות תת קרקעיות. מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית. מתקן הנדסי מס' 2 – תחנת שאיבה לביוב.



3.7.2	הוראות
	<ol style="list-style-type: none"> שימושים משניים כמפורט בסעיף 2 לעיל יותרו בשטח ציבורי פתוח ששטחו 2 ד' ומעלה, ובתנאי שהיקפם הכולל לא יעלה על 200 מ"ר ולא יפגע בתפקודו של השצ"פ. על אף האמור ברישאה של פרק זה (פרק 3), לא יותרו השימושים הנלווים המפורטים שם, למעט שבילים, חניות לשירות השטח הציבורי הפתוח בלבד, ותשתיות קוויות תת קרקעיות. מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ. תכנית מפורטת תקבע את מיקומם והוראות ותנאים להקמתם, לרבות מיקומם בשולי השצ"פ כך שלא יקטעו רציפותו ואיכותו.



3.8	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3.8.1	שימושים
	כמפורט בסעיפים 3.7 (מבנים ומוסדות ציבור) ו-3.8 (שטח ציבורי פתוח) לעיל.





3.9	ספורט ונופש
3.9.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגרשי ספורט, מבני ומתקני ספורט ונופש, ומבני עזר הנדרשים לתפעולם.
שימושים משניים	מסחר נלווה, כחלק בלתי נפרד ממבנה הספורט, מבני ציבור, מבני תרבות ושטחים פתוחים.



3.10	יער
3.10.1	שימושים
	השימושים המותרים על פי תמ"א/22 על עדכונה.
3.10.2	הוראות
	כאמור בהוראות תמ"א/22 על עדכונה ועל פי תכנית תקפה ג/12955.



3.11	קרקע חקלאית
3.11.1	שימושים
שימושים עיקריים	עיבוד חקלאי, שטחים פתוחים טבעיים, נחל. בתאי שטח 700 ו-701 תותר הקמת מבני משק חקלאי. תחנת שאיבה לביוב מס' 3 – בתא שטח 712
שימושים משניים	דרכים חקלאיות, לרבות דרכים לרכב חקלאי במתחם 8- יותרו מבני משק חקלאיים בכפוף להוראות תכנית ג/21904 על עדכונה, ובכפוף לאישור משרד החקלאות. שימושים נוספים על פי התכניות התקפות החלות במקום.
3.11.2	הוראות
	1. הקמת מבני משק חקלאי בתאי שטח מס' 700 ו-701 (מתחם 8) תותר בכפוף לעמידה בהנחיות הסיביתיות המפורטות בסעיף 5.2 ג' עד ו'. 2. תכנית ג/21904 תחול על כלל השטחים בייעוד [Y1] קרקע חקלאית בתכנית



3.12	מגבלות בניה ופיתוח
3.12.1	שימושים
	היעודים עפ"י התכנית המאושרת החלה בשטח ובהתאם להוראות בסעיף 4.2.11 במתחם 11 מסדרון תשתיות עילי - רצועה למעבר קווי חשמל מתח עליון. מעבר תשתיות, בתיאום עם חברת החשמל.



3.13	דרך מאושרת / מוצעת
3.13.1	שימושים
שימושים עיקריים	דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.
שימושים משניים	קווי תשתית. ריהוט רחוב לרבות הצללות ופיתוח נופי. בכבישים המקומיים יותרו שבילי אופניים והולכי רגל, חניות.
3.13.2	הוראות
דרכים ארציות	<p>(1) כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות המופיעות בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק למעט הוספת מחלפון בכניסה המזרחית לשוב כמסומן בתשריט. על אף האמור לעיל שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>(2) לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>(3) תכנית מפורטת למחלפון בכניסה המזרחית תתואם עם משרד התחבורה ונתיבי ישראל ותכלול התייחסות לתנועת הולכי הרגל וקישור לשימושי הקרקע הגובלים.</p> <p>(4) שינוי בתוואי ו/או הוספת דרכים מקומיות לא יהוו שינוי לתוכנית זו.</p>
דרכים פנימיות	<p>(1) לא תבוטל ולא תנותק דרך אלא אם בוצע במקומה תוואי חלופי שיאפשר גישה למגרשים לאורך הדרך המבוטלת.</p> <p>(2) תכנון הדרכים יעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים על פי נספח התחבורה.</p>

3.14	בית קברות
3.14.1	שימושים והוראות
	בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה ו/או תכנית תקפה החלה במקום. בתא שטח מס' 212 נדרשת תכנית מפורטת להרחבת בית קברות קיים (תכנית ג/13118) ע"פ הנספח החברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.

3.15	חניון
3.15.1	שימושים
שימושים עיקריים	<p>(1) חניה לכלי רכב כבדים.</p> <p>(2) מתקני תחזוקה ותפעול לחניה.</p> <p>(3) תחנת תדלוק.</p>
שימושים משניים	מבנה שירות לנהגים



שטחים פתוחים	3.16
שימושים	3.16.1
שטחים פתוחים טבעיים, שטחים ציבוריים פתוחים אקסטנסיביים, יער וחורשות, נחל	שימושים עיקריים
שבילים ודרכי עפר, אלמנטי הצללה ופעילות נופש בתא שטח 354 יותר עיבוד חקלאי.	שימושים משניים



מגורים ותיירות	3.17
שימושים	3.17.1
מגורים אכסון מלונאי בסגנון כפר נופש וחדרי אירוח כפרי	שימושים עיקריים
1. מסחר נלווה לתיירות. 2. שימושי בידור, בילוי ופנאי. 3. שטחים פתוחים טבעיים, יער וחורשות, שבילים ודרכי עפר, אלמנטי הצללה ופעילות נופש	שימושים משניים
הוראות	3.17.2
תכנית מפורטת לאזור מגורים ותיירות תערך בהתאם להוראות תמ"א 12 על שינוייה.	



4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

הוראות כלליות	4.1
<p>כללי:</p> <p>(1) 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 נגישותו ורציפותו, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהייה, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'.</p> <p>(2) אישור תכנית מפורטת 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>(3) 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>(4) תכנית הכוללת 100 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו והנספח הפרוגרמתי המצורף לה ו/או המדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת.</p> <p>(5) מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחידות דיור חדשות ומעלה, על בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית והמציגה נתונים בנוגע לנושאים הבאים:</p> <p>5.1. מאפייני אוכלוסיית היעד של התכנית, כולל הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית, בהתבסס על מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימושה.</p> <p>5.2. בדיקה בהתייחס לצורך בדיור בהישג יד ובהקצאת יחידות דיור קטנות, לרבות:</p> <p>(6) תמהיל יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה מבחינת גודלן, גובה הבניה, מגוון צפיפויות, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר בתחום התכנית ובסביבתה על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים.</p> <p>(7) מלאי יחידות הדיור העונות על מאפיינים אלו בסביבה הקיימת והמתוכננת, לרבות מלאי יחידות דיור בהישג יד בהתאם להסדרים בדין, הקיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות אלה.</p> <p>(8) המלצות בדבר הכללת יח"ד בהישג יד ו/או יח"ד קטנות בתכנית הנדונה ככל הנדרש ובהתאם למטרות התכנית כפי שהוגדרו לאותו מתחם.</p> <p>8.1. נתונים פרוגרמטיים הכוללים, בין היתר, את היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק בתחומו או בסביבה הקרובה שטחי ציבור נוספים לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי לפרויקטים חדשים.</p> <p>(9) 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>(10) תכנית מפורטת תכלול, במידת האפשר ולפי העניין, הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת-קרקעי לשילוב שימושים כגון: מתקני תשתית, חניה, אחסון וכד' תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לפעילויות סמוכות.</p>	<p>4.1.1</p>

<p>11) בתכנית מפורטת מכח תכנית זו, הכוללת איחוד וחלוקה, יילקח בחשבון מצבן התכנוני של החלקות, ערב אישורה של תכנית זו.</p> <p>12) תכניות מפורטות יכללו הנחיות אשר יבטיחו כי היתר לתוספות בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>13) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מסגרת זמן למימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות את התכנית, כולה או חלקה, אם לא מומשה בתוך מסגרת הזמן שנקבעה בהוראותיה.</p> <p>14) בתוכנית מפורטת רשאי מוסד תכנון לאשר הגדלה בשיעור עד 10% בהיקף שטחי הבינוי מכלל המתחם מעבר לקבוע בתוכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו</p> <p>15) הצפיפות בתוספת השטח לבינוי המיועדת למגורים לא תפחת מהקבוע בלוח 1 בתמ"א 1/35.</p> <p>16) בטבלאות הנתונים במתחמים, שימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף סה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.</p> <p>17) תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשר או להפקידה, לפי העניין, אף אם איננה תואמת תכנית זו ובלבד שקיימה בה דיון ונימקה את החלטתה.</p> <p>18) בתכנית מפורטת [y2] יקבעו הוראות ממשק של הבינוי עם השטחים הפתוחים הגובלים על מנת לצמצם את השפעות השוליים של הבינוי בהיבטים של רעש, תאורה וכד'.</p>	
<p style="text-align: center;">שטחים לצרכי ציבור</p> <p>1) בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והעירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכנית המפורטת מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף והמבנה העירוני, ולנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.</p> <p>2) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בנייה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>3) ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם.</p> <p>4) שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק (3) לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי:</p> <p>4.1. להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות ציבורית ורישומו על שמה בהתאם לדין.</p> <p>4.2. להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות ציבורית ורישומו על שמה בהתאם לדין.</p> <p>5) תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח החברתי כלכלי.</p> <p>6) הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע, ככל שיידרש, בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם בהתאם לנספח החברתי-כלכלי המצורף לתכנית זו, ו/או על פי 'התדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור' או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו.</p>	<p>4.1.2</p>

<p>(7) 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.</p> <p>(8) לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה המיועדים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בנייה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו.</p> <p>(9) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת שטחי הבניה 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.</p>	
<p>4.1.4 יעדים ציבוריים :</p> <p>תותר הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, במגרש שאינו מיועד למבני ציבור בתכנית, בכפוף להוראות אלה:</p> <p>(1) הגדלת השטח כאמור תהיה מותנית במימוש יעדים ציבוריים בתחום המגרש או במגרש גובל; בפסקה זו, "יעדים ציבוריים" יהיו: חיזוק בנין קיים מפני רעידות אדמה, או מיגונו לצרכי ביטחון, שימור אתר לשימור, פיתוח שטח פרטי פתוח בתחום המגרש תוך קביעה בתכנית של זכות הנאה לציבור לשימוש בו, וכל יעד ציבורי אחר שאישר שר האוצר לעניין זה;</p> <p>(2) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לא תעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש ובלבד שהיקף ההגדלה יהיה ביחס סביר להיקף היעדים הציבוריים;</p>	
<p>4.1.5 דיוק בסימונים :</p> <p>(1) סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</p> <p>(2) סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</p>	
<p>4.1.6 הוראות לכלל המתחמים :</p> <p>(1) תכנית מפורטת במתחם תכנון חדש (מתחמים 4, 5) תערך למתחם במלואו אלא אם נאמר אחרת בהוראות המתחם.</p> <p>(2) על אף האמור בסעי' 1 לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון חדש, בכפוף להתאמתה לתכנית שלד או מסמך מדיניות למתחם כולו, אשר אומצו במוסד התכנון כמסמך מנחה לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך.</p> <p>(3) שטחי הבניה במ"ר, המפורטים בכל מתחם, מתייחסים לכל אחד מהשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט. שטחים אלה כוללים את סך כל שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.</p> <p>(4) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות. שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה למוסדות ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם, ואינם כוללים שטחי בניה בתת הקרקע, הניתנים להוספה בהתאם לס"ק 6 להלן.</p>	

<p>(5) היקף שטחי הבניה הנ"ל מחושב בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. ככל שיתברר ע"י מוסד התכנון כי הזכויות התקפות ערב תכנית זו שונה, תשתנה התוספת בהתאמה, כך שישמר סה"כ היקף הזכויות המוצע בתכנית זו.</p> <p>(6) 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>(7) במקום בו חלה תמ"א 38 על שינוייה תותר תוספת זכויות על פי הקבוע בתמ"א ובתנאי שהיקף הזכויות אינו עולה על תוספת הזכויות המוצעת לאותו מתחם וכן בתנאי שגובה הבניה אינו עולה על הקבוע בהוראות המתחם.</p> <p>(8) בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.</p> <p>(9) הגבולות המדויקים של המתחמים לתכנון מפורט ייקבע במסגרת תכנית מפורטת בהתחשב במגבלות טופוגרפיות, גושים וחלקות, פתרונות תחבורה ותשתיות, צרכי הגדרות מתחמים לאיחוד וחלוקה וכיוצא בזה.</p> <p>(10) בתכנון מפורט במתחמים בהם עובר עורק ניקוז משני, נחל טורעאן ונחל יפתחאל, יש לפעול ע"פ הוראות תמ"א 1.</p> <p>(11) תכנון מפורט בשטח אשר נמצא כרגיש להחדרת נגר עילי למי תהום, יש לפעול לפי הוראות תמ"א 1.</p> <p>(12) במקרה של סתירה בין הזכויות המפורטות לכל המתחם לבין הזכויות המפורטות למגרש גוברות הזכויות למגרש.</p>	
---	--



4.2 הוראות למתחמים					
4.2.1 מתחם 1 - גרעין הכפר					
4.2.1.1 תיאור המתחם					
		<p>מתחם גרעין הכפר ממוקם במרכז הישוב, ממנו החל להתפתח הכפר טורעאן. שטחו של המתחם כ-93 דונם והוא מאופיין במבני אבן שמרביתם בני שתי קומות, סמטאות וכיכרות ובניה בקו בניין 0. מרבית הקרקעות בשטח המתחם בבעלות פרטית.</p> <p>התכנית מציעה פיתוח של המתחם כמוקד מסחרי, תיירותי המשולב במגורים. חידוש המרחב הציבורי ופיתוח המקום כמתחם לבילוי ופנאי, בדגש על מרחב שוטטות ומתן עדיפות להולכי רגל.</p> <p>מתחם גרעין הכפר מסומן בנספח השימור של תכנית זו, לשם שימור מאפייניו היחודיים, בדגש על אופי המרקם הבנוי, אופי וחומריות של מבנים, סמטאות וחצרות. מתחם זה הוא בעל ערכיות היסטורית, תרבותית ואדריכלית.</p>			
4.2.1.2 נתונים כמותיים למתחם					
נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	1,660	0	1,660	סך כל האוכלוסייה מבוסס על מימוש של כ-90% מהקיבולת המקסימלית של יח"ד בתכניות תקפות, כלומר כ-380 יח"ד מתוך 425 יח"ד מאושרות. סך האוכלוסייה הצפויה הינה כ-1,500 נפשות.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	115,530	0	115,530	<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.



<ul style="list-style-type: none"> מסחר ומשרדים יותרו בכל המתחם, בהתאם לתכנית התקפה. סה"כ שטחי מסחר ומשרדים קיימים במתחם כ- 8,250 מ"ר (אומדן). צפויים להתממש עוד כ-10% מהשטחים הקיימים כ- 825 מ"ר. היקף בניה מקסימלי 172% 	115,530	0	115,530	מ"ר	מגורים ומסחר
<ul style="list-style-type: none"> בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח החברתי כלכלי המצורף לתכנית זו. היקף בניה מקסימלי 108%. 	1.9	0	1.9	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח החברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.	2.9	0	2.9	דונם	שטח ציבורי פתוח
חניון ציבורי	1.3	0	1.3	דונם	חניון
בית עלמין קיים בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה	0.9	0	0.9	דונם	בית עלמין

4.2.1.3	הוראות נוספות
---------	---------------



- 1) שימושי קרקע וזכויות הבניה במתחם זה יהיו בהתאם לקבוע בתכניות התקפות החלות במתחם ובהתאם להוראות סעיף 4.1.1.
- 2) גובה הבניה לא יעלה על 4 קומות בהתאם לקבוע בתכנית התקפות החלות במתחם.
- 3) הכנת תכנית לפיתוח מתחם גרעין הכפר תהווה תנאי לאישור תכניות מפורטות במתחם. תכנית תכלול את המרכיבים הבאים:
- א. הנחיות לשימור מבנים בעלי ערך היסטורי ו/או אדריכלי, בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 5.4.
- ב. הנחיות לשימור מרקמי, הכולל הנחיות לטיפול ועיצוב חזיתות המבנים הפונות למרחב הציבורי.
- ג. תכנית עיצוב ופיתוח המרחב הציבורי כמרחב שוטטות הכוללת: קביעת תחום מרחב השוטטות, קביעת מרחבי שהייה איכותיים, תכנית פיתוח נופי המתייחסת בין השאר לחומרי הגמר של המיסעה והמדרכה, ובחינת אזורים בהם המיסעות יהיו מרוצפות, לגינון ונטיעות, לריהוט רחוב לרבות ספסלים, פתרון אשפה, שילוט, תאורת רחוב, תאורת חזיתות מבנים.
- ד. פיתוח ציר התנועה הראשי אבן סינא באופן המשלב מיתון תנועה מוטורית עם תנועת הולכי רגל ופעילות מסחרית וציבורית לאורך הרחוב. קטע הרחוב הנמצא בתחום גרעין הכפר ההיסטורי יפותח כרחוב משולב ממותן תנועה במפלס אחד באופי המותאם לאופי גרעין הכפר ההיסטורי ויכלול ריצוף הרחוב לרבות המיסעה.
- 4) לא תותר הריסת מבנה/אתר לשימור, אולם מוסד התכנון רשאי להתיר הריסת מבנה/חלקי מבנה בתנאי שהוכן למבנה תיק תיעוד מלא, ולאחר שתישקל המלצת הוועדה לשימור אתרים שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה, וככל שלא הוקמה הוועדה כאמור, מהנדס הוועדה או מי שהוא הסמיך לכך, ובקיא בענייני שימור.
- 5) תוכן תוכנית מיתון תנועה בהתאם להנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה וכן על פי נספח התנועה לתכנית זו, כחלק מתכנית מפורטת למתחם.
- 6) בתכנית ובבקשה להיתר הכוללים מבנה היסטורי, יכללו תנאים המוודאים שימוש בחומרי בניה מתאימים, שמשתלבים בחומרי הבניה המסורתיים. תינתן התייחסות מיוחדת למבנים ההיסטוריים, לשמירה על גדרות וחומות אבן המקיפות את המגרשים ולחצרות פנימיות ככל שקיימות.
- 7) גגות המבנים במתחם יהיו שטוחים, לא יותרו גגות רעפים.
- 8) תכנית מפורטת בגרעין הכפר, הכוללת מרחב ציבורי, לרבות רחבות ו/או ככרות, תתייחס בין היתר לנושאים הבאים:
- א. יישמרו המימדים והפרופורציות של המרחב הציבורי.
- ב. לא תותר בניית מבנים או תוספות בנייה בתוך המרחב הציבורי.
- ג. יישמרו מרווחים קיימים בין מבנים המאפשרים מבטים/נקודות לתצפית לנוף הרחוק.
- ד. התכנית המפורטת תבוצע בהתאם להנחיות תכנית לפיתוח המרחב כמצויין בסעיף 3 לעיל.
- 9) תכנית מפורטת הכוללת בתחומה מתחם קבורה, כמסומן בנספח השימור, תהיה כפופה להמלצות סקר תיעוד מקדים ולהמלצות ועדת שימור מקומית.
- 10) כל שינוי ו/או תוספת למבנה קדוש ו/או מבנה קבורה במתחם ייעשה עפ"י המלצות תיק תיעוד, שיוכן על ידי מומחה בתחום השימור.
- 11) פיתוח נחלים:
- א. תכניות פיתוח לרחובות בהם עובר נחל טורען במובלים תת קרקעיים יבחנו אפשרויות להרחבת זכות הדרך ושינוי הסדרת הנחל לזרימה בתעלה פתוחה.
- ב. אופי הפיתוח של הרחובות בהן עובר נחל טורען יכללו נטיעת עצים השייכים לגופי מים (כגון: תאנה, צפצפה, דולב) וכן יינתן ביטוי לאופי הרחוב כדרך ההיסטורית

<p>ע"י ריצוף הרחוב, פיתוח נקודות שהייה מוצלות במקומות בהן מתגלה אפיק הנחל, והתחברות לרצועת השצ"פ בהמשך אפיק הנחל ליצירת מסלול הליכה מהמעיין למורד הנחל.</p> <p>ג. כל תכנית פיתוח תתואם עם רשות ניקוז ונחלים קישון ותאושר על ידה.</p>																	
מתחם 2 – הישוב הקיים																	
4.2.2 תיאור המתחם																	
<p>מתחם היישוב הקיים התפתח בצורה אורגנית מהגרעין ההיסטורי כלפי חוץ, עם רשת כבישים רדיאלית היוצאת מהמרכז ומבוססת על המתרוכות ההיסטוריות. מתחם זה כולל את שכונות המגורים הקיימות ביישוב, אשר אינן מיועדות לשינויים מהותיים במסגרת תכנית המתאר, כולל אזור חדש למגורים ואזור חדש למגורים ותיירות בצפון מערב היישוב, המוסיף כ-560 יח"ד על קרקע בבעלות מעורבת לאורך כביש הטבעת החיצונית, ושכונת קבר אל עאבד - אזורי מגורים שטרם מומשו.</p>																	
4.2.2.2 נתונים כמותיים למתחם																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>נושא</th> <th>יחידת מידה</th> <th>מאושר</th> <th>תוספת למאושר</th> <th>סה"כ</th> <th>הוראות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>סה"כ אוכלוסייה צפויה</td> <td>נפש</td> <td>37,100</td> <td>2,200</td> <td>39,300</td> <td> <p>אוכלוסייה: סך כל האוכלוסייה מבוססת על קיבולת מקסימלית של יח"ד בתכניות תקפות. במרבית המגרשים ממוקמים מבנים באופן אשר אינו מאפשר מיצוי הזכויות במגרש ולכן במתחם זה צפוי מימוש של 30-35% סה"כ (כולל בניה קיימת ומימוש עתידי).</p> <p>סך האוכלוסייה הצפויה הינה 13,100 נפשות.</p> <p>יח"ד: מימוש של כ- 30-35% מהקיבולת המקסימלית של יח"ד בתכניות התקפות (9,500) ובשטח המוצע כתוספת (560).</p> <p>סה"כ כ- 3,350 יח"ד צפויות.</p> </td> </tr> </tbody> </table>						נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	37,100	2,200	39,300	<p>אוכלוסייה: סך כל האוכלוסייה מבוססת על קיבולת מקסימלית של יח"ד בתכניות תקפות. במרבית המגרשים ממוקמים מבנים באופן אשר אינו מאפשר מיצוי הזכויות במגרש ולכן במתחם זה צפוי מימוש של 30-35% סה"כ (כולל בניה קיימת ומימוש עתידי).</p> <p>סך האוכלוסייה הצפויה הינה 13,100 נפשות.</p> <p>יח"ד: מימוש של כ- 30-35% מהקיבולת המקסימלית של יח"ד בתכניות התקפות (9,500) ובשטח המוצע כתוספת (560).</p> <p>סה"כ כ- 3,350 יח"ד צפויות.</p>
נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות												
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	37,100	2,200	39,300	<p>אוכלוסייה: סך כל האוכלוסייה מבוססת על קיבולת מקסימלית של יח"ד בתכניות תקפות. במרבית המגרשים ממוקמים מבנים באופן אשר אינו מאפשר מיצוי הזכויות במגרש ולכן במתחם זה צפוי מימוש של 30-35% סה"כ (כולל בניה קיימת ומימוש עתידי).</p> <p>סך האוכלוסייה הצפויה הינה 13,100 נפשות.</p> <p>יח"ד: מימוש של כ- 30-35% מהקיבולת המקסימלית של יח"ד בתכניות התקפות (9,500) ובשטח המוצע כתוספת (560).</p> <p>סה"כ כ- 3,350 יח"ד צפויות.</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. 	2,109,200	121,200	1,988,000	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)
<ul style="list-style-type: none"> באזור חדש למגורים (תא שטח 164) ובאזור למגורים ותיירות (תא שטח 650) בצפון מערב הישוב מוצעות כ-560 יח"ד על קרקע בבעלות מעורבת. על אזור זה יחולו זכויות והוראות בניה בהתאם לתכניות החלות במתחם כולו. במימוש הצפוי של 30% - תוספת של 170 יח"ד. תכנית המתאר מאפשרת מסחר בכל המתחם בהתאם לתכנית התקפה. היקף בניה מקסימלי 172%. 	1,998,800	116,200	1,882,600	מ"ר	מגורים
<ul style="list-style-type: none"> יותרו 50 יחידות אירוח כפרי בשילוב עם מגורים בתא שטח 650 (תוספת שטחי המגורים מגולמים בסעיף לעיל). 	5,000	5,000	0	מ"ר	תיירות
<ul style="list-style-type: none"> שטחי בניה מאושרים (מגורים ומסחר) בתכנית ג/8584 - תכנית המתאר שומרת על זכויות הבניה המאושרות. 	47,800	0	47,800	מ"ר	מגורים ומסחר
<ul style="list-style-type: none"> שטחי בניה מאושרים (מגורים א') בתכנית ג/8584 - תכנית המתאר מדגישה את העדיפות לקומת קרקע מסחרית בצירים המרכזיים ושומרת על זכויות הבניה על פי יעוד הקרקע המקורי מגורים א'. סה"כ שטחי מסחר ומשרדים קיימים במתחם כ- 19,250 מ"ר (אומדן). צפויים להתממש עוד כ- 32,945 מ"ר ומימושם תלוי בביקושים אשר יוצרו בהתאם למצויין בנספח החברתי כלכלי. היקף בניה מקסימלי 172%. 	57,600	0	57,600		
<ul style="list-style-type: none"> בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח החברתי כלכלי המצורף לתכנית זו. היקף בניה מקסימלי 120%. 	99	0	99	דונם	מבנים ומוסדות ציבור

שטח ציבורי פתוח	דונם	57	0	57	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח החברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	55.8	55.8	שטחים למבנים ומוסדות ציבור לא יעלו על 60% מסך השטח, בהתאם לנספח החברתי כלכלי המצורף.
בית עלמין	דונם	16.8	0	16.8	בהתאם להוראות תמ"א 19

4.2.2.3	הוראות נוספות
	<p>(1) שימושי קרקע וזכויות הבניה במתחם זה יהיו בהתאם לקבוע בתכניות התקפות החלות במתחם ובהתאם להוראות סעיף 4.1.1.</p> <p>(2) גובה הבניה לא יעלה על 4 קומות בהתאם לקבוע בתכנית התקפות החלות במתחם.</p> <p>(3) בשטח החופף לתחום ההשפעה של המחצבה/תחום המגבלות של האתר יוגבל הפיתוח למגורים או לשימושים רגישים אחרים בהתאם לאמור בתכניות החלות לכרייה וחציבה.</p> <p>(4) בייעוד מגורים ומסחר בצירים הראשיים לרבות לאורך רחוב אבן סינא תתאפשר בנייה מרקמית עם קומת קרקע למסחר.</p> <p>(5) באזורים בהם נשמרה רצועת שצ"פ בתוואי נחל טורעאן פיתוח השצ"פ יכלול בין השאר שילוב שביל הולכי רגל ופיתוח אקסטנסיבי של שטחי השצ"פ.</p> <p>(6) במתחם קיימות בריכות מים; בריכת מים נוספת תדרש בעת הרחבת הישוב דרומה בצמוד לכביש הטבעת במערב הישוב, כמסומן בסימבול בתשריט ובנספח התשתיות.</p> <p>(7) בשני בתי העלמין הקיימים במתחם יחולו הוראות תמ"א 19 והתכניות התקפות החלות בתחומם.</p> <p>(8) תכנית מפורטת למגורים ותיירות תוכן לתא שטח 650 במלואו ותכלול הנחיות בהתאם להוראות תמ"א 12.</p> <p>(9) תחום השפעת המחצבה ייקבע על פי תמא 9/14.</p> <p>(10) פיתוח נחלים:</p> <p>ד. תכניות פיתוח לרחובות בהם עובר נחל טורען במובלים תת קרקעיים יבחנו אפשרויות להרחבת זכות הדרך ושינוי הסדרת הנחל לזרימה בתעלה פתוחה.</p> <p>ה. אופי הפיתוח של הרחובות בהן עובר נחל טורען יכללו נטיעת עצים השייכים לגופי מים (כגון: תאנה, צפצפה, דולב) וכן יינתן ביטוי לאופי הרחוב כדרך ההיסטורית ע"י ריצוף הרחוב, פיתוח נקודות שהייה מוצלות במקומות בהן מתגלה אפיק הנחל, והתחברות לרצועת השצ"פ בהמשך אפיק הנחל ליצירת מסלול הליכה מהמעין למורד הנחל.</p> <p>ו. כל תכנית פיתוח תתואם עם רשות ניקוז ונחלים קישון ותאושר על ידה.</p>



מתחם 3 – השכונות הצפוניות		4.2.3			
תיאור המתחם		4.2.3.1			
	<p>מתחם השכונות הצפוניות הינו מתחם של שכונות מגורים חדשות המתחברות באופן המשכי לתוואי הכבישים ביישוב הקיים ומתוכננות בהתאם לטופוגרפיה.</p> <p>השכונה שבדרום המתחם (ג/10689) נמצאת בתהליך בניה; השכונה הצפונית (תמל/1008) אושרה במסגרת הותמ"ל בשנת 2016, חלקה בתכנון מתארי וחלקה בתכנון מפורט. חלק מהתכנית נמצא בתחום השפעת מחצבת גולני ויש עליו מגבלות בניה.</p> <p>מתחם זה אינו מיועד לשינויים מהותיים במסגרת תכנית המתאר.</p>				
	נתונים כמותיים למתחם		4.2.3.2		
נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	5,040	0	5,040	סך האוכלוסייה הצפויה הינה 3,710 נפשות ומבוססת על מימוש של כ- 80% מהקיבולת המקסימלית של יח"ד בתכניות התקפות (1,290), כלומר כ- 950 יח"ד.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	285,400	0	285,400	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	278,500	0	278,500	<ul style="list-style-type: none"> שטחי הבניה כוללים 1120 יח"ד על קרקע בבעלות מדינה במימוש של 80% ו-170 יח"ד על קרקע בבעלות פרטית בתכנון המתארי במימוש של 30%, סה"כ 950 יח"ד מתוך 1290 יח"ד מאושרות. היקף בניה מקסימלי 190%.
מסחר	מ"ר	6,900	0	6,900	תכנית המתאר צופה מימוש מלא של שטחי מסחר אלו.



<ul style="list-style-type: none"> • בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח החברתי כלכלי המצורף לתכנית זו. • היקף בניה מקסימלי 100%. 	47.2	0	47.2	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח החברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.	67	0	67	דונם	שטח ציבורי פתוח
על פי תכנית מאושרת תמל/1008	23.2	0	23.2	דונם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



הוראות נוספות	4.2.3.3
(1) שימושי קרקע וזכויות הבניה במתחם זה יהיו בהתאם לקבוע בתכניות התקפות החלות במתחם ובהתאם להוראות סעיף 4.1.1. (2) גובה הבניה לא יעלה על 4 קומות מעל הכניסה הקובעת בהתאם לקבוע בתכנית התקפות החלות במתחם. (3) תחום השפעת המחצבה ייקבע על פי תמא 9/14.	





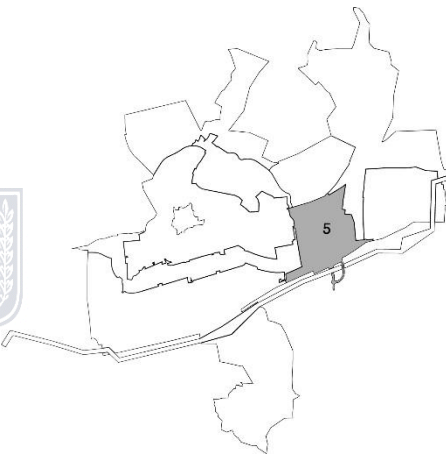
מתחם 4 – שכונת מגורים דרומית						4.2.4
תיאור המתחם						4.2.4.1
		<p>מתחם זה נמצא בתחום עתודת הקרקע צמודת הדופן מדרום לתחום הישוב הקיים.</p> <p>תכנית המתאר מציעה בשטח זה שכונת מגורים חדשה אשר מתחברת באופן רציף ליישוב הקיים.</p> <p>שטח המתחם כ-750 ד' והוא נותן מענה למחסור בשטחי ציבור, לרבות ספורט ונופש ביישוב הקיים.</p>				
נתונים כמותיים למתחם						4.2.4.2
נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	12,360	12,360	סך האוכלוסייה הצפויה הינה 3,710 נפשות ומבוססת על מימוש של כ-30% מהקיבולת המקסימלית של יח"ד בתכניות התקפות (3,340), כלומר כ-1,000 יח"ד.	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	0	871,400	871,400	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.	
מגורים	מ"ר	0	762,300	762,300	<ul style="list-style-type: none"> סה"כ יח"ד מוצעות כ-3,340. מימוש של 30% מהווה כ-1,000 יח"ד. היקף בניה מקסימלי 220% 	
מגורים ומסחר	מ"ר	0	95,700	95,700	<ul style="list-style-type: none"> שטחי המסחר מרוכזים בקומת הקרקע לאורך הציר הראשי (כביש הטבעת) ומהווים כ-24,000 מ"ר מסך שטחי הבניה. מימוש שטחי המסחר תלויים בביקושים אשר יוצרו בהתאם למצויין בפרוגרמה. היקף בניה מקסימלי 175% 	

	<ul style="list-style-type: none"> שטחי המסחר והתעסוקה מרוכזים לאורך ציר הכניסה המערבית ליישוב. מימוש שטחי המסחר והתעסוקה תלויים בביקושים אשר יוצרו בהתאם למצויין בפרוגרמה. היקף בניה מקסימלי 230% 	13,400	13,400	0	מ"ר	מסחר ותעסוקה
	<ul style="list-style-type: none"> בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח החברתי כלכלי המצורף לתכנית זו. היקף בניה מקסימלי 55% 	38	38	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
	<ul style="list-style-type: none"> בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח החברתי כלכלי המצורף לתכנית זו. 	29	29	0	דונם	שטח ציבורי פתוח
	<ul style="list-style-type: none"> שטחים למבנים ומוסדות ציבור לא יעלו על 60% מסך השטח, בהתאם לנספח החברתי כלכלי המצורף לתכנית זו. היקף בניה מקסימלי 40% 	16.4	16.4	0	דונם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.2.4.3 הוראות נוספות

<p>1. הבניה לאורך הרחוב הראשי (כביש מס' 1) וציר הכניסה המערבית תהיה בניה מרקמית בגובה של עד 5 קומות.</p> <p>2. גובה הבניה בשטחי המגורים בשאר המתחם לא יעלה על 6 קומות.</p> <p>3. תכנית מפורטת תוכן למתחם במלואו.</p> <p>על אף האמור, תותר הכנת תכנית מפורטת לחלק משמעותי מהמתחם בכפוף להתאמתה למסמך מדיניות לכלל המתחם כהגדרתו בתכנית זו, אשר אושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>4. התכנית המפורטת או מסמך המדיניות לכלל המתחם יכללו התייחסות לתוואי הדרכים המוצע בתכנית המתאר בדגש על כביש הטבעת וקישוריות ליישוב הקיים, ויכללו בין השאר הוראות בנוגע לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הוראות לפיתוח כביש הטבעת תוך מתן דגש על חזית מסחרית ומרחב ציבורי פעיל ונוח להולכי רגל ורוכבי אופניים לאורכו, תוך התייחסות לפתרונות הצללה ונטיעות. • הוראות המתייחסות לחיבור כביש הטבעת לרשת צירי התנועה המרכזיים ביישוב, כולל התייחסות למסלולים לרכיבה על אופניים ולצירי הליכה. • הוראות המבטיחות המשכיות של מסלולי הליכה ורכיבה באופנים אל השטחים הפתוחים הגובלים במתחם. <p>5. המסחר במתחם ירוכז לאורך הציר הראשי (כביש הטבעת) בקומת הקרקע.</p> <p>6. בשטח המשולב של מבנים ומוסדות ציבור, סך כל השטח למבנים ומוסדות ציבור לא יעלה על 60% מכלל שטח היעוד, בהתאם לנספח הפרוגרמתי חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.</p> <p>7. בתא שטח מס' 501 תוקם תחנת שאיבה לביוב מס' 2 אשר תחליף את תחנת הביוב הקיימת עם פיתוח שטח זה למוסדות ולמבני ציבור.</p> <p>8. תחום השפעת המחצבה ייקבע על פי תמא 9/14.</p> <p>9. פיתוח נחלים:</p> <p>א. ציר נחל ברצועת שצ"פ יפותח באופן המסדיר שביל מעבר להולכי רגל ושטחי פנאי לאורכו.</p> <p>ב. תנתן עדיפות להסדרת תוואי הנחל בתעלה פתוחה ובאמצעים טבעיים, כגון אבן, ייצוב צמחי וכיו"ב, ומעבר לתעלות מבונות במעברי כבישים ובמקטעים צרים, או ע"פ הנחיית רשות הניקוז.</p> <p>ג. כל תכנית פיתוח תתואם עם רשות ניקוז ונחלים קישון ותאושר על ידה.</p> <p>ד. פיתוח תוואי הנחל יכלול עצים וצמחייה השייכים לגדות נחלים, ותינתן העדפה לשילוב מוקדי טבע עירוני לאורך אפיק הנחל.</p> <p>ה. יותר שילוב מוקדי פיתוח אינטנסיבי, לרבות מתקני משחק ומדשאות ברצועת השצ"פ. לאורך שביל הולכי הרגל תותר התקנת תאורה וריהוט רחוב.</p>	
---	--



מתחם 5 – אזור תעסוקה		4.2.5			
תיאור המתחם		4.2.5.1			
	<p>מתחם זה נמצא מדרום מזרח ליישוב הקיים ומהווה את מוקד התעסוקה של הישוב, והתכנית מסדירה את נגישותו כדי לאפשר את תפקודו הן ברמה המקומית והן ברמה האזורית: תכנית המתאר מוסיפה מפרידן בצומת הכניסה המזרחית ליישוב מכביש 77, אליה מחובר המתחם, וכניסה נוספת ליישוב מצומת בית נטופה על כביש 65;</p> <p>חלקו הצפוני של המתחם, הנמצא בתחום השפעת מחצבת גולני, מיועד לאזור תעשייה, מלאכה ואחסנה. את חלקו הדרומי, הקרוב לכניסה מכביש 77, מייעדת התכנית לאזור תעסוקה ומסחר, כולל מסוף תחבורה ציבורית הממוקם קרוב לכניסה המזרחית ליישוב.</p> <p>חניון לרכב כבד מוצע בחלקו המזרחי של המתחם במטרה למנוע כניסת משאיות לתוך שטחי המגורים.</p> <p>בנוסף, מוצע להרחיב את בית העלמין המאושר במזרח המתחם על פי הנספח החברתי כלכלי המצורף לתכנית.</p>				
נתונים כמותיים למתחם		4.2.5.2			
נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	0	337,800	337,800	<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.
תעשייה	מ"ר	0	287,000	287,000	<ul style="list-style-type: none"> שטחי התעשייה כוללים תעשייה מסורתית, מלאכה ואחסנה. היקף בניה מקסימלי 210%
מסחר ותעסוקה	מ"ר	0	50,800	50,800	<ul style="list-style-type: none"> שטחי המסחר לא יעלו על 25% מסך כל שטחי הבניה – 11,800 מ"ר. היקף בניה מקסימלי 220%



	35.6	35.6	0	דונם	שטח ציבורי פתוח
	70	70	0	דונם	חניון
	19.5	19.5	0	דונם	מסוף תחבורה
ע"פ הוראות תמ"א 19 על שינוייה והנספח החברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.	10.5	6.2	4.3	דונם	בית עלמין
	10	10	0	דונם	ספורט ונופש



4.2.5.3 הוראות נוספות



1. אזור התעשייה ומלאכה נמצא בתחום ההשפעה של מחצבת גולני. הוראות לתכניות מפורטות בתחום זה יכללו חו"ד סביבתית לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. בתחום המגבלות, רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית או ליתן היתר לשימושים זמניים וקבועים שאינם מושפעים מפיצוצים, רעש, אבק או זיהום אוויר ובלבד שלא תפגע או תסוכל בכך האפשרות להקמת המחצבה, לרבות פגיעה בעתודות חומרי הגלם ובאיכותם.
2. תכנית מפורטת תוכן למתחם במלואו.
 - על אף האמור, תותר הכנת תכנית מפורטת לחלק משמעותי מהמתחם בכפוף להתאמתה למסמך מדיניות לכלל המתחם כהגדרתו בתכנית זו, אשר אושר ע"י הועדה המקומית.
3. תכנית מפורטת או מסמך המדיניות לכלל המתחם ישימו דגש על מערך דרכים המבטיח קישוריות ליישוב הקיים ולמערך הדרכים האזורי, בהתאמה לתוואי הדרכים המוצע בתכנית זו, ויכללו בין היתר, הוראות בנוגע לנושאים הבאים:
 - הוראות בדבר תמהיל השימושים ופריסתם בכל אחד משלושת האזורים המרכיבים את המתחם (אזור התעשייה ומלאכה, אזור התעסוקה ומסחר והחניון לרכב כבד), בהתאם להוראות תכנית זו ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
 - הוראות סביבתיות למניעת מטרדים בין השימושים השונים, למניעת זיהום אוויר וקרקע והנחיות לאחסנת חומרים מסוכנים וטיפול בהם, בהתאם לסעיף 5.2 בהוראות תכנית זו.
 - הוראות בדבר שטחי ציבור פתוחים ומרחב ציבורי פתוח לרווחת המועסקים במתחם ויצירת חיץ בין המתחם לבין המחצבה, והוראות להסדרת נחל סיד.
 - הוראות בדבר התשתיות הנדרשות לתפקוד המתחם וקישורן למערך התשתיות המקומי והאזורי.
4. גובה הבניה באזור התעסוקה והמסחר לא יעלה על 5 קומות, באזור תעשייה 3 קומות.
5. בשטח המסומן ב'הנחיות מיוחדות' (תאי שטח מס' 725-726) יותר שימוש של חניון זמני לרכב כבד, אשר פעילותו תתאפשר עד לאישור תכנית מפורטת לכרייה וחציבה בשטח זה. ניתן יהיה להאריך מועד בכפוף לאישור מטעם המפקח על המכרות. זאת בנוסף לחניון רכב כבד המוצע במתחם.
6. בית העלמין יתוכנן בהתאם להנחיות תמ"א 19 על שינוייה ובהתאם לקבוע בנספח החברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.
7. תכנית מפורטת למתחם או לחלק ממנו אשר בתחומה תחנה למחזור ומיון פסולת (מתקן הנדסי מס' 1) תכיל הוראות על פי סעיף 5.2 ג'.
8. תחילת פיתוח מתחם 5 מותנה בהשלמת ביצוע המפרידן בכביש 77
9. בעת קידום תכנית מפורטת במתחם המוצע, נא להתאים את ייעודי ושימושי הקרקע בהתאם ליעודים ומגבלות אשר נקבעו בתמ"א 1 פרק מערכת גז טבעי.
10. קידום תכנון מפורט של המפרידן יעשה בתיאום עם מעהב"ט [Y3].
11. פיתוח נחלים:
 - א. ציר נחל ברצועת שצ"פ יפותח באופן המסדיר שביל מעבר להולכי רגל ושטחי פנאי לאורכו.
 - ב. תנתן עדיפות להסדרת תוואי הנחל בתעלה פתוחה ובאמצעים טבעיים, כגון אבן, ייצוב צמחי וכיו"ב, ומעבר לתעלות מבונות במעברי כבישים ובמקטעים צרים, או ע"פ הנחיית רשות הניקוז.
 - ג. כל תכנית פיתוח תתואם עם רשות ניקוז ונחלים קישון ותאושר על ידה.
 - ד. פיתוח תוואי הנחל יכלול עצים וצמחייה השייכים לגדות נחלים, ותינתן העדפה לשילוב מוקדי טבע עירוני לאורך אפיק הנחל.

	<p>י. יותר שילוב מוקדי פיתוח אינטנסיבי, לרבות מתקני משחק ומדשאות ברצועת השצ"פ. לאורך שביל הולכי הרגל תותר התקנת תאורה וריהוט רחוב.</p>	

4.2.6	מתחם 6 – מחצבת גולני
--------------	-----------------------------

4.2.6.1	תיאור המתחם	 <p>מתחם זה הינו מחצבה פעילה מצפון מזרח לישוב הקיים. בתחום המחצבה שטחי כריה פעילים ושטחי תפעול ועיבוד חומרי הכריה. למחצבה תכנית מאושרת ג/12134 המגדירה הנחיות לתחום המחצבה ולתחום השפעתה. ממערב לשטח הכריה הפעיל, שטח להטמנה אשר מיועד לשיקום בסיום תהליך ההטמנה ולהפוך לשצ"פ.</p>
----------------	--------------------	--

4.2.6.2	נתונים כמותיים למתחם
----------------	-----------------------------

נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	10,300	120,000	130,300	<ul style="list-style-type: none"> על פי תכנית תקפה ג/12134 שטחי הבניה המאושרים מיועדים למתקנים ומפעלים לתוצרים
כריה וחציבה עם הנחיות מיוחדות נוספות	מ"ר	0	120,000	120,000	<ul style="list-style-type: none"> מיועד לשטחי תעשייה לאחר העתקת שטחי המתקנים כמפורט בסעיף 4.2.6.3 ס"ק 1
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	35.6	35.6	<ul style="list-style-type: none"> בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח החברתי כלכלי המצורף לתכנית זו. בסיום פעילות ההטמנה בתא שטח מס' 522 יבוצע שיקום נופי וסביבתי על פי תכנית לשיקום המאושרת על ידי המשרד להגנת הסביבה.

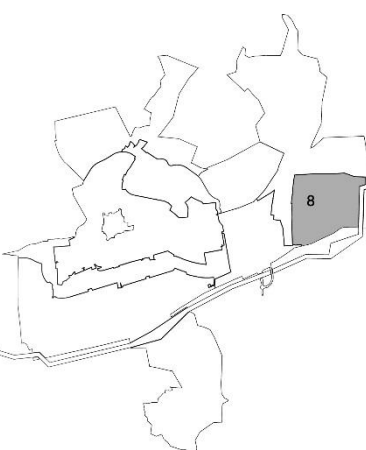


הוראות נוספות	4.2.6.3
<p>1. בתא שטח 241 המסומן בהנחיות מיוחדות נוספות, יותר שימוש תעשייה לאחר העתקת מתקני כריה וחציבה במסגרת תמ"א 9/14 – תכנית מתאר ארצית מפורטת למחצבת גולני אשר מקודמת בהתאם להוראות תמ"א 14 ב'. שימוש לתעשייה יותר רק לאחר העתקת מתקני המחצבה במסגרת תכנית מפורטת. ככל שלא תאושר תכנית אחרת השימוש עם סיום פעילות המחצבה יהיה בהתאם לתכנית ג/12134 התקפה.</p> <p>2. במסגרת תכנית מפורטת להרחבת המחצבה תמ"א 9/14 ייבדק הצורך לנגישות נוספת ממחלף נטופה.</p> <p>3. המטמנה במתחם מאושרת על פי תכנית ג/13754.</p>	



מתחם 7 – מרחב חקלאי דרומי						4.2.7
תיאור המתחם						4.2.7.1
		<p>שטחים חקלאיים מדרום למתחמי המגורים וממזרח למתחם התעסוקה. המתחם אינו מיועד לשינויים בתכנית המתאר. המתחם כולל את הכניסה המערבית לישוב מדרך 77.</p>				
נתונים כמותיים למתחם						4.2.7.2
נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר					
מתקנים הנדסיים	דונם	1.1	0	1.1	תא שטח מסי 274 הינה תחנת שאיבה לביוב קיימת ומאושרת בתכנית ג/10371.	
הוראות נוספות						4.2.7.3

	<ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית מפורטת לאזור הכניסה המערבית לשוב תתיחס לפיתוח טיילת הכניסה לשוב וחיבורה עם הגרעין ההיסטורי. 2. כל פיתוח בתחום רצועת השפעה של נחל יפתחאל ונחל טורעאן יתואם עם רשות הניקוז. 3. פיתוח נחלים : <ol style="list-style-type: none"> א. תינתן עדיפות לשמירת אופיו הטבעי של הנחל. עבודות הסדרה, ייצוב והגנה מארוזיה, יבוצעו ככל הניתן בחומרים המשתלבים בסביבה, כגון אבן, ייצוב צמחי וכיו"ב. ב. כל תכנית פיתוח תתואם עם רשות ניקוז ונחלים קישון ותאושר על ידה. ג. פיתוח לאורך צירי הנחלים ישמור על האופי הנופי הטבעי והחקלאי של סביבת הנחל. שתילה ונטיעה תהיה במינים מקומיים ובאופי אקסטנסיבי. במעלה הנחלים ישומרו וישוקמו הטראסות החקלאיות ועצי הזית. ד. לאורך צירי הנחלים יוסדרו שבילי הליכה ושבילי אופניים. תכניות מפורטות יכללו נטיעות, מתקני הצללה ושיבה, ברזיות וכן אלמנטי תאורה שיעוצבו בהתייחס להיבטים אקולוגיים ונופיים. ה. ינתן דגש על הסרת ומניעת מפגעי פסולת, ע"י הסדרת מתקני אשפה. 4. בתכנית מפורטת יותרו התווית דרכים חקלאיות, לרבות דרכים לרכב חקלאי. 5. בעת קידום תכנית מפורטת במתחם המוצע, נא להתאים את ייעודי ושימושי הקרקע בהתאם ליעודים ומגבלות אשר נקבעו בתמ"א 1 פרק מערכת גז טבעי. 	
--	--	--

מתחם 8 – מרחב חקלאות משק		4.2.8
תיאור המתחם		4.2.8.1
	<p>שטחים חקלאיים במזרח תחום שיפוט המועצה בהם מוצע לרכז שטחים למבני משק לרבות מבנים חקלאיים עבור בעלי חיים. במקום פיזורם ברחבי כל אזורי החקלאות המקיפים את היישוב.</p>	
נתונים כמותיים למתחם		4.2.8.2
נושא	יחידת מידה	מאושר
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	
על פי תכנית תקפה ג/21904		



4.2.8.3	הוראות נוספות
	<p>(1) תותר הקמת מבני משק חקלאיים בהתאם להוראות תכנית למבנים חקלאיים במחוז צפון ג/21904 לרבות הוראות למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>(2) לא תותר הסבת מבני משק חקלאיים לשימושים אחרים.</p> <p>(3) שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת בהתאם לסעיף 6.1.3 בתמ"א/1/35</p>



4.2.9	מתחם 9 – מרחב חקלאי נופי דרומי
--------------	---------------------------------------



4.2.9.1	תיאור המתחם
----------------	--------------------

	<p>שטחי החקלאות מדרום לכביש 77 מהווים חלק מרצף נופי חקלאי. מתחם זה אינו מיועד לשינויים בתכנית המתאר.</p>
--	--



4.2.9.2	נתונים כמותיים למתחם
----------------	-----------------------------

נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר				



4.2.9.3	הוראות נוספות
----------------	----------------------

	<p>(1) בתחום זה יותרו עיבודים חקלאיים בדגש על טיפוח מטעי הזיתים הקיימים.</p> <p>(2) לא תותר הקמת מבנים חקלאיים.</p> <p>(3) ציר הולכי הרגל העולה אל שמורת יערות הקשת ישמר כציר פתוח ותינתן בו זיקת הנאה לציבור.</p> <p>(4) יותר מעבר תשתיות לרבות קווי מתח עליון</p> <p>(5) תכנון מפורט להקמת תשתיות יעשה בתיאום עם מעהב"ט [Y4].</p>
--	---



מתחם 10 – מרחב חקלאי נופי צפוני					4.2.10
תיאור המתחם					4.2.10.1
		<p>שטחי החקלאות מצפון ליישוב הקיים מהווים חלק מרצף נופי חקלאי ומכילים גם חלק משטחי יער טורעאן. מתחם זה אינו מיועד לשינויים בתכנית המתאר.</p>			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.10.2
נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר			0	
הוראות נוספות					4.2.10.3

	<p>(1) בתחום זה יותרו עיבודים חקלאיים. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים.</p> <p>(2) בתא שטח 706 הפיתוח החקלאי יעשה תוך שימור הטראסות החקלאיות ומטעי הזיתים הקיימים.</p> <p>(3) פיתוח נחלים:</p> <p>ו. הציר המוביל אל פסגות רכס טורעאן ישמר כציר פתוח ותינתן בו זיקת הנאה לציבור.</p> <p>ז. ציר נחל טורעאן יפותח באופן שיאפשר הליכה לאורכו. הציר יקושר בקצותיו אל השביל המוביל אל עין טורעאן ואל רכס טורעאן, ואל השביל המוביל אל נחל טורעאן.</p> <p>ח. תינתן עדיפות לשמירת אופיו הטבעי של הנחל. עבודות הסדרה, ייצוב והגנה מארוזיה, יבוצעו ככל הניתן בחומרים המשתלבים בסביבה, כגון אבן, ייצוב צמחי וכיו"ב.</p> <p>ט. כל תכנית פיתוח תתואם עם רשות ניקוז ונחלים קישון ותאושר על ידה.</p> <p>י. פיתוח לאורך צירי הנחלים ישמור על האופי הנופי הטבעי והחקלאי של סביבת הנחל. שתילה ונטיעה תהיה במינים מקומיים ובאופי אקסטנסיבי. במעלה הנחלים ישומרו וישוקמו הטראסות החקלאיות ועצי הזית.</p> <p>יא. לאורך צירי הנחלים יוסדרו שבילי הליכה ושבילי אופניים. תכניות מפורטות יכללו נטיעות, מתקני הצללה ושיבה, ברזיות וכן אלמנטי תאורה שיעוצבו בהתייחס להיבטים אקולוגיים ונופיים.</p> <p>יב. ינתן דגש על הסרת ומניעת מפגעי פסולת, ע"י הסדרת מתקני אשפה.</p>
--	---

4.2.11 מתחם 11 – רצועת השמל קו מתח עליון

4.2.11.1 תיאור המתחם

	<p>מתחם המיועד לרצועת קו מתח עליון להעתקה מתחום הישוב הקיים.</p>
---	--

4.2.11.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
------	------------	-------	--------------	------	--------



				מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)



4.2.11.3	הוראות נוספות - הוראות ספציפיות למתחם בנושאים הרלוונטיים.
	<p>(1) תכנית מפורטת לקווי החשמל תתואם עם חברת החשמל.</p> <p>(2) לא יחליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית בתחום הרצועה אלא לאחר שנוכח שאין בתכנית פגיעה ביכולת להקים ולתפעל את קווי החשמל ולאחר תיאום מול חברת החשמל.</p> <p>(3) מיקום קווי החשמל ועמודי החשמל יקבע בתכנית הנדסית לביצוע של חברת החשמל אולם לא תותר חריגה מתחום מסדרון התשתיות ביעוד מגבלות בניה ופיתוח אשר רוחבו 60 מ'.</p> <p>(4) בעת קידום תכנית מפורטת במתחם המוצע, נא להתאים את ייעודי ושימושי הקרקע בהתאם ליעודים ומגבלות אשר נקבעו בתמ"א 1 פרק מערכת גז טבעי.</p> <p>(5) תכנון מפורט לקו מתח עליון יעשה בתיאום עם מעהב"ט [YS].</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 הניתן, תת קרקעיים.</p> <p>(2) ככל הניתן, יישמרו רצועות לקווי תשתית תת-קרקעיים בתכנית המפורטת, בצמידות לדרכים, מדרכות ורצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עקרון של איחוד ושילוב תשתיות.</p> <p>(3) תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המבטיחות את התקנתם ככל הניתן במקומות מוצנעים.</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 לנספחי תכנית זו בהם נספח התנועה, הנספח 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 הכוללת אזורים המסומנים למיתון תנועה במסמכי תכנית זו ובנספח התחבורה המצורף אליה, תכלול ככל הנדרש הוראות בהתאם להנחיות הנספח האמור והנחיות משרד התחבורה בנושא זה אשר יהיו תקפות באותה עת.</p> <p>(5) חנייה: תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר כדן 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 בתחום פרוזדור קו מתח ראשי, המחייבת את הסטתו, תכלול הוראות המבטיחות כי פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.</p> <p>(3) תכנית מפורטת למבנים בסמוך לתחנות השנאה ולהיפך תכלול דוח הערכת סיכונים וחישוב רמות קרינה, לאחר התייעצות עם הגורם הסביבתי המוסמך, המוודא עמידה בסף החשיפה לשדה אלקטרומגנטי המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>(4) כל תכנית הכוללת הקמת מתקני חשמל חדשים תכלול הוראות המוודאות עמידה בסף החשיפה לשדה אלקטרומגנטי המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>(5) תכנית מפורטת להעתקת קו מתח עליון (מתחם 11) תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>(6) תנאי להפקדת תכנית מפורטת להעתקת קו מתח עליון (מתחם 11) יהיה תיאום עם חברת החשמל וגורמי תשתיות מוסמכים רלוונטיים.</p>
5.1.4	<p>ביוב</p> <p>(1) תכנון מערכת הביוב בישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p>

<p>(2) 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 שידרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה.</p> <p>במידה וכלל 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>(3) תכנית מפורטת הכוללת מעל 200 יח"ד או יוצרת 200 מ"ק שפכים לפי הקטן שביניהם, 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>(4) תכנית מפורטת לתעשייה תכלול, ככל שיידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בניה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום.</p> <p>(5) תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות.</p> <p>(6) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 20,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב לביוב הנותנת מענה לתוספת האוכלוסייה המבוקשת.</p> <p>(7) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 20,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד ו/או שטחים לתעשייה ותעסוקה, אלא אם קיים פתרון קצה העומד בהוראות כל דין ותקן. באישור הועדה המחוזית ובהתייעצות עם משרד הבריאות ניתן יהיה לפטור 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 העירונית, בתיאום עם מהנדס הרשות.</p> <p>(3) כל תכנית מפורטת המוסיפה 200 יח"ד ומעלה תלווה בנספח מים שיערך בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו ולתכנית האב למים התקפה לאותה עת. הנספח יתואם עם רשות המים ומשרד הבריאות.</p> <p>(4) תכנית מפורטת שבתחומה עוברת רצועת מים לתכנון או רצועה אופציונלית, כמסומן בנספח המים, תתואם עם רשות המים.</p> <p>(5) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 21,800 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב למים, הנותנת מענה לתוספת האוכלוסייה המבוקשת.</p>	
<p>5.1.5 ניקוז ושימור מי נגר עילי</p> <p>(1) תכנון מערכת הניקוז בעיר/בישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לניקוז ובתיאום עם מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(2) תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p> <p>(3) תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת הניקוז המתוכננת למוצאי ניקוז קיימים ותציג את יכולתם לשאת את תוספת הנגר הצפויה. ככל שיידרשו שיקום או שידרוג של מוצאי הניקוז הקיימים, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה.</p>	

5.2	איכות סביבה
א.	<p>כללי:</p> <p>1) תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום מים וריח וכד', משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים לרעש, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>2) על אף האמור בפרק 3, ניתן לקבוע בתכנית המפורטת הוראות ותנאים שיגבילו או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם, בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, איכות הסביבה ושימור משאבי מים.</p>
ב.	<p>בניה ירוקה:</p> <p>תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן ולפי העניין, הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לתקן התקף, לרבות התייחסות לעקרונות המפורטים בנספח העיצוב העירוני ו/או נספח נופי-סביבתי משולב המצורף לתכנית זו.</p>
ג.	<p>פסולת- כללי:</p> <p>הטיפול בפסולת לסוגיה יערך על פי המפורט בתמ"א 16 על עדכונה.</p> <p>פסולת מוצקה ועודפי עפר:</p> <p>1) תכנית מפורטת תכלול הנחיות לטיפול בפסולת בנין ועודפי עפר, לרבות פירוט אמצעים שיבטיחו את פינויים לאתר מוסדר, ובמידת האפשר גם אמצעים למיחזור הפסולת.</p> <p>2) תכנית מפורטת לבניה של מעל 1,000 יח"ד תכלול במסגרתה שטח יעודי לתחנת מעבר זמנית לטיפול בפסולת בנין.</p> <p>3) תכנית מפורטת שבתחומה קיים מתקן תשתית לטיפול בפסולת (תחנת מעבר/מתקן טיפול תרמי/אתר הטמנה) תכלול, ככל שנדרש, תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית, שיוכנו לפי הוראות תמ"א 4/16 והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה.</p> <p>פסולת ביתית ומיחזור:</p> <p>תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה יעודיים ופינויים לאתר מאושר.</p> <p>פסולת תעשייתית/רעילה:</p> <p>תכנית מפורטת לתעשייה תכלול הוראות בנוגע לפינוי פסולת תעשייתית, פסולת רפואית ופסולת רעילה לפי התקנות ובכפוף לדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת. הטיפול בפסולת ימנע היווצרות מפגעים חזותיים, תברואתיים או סיכונים בטיחותיים.</p>
ד.	<p>מניעת זיהום קרקע ומים:</p> <p>תכניות מפורטות באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות תמ"א 34/ב4 על עדכונה.</p>
ה.	<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 המוסמכים.</p>



<p>ו. זיהום אוויר:</p>	<p>1) תכנית מפורטת הכוללת שימושי קרקע שהם בעלי פוטנציאל ליצירת זיהום אוויר וריחות יכללו מסמך סביבתי/חוו"ד סביבתית לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת. הבחינה הסביבתית תידרש בדגש לשימושים הבאים: תעשייה, גידול בעלי חיים, תחנות תדלוק באזורים מאוכלסים וכד'. 2) שימושים בעלי פוטנציאל לפליטות מזהמי אוויר וריח באזורים מאוכלסים יכללו פתרונות למניעת ולהפחתת זיהום אוויר וריחות. 3) תכנית מפורטת תכלול הנחיות לצמצום ומניעת מפגעי זיהום אוויר ואבק בזמן ביצוע עבודות פיתוח ובינוי.</p>
<p>ז. רעש:</p>	<p>1) תכנית מפורטת שהשימושים שמוצעים בה עשויים לכלול מטרדי רעש תלווה בבחינה אקוסטית שתקבע את הפתרונות והאמצעים שיבטיחו כי מפלס הרעש לא יעלה על המותר בתקנות או בקריטריונים התקפים למניעת מפגעי רעש. 2) שימושים העלולים לגרום למטרדי רעש בלתי סביר, בסמיכות לשימושים רגישים לרעש יחויבו בנקיטת אמצעים שיבטיחו עמידה בתקנות למניעת מפגעים.</p>
<p>5.3 סיכוני רעידות אדמה</p>	
<p>1) לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה. 2) תכנית מפורטת תכלול סקרים וחוות דעת, בהתאם להנחיות הנספח האמור, ותטמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכיה.</p>	
<p>5.4 מבנים ואתרים לשימור</p>	
<p>1) נספח השימור המנחה של התכנית יהווה את הרקע התכנוני לקביעת מבנים, אתרים בתכניות מפורטות. 2) בסמכות ועדת השימור של הועדה המקומית להוסיף ו/או לגרוע אתרים או מבנים לשימור מהאתרים/המבנים שבנספח השימור. 3) אין בקביעת מבנה או מתחם לשימור וכל הוראת בתכנית בדבר שימור כדי לפגוע בזכויות הבנייה התקפות ובשימושים המותרים במקום על פי תכנית תקפה. 4) הוראות לתכניות מפורטות הכוללות מבנה/אתר/מרקם לשימור לפי נספח השימור או לפי קביעת מוסד התכנון, או לפי רשימת שימור שתקבע ועדת השימור העירונית שתפעל לפי התוספת הרביעית לחוק: 4.א כל תכנית שתוכן עבור מבנה/מתחם לשימור תשמור על אופיו. 4.ב כל תכנית/בקשה להיתר בתחום מתחם לשימור, תובא לדיון בפני ועדת שימור של מוסד התכנון המוסמך. 4.ג מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת יחליט מהי דרגת השימור הנדרשת ומהן הוראות השימור הנדרשות שיש לקבוע בה, בהתייחס להמלצות נספח השימור וסקר התייעוד המקדים, ולאחר שתתקבל התייחסות מועדת השימור העירונית.</p>	
<p>5.5 אתרי עתיקות</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.

6. ביצוע התכנית

6.1 שלבי ביצוע התכנית

6.1.1 לא רלוונטי

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 לועדה המחוזית 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/הישוב ל- 21,800 נפש.



7.1 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

7.1.1 מגיש התכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				רשות מקרקעי ישראל		חרמון 2, נוף הגליל	073-2548294				
				ועדה בין משרדית		בית הדפוס 12, ירושלים	074-7578305				

7.1.2 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל



תכנית מס' 251-0588962

מבא"ת כוללנית

7.2 חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התכנית
מספר תאגיד:	משרד ממשלתי/שם רשות מקומית:		
תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		



יולי 2021

עמוד 58