

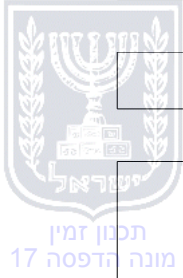
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 261-0701052

כפר מנדא - תכנית מתאר כוללנית

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים, משגב  
סוג תכנית תכנית כוללנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תקנון זה הנו תוצר המערכת המקוונת והינו חלקי בלבד. לתקנון המלא והמעודכן, עבור תכנית כוללנית זו, ראה תקנון ידני המצורף כנספח מחייב המצורף בסוף מסמך זה.

(דברי ההסבר לתכנית מפורטים בתקנון הידני המצורף)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

שם התכנית	כפר מנדא - תכנית מתאר כוללנית	
-----------	-------------------------------	--

מספר התכנית	261-0701052	
-------------	-------------	--

שטח התכנית		
------------	--	--

שטח התכנית	10,278.734 דונם	
------------	-----------------	--

סוג התכנית		
------------	--	--

סוג התכנית	תכנית כוללנית	
------------	---------------	--

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
----------------------------------	--	--

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא	
----------------------------------	----	--

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
--------------------------------------	--------	--

לפי סעיף בחוק	לי"ר	
---------------	------	--

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה <u>לא</u> ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
------------------	---	--

סוג איחוד וחלוקה	תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו	
------------------	--	--

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	
--	----	--



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים, משגב

224500 קואורדינאטה X

746000 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** מועצה מקומית כפר מנדא**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

כפר מנדא - חלק מתחום הרשות: כפר מנדא

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה כפר מנדא

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
,17568-17569, 17563 17861, 17689-17690	מוסדר	חלק		
,17561-17562, 17559, 17557 ,17570-17573, 17564-17567 50000, 17860	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**

יזרעאלים, משגב

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 1
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /1. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1 /35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/9/2. הוראות תכנית תממ/9/2 תחולנה על תכנית זו.	אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 2 /9
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח עיצוב עירוני	08: 22 11/08/2021	ערן מבל	30/03/2020		1: 1250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח יישום	13: 16 20/04/2021	ערן מבל	20/04/2021	10		מנחה	הוראות בינוי
כן	הוראות תכנית	13: 35 26/08/2021	ערן מבל	25/08/2021	61		מחייב	תכנית מתארית - הוראות
לא	נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	12: 27 10/05/2020	ערן מבל	10/05/2020	6		מנחה	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	תשריט - מצב מאושר	13: 51 07/02/2021	ערן מבל	07/02/2021	1	1: 5000	רקע	תשריט התכנית
לא	תשריט - נספח מתחמים	13: 51 07/02/2021	ערן מבל	07/02/2021	1	1: 5000	רקע	מתחמי תכנון
לא	סקר סייסמי	12: 13 07/05/2020	עמוס ביין	07/05/2020	40		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח כבישים ותחבורה - תשריט	10: 55 16/06/2021	שירין אבו רביע	16/06/2021	1	1: 5000	מנחה	דרכים
לא	נספח תחבורה ציבורית - תשריט	10: 56 16/06/2021	שירין אבו רביע	16/06/2021	1	1: 5000	מנחה	דרכים
לא	נספח תחבורה ודרכים - חוברת	14: 20 25/08/2021	שירין אבו רביע	12/08/2021	23		מנחה	דרכים
לא	נספח פרוגרמה שטחי ציבור - חוברת	09: 16 25/11/2021	טובי אלפנדרי	25/11/2021	20		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח כלכלה ותעסוקה - חוברת	10: 55 27/04/2021	רינה דגני	18/06/2020	19		מנחה	חוות דעת כלכלית
לא	נספח נוף - תשריט	10: 22 27/04/2021	אורנה בן ציוני	27/04/2021	1	1: 5000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - חוברת	10: 22 27/04/2021	אורנה בן ציוני	27/04/2021	18		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח ניקוז - גיליון	10: 28 27/04/2021	מאיר רוזנטל	27/04/2021	1	1: 5000	מנחה	ניקוז

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ניקוז - פרשה	10: 28 27/04/2021	מאיר רוזנטל	27/04/2021	57		מנחה	ניקוז
לא	נספח תשתיות מים וביוב - חוברת פרשה טכנית	10: 25 27/04/2021	מאיר רוזנטל	27/04/2021	23		מנחה	תשתיות
לא	נספח תשתיות ביוב - תשריט	10: 26 27/04/2021	מאיר רוזנטל	27/04/2021	1	1: 5000	מנחה	ביוב
לא	נספח תשתיות מים - תשריט	10: 26 27/04/2021	מאיר רוזנטל	27/04/2021	1	1: 5000	מנחה	מים
לא	נספח איכות הסביבה - חוברת	10: 29 27/04/2021	אלדד שרוני	27/04/2021	35		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח פיתוח תיירות - חוברת	15: 41 03/12/2019	גיל ליסאי	03/12/2019	19		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח שימור - חוברת	10: 44 27/04/2021	מאיר אפשטיין	27/04/2021	20		מנחה	תיעוד/סקר שימור

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

### 1.8.1 מגיש התכנית

### 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
אדריכל	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		beiski@mebelarch.co.il
הנדסה אזרחית	יועץ תחבורה	שירין אבו רביע		בשיר עבד ראזק בע"מ	נצרת	(1)		04-6573174		basheer@basheer.co.il
יועץ פרוגרמה וחברה. שיתוף ציבור	מתכנן	טובי אלפנדרי			רמת ישי	(2)		04-9530236		toviolfandari@gmail.com
אדר' נוף	יועץ נופי	אורנה בן ציוני			קרית טבעון	(3)		077-4080414	077-4080415	office@lanof.co.il
תכנון כלכלה ותעסוקה	יועץ כלכלי	רינה דגני			תל אביב- יפו	(4)		03-7682222	03-7682223	rina@geokg.com





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תשתיות הנדסיות	מהנדס	מאיר רוזנטל	27203		גילון	(5)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(6)		09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il
שימור מבנים ואתרי מורשת	יועץ	מאיר אפשטיין			פרדסיה	(7)				meire1@014. net.il
יועץ תיירות	יועץ	גיל ליסאי			לוד	(8)				orgil@orgillt d.com
גיאולוג	יועץ	עמוס ביין			ירושלים		21	02-5865455	02-5879427	

(1) כתובת: רח' 2005/2 דרך עפולה - נצרת.

(2) כתובת: ת.ד. 945 - רמת ישי.

(3) כתובת: הכרמל 19 א - קריית טבעון.

(4) כתובת: מנחם בגין 154 - תל אביב יפו.

(5) כתובת: גילון - ד.נ. משגב.

(6) כתובת: בני גאון 16 בנין האירוס - אזור תעשייה נתניה דרום.

(7) כתובת: ת.ד. 1503 - פרדסיה.

(8) כתובת: המלאכה 2, אזור התעשייה הצפוני לוד.



מנהל התכנון  
מנהל הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
בנייה מרקמית	בניה רצופה לאורך רחובות, בעלת נפחיות דומה, בגובה אחיד של עד 5 קומות וכמפורט בכל מתחם, היוצרת מקבצי מבנים, שכל אחד מהם תחום ברחובות.
דרך	קטע דרך/מסילה העובר בתחום שטח שיועד בתכנית לשמורת טבע, לגן לאומי, לשמורת נוף או בתחום אזור המוגדר בתכנית זו כאזור בעל רגישות נופית, ואשר יש לגביה הוראות ייחודיות בתכנית זו.
החוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקונו.
התחדשות עירונית	התערבות באזור בנוי ע"י פעולות כגון חידוש המרחב הציבורי, עיבוי הבינוי, פינוי בינוי וכד', לצורך החייאתו ושיקומו. עיבוי בינוי לענין זה: הוספת בניה במגרשים ריקים או בחלקים ריקים של מגרשים בנויים, מילוי נתקים (infill), תוספת קומות, ממ"דים וחיזוק המבנים מפני רעידות אדמה.
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם, או אזור מוגדר, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים שימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד'.
מרחב ציבורי	ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועה אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.
מתחם תכנון	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצויינת באות ומספר (לדוגמא א 1), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 5 להוראות תכנית זו.
שטחי בניה	השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי בניה תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת.
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
שימוש נלווה	שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרשים לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישאה של פרק 3.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתב את אופי

מונח	הגדרת מונח
	האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).
תכנית תקסה	תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו.

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

כמפורט בנספח ההוראות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

כמפורט בנספח ההוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	806B, 907, 908B, 909A, 909C, 911A, 911C, ,245 - 210 ,208 ,206 - 201 ,145 - 101 911D, 911E, 913A, 913B, 913C, 915C, 917, 918E
תעשייה	900B, 920 ,394 - 391
מתקנים הנדסיים	591 ,590
עירוני מעורב	313 - 301
מבנים ומוסדות ציבור	911B ,433 - 401
תיירות	908A, 909F, 909G, 913D, 915A, 916B ,510 - 501
קרקע חקלאית	550
חקלאי פתוח	583 - 580
שטח ציבורי פתוח	900A, 902A, 902D, 902G, 903A, 903C, 903E, 903G, 909B, 918B ,646 - 600
ספורט ונופש	918D ,572 - 570
דרך מאושרת	806A, 807 - 811, 904 - 906, 910, 922, 924 - 926 ,805 - 800
שביל	971
חניון	981 ,980
בית קברות	492 - 490
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	902B, 902C, 902E, 902F, 902H, 903B, 903D, 903F, 903H, 909D, ,901 ,372 - 351 909E, 913E, 915B, 916A, 923
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	915D, 918A, 918C ,288 - 281
מסחר ותעסוקה	396 ,395
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	913F, 915E ,468 - 461

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק מסוף מתע"נ	תעשייה	394
בלוק תחנת תדלוק	דרך מאושרת	803
בלוק תחנת תדלוק	מגורים	139
בלוק תחנת תדלוק	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	282
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	800
גבול מגבלות בניה	מגורים	143
גבול מגבלות בניה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	282
גבול מגבלות בניה	עירוני מעורב	313
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	637 ,636
גבול מגבלות בניה	תעשייה	900B
גבול מתחם	בית קברות	492 - 490
גבול מתחם	דרך מאושרת	806A, 807 - 811, 904 - ,805 - 800 906, 910, 922, 924 - 926

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	חניון	981, 980
גבול מתחם	חקלאי פתוח	583 - 580
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	911B, 433 - 401
גבול מתחם	מגורים	101 - 145, 201 - 206, 208, 210 - 806B, 907, 908B, 909A, 245 909C, 911A, 911C, 911D, 911E, 913A, 913B, 913C, 915C, 917, 918E
גבול מתחם	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	902B, 902C, 902E, 901, 372 - 351 902F, 902H, 903B, 903D, 903F, 903H, 909D, 909E, 913E, 915B, 916A, 923
גבול מתחם	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	915D, 918A, 918C, 288 - 281
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	396, 395
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	591, 590
גבול מתחם	ספורט ונופש	918D, 572 - 570
גבול מתחם	עירוני מעורב	313 - 301
גבול מתחם	קרקע חקלאית	550
גבול מתחם	שביל	971
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	900A, 902A, 902D, 646 - 600 902G, 903A, 903C, 903E, 903G, 909B, 918B
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	913F, 915E, 468 - 461
גבול מתחם	תיירות	908A, 909F, 909G, 510 - 501 913D, 915A, 916B
גבול מתחם	תעשיה	900B, 920, 394 - 391
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	800
גשר/מעבר עילי	עירוני מעורב	311
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	806A, 809, 803
הנחיות מיוחדות	חקלאי פתוח	583
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	420, 401
הנחיות מיוחדות	מגורים	915C, 240, 131 - 129, 127, 126 918E
הנחיות מיוחדות	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	915B, 366, 365
הנחיות מיוחדות	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	915D, 918A, 918C, 287 - 282
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	590
הנחיות מיוחדות	ספורט ונופש	918D, 570
הנחיות מיוחדות	עירוני מעורב	307, 306, 303, 301
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	550
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	918B, 638, 629

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	915E, 468
הנחיות מיוחדות	תיירות	915A, 510, 504
חזית מסחרית	דרך מאושרת	925, 809, 804, 803, 800
חזית מסחרית	מגורים	135 - 131, 126
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	288, 281
חזית מסחרית	עירוני מעורב	313 - 309, 307, 306
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	637
להריסה	חניון	980
להריסה	מגורים	237
להריסה	ספורט ונופש	572
להריסה	שטח ציבורי פתוח	637, 634
להריסה	תעשייה	900B
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מאושרת	806A, 805, 803, 800
רצועה לתכנון (פוליגונית)	חקלאי פתוח	582, 581
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים	806B, 238, 237, 229, 221, 220, 214, , 909A, 909C, 913A, 913C, 915C, 917
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	902B, 901, 368, 362, 359, 357, 902C, 902E, 902F, 902H, 903B, 903D, 903F, 903H, 909D, 909E, 913E, 915B, 916A, 923
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	915D, 918A, 918C, 287, 286
רצועה לתכנון (פוליגונית)	ספורט ונופש	918D
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטח ציבורי פתוח	900A, 902A, 902D, 902G, 607, 903A, 903C, 903E, 903G, 909B, 918B
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	913F, 915E
רצועה לתכנון (פוליגונית)	תיירות	909F, 909G, 913D, 510, 502, 915A, 916B
רצועה לתכנון (פוליגונית)	תעשייה	900B, 920, 394, 392, 391
שיקום/התחדשות	בית קברות	491
שיקום/התחדשות	דרך מאושרת	806A, 809, 803
שיקום/התחדשות	מגורים	137, 133, 131 - 129, 127, 126
תחום השפעה	דרך מאושרת	803
תחום השפעה	חקלאי פתוח	583, 580
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	420
תחום השפעה	מגורים	915C, 918E, 240
תחום השפעה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	915B, 366, 365

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	915D, 918A, 918C, 287 - 282
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	590
תחום השפעה	ספורט ונופש	918D, 570
תחום השפעה	קרקע חקלאית	550
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	918B, 638
תחום השפעה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	915E, 468
תחום השפעה	תיירות	915A, 510, 504

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	5,826,250	56.79
אזור חקלאי מיוחד	5,420	0.05
אזור מגורים א מיוחד	6,330	0.06
אזור מגורים א 1	660,320	6.44
אזור מגורים א 2	680	0.01
אזור מגורים ב	151,380	1.48
אזור מגורים ב ומסחר	13,850	0.14
אזור מגורים מיוחד	84,590	0.82
אזור מסחרי	9,930	0.10
אזור מסחרי - תחנת דלק	6,210	0.06
בית קברות	13,770	0.13
דרך ו / או טיפול נופי	1,620	0.02
דרך מאושרת	580,030	5.65
דרך משולבת	56,480	0.55
חניון	4,690	0.05
יער נטע אדם קיים	84,750	0.83
מאגר מים	50,510	0.49
מבנים ומוסדות ציבור	69,670	0.68
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2,050	0.02
מגורים / אזור מגורים א	271,990	2.65
מגורים א	289,830	2.83
מגורים א 3	17,980	0.18
מגורים ב	178,600	1.74
מגורים ב 3	470	0.01
מגורים ב 2	3,530	0.03
מגורים ומסחר	18,080	0.18
מסחר ומלאכה	19,780	0.19
מסחר ותעסוקה	12,330	0.12
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	28,260	0.28
מסחר, ספורט ונופש	20,630	0.20

### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מתקנים הנדסיים	26,890	0.26
ספורט ונופש	7,260	0.07
קרקע חקלאית	1,236,890	12.06
שביל	4,930	0.05
שביל הולכי רגל	12,450	0.12
שטח למבני ציבור	137,310	1.34
שטח מגורים א 1 ומסחר בחזית	81,990	0.80
שטח מגורים ב 1 ומסחר בחזית	28,040	0.27
שטח מלאכה ומסחר	38,340	0.37
שטח מלאכה ותעשייה זעירה	2,440	0.02
שטח מתקן הנדסי (תחנת שאיבה)	2,620	0.03
שטח ספורט	11,880	0.12
שטח פרטי פתוח	2,940	0.03
שטח ציבורי פתוח	145,150	1.42
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	22,910	0.22
תחנת תדלוק	7,910	0.08
<b>סה"כ</b>	<b>10,259,960</b>	<b>100</b>

### מצב מוצע

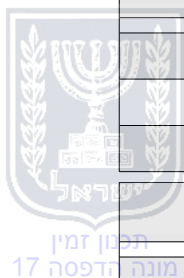
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	12,719.43	0.12
דרך מאושרת	485,283.46	4.73
חניון	4,965.66	0.05
חקלאי פתוח	3,166,500.98	30.86
מבנים ומוסדות ציבור	166,179.21	1.62
מגורים	2,106,515.96	20.53
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	668,558.82	6.52
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	249,309.55	2.43
מסחר ותעסוקה	12,661.31	0.12
מתקנים הנדסיים	75,403.36	0.73
ספורט ונופש	60,051.21	0.59
עירוני מעורב	352,080.31	3.43
קרקע חקלאית	2,136,933.59	20.83
שביל	556.91	0.01
שטח ציבורי פתוח	287,147.14	2.80
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	62,225.93	0.61
תיירות	111,792.7	1.09
תעשייה	301,682.17	2.94
<b>סה"כ</b>	<b>10,260,567.7</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ייעודי הקרקע לתכנית מפורטים בתקנון הידני המצורף.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>תעשיה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ייעודי הקרקע לתכנית מפורטים בתקנון הידני המצורף.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ייעודי הקרקע לתכנית מפורטים בתקנון הידני המצורף.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>עירוני מעורב</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ייעודי הקרקע לתכנית מפורטים בתקנון הידני המצורף.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	ייעודי הקרקע לתכנית מפורטים בתקנון הידני המצורף.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>תיירות</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	ייעודי הקרקע לתכנית מפורטים בתקנון הידני המצורף.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	ייעודי הקרקע לתכנית מפורטים בתקנון הידני המצורף.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.8</b>	<b>חקלאי פתוח</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	ייעודי הקרקע לתכנית מפורטים בתקנון הידני המצורף.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.9</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	ייעודי הקרקע לתכנית מפורטים בתקנון הידני המצורף.

<b>4.9</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.9.2	הוראות
<b>4.10</b>	<b>ספורט ונופש</b>
4.10.1	שימושים
	ייעודי הקרקע לתכנית מפורטים בתקנון הידני המצורף.
4.10.2	הוראות
<b>4.11</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.11.1	שימושים
	ייעודי הקרקע לתכנית מפורטים בתקנון הידני המצורף.
4.11.2	הוראות
<b>4.12</b>	<b>שביל</b>
4.12.1	שימושים
	ייעודי הקרקע לתכנית מפורטים בתקנון הידני המצורף.
4.12.2	הוראות
<b>4.13</b>	<b>חניון</b>
4.13.1	שימושים
	ייעודי הקרקע לתכנית מפורטים בתקנון הידני המצורף.
4.13.2	הוראות
<b>4.14</b>	<b>בית קברות</b>
4.14.1	שימושים
	ייעודי הקרקע לתכנית מפורטים בתקנון הידני המצורף.
4.14.2	הוראות
<b>4.15</b>	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.15.1	שימושים
	ייעודי הקרקע לתכנית מפורטים בתקנון הידני המצורף.
4.15.2	הוראות
<b>4.16</b>	<b>מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.16.1	שימושים
	ייעודי הקרקע לתכנית מפורטים בתקנון הידני המצורף.
4.16.2	הוראות
<b>4.17</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
4.17.1	שימושים
	ייעודי הקרקע לתכנית מפורטים בתקנון הידני המצורף.
4.17.2	הוראות
<b>4.18</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.18.1	שימושים
	ייעודי הקרקע לתכנית מפורטים בתקנון הידני המצורף.



<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.18</b>
הוראות	4.18.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תשריט התכנית**

ייעודי הקרקע לתכנית מפורטים בתקנון הידני המצורף.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0701052

שם תכנית : תכנית מתאר מקומית כוללנית כפר מנדא

מחוז : צפון

מרחב תכנון מקומי : גבעות אלונים

סוג תכנית : תכנית כוללנית

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

מתן תוקף	הפקדה

מתן תוקף	הפקדה



26 אוגוסט 2021

תכנית מתאר כוללנית כפר מנדא

עמוד 1 מתוך 61

## דברי הסבר לתכנית

## 1. עיקרי דברים :

**הישוב כפר מנדא** ממוקם בשוליה המערבים צפוניים של בקעת נטופה למרגלות רכס הר עצמון. אוכלוסיית הישוב מונה קרוב ל- 20 אלף נפש. תושביו של הכפר הם בני הדת המוסלמית, בנוסף לכמה משפחות בודדות מהדת הנוצרית. בין תושבי הכפר ניתן למנות כ-30 בתי אב (חמולות).

ממצאים ארכאולוגיים מעידים על קיומו של ישוב עתיק במקום החל מהתקופה הרומית. גרעין הכפר הישן בנוי על שרידי הישוב העתיק. השטח הבנוי התפתח עם השנים לכיוון צפון מערב, למזרח ובמעלה ההר, בעיקר מתוך מטרה שלא לפגוע בשטחי החקלאות המעובדים בתחום הבקעה.

הישוב הוכרז כ"מועצה מקומית" בשנת 1964. סך שטח השיפוט הכולל של המועצה הנו כ- 11,000 דונם. האוכלוסייה בישוב גדלה בקצב גידול שנתי של כ- 2.3%. המועצה המקומית מדורגת במקום 2 מתוך 10 בדירוג החברתי-כלכלי.

הישוב בנוי בחלקו על מדרון בעל טופוגרפיה משופעת ובהפרשי גבהים של עשרות מטרים בין הנקודה הגבוהה ביותר (250 מ' מעל פני הים), לבין החלקים הנמוכים בדרום הישוב בבקעת נטופה (150 מ' מעל פני הים).

הישוב נשען על כביש אזורי מס' 784 החוצה אותו. כביש זה מתחבר מדרום לכביש שפרעם נצרת מס' 79 בסמוך למחלף המוביל, ועולה צפונה לגוש יישובי שגב בואכה הערים סחנין וכרמיאל. מיקומו זה, בין עורקי תחבורה וכבישים ארציים מרכזיים המחברים בין מטרופולין חיפה והעמקים במערב, לבין אזור נצרת ולאזור הגליל התחתון וצפון הארץ, מהווה יתרון לכפר מנדא ולפיתוחו העתידי. לאורך כביש 79 מתוכננת לפיתוח מסילת רכבת קלה, אשר תחבר בין יישובי מטרופולין חיפה לבין העיר נצרת והישובים הסובבים.

מרבית הקרקעות בתחום הבנוי של הישוב מוחזקות בידי בעלים פרטיים השייכים למספר משפחות. מאידך, קיימות עוד משפחות ואוכלוסייה של תושבים חסרי קרקע. בתחום השיפוט של הישוב חטיבת קרקע גדולה יחסית בבעלות המדינה, הממוקמת בחלקו הצפוני של הישוב על מורדות הר עצמון. בדרום הישוב בצמוד לגבול השיפוט קיימת חטיבת קרקע בבעלות המדינה עיקרה בתחום שטחי החקלאות של בקעת בית נטופה.

כפר מנדא נמצא בעיצומם של תהליכי שינוי משמעותיים, עיקרם מעבר הדרגתי מישוב בעל אורח חיים כפרי חקלאי לישוב בעל מאפיינים עירוניים. תהליכים אלו התקיימו עד היום באופן בלתי מבוקר ו/או מתוכנן בהתאם לדפוסי בנייה ופרצלציה היסטורית, שמקורה במבנה החלקות החקלאיות והבעלות המשפחתית הפרטית עליהן. מסיבה זו חלקים רבים בישוב מתאפיינים בפריסה דלילה יחסית של מבני מגורים, במשולב עם חלקות חקלאיות בהיקף ובשולי השטח הבנוי המהוות כפוטנציאל לתוספת בנייה וכעתודה לבניה משפחתית בהתאם לצרכים. בישוב מחסור בהקצאה לצרכי ציבור ובעיקר למוסדות חינוך ושטחים ציבוריים פתוחים.

תכנית המתאר הכוללת נערכת לגידול הדרגתי בהיקף האוכלוסייה בישוב, עד כדי הכפלתה כתוצאה מריבוי טבעי והגירה חיובית, הנובעת בין היתר משוק נדל"ן מתפתח בישוב. כמענה למגמות אלה מאפשרת התכנית, הרחבה משמעותית של תחום הבינוי. התכנית מטפלת במגוון נושאים ותחומים: קשר לסביבה ולאזור, היצע בינוי מגוון למגורים לטובת אוכלוסיות שונות, מערך דרכים פנים ישובי המקושר למערכת הכבישים האזורית (דרך מס' 784), טיפול בכניסות קיימות ומתוכננות לכלל חלקי הישוב, אפיון והגדרת אזורים שונים דוגמת לב הישוב הוותיק, מתחמי המגורים ומוסדות הציבור, שטחי תעסוקה ומסחר, מערך השטחים הפתוחים והחקלאיים, אזורי ספורט ופעילות פנאי, הסדרת תשתיות הנדסיות (מים, ביוב וניקוז), מבנים חקלאיים כולל מבנים לגידול בעלי חיים ועוד.

התכנית לוותה בתהליך שיתוף ציבור אשר כלל קבוצות בעלי ענין, ביחד עם מפגשי עבודה סדירים עם נציגי המועצה והישוב. בתהליך זה נאסף מידע רב וגובש חזון הישוב, המטרות והיעדים העיקריים לתכנית המתאר הכוללת, כולל הצגה לציבור של תובנות ומסקנות שהיוו כבסיס להכנת תוצרי התכנון.

**הזדמנויות :**

- מיקום מרכזי בלב הגליל התחתון ובקעת בית נטופה.
- קרבה לתשתיות דרכים אזוריות וארציות, כבסיס לשוב משגשג ומתפתח בעל נגישות גבוהה.
- אוכלוסיה חזקה ומחוייבת, אשר מוכנה לתרום לשיפור ופיתוח הישוב.
- מעטפת שטחים פתוחים וחקלאיים סביב לשוב, התורמת לאיכות החיים, חזות וצביון הישוב.

**חזון הישוב :**

- ישוב איכותי בתחום בקעת בית נטופה ומרחב הרי הגליל התחתון, השומר על ייחודו ועצמאותו המוניציפאלית, החברתית, התרבותית והכלכלית.
- ניצול יתרון למיקום - בצמוד לדרך מס' 784 המחברת בין אזור הגליל התחתון והערים סחנין וכרמיאל, לבין אזור נצרת, שפרעם ומטרופולין חיפה, כולל זיקה גבוהה למחלף המוביל.
- חיזוק וטיפוח מערכת החינוך, התרבות וההשכלה בישוב.
- ישוב איכותי המטפח את איכות החיים והסביבה - בזיקה למעטפת השטחים הפתוחים האיכותיים (רכס הר עצמון) והשטחים החקלאיים הסובבים.
- חיזוק הבסיס הכלכלי והתעסוקתי של הישוב והרשות המקומית.
- פיתוח תיירות ופעילות פנאי ונופש – עידוד מקורות תעסוקה ומסחר תיירותי, כולל חיזוק הזהות המקומית בדגש על גרעין הישוב הוותיק.
- ישוב הפועל להפיכתו למרכז ספורט אתגרי – טיולי רגל, אופני שטח, רכבי 4X4.
- ישוב המאפשר קיום מחזור חיים שלם - מתן פתרונות דור, מוסדות ומבני ציבור עבור קהילה רב דורית מגוונת, ביחד עם מתן שירותים איכותיים והיצע לביקושי תעסוקה עבור גברים ונשים.
- ישוב המציג פיתוח חדש לצד שימור הקיים, לקבלת מכלול אורבאני ישובי שלם.

**יעד אוכלוסיה :**

- יעד האוכלוסיה לתכנית במימוש ריאלי משוער התואם את צפי גידול האוכלוסיה ואת חזון הישוב, מעיד על שינוי משמעותי אשר יתרחש בישוב במהלך השנים, שעיקרו מעבר מישוב בעל אופי כפרי של כ- 20,000 נפש כיום עם בניה נמוכה יחסית (2 עד 3 קומות במרבית חלקי הישוב), לישוב עירוני מגובש וצפוף יחסית עם אוכלוסייה בהיקף של כ- 33,000 נפש (כ- 9,500 יח"ד לפי גודל משק בית של 3.5 נפש / יח"ד). יעד זה מבוסס על חישוב שיעור הבינוי הקיים בישוב בתוספת הערכת המימוש הריאלית של זכויות הבניה המאושרות ושל מתחמים חדשים שכבר נמצאים בהליכי תכנון ופיתוח.
- על מנת להשיג יעד זה, מספקת התכנית פתרון תכנוני ליעד נומינלי גבוה בהרבה, העומד על כ- 45,000 נפש, זאת כמענה למימושים הדרגתיים נמוכים ומגבלת תשתיות קיימות, שאינן יכולות לשאת מימושים גבוהים בתחום המרקם הבנוי הקיים. הערכת סך המימוש הריאלי של זכויות הבניה הנומינאליות המאושרות למגורים במרקם הבנוי הקיים בישוב מוערכת בשיעור של כ- 60% בממוצע.
- הקצאות שטחים וזכויות בניה למבנים ולמוסדות ציבור שמציעה התכנית, מספקים מענה לקיבולת אוכלוסייה של כ- 45,000 נפש. זאת, על מנת לשמור שטחים מעבר לטווח התוכנית ועל מנת להבטיח תוספת שטחים נוספים, שיפצו על היעדר מספיק שטחי ציבור במרקמים הקיימים ועל חוסר האפשרות להשתמש בשטחי ציבור קיימים בגלל בעיות שונות כגון: טופוגרפיה קשה, סכסוכי קרקעות, אי הפקעה של שטחים ע"י הרשות ועוד.
- רווחת הדיור המהווה כבסיס לחישוב הביקוש והקצאת שטחי מגורים עבור כ- 45,000 נפש, עומדת על כ- 30.5 מ"ר ברוטו לנפש. תואמת את רווחת הדיור המקובלת בישובים ערביים אחרים.



**עיקרי התפישה התכנונית****א. מגורים :**

- התכנית מעודדת עיבוי ומיצוי מיטבי של זכויות הבניה הריאליות למגורים, בתחומי המרקם הבנוי הקיים, העומדות על כ- 8,000 יח"ד (עפ"י הערכת שיעור מימוש ממוצע של כ- 60% , מתוך סך זכויות בניה מאושרות נומינאלית).
- בנוסף מאפשרת התכנית להרחיב אזורי מגורים באמצעות שינוי ייעוד שטחים חקלאיים הגובלים עם שטחי הבינוי הקיימים מצד מערב, מדרום וממזרח תוך שמירה על עקרון פיתוח צמוד דופן.
- סה"כ קיבולת יח"ד מוצעת בתכנית : כ- 12,785 יח"ד. מהווה תוספת של כ- 4,785 יח"ד לקיבולת המגורים הריאלית במרקם הבנוי הקיים.
- גודל ממוצע של יחידת דיור : כ- 180 מ"ר.
- צפיפות מגורים ממוצעת (נטו) : 6.0 – 7.0 יח"ד /ד'.

**ב. מוסדות ציבור :**

- התכנית מציעה סך שטחי ציבור בהיקף של כ- 350 ד', המהווים תוספת של כ- 100 ד' לשטחים המאושרים והמפותחים בישוב.
- היות ובמרקם הבנוי בישוב לא ניתן להרחיב או להוסיף שטחי ציבור, שטחים אלה יינתנו בתחום שטחי הפיתוח החדשים, כמענה ופתרון לחלק מהשכונות הקיימות בהן יש חוסר.

**ג. שטחי מסחר ותעסוקה :**

- התכנית מכוונת לפיתוח מרכז עסקים עירוני ראשי אורכי לאורך דרך מס' 784 תוך יצירת חזית עירונית מסחרית פעילה וחיבור בין שני חלקי הישוב (מזרחי ומערבי). במרכז הותיק של הכפר מאפשרת התכנית שילוב של שימושי תעסוקה, מסחר ומשרדים בשילוב שימושי תיירות, בידור ופנאי בייעוד עירוני מעורב.
- בדרום- מערב הישוב מאפשרת התכנית את הקמתו של אזור תעסוקה מרכזי וחדש שיתן מענה לביקושים לתוספת מקורות תעסוקה לישוב ולהגדלת מקורות ההכנסה לרשות המקומית. המתחם יהווה פתרון לצורך בהוצאת תעסוקות ו/או מלאכות לא רצויות מאזורי המגורים (כגון תעשייה ומלאכה מזהמת, נגריות, מוסכים, מסגריות וכד') ולולהרחבה ותוספת של עסקים ומלאכות במשולב עם תעשייה חקלאית, מחסני לוגיסטיקה, מסוף תחבורה, אזור ייעודי למבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים ועוד. היקף שטחים מוצע במתחם זה הנו בסך של כ- 200 אלף מ"ר.
- בסמוך לכניסה הדרומית לישוב מציעה התכנית להקים מתחם לפיתוח מסחר ותיירות שיאפשר קיום ארועים רבי משתתפים ויכלול אטרקציות תיירותיות, שוק איכרים, אולמות התכנסות ועוד.

**ד. שטחים ציבוריים פתוחים :**

- התכנית יוצרת תשתית לפיתוח מרחבים ציבוריים איכותיים - כיכרות, גינות ומגרשי משחק, אתרי כינוס ציבוריים, רחובות וגנים המכילים מנעד רחב של שימושים, המותאמים למגוון קבוצות גיל ואוכלוסייה והמעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ומקשרים בין כלל חלקי הישוב וליצירת מערך קשרים המשלב בינם לבין מערכות הטבע והנוף העוטפות את הישוב כולל תכנון ופיתוח מוקדי יציאה וצירי הליכה וטיול אל השטחים החקלאיים הסובבים ולרכס הר עצמון.

**ה. מוקדי תיירות ופעילות פנאי ונופש :**

- התכנית מעודדת פיתוח תרבותי ותיירותי הנשען על ייתרונותיו ואיכויותיו של הישוב בסביבתו : שימור ופיתוח תיירותי של גרעין הכפר ההיסטורי וכיכר המעיין, הקמת מוזיאון למורשת האזרחית הערבית, מרכזי מבקרים ואטרקציות כגון בית בד, חוות סוסים , תיירות חקלאית וקטיפה עצמי, מלאכות מסורתיות ושוק אזורי. בנוסף יוצרת התכנית תשתית תכנונית לפיתוח איכסון תיירותי באזורי המגורים, בעדיפות לאזור גרעין הכפר, בשולי הישוב בזיקה לבקעת נטופה ובמורדות הר עצמון.

**2. מבנה התכנית וחלקיה העיקריים**

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.

מסמכי התכנית - מסמכים מחייבים - תקנון ותשריט ייעודי קרקע. מסמכים מנחים (נספחים שונים) ומסמך 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 (פרק 5):**

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 3), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5), ואת ההוראות המפורטות לאותו מתחם (פרק 4).

באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 5, ועל ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 3.

## נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	הערות:
מגורים – מ"ר	כ- 3219 ד'	כ- 3,177,560 מ"ר	כ- 995,505 מ"ר	תוספת שטחי הבניה תחושב ביחס לתכניות מאושרות, בחישוב מוערך של סדר גודל, המתייחס לתכניות משמעותיות ולא לכל תכנית נקודתית
מגורים - יח"ד		כ- 17,760 יח"ד (נומינלי)	כ- 5,530 יח"ד	הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים		כ- 464,710 מ"ר		
מבנים ומוסדות ציבור		כ- 461,360 מ"ר		
תיירות / מלונאות		כ- 105 דונם		תיירות/מלונאות (מ"ר) – שטחי התיירות מתייחסים לכל סוגי האכסון התיירותי, לרבות מלונות, מלונות, אכסניות, כפרי נופש, חדרי אירוח (צימרים), קמפינג.

- 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 כשימוש 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.

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינם חלק ממסמכי הסטטוטוריים.





## 1. זיהוי וסיווג תכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** תכנית מתאר מקומית 261-0701052 כוללנית כפר מנדא יפורסם ברשומות

**1.2 שטח התכנית** 10,260 דונם

**1.3 מהדורות** הגשה 1

**תאריך עדכון המהדורה** 26-08-2021

**1.4 סיווג התכנית** יפורסם ברשומות  
 סוג התכנית תכנית כוללנית  
 מוסד התכנון ועדה מחוזית / מועצה ארצית  
 המוסמך להפקיד את התכנית  
 היתרים או הרשאות תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים

## 1.5 מקום התכנית

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

קואורדינטה X 224,500  
 קואורדינטה Y 746,000

**1.5.2 רשויות מקומיות בתכנית** שם הרשות המקומית כפר מנדא

**1.5.3 תחום מוניציפלי** התייחסות לתחום הרשות כל תחום הרשות

**1.5.4 שכונה/אזור בתחום הישוב** כלל שטח הישוב

**1.5.5 מרחבי תכנון גובלים בתכנית :**

- ועדה מקומית משגב
- ועדה מקומית יזרעאלים





## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

- 1.6.1 תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה").
- 1.6.2 תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, שאיננה תואמת תכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור 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.



## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' ערן מבל. אדר' ענת פיק	25-08-2021	לי"ר	61	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
		אדר' ערן מבל. אדר' ענת פיק	11-08-2021	1	לי"ר	1: 5000	מחייב	תשריט התכנית
		אדר' ערן מבל. אדר' ענת פיק	30.03.2020	1	לי"ר	1: 1250	מנחה	נספח עיצוב עירוני
		שירין או רביע	16.06.2021	2	23	1: 5000	מנחה	נספח תנועה
		אורנה בן ציוני - א.ב. אדריכלות נוף	27.04.2021	1	18	1: 5000	מנחה	נספח נופי
		אלדד שרוני	27.04.2021	לי"ר	44	לי"ר	מנחה	נספח סביבתי
		שרי מרק, מאיר אפשטיין	27.04.2021	לי"ר	30	לי"ר	מנחה	נספח שימור
		מאיר רוזנטל	27.04.2021	1	23	1: 5000	מנחה	נספח מים
		מאיר רוזנטל	27.04.2021	1	45	1: 5000	מנחה	נספח ניקוז
		מאיר רוזנטל	27.04.2021	1	23	1: 5000	מנחה	נספח ביוב
		טובי אלפנדי	18.06.2020	לי"ר	23	לי"ר	מנחה	נספח פרוגרמתי, חברתי
		רינה דגני - גיאוקרטוגרפיה	18.06.2020	לי"ר	18	לי"ר	מנחה	חוות דעת כלכלית
		גיל ליסאי	03.12.2019	לי"ר	19	לי"ר	מנחה	נספח פיתוח תיירות
		עמוס בין	07.05.2020	לי"ר	40	לי"ר	מנחה	סקר סיסמי
		אדר' ערן מבל. אדר' ענת פיק	20.04.2021	לי"ר	20	לי"ר	מנחה	נספח יישום
		אדר' ערן מבל. אדר' ענת פיק	07.02.2021	1	לי"ר	1: 5000	מסמך רקע	תשריט רקע תכנוני קיים
		אדר' ערן מבל. אדר' ענת פיק	10.05.2020	לי"ר	6	לי"ר	מסמך רקע	נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
		אדר' ערן מבל. אדר' ענת פיק	07.02.2021	1	לי"ר	1: 5000	מסמך רקע	מתחמי תכנון

1.7.1 כל מסמכי התכנית משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת.

1.7.2 במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.7.3 במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מונח	הגדרת מונח
התחדשות עירונית	התערבות באזור בנוי ע"י פעולות כגון חידוש המרחב הציבורי, עיבוי הבינוי, פינוי בינוי וכד', לצורך החייאתו ושיקומו. <b>עיבוי בינוי</b> (לענין זה): הוספת בניה במגרשים ריקים או בחלקים ריקים של מגרשים בנויים, מילוי נתקים (infill), תוספת קומות, ממ"דים וחיזוק המבנים מפני רעידות אדמה.
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
שטחי בניה	השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי בניה תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
שימוש נלווה	שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרשים לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישא של פרק 3.
החוק	חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, על כל תיקוניו.
יחידת אירוח	יחידה המהווה חלק מדירת מגורים עם כניסה נפרדת, או הבנויה בסמוך לדירת המגורים המיועדת לשמש לאירוח לפרק זמן קצוב בהתאם לתקני משרד התיירות.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם, או אזור מוגדר, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים שימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד'.
מרחב ציבורי	כיכרות, 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 וגינות קהילתי, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.
מתחם תכנון	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצוינת באמצעות מספר ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו.
תכנית תקפה	תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו.

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



## 2. מטרת התכנית

- יצירת תשתית תכנונית מיטבית לפיתוח הישוב, הרחבתו והתאמתו ליעד אוכלוסיה בהיקף כולל של כ- 45,000 נפשות (יעד אוכלוסיה ריאלי : כ- 33,000 נפש).
- הבטחת איכות החיים והסביבה של האוכלוסיה, לרבות שילוב עקרונות של פיתוח בר קיימא.
- חיזוק וטיפול מערכת החינוך, התרבות וההשכלה בישוב.
- התווית המבנה המרחבי של הישוב בהתאם לצרכי הפיתוח ומאפייני האוכלוסיה, בדגש על רציפות וזיקה בין השכונות השונות ובין מרכז הישוב.
- שמירה וטיפול הסביבה והנוף הטבעי והחקלאי של בקעת בית נטופה והר עצמון ופיתוח הממשק ויחסי הגומלין בין הישוב ותושביו לסביבה.
- הסדרת מערך התנועה בישוב ושילובו במערך התנועה האזורי תוך עידוד תחבורה ציבורית, תנועת הולכי רגל ואופניים.
- שיפור תשתיות כבישים ותשתיות הנדסיות, בתחום המרקם הבנוי הקיים.
- שימור הגרעין ההיסטורי של הישוב כמרכז ומקום מפגש לקהילה ולמבקרים בישוב.
- הוספת שטחים לצרכי תעסוקה ומסחר, כמנוף להגדלת מגוון הזדמנויות התעסוקה וחיזוק כלכלי של הרשות המקומית.
- הוספת שטחים לפיתוח תיירותי במשולב עם עידוד התיירות החקלאית.
- צמצום מטרדים סביבתיים בתחום הבנוי, להשגת ישוב המאופיין באיכות חיים גבוהה.





### 3. ייעודי קרקע ושימושים

- ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי היעוד העיקרי שבהם.
- רשימת השימושים תחולק לשימושים עיקריים ושימושים משניים.
- בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים שהם אינהרנטים לשימושים העיקריים והמשניים ונדרשים לתפקודם, והמתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד העיקרי, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים כולל תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים; מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור וכד'. כל זאת בלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.
- השימושים, המפורטים בכל יעוד, 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.

מגורים	3.1
שימושים	3.1.1
שימושים עיקריים	מבני מגורים לסוגיהם, כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים.
שימושים משניים	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מסחר קמעונאי, מסעדות ובתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים, בקומות קרקע ובמפלס הרחוב הגובל.</li> <li>2. מבנים מוסדות ציבור, שירותים ציבוריים סחירים כגון פעוטונים וגנים פרטיים, קופות חולים, סניפי דואר, בנקים וכדומה.</li> <li>3. חדרי אירוח, מגרשי ספורט ומשחק וחניונים ושטחים ציבוריים פתוחים.</li> </ol>
הוראות	3.1.2
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכניות מפורטות הכוללות ייעוד לאזורי מגורים, יתוכננו במגוון צפיפויות וגדלי דירות, שיאפשרו רווחת מגורים נאותה המותאמת למגוון סוגי אוכלוסיות.</li> <li>2. יותר שילוב של שמושים ציבוריים קהילתיים בקומות הקרקע של מבנים.</li> <li>3. שמושים למסחר, משרדים ושירותים אישיים יתאפשרו במפלס הרחוב ובקומות התחתונות של מבני המגורים, ובתנאי שהובטח כי אינם גורמים מטרד או מהווים סיכון למגורים.</li> <li>4. לא יותרו - תחנות תדלוק, מתקני אנרגיה (למעט מתקני "אנרגיה ירוקה" ו/או מתחדשת), אולמות אירועים, מרכזי קניות סגורים אשר שטחם עולה על 1000 מ"ר, מתקנים עירוניים לטיפול בפסולת, או כל שימוש שעלול מטרד או סיכון למגורים, אלא אם שוכנע מוסד תכנון ששימושים אלה חיוניים והוסדרו התנאים לצמצום הפגיעה או הסיכון למגורים.</li> </ol>

	<b>עירוני מעורב</b>	<b>3.2</b>
	<b>שימושים</b>	<b>3.2.1</b>
	מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, משרדים, מרפאות ושירותים פיננסיים, מבנים ומוסדות ציבור, מבני דת וממשל, מבני תרבות ובילוי, מגורים לסוגיהם חדרי אירוח ומלונאות.	<b>שימושים עיקריים</b>
	1. מגורים – ראו סעיף 3.1.2 . 2. מבנים ומוסדות ציבור – ראו סעיף 3.4.2 להלן. 3. תכנית מפורטת תקבע הוראות סביבתיות ומגבלות למניעת מטרדים מכל סוג בין השימושים השונים המותרים בייעוד עירוני מעורב .	<b>הוראות</b>
	<b>מגורים ומבנים למוסדות ציבור</b>	<b>3.3</b>
	<b>שימושים</b>	<b>3.3.1</b>
	1. מגורים לסוגיהם. 2. מבנים לצרכי ציבור לרבות : מבנים לצרכי חינוך, מכללות, תרבות ובילוי, מבני דת, חדרי אירוח, מסחר ומשרדים, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ושירותי חירום. 3. מגרשי ספורט, מבני ומתקני ספורט ונופש ומבני עזר הנדרשים לתפעולם.	<b>שימושים עיקריים</b>
	1. מסחר קמעונאי, מסעדות ובתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים והיקפם לאזורי מגורים, מוסדות ציבור סחירים כגון קופת חולים, סניפי דואר, בנקים וכדומה ומשרדים ועסקים המתאימים באופיים והיקפם לאזור המגורים. 2. מסחר נלווה, כחלק בלתי נפרד ממבנה ציבור ותרבות.	<b>שימושים משניים</b>
	<b>הוראות</b>	<b>3.3.2</b>
	1. מגורים : ראו סעיף 3.1.2 . 2. מבנים ומוסדות ציבור – ראו סעיף 3.4.2 להלן.	

3.4	מבנים ומוסדות ציבור
3.4.1	שימושים
שימושים עיקריים	מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות, מבנים לצרכי תרבות, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ושירותי חירום. שימושי מסחר בהיקף מוגבל בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.
שימושים משניים	מגרשי ספורט וגני משחקים. מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות ומזנונים.
3.4.2	הוראות
	<ol style="list-style-type: none"> <li>במגרשים שייעודם מבנים ומוסדות ציבור, רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת שטחי הבנייה 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.</li> <li>שימושים מסחריים יותרו כשימוש נלווה בלבד בקומות הקרקע, בהיקף שלא יעלה על 25% מזכויות הבניה המותרות בקומות אלו.</li> <li>מוסדות ציבור יתוכננו כך שיתאפשר בהם שימוש רב תכליתי, לרבות ריכוז פונקציות ציבוריות שונות במוסדות רב תכליתיים גדולים, תוך ניצול יעיל ומיטבי של השטח.</li> <li>מרכזי תרבות וקהילה - ימוקמו ככל הניתן בסמוך לבתי ספר על יסודיים, בכדי לאפשר שימוש משותף במבנים ובמתקנים.</li> <li>מתקני ספורט במוסדות חינוך - יתוכננו כך שיאפשרו ככל הניתן שימוש ציבורי קהילתי לאחר שעות הלימודים, תוך מזעור מטרדים והפרעות למגורים השכנים.</li> <li>תכניות מפורטות לשטח זה יכללו הוראות והנחיות בנושאים הבאים : שימור מי נגר, שטח פתוח מגונן, שמירה על אנרגיה, מיחזור.</li> </ol>

3.5	שטח ציבורי פתוח
3.5.1	שימושים
שימושים עיקריים	שטחי גינון ונטיעות המשמשים לפנאי ונופש, צעידה וטיול, שטחים טבעיים, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ולמשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה, שטחי חניה, קירות תמך ומסלעות, תאורה ואמצעי שילוט והכוונה ואמצעי הנגשה לבעלי צרכים מיוחדים כחוק.
שימושים משניים	<ol style="list-style-type: none"> <li>מבני שירות לצרכי תפקוד ותחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים.</li> <li>מעבר תשתיות הנדסיות, חדרי טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים המתאימים באופיים והיקפם לייעוד זה לרבות תשתיות תת קרקעיות, מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת, מתקני מיחזור. כל זאת ובתנאי שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.</li> </ol>
3.5.2	הוראות
	<ol style="list-style-type: none"> <li>שימושים משניים כמפורט בסעיף 3.5.1 לעיל יותרו בשטח ציבורי פתוח, ובתנאי שהיקפם הכולל המצטבר לא יעלה על 60 מ"ר לכל שצ"פ, לשמירת תפקודו של השצ"פ.</li> <li>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.</li> </ol>

3.6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3.6.1	שימושים
שימושים עיקריים	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. כמפורט בסעיף 3.4 (מבנים ומוסדות ציבור).</li> <li>2. שטח ציבורי פתוח - שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה.</li> </ol>
שימושים משניים	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים.</li> <li>2. בתי קפה /מזנון.</li> </ol>
3.6.2	הוראות
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. שימושי מסחר המשרתים את המוסד הציבורי ובתנאי שהיקפם לא יעלה על 5% מסה"כ זכויות הבנייה.</li> <li>2. יותרו מתקנים הנדסיים עיליים 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.</li> <li>3. תכנית מפורטת תקבע את יחס השטחים בין השימושים המותרים בייעוד זה, כאשר תכסית הבינוי המיועדת למבני ציבור, לא תעלה על סך של 35% משטח המגרש.</li> </ol>

3.7	ספורט ונופש
3.7.1	שימושים
שימושים עיקריים	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מרכז ספורט עירוני, מתקני ומגרשי ספורט פתוחים ו/או מבונים ומבני עזר הנדרשים לתפעולם.</li> <li>2. שירותים נלווים למתחם הספורט, בהיקפי פיתוח שייקבעו במסגרת התכנון המפורט.</li> <li>3. שטחי חניה, שבילים ודרכים.</li> </ol>
שימושים משניים	שטח ציבורי פתוח - שטחי גינון ונטיעות, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה.
3.7.2	הוראות
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר הקמת מבנים לאכסון מלונאי.</li> <li>2. פיתוח מבנים בשטח זה, יבוצע תוך שילוב מיטבי עם השטח הסובב.</li> <li>3. תכנית מפורטת בייעוד זה תכלול נספח בינוי ונוף ובו הנחיות לנושא ניהול מי נגר ואזורים מגוננים.</li> </ol>

3.8	תעשייה
3.8.1	שימושים
שימושים עיקריים	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מפעלי תעשייה ובתי מלאכה.</li> <li>2. שימושים לתעסוקה שהנם עתירי שטח יחסית, שאינם מתאימים לפיתוח בתחום המרקם הישובי העירוני.</li> <li>3. אחסנה ומרכזים לוגיסטיים.</li> <li>4. מרכז תחבורה.</li> <li>5. חניון לרכב כבד לסוגיו ואוטובוסים.</li> <li>6. תחנת מעבר לפסולת מוצקה.</li> </ol>

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. אולמות אירועים ושמות.</li> <li>2. דרכים ושטחי חניה.</li> <li>3. קווי תשתית ומתקני תשתית.</li> <li>4. מבנים לגידול בע"ח (בתיאום משרד החקלאות והגורמים המוסמכים).</li> <li>5. מבני עזר לגידול חקלאי צמחי ומבני עזר לגידול בעלי חיים בהתאם לתכנית ג/ 21904.</li> <li>6. מסחר ומשרדים לשירות השימושים העיקריים ועד 10% מהשטח הבנוי בכל מגרש.</li> <li>7. מרכזי שירות ומבקרים.</li> <li>8. תחנות עבור שירותי חירום.</li> <li>9. תחנת איסוף לגזם ופסולת חקלאית.</li> </ol>	<b>שימושים משניים</b>
<b>הוראות</b>	<b>3.8.2</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל תכנית באזור זה תקבע הוראות והנחיות סביבתיות למניעת וצמצום מפגעים ומטרדים סביבתיים לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים קולטי קהל אחרים, לרבות קביעת הוראות למניעת מטרדי רעש, ריח, זיהום קרקע, אוויר ומי תהום.</li> <li>2. תכנית מפורטת תקבע חלוקת השטח לאזורים בהתאם לשימושים השונים, כך שתצומצם ההשפעה והמגבלות שיטילו זה על זה.</li> </ol>	

<b>מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>3.9</b>
<b>שימושים</b>	<b>3.9.1</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבני מגורים לסוגיהם.</li> <li>2. 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.</li> <li>3. משרדים, שירותים פיננסיים, מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר, אשר אינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום.</li> </ol>	<b>שימושים עיקריים</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. משרדים ועסקים, מוסדות ציבור סחירים כגון קופות חולים, סניפי דואר, בנקים וכדומה המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי המגורים.</li> <li>2. מבני עזר לגידול חקלאי צמחי בהתאם לתכנית ג/ 21904 - במסגרת שימושי תעסוקה בלבד.</li> </ol>	<b>שימושים משניים</b>
<b>הוראות</b>	<b>3.9.2</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בהתאם להוראות סעיף 3.1.2 ליעוד מגורים והוראות סעיף 3.4.2 ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.</li> <li>2. תכנית מפורטת תקבע הוראות סביבתיות ומגבלות למניעת מטרדים מכל סוג בין השימושים השונים המותרים ביעוד מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.</li> <li>3. הקמת מבני עזר לגידול חקלאי צמחי תתאפשר בשטחי ייעוד זה במסגרת שימושי תעסוקה בלבד.</li> </ol>	

<b>קרקע חקלאית</b>	<b>3.10</b>
<b>שימושים</b>	<b>3.10.1</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטח המיועד לעיבודים וגידולים חקלאיים - לצרכי ענפי החקלאות בלבד.</li> <li>2. תותר בניית מבנים חקלאיים בהתאם לתכנית ג/ 21904. על פי המגבלות המצויינות בהוראות תכנית זו למתחם מס' 10, (סעיף 4.10.1).</li> </ol>	<b>שימושים עיקריים</b>

3. בשטח זה לא ניתן לסלול דרכים נוספות.	
4. תתאפשר ותינתן גישה לכל החלקות החקלאיות שבתחום התכנית.	
5. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.	
1. מעבר תשתיות הנדסיות – עליות או תת קרקעיות, בהתאם לתכנון מפורט.	<b>שימושים משניים</b>
2. שטחים פתוחים טבעיים.	
<b>הוראות</b>	<b>3.10.2</b>
תכנית לפיתוח מתחם לגידול בעלי חיים ו/או שימושים חקלאיים הכרוכים בבניית מבנים חקלאיים לגידול בע"ח - תלווה בנספח נופי מפורט ובתכנית לנטיעות ולגידור, באופן שמעטפת המתחם תהיה מגוננת ונטועה בעצי שדרה היקפיים, למזעור המפגע החזותי.	

<b>3.11 חקלאי פתוח</b>	
<b>3.11.1 שימושים</b>	
1. שטח המיועד לעיבוד וגידול חקלאי – לצרכי ענפי החקלאות בלבד.	<b>שימושים עיקריים</b>
2. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים.	
3. בשטח זה לא ניתן לסלול דרכים נוספות.	
1. מעבר תשתיות הנדסיות עליות ו/או תת קרקעיות, בהתאם לתכנון מפורט.	<b>שימושים משניים</b>
2. שטחים פתוחים לא מעובדים ו/או טבעיים.	
<b>הוראות</b>	<b>3.11.2</b>

<b>3.12 דרך מאושרת / רצועה לתכנון דרך</b>	
<b>3.12.1 שימושים</b>	
1. דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, למעט מסילות ברזל.	<b>שימושים עיקריים</b>
2. שטח זה ישמש לדרכים לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, ריהוט וגינון רחוב.	
קווי תשתיות הנדסיות ואמצעי תיעול וניקוז.	<b>שימושים משניים</b>
<b>הוראות</b>	<b>3.12.2</b>
1. התוואי המדויק של הדרכים המסומנות בתשריט כ"רצועה לתכנון דרך", יקבע במסגרת תכניות מפורטות בהתאם לעקרונות והנחיות לתכנון הדרכים המפורט בנספח התנועה המצורף לתכנית זו.	
2. שינוי בתוואי ו/או הוספת דרכים מקומיות, לא יהווה שינוי לתכנית זו.	
3. שינוי קווי בנין בתכנית מפורטת כאמור, לא יהווה שינוי לתכנית זו.	
4. במסגרת תכניות מפורטות, ייקבע ויתוכנן מערך הדרכים הפנימיות בתחום התוכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן. מערך הדרכים יתבסס וישען על מערך הדרכים הראשי העירוני המוצע במסגרת תכנית זו, כמופיע בתשריט התכנית ובנספח הכבישים.	
5. תכנון הדרכים במסגרת תכניות מפורטות, יבטיח ככל הניתן מתן מענה לתשתיות תחבורה ציבורית, שבילי אופניים והולכי רגל ושילוב קווי תשתית שיוטמנו ככל הניתן בתת-הקרקע.	
6. במסגרת תכניות מפורטות, יקבעו היקפי החניה ופריסת שטחי החניה הנדרשים.	

<b>3.13</b>	<b>תיירות</b>
<b>3.13.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	אכסון מלונאי לסוגיו כולל מלוניות, אכסניות ויחידות אירוח ו/ או פעילויות תיירותיות (עפ"י תקני משרד התיירות והגורמים המוסמכים) כולל ארוות לסוסים ופעילות משלימה.
<b>שימושים משניים</b>	מסחר נלווה לתיירות, מרכז מידע לציבור, בתי קפה ומסעדות, שימושי בילוי ופנאי, מוקדי יציאה לטיולים רגליים וטיולי רכיבת סוסים, מגרשי חניה, שבילים, גינון ונטיעות, אמצעי תאורה, שילוט והכוונה. <b>במתחם מס' 4</b> : יותר שימוש של מבנים לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית ותיירות חקלאית, בהתאם לתכנית ג/ 21904 (יקב, בית בד, מחלבה, מרכז מבקרים). <b>תא שטח 510</b> : יתאפשר מרכז מחקר ופיתוח חקלאי (מו"פ), הכולל פעילות תיירותית וחינוכית.

<b>3.14</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>3.14.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	מט"ש ומתקנים נלווים, קווי תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית למיניהם, כהגדרתם בחוק.
<b>שימושים משניים</b>	כל שימוש נלווה הנדרש לתפקודו של המט"ש ו/או המתקן ההנדסי.

<b>3.15</b>	<b>בית קברות</b>
<b>3.15.1</b>	<b>שימושים והוראות</b>
	בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה ו/או תכנית תקפה החלה במקום.

<b>3.16</b>	<b>חניון</b>
<b>3.16.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. שטח המיועד לחניית כלי רכב. 2. שטחי גינון ונטיעות עצים. 3. אמצעי תאורה, שילוט והכוונה.



3.17	מסחר ותעסוקה
3.17.1	שימושים
שימושים עיקריים	<p>1. בתי מלאכה, אולמות תצוגה, חנויות מפעל.</p> <p>2. חנויות למסחר. חנויות לציוד אלקטרוני</p> <p>3. משרדי דואר, משרדים עסקיים (בקומות בעליונות).</p>
3.17.2	הוראות
	<p>1. כל תכנית חדשה בשטח זה תקבע הוראות והנחיות סביבתיות למניעת וצמצום מפגעים ומטרדים סביבתיים לאזורי המגורים הסמוכים ושימושים קולטי קהל אחרים, לרבות קביעת הוראות למניעת מטרדי רעש, ריח, זיהום קרקע, אויר ומי תהום.</p> <p>2. תכנית מפורטת חדשה לשטח זה, תקבע חלוקת השטח לאזורים בהתאם לשימושים השונים, כך שתצמצם ההשפעה והמגבלות שיטילו זה על זה.</p>



#### 4. הוראות להכנת תכנית מפורטת

4.1	הוראות כלליות
4.1.1	<p><b>כללי:</b></p> <p>(1) לא יוצא היתר בנייה מכוחה של תכנית זאת. היתרי בניה יינתנו מכוח תכנית מפורטת תקפות בכפוף להוראות סעיף 1.6, או מכוח תכנית מפורטת שתאושרנה בהתאם לתכנית זו.</p> <p>(2) כל מקרה של סתירה בין הוראות פרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.</p> <p>(3) אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו.</p> <p>(4) מוסד תכנון יחליט על הפקדת תכנית, רק אם השתכנע שהתכנית כוללת פתרונות נאותים לתנועה, חנייה, נגישות למבנים, מערכת תשתיות ושטחי ציבור, הכול כנדרש לבנייה הקיימת והמוצעת בתכנית בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>(5) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות המתייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות בדגש המשכיות מרחב הולך הרגל ורוכב האופניים.</p> <p>(6) תכנית מפורטת תכלול, לפי העניין, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ושהייה, נגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכיוצא ב</p> <p>(7) תכנית מפורטת תכלול הוראות לממשק של בינוי עם שטחים חקלאיים ו/או פתוחים: (א) הנחיות נופיות כגון: אופן הפיתוח ושיקום השטח הפתוח הגובל ככל שיש צורך לאחר השלמת הפיתוח. (ב) הנחיות אקולוגיות בנושאים כגון: גידור, תאורה וצמחיה פולשנית (ג) ייבחר אופי הפעילות החקלאית הצפויה, תוך מתן דגש לפוטנציאל מפגעי הסביבה הצפויים מהפעילות (ריסוסים, ריחות, אבק וכדומה) ויינתנו הנחיות וטווחי המרחקים בהתאם לחוק. (ד) תכנית הגובלות בשטחים חקלאיים: מגורים, תיירות מבני ציבור וכל שימוש רגיש לבין שטחים המיועדים לחקלאות, תישמר רצועה של 10 מ' לפחות, שתסומן כשצ"פ עבור נטיעות.</p> <p>(8) טווח זכויות הבניה המינימאליות והמקסימאליות לכל מתחם, יהיה כמפורט בסעיף 4.2 (הוראות למתחמים).</p> <p>(9) תכנית מפורטת תכלול נספח בינוי המראה כיצד ניתן לממש את מלוא יחידות הדיור בכל מגרש בהתאם למותר על פי תכנית זו.</p>





<p>10) רשאי מוסד תכנון לאשר הגדלה בשיעור עד 10% מהיקף שטחי הבינוי שנקבעו בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>11) הוגשה תכנית הכוללת קרקע למגורים, יבחן מוסד התכנון את הצורך בדיור בהישג יד, וייקבע אם וככל הנדרש, את כמות יחידות הדיור הנדרשת לכך ואת תמהיל וגודל יח"ד המוצעות, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>12) מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת שימוש למגורים, רק לאחר שיוצגו לבחינתו:  א. אופן השתלבות התכנית במרקם הקיים מבחינת אופי הבינוי, תכנית, גובה, עיצוב, ערכים אדריכליים ונושאים נוספים לפי דרישת מוסד התכנון.  ב. שלבי ביצוע התכנית כולל התייחסות לפיתוח תשתיות, תחבורה, חניה ושטחי ציבור ותשתיות עירוניות אחרות  ג. נספח בינוי ו/או נספח נופי, בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון.  ד. בתוספת לבניה קיימת- בדיקת הצורך והאפשרות לחיזוק הבנוי מפני רעידות אדמה.  ה. לתכנית הכוללת 100 יח"ד חדשות ומעלה יצורף גם נספח ניקוז.  ו. לתכנית הכוללת 100 יח"ד חדשות ומעלה או תכנית שנקבעה כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת תיערך גם בדיקה תחבורתית.  ז. תכנית מפורטת למתחם מגורים תכלול הוראות, תנאים ומגבלות לשימושי חקלאות באזור המיועד למגורים או הגובלים בו בהתייחס לנספח הסביבתי לתכנית זו.</p> <p>13) תכניות מפורטות יערכו בהתאם להקצאות הנדרשות לצרכי ציבור על פי נספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו. במקרה ויידרש שינוי מדרישות הפרוגרמה תדרש הגשת פרוגרמה מתוקנת בהתאם לתדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת.</p> <p>14) תכנית מפורטת למתחמים חדשים לפיתוח, או תכנית הכוללת מעל ל-150 יח"ד חדשות ו/או בינוי חדש בהיקף העולה על 30,000 מ"ר תכלול הוראות בדבר שלביות ביצוע, כך שיובטח בהן שהקמת הבינוי החדש תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדת הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו.</p> <p>15) בתכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה יילקח בחשבון מצבן התכנוני של החלקות ערב אישורה של תכנית זו.</p> <p>16) תכנית מפורטת תכלול במידת האפשר, הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת קרקעי לשילוב שימושים כגון: חנייה, מתקני תשתית, מרחבים מוגנים, אחסון וכיוצ"ב.</p> <p>17) מצללות וכן קירוי בתאים פוטו-וולטאיים, לא יחשבו במנין זכויות הבניה.</p> <p>18) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא מומשה בתוך מסגרת זמן שתקבע באותה תכנית.</p>	
--	--

<p><b>שטחי ציבור :</b></p> <p>1) בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והעירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכנית המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף והמבנה העירוני, ולנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.</p> <p>2) בתכנית הכוללת מגרש למבנים ומוסדות ציבור ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הציבור יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור מוסד התכנון, אשר תתייחס בין היתר לנושאים הבאים:  א. השימושים במגרש, לרבות השימוש בשטחים הפתוחים במגרש, כחלק מהמרחב הציבורי.  ב. העמדת המבנים.  ג. שלביות הביצוע.</p>	<p>4.1.2</p>
---	--------------

<p>ד. מיצוי מיטבי של זכויות הבניה.</p> <p>ה. פיתוח המגרש תוך התייחסות לסביבתו, לצירי התנועה, לנגישות תחבורתית ולתח"צ.</p> <p>3) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בניה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>4) ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, ביעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם.</p> <p>5) שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה בפרט, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק (9) לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי:</p> <p>5.1. להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך קביעת מנגנון אשר יבטיח כי הקרקע תשמש לטובת הציבור, כגון מנגנון רישום השטח על שם הרשות הציבורית.</p> <p>5.2. להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך קביעת מנגנון אשר יבטיח כי הקרקע תשמש לטובת הציבור, כגון מנגנון רישום שטחי הציבור ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>6) תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח החברתי לכללי.</p> <p>7) 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 עלפי 'התדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור' או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו ועל פי צרכי הרשות המקומית.</p> <p>8) 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>9) 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, שאיכותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו. ההמרה תינתן בטווח נגישות תקני.</p> <p>10) יתאפשר התקנת מתקנים לאנרגיה מתחדשת ו/או מערכות פוטוולטאיות בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10, על גגות מבנים בשטחים למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>11) בתכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ניתן יהיה לכלול הוראות להקמת חניה ציבורית תת-קרקעית שתוסיף מקומות חניה מעבר לנדרש ע"י תקן החניה הארצי לשימוש הציבורי.</p> <p>12) בתכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ישולבו עקרונות הבניה הירוקה ביחד עם שילוב ופיתוח שטחי חוץ סמוכים, בהתאם להנחיות מוסד התכנון המוסמך.</p> <p>13) תכנית מפורטת לכל אחד מהמתחמים לתכנון מפורט בהתאם לתכנית זאת, תבחן עם מינהל הדיור הממשלתי את הצורך בקרקעות הנדרשות לצרכי ציבור מדינתיים, תכין על פיהם פרוגרמה נפרדת ותקבע לגביהן כי ניתן יהיה להפקיעם על פי כל דין ולרשום על שם המדינה, ככל שהדבר יידרש, ולחילופין, כי קרקעות אלו לא יופקעו לטובת הרשות המקומית, אלא ישארו בבעלות המדינה.</p> <p>14) בכל תכנית מפורטת שתוגש, בה קיימות קרקעות אשר מנוהלות בידי מינהל הדיור הממשלתי, תקבענה ההוראות הבאות: "ניתן להפקיע לטובת הרשות המקומית מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, ובלבד שהנכסים ו/או המקרקעין שיופקעו אינם מוחזקים ו/או בבעלות ו/או מנוהלים על ידי מינהל הדיור הממשלתי במועד בו מבוקשת ההפקעה".</p>	
---	--

<p>15) 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>16) 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, שאיכותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו. ההמרה תינתן בטווח נגישות תקני.</p> <p>17) תתאפשר התקנת מתקנים לאנרגיה מתחדשת ו/או מערכות פוטוולטאיות בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10, על גגות מבנים בשטחים למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>18) בתכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ניתן יהיה לכלול הוראות להקמת חניה ציבורית תת-קרקעית שתוסיף מקומות חניה מעבר לנדרש ע"י תקן החניה הארצי לשימוש הציבורי.</p> <p>19) בתכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ישולבו עקרונות הבניה הירוקה ביחד עם שילוב ופיתוח שטחי חוץ סמוכים לרווחת הציבור, בהתאם להנחיות מוסד התכנון המוסמך.</p>	
<p><b>דיוק בסימונים:</b></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, תהינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</p> <p>2) סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתור הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</p>	4.1.3
<p><b>הוראות לכלל המתחמים:</b></p> <p>1) תכנית מפורטת במתחם תכנון חדש תערך למתחם במלואו, אלא אם נאמר אחרת בהוראות המתחם.</p> <p>2) על אף האמור בסעי' 1 לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון חדש, התואמת תכנית שלד או מסמך מדיניות למתחם כולו, אשר אומצו במוסד התכנון כמסמך מנחה לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך, למעט מתחם 3 (אזור התעשייה).</p> <p>3) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות, לא כולל הערכה של הזכויות המותרות לפי תמ"א 38 ושטחי בניה בתת הקרקע, הניתנים להוספה בהתאם לס"ק 5 להלן.</p> <p>4) סה"כ שטחי הבניה הנ"ל מתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. ככל שיתברר ע"י מוסד התכנון כי הזכויות התקפות ערב אישור תכנית זו שונה, ישתנה סה"כ של הזכויות בהתאם.</p> <p>5) תותר הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש שאינו מיועד למבני ציבור בתכנית, בכפוף להוראות אלה:</p> <p>א. הגדלת השטח כאמור תהיה מותנית במימוש יעדים ציבוריים בתחום המגרש או במגרש גובל. בפסקה זו "יעדים ציבוריים" - חיזוק בניין מפני רעידות אדמה או מיגונו לצורכי 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 הפנים לעניין זה.</p> <p>ב. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לא תעלה על 15% מסל השטח הכולל המותר לבניה במגרש ובלבד שהיקף ההגדלה יהיה ביחס סביר להיקף היעדים הציבוריים ובתנאי שגובה הבניה אינו עולה על הקבוע בהוראות למתחם.</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>	4.1.4

<p>(7) גמישות בגבולות המתחמים : הגבולות המדוייקים של המתחמים לתכנון מפורט ייקבע במסגרת תכניות מפורטות בהתחשב במגבלות טופוגרפיות, גושים וחלקות, פתרונות תחבורה ותשתיות, צרכי הגדרת מתחמים לאיחוד וחלוקה וכיוצא בזה. דהיינו, גבולות התכניות המפורטות יהיו לפי העניין ולא במדוייק לפי גבולות המתחם המסומן בתשריט ולפי שיקול מוסד התכנון.</p> <p>(8) תכניות מפורטות למגרשים הכוללים עסק קולט קהל או יחידות אירוח תכלולנה פתרונות לגישה וחניה נדרשת, פיתוח נופי ופתרונות למניעת מטרדים בין שימושים גובלים.</p> <p>(9) תכנית מפורטת תתיר מעבר תשתיות קווי מים בכל אחד מיעודי הקרקע, בהם עוברים קווי מקורות.</p> <p>(10) בשטחים בהם עוברים קווי מים מכוח תמ"א 1 – תנאי לאישור תכנית מפורטת מתוקף תכנית זו יהיה תיאום עם חברת מקורות.</p>	
<p><b>4.1.5 שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים :</b></p> <p>(1) תכנית מפורטת הכוללת בתחומה טיילת, שביל להולכי רגל או שביל לרוכבי אופניים, או הגובלת בהם, תבטיח את רצף הטיילות ו/או השבילים כאמור, בהתאם לסימונם בנספח הנופי סביבתי המצורף לתכנית זו ולהוראות סעיף זה.</p> <p>(2) בכל ייעוד בו מסומנת טיילת, חלה חובה להקצות בתכנית מפורטת של ייעוד זה תוואי למעבר ציבורי חופשי של הולכי רגל ו/או אופניים, על פי ההנחיות הבאות :</p> <p>(א) רוחב הטיילת - לא יפחת מ-5 מ'.  (ב) תובטח רציפות ההליכה לאורך הציר, לרבות שמירת רציפות במתחמים גובלים.  (ג) ייעשה מאמץ תכנוני לחבר את הטיילת לרחובות ושבילי הולכי רגל סמוכים, ובמקרים בהם הדבר נדרש תשמר הרציפות באמצעות מתן זיקת מעבר לציבור לצמיתות (בקרקות פרטיות).  (ד) יותר טיפול עילי ותת קרקעי במי נגר בתחום הטיילת.</p> <p>(3) תכנית מפורטת שבתחומה ציר הולכי רגל תתייחס בתכנון הציר לנושאים הבאים :</p> <p>(א) רוחב מינימאלי של הציר לא יפחת מ- 2.5 מ'.  (ב) הציר יאפשר מעבר חופשי לציבור וככל הניתן יותאם לרכיבה על אופניים.  (ג) ייעשה מאמץ תכנוני לחבר אל הציר רחובות ושבילי הולכי רגל סמוכים.  (ד) יותר טיפול עילי ותת קרקעי במי נגר בתחום הציר.  (ה) לא תותר תנועת כלי רכב ממונעים מכל סוג, בציר הולכי הרגל.</p>	4.1.5



מתחם להתחדשות עירונית - במרכז הישוב הוותיק (כמסומן בתשריט התכנית)	4.1.6
<p>(1) במתחם בלב הישוב שסומן בתשריט כמתחם להתחדשות עירונית, יוכנו <b>תוכניות להתחדשות עירונית</b> למתחם במלואו, שיקבעו הוראות והנחיות לפיתוח תוך שימת דגש על שיפור המרחב הציבורי, התשתיות, תכנון תחבורתי ויאותרו ככל הניתן תוספות שטחי ציבור ושטחים פתוחים, כבסיס לעיבוי ותוספות בניה.</p> <p>(2) ניתן יהיה להכין תכניות מפורטות להתחדשות עירונית לתת מתחמים בתנאי שגובשה <b>תכנית אב להתחדשות עירונית</b> למתחם כולו, אשר אומצה על ידי מוסד תכנון ותת המתחם תואם את התכנון הכולל.</p> <p>(3) <b>גבולותיו המדויקים של מתחם או תת מתחם להתחדשות עירונית</b> בתשריט תוכנית זו, יקבעו במסגרת הכנת תוכניות להתחדשות עירונית.</p> <p>(4) רשאי מוסד תכנון לקבוע <b>שטחים להתחדשות עירונית גם באזורים אחרים</b> מאלו שסומנו בתכנית זו. בבחירת המתחמים יש לוודא כי שטחים אלו יתרמו לשיפור ניצול הקרקע, מימוש מיטבי של זכויות, תרומה לשטחים גובלים וייעול השטחים הציבוריים. התוכנית תכלול קביעת זכויות בניה ומס' י"ד מינימלי למגרש, נפחי הבניה מינימליים ומקסימליים ותכסיות.</p> <p>(5) ניתן יהיה בתוכנית מפורטת להתחדשות לקבוע <b>תוספת של שטחי בניה</b> ובלבד שיובטחו התנאים להתחדשות המתחם בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. <b>קביעת הוראות בניו</b>, בין היתר הגדרת קווי בנין וקביעת כללים מחייבים לפיתוח ולעיצוב – חזיתות מעורבות שימושים, גובה מבנים וכניסות לחניות.</p> <p>ב. <b>הסדרת תשתיות הנדסיות עירוניות</b> כפי הנדרש לפי תוספות הבניה במתחם ובהתאם לבדיקת כושר הנשיאה של התשתיות והמתקנים הקיימים.</p> <p>ג. התוויית מערכת הדרכים הנדרשת במתחם <b>לשיפור הנגישות למגרשים</b>. במקומות המתאימים יש לתת דגש לתכנון רחובות ממותני תנועה ומתן עדיפות להולכי רגל במרחב ציבורי משולב.</p> <p>ד. סימון <b>שבילים להולכי רגל</b> אשר יבטיחו את הנגישות של הולכי הרגל אל מוסדות החינוך והציבור במתחם וסביבתו.</p> <p>ה. <b>הסדרת פתרונות חניה</b> באופן שיפגע בצורה מינימלית בחזית לרחוב וככל הניתן בתת הקרקע.</p> <p>ו. הבטחת <b>תוספת שטחים ציבוריים</b> פתוחים ושטחים מיועדים למבני ציבור, במתחם או במתחמים סמוכים, בהתאם לנדרש לפי תוספת יחידות הדיור במתחם, <b>כולל התייחסות למנגנוני יישום</b> לתוספת שטחי ציבור.</p> <p>ז. <b>ניצול מיטבי של השטחים הציבוריים</b> הפתוחים והשטחים המיועדים למבני ציבור, כולל מתן אפשרות לשילוב שימושים לצרכי ציבור במגרשי מגורים תוך הבטחת התנאים הנדרשים לפעילותם.</p> <p>ח. הבטחת השימור של <b>אתרים ומבנים לשימור</b>.</p> <p>ט. <b>פינוי עסקים</b> המייצרים מטרדים ברמה גבוהה, וקביעת תנאים להמשך פעילותם של עסקים קיימים במרקם המגורים הקיים, בכפוף לבחינה של פתרונות למניעה ולהפחתה של מטרדים סביבתיים ומפגעים סביבתיים באזורי המגורים.</p> <p>י. <b>עידוד ערוב שימושים ופתיחת חזית מסחרית</b> פעילה לאורך רחובות עירוניים וראשיים.</p> <p>(6) <b>תוכנית להתחדשות עירונית</b> - תקבע הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה המבטיחים בין השאר פינוי פלישות מזכות הדרך ו/או מפגעים אחרים.</p>	



- |     |  |
|-----|--|
| (7) | התכנית תקבע <b>שלביות ביצוע</b> אשר תבטיח שהקמת תוספת יחידות הדיור המוצעות תותנה בביצוע התשתיות הפיסיות, בשדרוג המרחב הציבורי ושירותי הציבור שנועדו לשרת אותן.   |
| (8) | התוכנית תכלול <b>נספח עיצוב אדריכלי ונספח נופי</b> אשר יתייחסו לתכנון מיטבי של המרחב הציבורי בכלל ומרחב הרחוב בפרט כמרחב בטוח להולכי רגל ונוח לשהייה, ובכלל זה נטיעת עצים, אמצעי הצללה, תאורה, ריהוט רחוב מותאם, וכדומה. |
| (9) | התכנית תכלול נספח יישום אשר יתייחס לתמריצים כלכליים לעיבוי הבינוי ולשדרוג המרחב הציבורי.   |

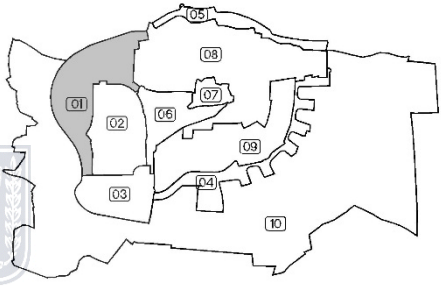




4.1.7	דרכים – מקטע כביש אזורי מס' 784
	<p><b>א. רקע:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תוואי כביש 784 חוצה את הישוב לשני חלקים – מזרחי ומערבי.</li> <li>2. תכנית מפורטת מס' ג/18858 מסמנת שלושה צמתים, במקטע הכביש החוצה את הישוב.</li> <li>3. תכנית המתאר הכוללת מציעה שלביות פיתוח דרך מס' 784 כדרך עירונית המחברת בין שני חלקי הישוב וכוללת פיתוח משני צידיה ולאורכה, בדגש על שימושים עירוניים מעורבים.</li> <li>4. כמו כן, התכנית הכוללת מציעה תוספת שני חיבורים חדשים לדרך העירונית במענה לפיתוח מתחמי תכנון חדשים בצפון, בדרום ובמערב הישוב (כמופיע בתשריט התכנית ובנספח התחבורה).</li> <li>5. לצורך שמירת הדרך האזורית, התכנית מציעה תוואי חלופי מערבי בתחום השיפוט של הישוב המסומן כ"רצועה לתכנון דרך", שתהווה כבסיס לתכנון מפורט בעתיד.</li> </ol> <p><b>ב. להלן שלביות התכנון והפיתוח של דרך מס' 784 כדרך עירונית, ביחד עם קידום תוואי העוקף המערבי כדרך איזורית חלופית, במשולב עם פיתוח ומימוש זכויות הבניה במתחמי התכנון בישוב ולאורכה של הדרך:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מקטע הדרך העירונית החוצה את הישוב תנצל את מלא זכויות הדרך ברוחב 40 מ' כולל דרך דו מסלולית ודו נתיבית, נתיבי חניה ומדרכות רחבות משני הצדדים.</li> <li>2. תכניות מפורטות למתחמים 01, 04, 09 יקבעו תנאים למתן היתרי בניה, כולל בדיקה תחבורתית, אשר יקשרו בין שלביות פיתוח המתחם לבין תפקוד מערכת הרחובות הקיימת, והצורך בחיבור המתחם לדרך מס' 784.</li> <li>3. תכניות מפורטות למתחמים מס' 03, 06, 09 יכללו הוראות המתנות מתן היתרי בניה לשימושי תעשייה, תעסוקה ומסחר מעבר להיקף של 20% מסך הזכויות עפ"י תכנית זו, באישור תכנית לדרך ההיקפית המערבית.</li> <li>4. מוסד תכנון רשאי לבחון את מימוש זכויות הבניה על פי סעיף 2 לעיל תוך ראייה כללית של מתחמים אלה (03, 06, 09) ולאפשר היקפי מימוש גדולים יותר במתחמים, ובתנאי שסך הזכויות במתחמים אלה לא יעלה על 20%.</li> <li>5. תכניות מפורטות למתחמים מס' 03, 06, 09 יכללו הוראות המתנות היתרי בניה עבור שימושי תעשייה, תעסוקה ומסחר מעבר להיקף של 30% מסך הזכויות על פי תכנית זו, עד לסלילתה בפועל ופתיחתה לתנועה של הדרך ההיקפית המערבית.</li> <li>6. מוסד תכנון רשאי לבחון את מימוש זכויות הבניה על פי סעיף 3 לעיל תוך ראייה כללית של מתחמים אלה (03, 06, 09) ולאפשר היקפי מימוש גדולים יותר במתחמים, ובתנאי שסך הזכויות במתחמים אלה לא יעלה על 30%.</li> <li>7. תכניות מפורטות למתחם מס' 01 יקבעו תנאים למתן היתר בניה, כולל בדיקה תחבורתית, אשר יקשרו בין שלביות פיתוח המתחם לבין שלביות תכנון / פיתוח הדרך ההיקפית המערבית.</li> <li>8. שינוי שלביות הביצוע - יותנה בביצוע בדיקה תחבורתית ובאישור הוועדה המחוזית.</li> </ol>





<b>4.2 הוראות למתחמים</b>				
<b>4.2.1 מתחם 1 – שכונה חדשה מערבית</b>				
<b>4.2.1.1 תיאור המתחם</b>				
		<p><b>שטח המתחם: כ- 685 דונם</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• עתודת קרקע למגורים צמודת דופן למרקם הבנוי הקיים.</li> <li>• המתחם נמצא בתחום שטחים חקלאיים מעובדים ובמורדות הר עצמון וגובל מצפון בשמורת הר עצמון</li> <li>• מגורים: המתחם יכלול כ- 2500 יח"ד ס"ה, כולל פיתוח תיירותי הכולל אכסון ושירותים נלווים.</li> </ul>		
<b>4.2.1.2 נתונים כמותיים למתחם</b>				
זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!				
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	8750	8750	
שטח בנייה כולל	מ"ר	530,000	530,000	
מגורים	מ"ר	450,000	450,000	• שטחי הבניה למגורים, לא יעלו על 90% מסה"כ הזכויות המותרות במגרש.
השימושים המשניים ביעוד מגורים	מ"ר	45,000	45,000	• שטחי הבניה לשימושים הנלווים, לא יעלו על 10% מסה"כ הזכויות המותרות במגרש.
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	80,000	80,000	המתחם כולל ייעוד משולב מגורים ומוסדות ציבור. פריסת ומיקום מוסדות הציבור יקבע במסגרת התכנון המפורט, והכל בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
	דונם	100	100	
שטח ציבורי פתוח	דונם	130	130	או בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
תיירות	דונם	28	28	זכויות הבניה ייקבעו בתכנון המפורט
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.				



יעוד	גובה בניה (קומות)	זכויות בסיס למגרש	זכויות מקסימליות למגרש	הערות
מגורים	עד 5 קומות	150%	200% (1)	רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת של עד 50% למגרש ותוספת עד שתי קומות נוספות במבנים בהם יוצע פיתרון חניה במרתפים, או חניה עילית בתחומי המגרש ובתנאי שיישמרו שטחי חלחול (גינון ונטיעות) שלא פחות מ-20% משטח המגרש.
תעסוקה כשימוש מישני למגורים	קומת קרקע וקומה ראשונה בלבד	10% מסה"כ הזכויות המותרות במגרש		תותר המרה בין שטחי הבניה המותרים לשימושי מגורים בשימושי מסחר ותעסוקה ולהיפך, בשיעור של עד 10% מסה"כ הזכויות.
מסחר ומשרדים כשימוש נפרד	קומה מסחרית ומעל עד 2 קומות משרדים	100%	150%	
תיירות	בנייה מדורגת	120%	120%	זכויות הבניה יוקצו לצרכי איכסון (מלונית / חדרי אירוח) ושימושים נלווים מגרשים, על פי תקנים והנחיות משרד התיירות.
במקרה של סתירה בין הזכויות לכל המתחם לבין הזכויות המפורטות למגרש, יגברו הזכויות המפורטות למגרש. היקף שטחי הבניה המפורטים לעיל הינו בנוסף לתוספת השטחים המתאפשרת בהתאם לסעיף 62א (א) (16), חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.				

4.2.1.3	הוראות נוספות
כללי	<p>1. תכנית מפורטת תוכן למתחם בשלמותו או לחלקים ממנו בהתאם לסעיף 4.1.4 ובתנאי שיוכן מסמך מדיניות עבור המתחם בשלמות אשר יגדיר את אופן מימוש מטרות התכנית בהתאם להוראות תכנית זאת ונספחיה ואשר יהווה בסיס להכנת תכניות מפורטות במתחם זה ויאושר ע"י הוועדה המחוזית.</p> <p>2. תכנית מפורטת תכלול נספח הנחיות עיצוב עירוני. הנספח יכלול :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• קביעת הנחיות עיצוביות לבניה החדשה, התייחסות לגדרות וחומות האבן המקיפות את בתי המגורים ומגדירות את המרחב הציבורי והרחובות. הנחיות בינוי לחזיתות המבנים, חומרי ריצוף מחייבים, תאורה, גינון ונטיעות, חניות ומיקום הכניסות לחניונים ומרתפי חנייה, הנחיות מחייבות להצבת שילוט עסקים וכיוצ"ב.</li> <li>• יצירת קישור מיטבי לשכונות הגובלות ממזרח ומצפון ולמוקדים עירוניים.</li> <li>• קביעת הנחיות עיצוביות ונופיות בין גבול הפיתוח הצפוני לבין מורדות הר עצמון.</li> </ul> <p>3. תכנית מפורטת תכלול איחוד וחלוקה במתחם זה על פי שיקול דעת מוסד תכנון. תותר גמישות בגבולות המתחם כמפורט בסעיף 4.1.4 לעיל.</p> <p>4. סה"כ ההקצאות לצרכי ציבור הכוללות, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור, ע"פ טבלת הנתונים הכמותיים למתחם.</p>
שימושים	<p>1. השימושים במתחם זה אפשר שיהיו מעורבים באותו המבנה או נפרדים במבנים שונים.</p> <p>2. תותר המרה בין שטחי הבנייה המותרים לשימושי מגורים בשימושי מסחר ותעסוקה ולהיפך, בשיעור של עד 10% מסה"כ הזכויות.</p> <p>3. שימושים נלווים לשימוש מגורים ימוקמו בקומות קרקע וקומה ראשונה בלבד.</p> <p>4. תכנית מפורטת תקבע צירים ראשיים שלאורכם תחוייב חזית מסחרית בקומת קרקע.</p> <p>5. שימושי מסחר במבנים נפרדים ירוכזו ככל הניתן, בקרנות רחוב ולאורך צירים ראשיים כפי שייקבעו בתכנית המפורטת.</p>
עקרונות בינוי ופיתוח	<p><b>הוראות בייעוד מגורים :</b></p> <p>1. זכויות הבניה יהיו בהתאם בהתאם למפורט בסעיף 4.2.1.2.</p> <p>2. צפיפות המגורים תנוע בין 6-8 יח"ד /ד' ולא תפחת מ- 6 יח"ד לדונם.</p>
שלביות פיתוח ביחס לפיתוח עוקף 784	<p><b>תכניות מפורטות למתחם 01</b> - יקבעו תנאים למתן היתר בניה כולל בדיקה תחבורתית, אשר יקשרו בין שלביות פיתוח המתחם לבין שלביות תכנון / פיתוח תוואי הדרך ההיקפית המערבית.</p>



4.2.2 מתחם 2 – שכונה מערבית ותיקה				
4.2.2.1 תיאור המתחם				
		<p><b>שטח המתחם : כ- 560 דונם</b></p> <p>א. מתחם זה כולל את שכונות המגורים המערביות של הישוב – זהו המתחם הבנוי המערבי ביותר בתכנית ורק חלקו הקטן בנוי.</p> <p>ב. המתחם מנותק ע"י רצועת כביש 784 מלב הישוב כפר מנדא, ממתחמי המגורים וממבני הציבור והחינוך בישוב.</p>		
4.2.2.2 נתונים כמותיים למתחם				
זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש		4550	
שטח בניה כולל	מ"ר	0	418,078	זכויות הבניה הנומינליות - לפי תכניות מאושרות בתוקף.
מגורים	מ"ר	0	329,200	<ul style="list-style-type: none"> <li>זכויות הבניה הנומינליות לפי תכניות מאושרות בתוקף.</li> </ul>
השימושים המשניים בייעוד מגורים	מ"ר	0	32,920	<ul style="list-style-type: none"> <li>היקפי הבינוי לשימושים המשניים הנלווים בבנייה לפי תכנית חדשה בלבד, לא יעלו על 10% מכלל שטחי הבניה המותרים במגרש.</li> </ul>
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	36.0	בהתאם לתכניות שבתוקף ו/או בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
	מ"ר	0	57,078	בהתאם לזכויות הבניה המאושרות בתכניות שבתוקף ו/ או בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	50.0	או בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
מסחר	מ"ר		17,496	זכויות עפ"י תכנית מאושרת מס' ג/18858
מסחר ותעסוקה	מ"ר		14,304	זכויות עפ"י תכנית מאושרת מס' ג/18858
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.				



יעוד	גובה בניה (קומות)	זכויות בסיס למגרש	זכויות מקסימליות למגרש	הערות
מגורים	3-4	92%-144% (1)	200% (2)	1. לפי תכניות תקפות. 2. רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת של עד 50% למגרש ותוספת עד שתי קומות נוספות במבנים בהם יוצע פתרון חניה במרתפים או חניה עילית בתחום המגרש ובתנאי שישמרו שטחי חלחול (גינון ונטיעות) של לא פחות מ-20% משטח המגרש.
מסחר, תעסוקה ושימושים נלווים בייעוד מגורים	קומת קרקע וקומה ראשונה בלבד	10% מסה"כ הזכויות המותרות במגרש		• שימושים נלווים מותרים בייעוד מגורים: מסחר שכונתי, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מוסדות חינוך לגיל הרך, חניות מקורות לרכב פרטי ו/או חקלאי.
מבני ציבור	3-4	150%	150%	לפי תכנית תקפה ולקבוע בתכנית הזו.
במקרה של סתירה בין הזכויות לכל המתחם לבין הזכויות המפורטות למגרש, יגברו הזכויות המפורטות למגרש.				

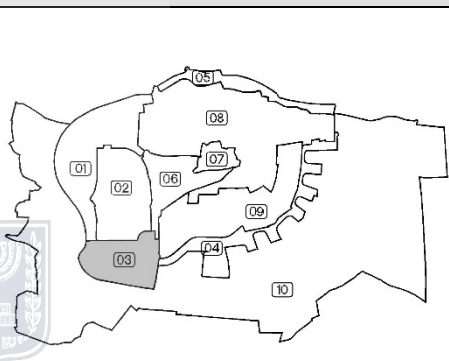
4.2.2.3	הוראות נוספות
כללי	1. מוסד תכנון בבואו לדון בתכנית מפורטת בתחום מתחם זה, ייבחן בין היתר את הנושאים הבאים: א. הסדרת המרחב הציבורי במתחם. ב. יצירת קישור מיטבי בין השכונות הקיימות במתחם, לבין השכונות הגובלות ומרכז הישוב הוותיק שמעבר לכביש 784. ג. קביעת היררכיה תחבורתית ומערכת צירי הולכי רגל ורוכבי אופניים. ד. קביעת הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות בניה והתייחסות לגדרות וחומות האבן המקיפות את בתי המגורים ומגדירות את המרחב הציבורי והרחובות. 2. על מתחם זה יחולו הוראות התכנית שבתוקף וההוראות הנוספות שבתכנית זו.
שימושים	1. השימושים במתחם זה אפשר שיהיו מעורבים באותו המבנה או נפרדים במבנים שונים. 2. שימושים נלווים ימוקמו בקומות קרקע ו/או בקומה ראשונה בלבד.
עקרונות בינוי ופיתוח	צפיפות המגורים תהיה בין 5-8 יח"ד/ד', או כקבוע בהוראות תכניות מאושרות.





**4.2.3 מתחם 3 – אזור תעשיה**

**4.2.3.1 תיאור המתחם**



**שטח המתחם: כ- 400 דונם**  
 מתחם זה כולל שטחים חקלאיים (כיום חקלאיים מעובדים), מדרום מערב לשוב וגובל בדרך 784. מתחם זה מהווה עתודת קרקע לשימושי תעשיה ותעסוקה לצרכי הישוב והאזור. המתחם יכול 300,000 מ"ר לתעסוקה ולשימושים נוספים שנדרש למקם במנותק מאזורי המגורים כמו: מתחם למבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים, תחנת מעבר לפינוי פסולת, חניון רכב כבד ועוד.

**4.2.3.2 נתונים כמותיים למתחם**

זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0	
שטח בנייה כולל	מ"ר	300,000	300,000	
תעשיה ותעסוקה	מ"ר	285,000	285,000	שימושי תעסוקה יהוו 95% מסה"כ הזכויות במתחם.
מסחר	מ"ר	15,000	15,000	שימושי מסחר יהוו עד 5% מסה"כ הזכויות במתחם, כמסחר נלווה לתעשיה.
שטח ציבורי פתוח	דונם	72	72	עבור פארק עירוני / שטח ציבורי פתוח.

בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.

יעוד	גובה בניה (קומות)	זכויות בסיס למגרש	זכויות מקסימליות למגרש	הערות
תעסוקה	16 מ' / 4-5 קומות	100	150	זכויות הבניה למסחר נלווה יתאפשרו תוך חלוקה למנות נפרדות ולא במרוכז בתחום מגרשים בודדים.

במקרה של סתירה בין הזכויות לכל המתחם לבין הזכויות המפורטות למגרש, יגברו הזכויות המפורטות למגרש.

היקף שטחי הבניה המפורטים לעיל הינו בנוסף לתוספת השטחים המתאפשרת בהתאם לסעיף 62א (א) (16), חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.



הוראות נוספות	4.2.3.3
<p>1. תכנית מפורטת תערך לשטח המתחם במלואו.</p> <p>2. התכנית למתחם זה תכלול, בין היתר, הנחיות לנושאים המפורטים להלן :</p> <p>א. הוראות בדבר אופיו של איזור התעשייה והתעסוקה, בהתאם לתמהיל השימושים המוצע והתנאים הדרושים למימושו.</p> <p>ב. תנאי לאישור התכנית המפורטת למתחם התעשייה והתעסוקה הנו הצגת נספח סביבתי, המציג את פוטנציאל המפגעים הסביבתיים מהשימושים הצפויים ואת הפתרונות התכנוניים למניעתם כגון : טווחי הרחקה ושמירת חייץ מתאים בין מגרשי תעסוקה לבין אזורים חקלאיים, טבעיים, מגורים ומוסדות ציבור, הנחיות למיקום חצרות פריקה וטעינה וחצרות שירות, קירוי למניעת זיהום וצמצום הרעש מחוץ למגרשי התעסוקה וכו'. בנוסף הנספח יכלול הנחיות סביבתיות להיתרי בניה בדגש על התנאים הסביבתיים כגון : רעש, איכות אויר, פסולת, קרינה וכו' וכל שיידרש ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו שיוטלו על מפעלים ומתקנים כגון אלה המצויינים בסעיף לעיל. הנושאים שהנספח יעסוק בהם יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו ויאושרו על ידו, כתנאי להפקדת התכנית. המלצות הנספח ישולבו בהנחיות לתקנון התכנית ובתנאים להיתרי בניה.</p> <p>3. התכנית המפורטת תקבע "איזור" של שימושי הקרקע במתחם, בהתאם להשפעותיהם הסביבתיות. על גבי יעודי הקרקע יסומן :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• "מרחב הליבה": המיועד לתעשייה ולשימושים אחרים המייצרים השלכות סביבתיות מחוץ לגבולות המגרש (לדוגמא חומרים מסוכנים, רעש, ריח וכו').</li> <li>• כל השימושים הממוקמים בתוך מרחב הליבה יהיו כאלה שההשפעות הסביבתיות לא יחרגו מעבר למרחב הליבה.</li> </ul> <p>כל כניסה של שימוש חורג או רצפטור ציבורי לשטח המוגדר כמרחב הליבה, תיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	<p>כללי</p>
<p>1. השימושים המותרים במתחם זה הינם השימושים המותרים באזור תעשייה ותעסוקה.</p> <p>2. תכנית מפורטת למתחם זה תקצה שטחים עבור שימושים נוספים הכוללים : מסוף תחבורה, מתחם לגידול בע"ח, תחנת מעבר לפינוי פסולת, תחנת איסוף לגזם ופסולת חקלאית וחניון לרכב כבד / אוטובוסים, שטח לחניית מיכליות חומ"ס לרבות גפ"ס, אולמות אירועים (במידת הצורך ו/או עפ"י צרכים ישוביים הדורשים למקום מחוץ לאזורי המגורים בתחום אזור התעשייה והתעסוקה).</p> <p>3. מיקום, פרישת והקצאת השטחים לצרכים הנ"ל תקבע בהתאם לתכנון מפורט.</p> <p>4. התכנית המפורטת תקבע הנחיות ומגבלות סביבתיות בכל תחום הרצועה הסמוכה לאזורים בייעוד מגורים ו/או מבני ציבור, בטווח שלא יפחת מ-50 מ'.</p>	<p>שימושים</p>
<p>1. הדופן המזרחית של המתחם הפונה לכיוון כביש 784, תקבל התייחסות בנספח הבינוי שיוכן במסגרת התכנון המפורט לנושאים כגון : חזיתות, גובה מבנים, קווי בניין, גינון וכדומה.</p> <p>2. התכנון המפורט יתייחס לזיקה שבין איזור התעשייה והתעסוקה לשטחים הפתוחים החקלאיים הסובבים.</p> <p>3. יש לוודא כי המתקנים לגידול בע"ח יוקמו באזור הדרומי של אזור התעסוקה, במגרשים המרוחקים ביותר ממגורים וממבני ציבור ובטווח שלא יפחת מ-300 מ' במידה ומדובר במתקן קטן ו-700 מ' במידה ומדובר בריכוז של מס' מתקנים יחד.</p> <p>4. התכנית המפורטת למתחם זה תקבע הנחיות למניעת פגיעה חזותית וסביבתית, בדגש על המגרשים הסמוכים ליעוד "קרקע חקלאית" ו"חקלאי פתוח" כגון : השתלבות חזותית עם מאפייני הנוף החקלאי והטבעי בכפוף להנחיות אדריכל ואדריכל נוף, צעדים למניעת זליגת תשטיפים מזהמים לכיוון השטחים החקלאיים וכד'.</p>	<p>עקרונות בינוי ופיתוח</p>



מניעת זיהום משאבי מים	<p>1. בכל תכנית מפורטת הכוללת מבני תעשייה ו/או תעסוקה ייקבעו התנאים למניעת זיהום מי נגר וקרקע או/ו חלחול של מי נגר מזוהמים לתת הקרקע ולנחלים מאזורי תפעול ואיחסון "מזוהמים" (שטחי פריקה וטעינת משאיות), מיכלי דלק / שמן, משטחי ייצור וכו'. ייקבע הצורך לשימוש במתקני קדם טיפול בתחומי המגרש למניעת זיהום מים טרם חיבורם למערכת הביוב ו/או למערכת הניקוז.</p> <p>2. בתחום המתחם חלה מגבלת רדיוסי מגן, החלים בשטח בייעוד שצ"פ בלבד. יש לוודא כי ינקטו האמצעים למניעת חלחול מים מזוהמים לתת- הקרקע בחום הרדיוס. כל תכנית בינוי בתחום רדיוסי המגן תידרש לאישור רשות המים ומשרד הבריאות.</p>
שלביות פיתוח ביחס לפיתוח עוקף 784	<p>1. תכניות מפורטות למתחמים מס' 03, 06, 09 יכללו הוראות המתנות מתן היתרי בניה לשימושי תעשייה, תעסוקה ומסחר מעבר להיקף של 20% מסך הזכויות עפ"י תכנית זו, באישור תכנית לדרך ההיקפית המערבית.</p> <p>2. מוסד תכנון רשאי לבחון את מימוש זכויות הבניה על פי סעיף 1 לעיל תוך ראייה כללית של מתחמים אלה (03, 06, 09) ולאפשר היקפי מימוש גדולים יותר במתחמים, ובתנאי שסך הזכויות במתחמים אלה לא יעלה על 20%.</p> <p>3. תכניות מפורטות למתחמים מס' 03, 06, 09 יכללו הוראות המתנות היתרי בניה עבור שימושי תעשייה, תעסוקה ומסחר מעבר להיקף של 30% מסך הזכויות על פי תכנית זו, עד לסלילתה בפועל ופתיחתה לתנועה של הדרך ההיקפית המערבית.</p> <p>4. מוסד תכנון רשאי לבחון את מימוש זכויות הבניה על פי סעיף 3 לעיל תוך ראייה כללית של מתחמים אלה (03, 06, 09) ולאפשר היקפי מימוש גדולים יותר במתחמים, ובתנאי שסך הזכויות במתחמים אלה לא יעלה על 30%.</p>



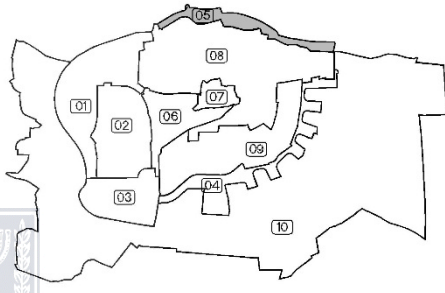
מתחם 4 – מתחם האצבעות		4.2.4		
<b>תיאור המתחם</b>		<b>4.2.4.1</b>		
	<p><b>שטח המתחם: כ- 385 דונם</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• עתודת קרקע נוספת למגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור צמודת דופן למרקם הקיים.</li> <li>• מתחמי תיירות בתצורת אצבעות הפונות לכוון מרחב בקעת בית נטופה, הכוללות שימושים לצרכי פנאי ונופש המשתלבים באופי חקלאי של האיזור.</li> <li>• חלק מהמתחם מצוי בתוך תחום ההשפעה של מט"ש נטופה (ראו סימון הוראות מיוחדות בתשריט התכנית) – פתרון קצה לטיפול בביוב של הישוב והאזור. מיועד להעתקה בעתיד.</li> <li>• שטחי מסחר ותיירות - מוקד לפעילות מסחר וקניות בכניסה הדרומית לישוב.</li> </ul>			
	<b>נתונים כמותיים למתחם</b>		<b>4.2.4.2</b>	
זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	1750	1750	
שטח בניה כולל	מ"ר	123,315	123,315	
מגורים	מ"ר	90,000	90,000	• שטחי הבניה למגורים נטו, לא יעלו על 90% מסה"כ הזכויות במגרש.
השימושים משניים ביעוד מגורים	מ"ר	9,000	9,000	• שטחי הבניה לשימושים הנלווים, לא יעלו על 10% מסה"כ הזכויות המותרות.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	20	20	המתחם כולל ייעוד משולב מגורים ומוסדות ציבור. פריסת ומיקום מוסדות הציבור יקבע במסגרת התכנון המפורט, והכל בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
	מ"ר	16,000	16,000	
שטח ציבורי פתוח	דונם	30	30	או בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.



<p>מוקד יציאה לטיולי פנאי ונופש בבקעת בית נטופה. שימושים מותרים : סככות צל, רחבת התכנסות, מתקני משחק ועוד.</p> <p>יתאפשר פיתוח מבנים לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית ותיירות חקלאית בהתאם להנחיות תכנית ג/21904 (יקב, בית בד, מחלבה, מרכז מבקרים).</p> <p>תא שטח 510 – יתאפשר מרכז מחקר ופיתוח חקלאי (מו"פ) הכולל פעילות תיירותית וחינוכית.</p>	76.5	76.5	דונם	<p><b>תיירות (אצבעות)</b></p>
<p>בהתייחס ליעוד משולב: "מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור".</p>	34.65	34.65	דונם	<p><b>תעסוקה</b> (תאי שטח מס' 284, 285, 287)</p>
<p>הזכויות נקבעו לפי 25% מסך השטחים הנ"ל</p>	8,660	8,660	מ"ר	
<p>בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.</p>				
	<b>זכויות מקסימליות למגרש</b>	<b>זכויות בסיס למגרש</b>	<b>גובה בניה (קומות)</b>	<b>יעוד</b>
<p>רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת של עד 20% למגרש ותוספת עד שתי קומות נוספות במבנים בהם יוצע פיתרון חניה במרתפים.</p>	120% (1)	100%	עד 4 קומות	<b>מגורים</b>
<p>תותר המרה בין שטחי הבניה המותרים לשימושי מגורים לשימושי מסחר, משרדים ותעסוקה, בשיעור של עד 10% מסה"כ הזכויות.</p>		10% מסה"כ הזכויות המותרות במגרש	קומת קרקע וקומה ראשונה בלבד	<b>תעסוקה ומסחר כשימוש משני למגורים</b>
<p>מתחם לפעילות תיירותית מסחרית במבואה הדרומית של הישוב, המהווה כ"שער כניסה" לתחום בקעת בית נטופה.</p>	80%	50%	עד 2 קומות	<b>תיירות</b>
<p>במקרה של סתירה בין הזכויות לכל המתחם לבין הזכויות המפורטות למגרש, יגברו הזכויות המפורטות למגרש.</p> <p>היקף שטחי הבניה המפורטים לעיל הינו בנוסף לתוספת השטחים המתאפשרת בהתאם לסעיף 62א (א) (16), חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>				

הוראות נוספות	4.2.4.3
<p>1. תכנית מפורטת תוכן למתחם בשלמותו או בחלוקה לתתי מתחמים, בתיאום עם מוסד התכנון המוסמך .</p> <p>2. תכנית מפורטת תכלול נספח הנחיות עיצוב עירוני, שמטרתו לאתר מאפייני בינוי המשתלבים ובזיקה למעטפת השטחים הפתוחים הסובבת – מרחב בקעת בית נטופה, בהתייעצות עם אדר' נוף ואקולוג.</p> <p>3. נספח הנחיות העיצוב יכלול :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• קביעת הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות בנייה, התייחסות לגדרות וחומות האבן המקיפות את בתי המגורים ומגדירות את המרחב הציבורי והרחובות.</li> <li>• הנחיות בינוי לחזיתות המבנים, חומרי ריצוף מחייבים, תאורה, גינון ונטיעות, חניות ומיקום הכניסות לחניונים ומרתפי חניה וכיוצ"ב.</li> </ul> <p>4. תכנית מפורטת תכלול איחוד וחלוקה במתחם זה על פי שיקול דעת מוסד תכנון. תותר גמישות בגבולות המתחם כמפורט בסעיף 4.1.5 לעיל.</p> <p>5. סה"כ ההקצאות לצרכי ציבור כולל שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור, ע"פ טבלת הנתונים הכמותיים למתחם.</p> <p>6. הוראת מעבר - כל עוד המט"ש הישובי לא יועתק למיקומו החלופי, לא ניתן לפתח שימושים רגישים כגון מבני ציבור ומגורים בתחום המסומן ב"הוראות מיוחדות" בתשריטת התכנית, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס.</p> <p>7. תכנית מפורטת הנמצאת בתחום המסומן ב"הוראות מיוחדות" הכוללת שימושי מסחר, תעסוקה ותיירות תכלול נספח סביבתי מנחה. הנספח יאושר ע"י המשרד להגה"ס.</p>	<p><b>כללי</b></p>
	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. השימושים במתחם זה אפשר שיהיו מעורבים באותו המבנה או נפרדים במבנים שונים.</p> <p>2. שימושים נלווים לשימוש מגורים, ימוקמו בקומות קרקע וקומה ראשונה בלבד.</p> <p>3. מתחמי התיירות יכללו שימושי תיירות פנאי ונופש אקסטנסיבי בדגש על פינות מנוחה, בוסתנים ופעילות חקלאית תיירותית.</p>
<p><b>הוראות בייעוד מגורים :</b></p> <p>1. צפיפות המגורים תנוע בין 4-6 יח"ד/ד' ולא תפחת מ- 4-6 יח"ד/ד' .</p> <p>2. במסגרת התכנון המפורט תבוצע בחינה של הבינוי למגורים סביב ובקרבת אצבעות התיירות, כך שהיקפי הבינוי ורמת האינטנסיביות של הפיתוח יפחתו בהדרגה ככל שיתקרבו לשולי הבקעה החקלאית.</p>	<p><b>עקרונות בינוי ופיתוח</b></p>



<b>מתחם 5 – שכונה צפונית</b>					<b>4.2.5</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.5.1</b>
		<p style="text-align: center;"><b>שטח המתחם : 235 דונם</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מתחם זה הוא אחת מעתודות הקרקע לתוספת מגורים, בהיותה צמודת דופן למרקם הקיים, על קרקעות שמרביתן בבעלות המדינה.</li> <li>• כל המתחם נמצא במורדות הר עצמון בטופוגרפיה תלולה יחסית.</li> <li>• נושק לגבול השיפוט עם מוא"ז משגב.</li> </ul>			
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>4.2.5.2</b>
זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!					
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>	
<b>סה"כ אוכלוסייה צפויה</b>	נפש		3400		
<b>שטח בנייה כולל</b>	מ"ר	0	198,665		
<b>מגורים</b>	מ"ר	0	154,460		
<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	דונם	0	27	או בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	
	מ"ר	0	44,205		
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	דונם	0	51	או בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.					
<b>יעוד</b>	<b>גובה בניה (קומות)</b>	<b>זכויות בסיס למגרש</b>	<b>זכויות מקסימליות למגרש</b>	<b>הערות</b>	
<b>מגורים</b>	7	150%	235% (1)	1. רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת של עד 40% למגרש ותוספת עד שתי קומות נוספות, במבנים בהם יוצע פיתרון חניה במרתפים.	
<b>מבני ציבור</b>	4	100%	100%		
במקרה של סתירה בין הזכויות לכל המתחם לבין הזכויות המפורטות למגרש, יגברו הזכויות המפורטות למגרש.					



הוראות נוספות	4.2.5.3
<p>1. תכנית מפורטת תוכן למתחם בשלמותו ו/או לתת-מתחמים בתחומו.</p> <p>2. בתכנית המפורטת תובטח רציפות הדרכים המוצעת בהתאם לתכנית זו ולנספח התנועה.</p> <p>3. תכנית מפורטת תכלול <b>נספח הנחיות עיצוב עירוני</b> הכולל :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• קביעת הנחיות להשתלבות הבניה עם מעטפת השטחים הפתוחים ומורדות הר עצמון.</li> <li>• קביעת הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות בניה, התייחסות לגדרות וחומות האבן המקיפות את בתי המגורים ומגדירות את המרחב הציבורי והרחובות.</li> <li>• הנחיות בינוי לחזיתות המבנים, חומרי ריצוף מחייבים, תאורה, גינון ונטיעות, חניות ומיקום הכניסות לחניונים, מרתפי חניה וכיוצ"ב.</li> <li>• יצירת קישור מיטבי בין השכונות הקיימות במתחם לבין השכונות הגובלות ולמוקדים העירוניים בישוב הותיק.</li> <li>• הנספח יכלול חתכים מייצגים, ויוכן בהתייעצות עם אדריכל נוף ואקולוג.</li> </ul>	כללי
<p>שימושים משניים (כגון חנויות, מסחר, גני ילדים וכיו"ב) לשימוש מגורים, ימוקמו בקומות קרקע וקומה ראשונה בלבד.</p>	שימושים
<p><b>הוראות בייעוד מגורים :</b></p> <p>1. צפיפות המגורים הממוצעת תנוע בין 8-10 יח"ד /ד' .</p> <p>2. תכנון הפיתוח יהיה בהתאם למאפיינים הטופוגרפיים של המתחם ושיפועי הקרקע הגבוהים, ויכלול טיילת ומצפור/ים בהתאם להנחיות נספח הנוף.</p>	עקרונות בינוי ופיתוח

מתחם 6 – מרכז עירוני מעורב					4.2.6
<b>תיאור המתחם</b>					4.2.6.1
<p><b>שטח המתחם: 340 דונם</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>המתחם מאופיין כיום בבנייה בצפיפות משתנה הכוללת שימושי מסחר, תעסוקה, מלאכה, בקומות קרקע, במבנים המשולבים במגורים או במבנים נפרדים.</li> <li>גבולו המערבי של המתחם נשען על ציר כביש אזורי 784. במידה ויועתק כביש 784 כך שיעבור ממערב לישוב, יתאפשר שינוי מעמדו בקטע החוצה את הישוב, מכביש אזורי לכביש עירוני המרכז פעילות עירונית מעורבת לאורכו.</li> </ul>					
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					4.2.6.2
זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	970	4,075	התוספת למאושר נגזרת בעיקר מתוספת בניה למגורים ברצועת השטחים הלא מבונים משני צידי כביש 784.	
שטח בניה כולל	מ"ר	50000	310385		
מגורים (חלק מייעוד עירוני מעורב)	מ"ר	50000	215,635	זכויות הבניה הנומינליות עפ"י תכניות שבתוקף. התוספת למאושר נגזרת בעיקר מתוספת בניה למגורים ברצועת השטחים הלא מבונים משני צידי כביש 784.	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	0	78,280	סך זכויות הבניה כוללות 8,280 מ"ר שימוש נלווה למגורים (כ- 5% מזכויות הבניה) ועוד זכויות מאושרות המתייחסות למתחם תעסוקה ומלאכה קיים בכניסה הדרומית לישוב הוותיק (70,000 מ"ר).	
מבנים ומוסדות ציבור (ייעוד מוטמע בייעוד עירוני מעורב)	דונם	0	16,5	ייעוד מבני הציבור מוטמע בייעוד עירוני מעורב בהתאם למצב המאושר בתכניות שבתוקף, או בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	
	מ"ר	0	24,750		
שטח ציבורי פתוח	דונם			יקבע במסגרת התכנון המפורט, בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	

בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.

יעוד	גובה בניה (קומות)	זכויות בסיס למגרש	זכויות מקסימליות למגרש	הערות
בניינים עם שימושים מעורבים : מגורים מסחר ותעסוקה	4-6 קומות	144%	250% (1)	1. בבניה לפי תכנית חדשה בלבד, זכויות מקסימליות תינתנה בתנאי ביצוע מתן פיתרון חניה במרתפים או חניה עילית בתחומי המגרש ובתנאי שישמרו שטחי חלחול (גינון ונטיעות) של לא פחות מ-20% משטח המגרש 2. תותר המרה בין שטחי הבניה המותרים לשימושי מגורים בשימושי מסחר ותעסוקה ולהיפך, בשיעור של עד 10% מסה"כ הזכויות, זאת בבניה לפי תכנית חדשה בלבד.
בנייני מסחר ותעסוקה במבנים נפרדים	3-4 קומות	150%	200% (1)	1. בבניה לפי תכנית חדשה בלבד - מימוש זכויות מכסימאלי יחייב מרתף חניה.
מבנים ומוסדות ציבור במבנים נפרדים	3-4 קומות	150%	150%	או בהתאם לתכניות תקפות.
במקרה של סתירה בין הזכויות לכל המתחם לבין הזכויות המפורטות למגרש, יגברו הזכויות המפורטות למגרש. היקף שטחי הבניה המפורטים לעיל הינו בנוסף לתוספת השטחים המתאפשרת בהתאם לסעיף 62א (א) (16), חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.				

4.2.6.3	הוראות נוספות
כללי	1. תכנית מפורטת תערך למתחם במלואו. לחלופין, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית לחלק מהמתחם, בהתאם לסעיף 4.1.5 ובתנאי שיוכן מסמך מדיניות עבור המתחם בשלמותו, ואשר יהווה בסיס להכנת תכניות מפורטות באישור הוועדה המחוזית. 2. הפרשות לצרכי ציבור במתחם זה יהיו בהתאם למאושר בתכניות שבתוקף.
שימושים	השימושים במתחם זה, הינם כל השימושים המותרים באזור עירוני מעורב. שימושים אלו אפשר שיהיו מעורבים באותו מבנה, או נפרדים במבנים שונים.

עקרונות בינוי ופיתוח	הוראות בינוי בייעוד עירוני מעורב
	<p>1. זכויות הבנייה למגרש עם שימושים מעורבים לא יעלה על המפורט בטבלה שבסעיף 4.2.6.2 לעיל. בתכנון המפורט תינתן עדיפות לשימושים קולטי קהל בקומת הקרקע.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, תכנית מפורטת תקבע מנגנונים המעודדים בניית מרתפי חניה או כל פתרון חניה אחר בתחום המגרש, באמצעות תוספת זכויות הבניה בהיקף של עד 100% משטח המגרש.</p> <p>3. תכנית מפורטת תכלול תכנון מפורט של רצועת דרך כביש 784 שבתחום מתחם זה. תכנון חתך הכביש והחניות שלאורכו יעשה בהתאם לחתך העירוני המוצע בנספח התחבורה והנוף המצורפים לתכנית זאת.</p> <p>4. הבינוי לאורך כביש 784 בשני צידיו, יעשה בקו חזית (קו בנין) מחייב שייקבע בתכנית מפורטת ברוח נספח העיצוב העירוני המצורף לתכנית זאת ויגדיר את דפנות המרחב הציבורי וחלל הרחוב.</p> <p>5. במסגרת התכנון המפורט ייקבעו ההנחיות לפיתוח גשר הולכי הרגל העובר מעל תוואי כביש 784 (הפרדה מפלסית) בכל הקשור מעבר תקני להולכי רגל אופניים, חמרי גמר ועיצוב אדריכלי, נתונים הנדסיים טכניים, רוחב מזערי, גובה מפתחים וכיו"ב.</p> <p>6. התווך בין קו חזית המבנים לבין גבול הדרך יתוכנן כמכלול תכנוני עירוני אחד, הכולל: מעברים מקורים, מצללות, נטיעות, איזור להצבת ריהוט בתי קפה ומסעדות וכיו"ב. תשמר, ככל האפשר, רציפות בין חזיתות המבנים לרחוב.</p> <p>7. צפיפות הבנייה נטו תהיה בטווח של 6-8 יח"ד/ד' או כקבוע בתכניות תקפות.</p> <p>8. הפרשות לצרכי ציבור במתחם יהיו בהתאם למאוסר ובנוסף ישולבו בקומות מסחריות שירותי בריאות ושירותים ציבוריים אזרחיים אחרים (מוסדות ממשלתיים לשירות הציבור כגון לשכת עבודה, ביטוח לאומי, משרד הרישוי דואר).</p>
תנועה וחניה	כניסות למרתפי חניה ולחניונים עיליים לשטחי הבינוי שלאורך חזית הכביש, יינתנו מרחובות צדדיים אחוריים.
שלביות פיתוח ביחס לפיתוח עוקף 784	<p>5. תכניות מפורטות למתחמים מס' 03, 06, 09 יכללו הוראות המתנות מתן היתרי בניה לשימושי תעשיה, תעסוקה ומסחר מעבר להיקף של 20% מסך הזכויות עפ"י תכנית זו, באישור תכנית לדרך ההיקפית המערבית.</p> <p>6. מוסד תכנון רשאי לבחון את מימוש זכויות הבניה על פי סעיף 1 לעיל תוך ראייה כללית של מתחמים אלה (09, 06, 03) ולאפשר היקפי מימוש גדולים יותר במתחמים, ובתנאי שסך הזכויות במתחמים אלה לא יעלה על 20%.</p> <p>7. תכניות מפורטות למתחמים מס' 03, 06, 09 יכללו הוראות המתנות היתרי בניה עבור שימושי תעשיה, תעסוקה ומסחר מעבר להיקף של 30% מסך הזכויות על פי תכנית זו, עד לסלילתה בפועל ופתיחתה לתנועה של הדרך ההיקפית המערבית.</p> <p>8. מוסד תכנון רשאי לבחון את מימוש זכויות הבניה על פי סעיף 3 לעיל תוך ראייה כללית של מתחמים אלה (09, 06, 03) ולאפשר היקפי מימוש גדולים יותר במתחם, ובתנאי שסך הזכויות בכלל מתחמים אלה לא יעלה על 30%.</p>





## מתחם 7 – גרעין הכפר ההיסטורי

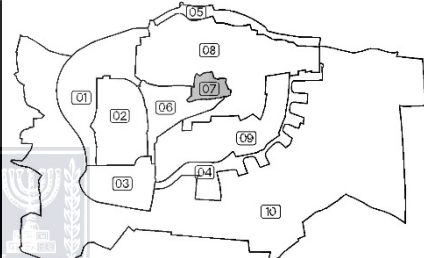
4.2.7

### תיאור המתחם

4.2.7.1

#### שטח המתחם : 110 דונם

- מתחם זה מהווה את ליבת הישוב ההיסטורית ומעניק לישוב את זהותו הייחודית.
- המתחם מרכז בתחומו פעילות מסחרית המתקיימת לאורך צירים ראשיים וסביב כיכר המעין לצד שירותי תרבות ודת, שירותים אזרחיים ושירותי חינוך.
- רקמת הבינוי הוורנקולרי שנשתמרה בגרעין הכפר מייחדת מתחם זה ולפיכך מוגדר כמתחם הכולל מבנים ואתרים לשימור, במטרה לשמר ולטפח ערכי מורשת ותרבות.
- שימור מתחם זה ושיקומו יובילו להפיכתו למרכז מגורים המשלב פעילות תיירות ומסחר.



### נתונים כמותיים למתחם

4.2.7.2

זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש		1,800	
שטח בניה כולל	מ"ר		134,720	
מגורים (חלק מייעוד עירוני מעורב)	מ"ר	0	127,000	זכויות הבניה הנומינליות עפ"י תכניות שבתוקף. בתכניות חדשות בלבד שטחי הבניה למגורים, לא יעלו על 90% מסה"כ הזכויות המותרות במגרש.
מסחר ותעסוקה (חלק מייעוד עירוני מעורב)	מ"ר	0	12,700	בתכניות חדשות בלבד - שטחי הבניה לשימושים הנלווים, לא יעלו על 10% מסה"כ הזכויות המותרות במגרש.
מבנים ומוסדות ציבור (ייעוד מוטמע בייעוד עירוני מעורב)	דונם	0	3.9	או בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
	מ"ר	0	7,720	

בשימושים 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.







יעוד	גובה בניה (קומות)	זכויות בסיס למגרש	זכויות מקסימליות למגרש	הערות
שימושים מעורבים: מגורים, מסחר ותעסוקה	3 קומות על גבי קומה מסחרית	150%	150%	
עירוני מעורב מבנים למסחר בלבד	2 קומות	100%	120%	בתכניות חדשות בלבד - תכנית מפורטת תאפשר תוספת עד 2 קומות וזכויות בניה למגרש, במידה וינתן פתרון חניה תת קרקעית ו/או פתרון אחר, באישור מהנדס המועצה המקומית.
מבנים ומוסדות ציבור במבנים נפרדים	4 קומות	200%	200%	על פי תכניות מאושרות.
במקרה של סתירה בין הזכויות לכל המתחם לבין הזכויות המפורטות למגרש, יגברו הזכויות המפורטות למגרש.				



4.2.7.3	הוראות נוספות :
כללי	<p><b>תכנית מפורטת במתחם זה תתייחס בין היתר לנושאים הבאים :</b></p> <p>א. הנחיות לאופן תפקודו של המתחם כמרכז הישוב.</p> <p>ב. קביעת אתרים, ערכי נוף צמחיה וערכים נוספים לשימור במתחם באמצעות תיעוד מקדים שיערך עפ"י הנחיות מינהל התכנון.</p> <p>ג. תכנון ופיתוח <b>כיכר המעיין</b> הממוקמת בלב הישוב (בתחום המסומן "הנחיות מיוחדות" בתשריט התכנית), תתבצע על בסיס הנחיות נספח עיצוב עירוני.</p> <p>ד. יוכן מסמך עיצוב עירוני מנחה הקובע הנחיות בינוי מחייבות לחזיתות המבנים, עיצוב החלל הציבורי, פרטי בניה אופייניים, חומרי ריצוף, תאורה, גינון ונטיעות, חניות, הנחיות להצבת שילוט עסקים וכו', על בסיס הנחיות והמלצות נספח השימור המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>ה. שימושי התיירות והמסחר, לצד אזורי המגורים.</p> <p>ו. תנאים להגשת היתרי בניה/ הריסה, כולל תנאים המחייבים הכנת תיק תיעוד לאתר לשימור.</p>
שימושים	השימושים במתחם אפשר שיהיו מעורבים באותו המבנה, או נפרדים במבנים שונים.



עקרונות בינוי ופיתוח	<p>1. הנחיות לשימור מבנים : כל בינוי במתחם זה יתוכנן בהתייחס לרקמה ההיסטורית הקיימת על כלל מרכיביה. בכלל זה ילקחו בחשבון מאפייני הבנייה הקיימת, גבהי ונפחי בינוי, חתכי רחובות, חומרי בניה, שמירה על יחס בין החצרות למבנים ולגובהם, התייחסות לגדרות וחומות האבן המקיפות את בתי המגורים ומגדירות את המרחב הציבורי והרחובות. מניעת הסתרה של של אתרים ומבנים לשימור כמפורט בהנחיות נספח השימור המצורף לתכנית זאת ולמסמך עיצוב עירוני שיוכן במסגרת תכנית מפורטת.</p> <p>2. הנחיות לפיתוח כיכר המעין במרכז הישוב (ראו סימון "הנחיות מיוחדות" בתשריט התכנית):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• חיזוק מסחר / מסחר תיירותי והסעדה בקומות הקרקע, במבנים הסובבים לכיכר.</li> <li>• פיתוח התווך בין חזיתות המבנים לדרכים באופן אחיד, כשפ"פ מרוצף מגונן.</li> <li>• שיפוץ ושדרוג הכיכר והגדלת שטחה, ליצירת מרחב פעילות ציבורית בתוכה.</li> <li>• שיפוץ חזיתות המבנים הסובבים לכיכר, כולל שילוט ואמצעי הכוונה ותאורה.</li> </ul> <p>3. חזית מסחרית בקומת קרקע מותרת בכל תחומי המתחם. תנתן עדיפות לחזית מסחרית בקומות קרקע לאורך צירים ראשיים.</p> <p>4. הדרכים יפותחו כסמטאות מרוצפות ומגוננות עבור הולכי רגל. במסגרת תכנית מפורטת יותווה מערך הסמטאות עם דגש על חיזוק הצירים ההיסטוריים ועיצוב כיכר המעין, וינתנו הוראות לעניין מיתון תנועה בגרעין הכפר.</p> <p>5. בקומות מסחריות ניתן לשלב שירותי בריאות ושירותים ציבוריים אזרחיים אחרים (מוסדות ממשלתיים לשירות הציבור כגון לשכת עבודה, ביטוח לאומי, משרד הרישוי דואר).</p>
תנועה וחניה	<p>1. תכנית מפורטת תתייחס לנושא מיתון תנועה בהתאם להנחיות עדכניות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה, בדגש על איזור כיכר המעין.</p> <p>2. במסגרת תכנית מפורטת תיבחן האפשרות להקצאת מוקדי חניה קטנים בשולי המתחם, על מנת לשרת את התושבים והמבקרים בו.</p>



## מתחם 8 – שכונה צפונית ותיקה

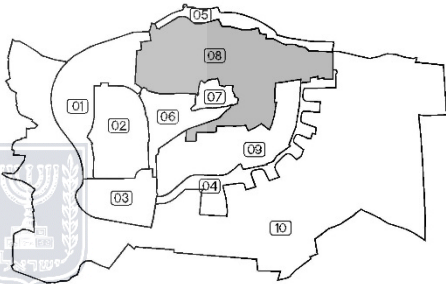
4.2.8

### תיאור המתחם

4.2.8.1

שטח המתחם : 1460 דונם

- מתחם זה כולל את השכונות הקיימות במרכז ובחלק הצפוני של הישוב הוותיק.
- המערכת התחבורתית הקיימת במתחם מבוססת על דרכים קיימות באיזור בנוי ברובו, דבר שמקטין או מונע אפשרות שיפור ושדרוג משמעותי של מערכת התחבורה הקיימת.
- לאור נתונים אלו התכנית מציעה להגדיל את היקפי הבינוי במתחם בהיקף נמוך יחסית בשילוב מתן פתרונות חניה ונגישות נדרשים.



### נתונים כמותיים למתחם

4.2.8.2

זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	17,150	
שטח בניה כולל	מ"ר		1,576,210	
מגורים	מ"ר	0	1,443,265	זכויות הבניה הנומינליות עפ"י תכניות שבתוקף. בתכניות חדשות - שטחי הבניה למגורים לא יעלו על 90% מסה"כ הזכויות המאושרות המותרות במגרש.
כלל השימושים המשניים למגורים	מ"ר	0	144,326	בתכניות חדשות - שטחי הבניה לשימושים הנלווים, לא יעלו על 10% מסה"כ הזכויות המאושרות המותרות במגרש.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	88.0	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
	מ"ר	0	132,945	
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	49.5	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
ספורט	דונם	0	12.0	עפ"י תכניות שבתוקף.
מסחר תעסוקה	מ"ר	0	9427	זכויות הבניה נקבעו עפ"י תכנית שבתוקף בחלוקה לפי : 5129 מ"ר למסחר ועוד 4298 מ"ר לתעסוקה

בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.





יעוד	גובה בניה (קומות)	זכויות בסיס למגרש	זכויות מקסימליות למגרש	הערות
מגורים	4-6	150%	200% (1)	1) בתכניות חדשות - רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת של עד 50% זכויות בניה למגרש ותוספת עד שתי קומות, במבנים בהם יוצע פיתרון חניה במרתפים ו/או או חניה עילית בתחום המגרש, ובתנאי שישמרו שטחי חלחול (גינון ונטיעות) של לא פחות מ-20% משטח המגרש.
מסחר תעסוקה ושימושים משניים נוספים בייעוד מגורים	בקומות הקרקע ובקומה ראשונה בלבד		עד 10% מסה"כ הזכויות המותרות במגרש	
מבנים ומוסדות ציבור	4	200%	200%	
ספורט ונופש	2	60%	60%	עפ"י מצב מאושר
במקרה של סתירה בין הזכויות לכל המתחם לבין הזכויות המפורטות למגרש, יגברו הזכויות המפורטות למגרש.				



4.2.8.3	הוראות נוספות
כללי	<p>1. מוסד תכנון בבואו לדון בתכנית מפורטת בתחום מתחם זה, יבחן בין היתר הנושאים הבאים:</p> <p>א. מתן מענה לצרכי הציבור במתחם.</p> <p>ב. יצירת קישור מיטבי בין השכונות הקיימות במתחם לבין השכונות הגובלות.</p> <p>ג. קביעת היררכיה תחבורתית ומערכת צירי הולכי רגל ורוכבי אופניים, כולל מתן זיקות הנאה למעבר הציבור בשטחים פרטיים, במידה והדבר נדרש לצורך השגת רצף התנועה.</p> <p>ד. קביעת הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות בניה והתייחסות לגדרות וחומות האבן המקיפות את בתי המגורים ומגדירות את המרחב הציבורי והרחובות.</p> <p>2. על מתחם זה יחולו הוראות התכניות שבתוקף וההוראות הנוספות שבתכנית זו.</p> <p>3. תכנון ופיתוח כיכר המעיין הממוקמת בלב הישוב (בתחום המסומן "הנחיות מיוחדות" בתשריטת התכנית), תבצע על בסיס הנחיות נספח עיצוב עירוני המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p>
שימושים	השימושים במתחם זה אפשר שיהיו מעורבים באותו המבנה, או נפרדים במבנים שונים.





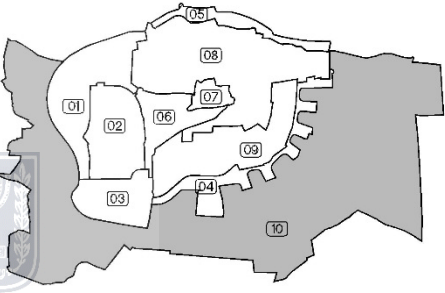
מתחם 9 – שכונה דרום מזרחית (מתחם הבננה)					4.2.9
<b>תיאור המתחם</b>					4.2.9.1
<p><b>שטח המתחם: 780 דונם</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>שטח המיועד לבניה חדשה ברובה למגורים, בשטח הדרום מזרחי צמוד דופן לבינוי הקיים בישוב.</li> <li>המתחם כולל שימושים כגון: מסחר שכונתי ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מוקדי מסחר ותעסוקה ומלאכה. תחנת תדלוק.</li> <li>המתחם נמצא בתחום ההשפעה של מטי"ש נטופה (ראו סימון הוראות המיוחדות בתשריט התכנית). המטי"ש מהווה פתרון קצה תפעולי לטיפול בביוב של הישוב ומיועד להעתקה.</li> </ul>					
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					4.2.9.2
זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסיה צפויה	נפש	2,245	4,400		
שטח בניה כולל	מ"ר		512,260		
מגורים	מ"ר	221,325	368,000	מתוך סה"כ מוצע כ- 146,675 מ"ר מאושרים סטטוטורית	
כלל השימושים המשניים למגורים	מ"ר	0	18,400	בתכניות חדשות - שטחי הבניה לשימושים הנלווים, לא יעלו על 5% מסה"כ הזכויות המאושרות המותרות במגרש.	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	12,000	23,430	סך השטחים מחושבים לפי זכויות בתכניות מאושרות+ תכניות חדשות (הבננה).	
מסחר	מ"ר	19,333	22,166		
ספורט	דונם	0	41.0		
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	12.4	66.0	בהתאם לתכניות שבתוקף ו/או בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	
	מ"ר	12,600	98,664		
שטח ציבורי פתוח	דונם		20.0	או בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.					

יעוד	גובה בניה (קומות)	זכויות בסיס למגרש	זכויות מקסימליות למגרש	הערות
מגורים	4	90%	140%	רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת של עד 40% למגרש ותוספת עד שתי קומות נוספות, במבנים בהם יוצע פיתרון חניה במרתפים תת קרקעיים.
מסחר ותעסוקה כשימוש משני למגורים	קומת קרקע וקומה ראשונה בלבד	10% מסה"כ הזכויות המותרות במגרש		1. תותר המרה בין שטחי הבניה המותרים לשימושי מגורים בשימושי מסחר ותעסוקה, בשיעור של עד 10% מסה"כ הזכויות. 2. שימושים נלווים, ימוקמו בקומות קרקע וקומה ראשונה בלבד.
מסחר, משרדים ותעסוקה כשימוש נפרד	3-4	138%	150%	1. יותרו במבנים נפרדים בשטחים שיוקצו לכך ביעוד קרקע מתאים, שיקבע במסגרת תכנית מפורטות. 2. רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת של עד 50% למגרש ותוספת עד שתי קומות נוספות במבנים בהם יוצע פתרון חניה במרתפים, או חניה עילית בתחום המגרש. ובתנאי שישמרו שטחי חלחול (גינון ונטיעות) של לא פחות מ-20% משטח המגרש.
מבני ציבור	3-4	150%	150%	
במקרה של סתירה בין הזכויות לכל המתחם לבין הזכויות המפורטות למגרש, יגברו הזכויות המפורטות למגרש. היקף שטחי הבניה המפורטים לעיל הינו בנוסף לתוספת השטחים המתאפשרת בהתאם לסעיף 62א (א) (16), חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.				



4.2.9.3	הוראות נוספות
<p><b>כללי</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנית מפורטת תוכן למתחם בשלמותו ו/או לתתי מתחמים בתחומו. לחלופין, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית לחלק מהמתחם, בהתאם לסעיף 4.1.4 ובתנאי שיוכן מסמך מדיניות עבור המתחם בשלמותו, אשר יגדיר את אופן מימוש מטרות התכנית בהתאם להוראות תכנית זאת ונספחיה ואשר יהווה בסיס להכנת תכניות מפורטות במתחם זה. מסמך המדיניות יאומץ ע"י הוועדה המחוזית כמסמך מנחה לתכניות המפורטות.</li> <li>2. מגורים : צפיפות המגורים הממוצעת למתחם זה תנוע בין 5 – 6 יח"ד/ד'.</li> <li>3. בתכניות המפורטות תובטח רציפות הדרכים המוצעות בהתאם לתכנית זו ולנספח התנועה שלה.</li> <li>4. הוראת מעבר - כל עוד המט"ש הישובי לא יועתק למיקומו החלופי, לא ניתן לפתח שימושים רגישים כגון מבני ציבור ומגורים בתחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות" בתשריית התכנית, והכל בהתאם להנחיות המשרד להגני"ס.</li> <li>5. תכנית מפורטת תכלול נספח הנחיות עיצוב עירוני שיתייחס להבטי התכנון הבאים :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות בניה, התייחסות לגדרות וחומות האבן המקיפות את בתי המגורים ומגדירות את המרחב הציבורי והרחובות.</li> <li>• הנחיות בינוי לחזיתות המבנים, חומרי ריצוף מחייבים, תאורה, גינון ונטיעות, חניות ומיקום הכניסות לחניונים ומרתפי חניה, הנחיות להצבת שילוט עסקים וכיוצ"ב.</li> <li>• יצירת קישור מיטבי בין השכונות הקיימות במתחם, לבין השכונות הגובלות ומוקדים עירוניים.</li> </ul> </li> <li>6. תכנית מפורטת תכלול איחוד וחלוקה במתחם זה, על פי שיקול דעת מוסד תכנון.</li> <li>7. תותר גמישות בגבולות המתחם כמפורט בסעיף 4.1.4 לעיל.</li> </ol>
<p><b>שימושים</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. השימושים במתחם זה אפשר שיהיו מעורבים באותו המבנה, או נפרדים במבנים שונים.</li> <li>2. שימושי מסחר במבנים נפרדים ירוכזו בקרנות רחוב ולאורך צירים ראשיים כפי שייקבעו בתכנית המפורטת.</li> <li>3. תכנית מפורטת תקצה שטחים נדרשים לגינות כיש שכונתיות, בהתאם להוראות הנספח הנופי המצורף לתכנית.</li> </ol>
<p><b>שלביות פיתוח ביחס לפיתוח עוקף 784</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכניות מפורטות למתחמים מס' 03, 06, 09 יכללו הוראות המתנות מתן היתרי בניה לשימושי תעשייה, תעסוקה ומסחר מעבר להיקף של 20% מסך הזכויות עפ"י תכנית זו, באישור תכנית לדרך ההיקפית המערבית.</li> <li>2. מוסד תכנון רשאי לבחון את מימוש זכויות הבניה על פי סעיף 1 לעיל תוך ראייה כללית של מתחמים אלה (03, 06, 09) ולאפשר היקפי מימוש גדולים יותר במתחמים/ים, ובתנאי שסך הזכויות במתחמים אלה לא יעלה על 20%.</li> <li>3. תכניות מפורטות למתחמים מס' 03, 06, 09 יכללו הוראות המתנות היתרי בניה עבור שימושי תעשייה, תעסוקה ומסחר מעבר להיקף של 30% מסך הזכויות על פי תכנית זו, עד לסלילתה בפועל ופתיחתה לתנועה של הדרך ההיקפית המערבית.</li> <li>4. מוסד תכנון רשאי לבחון את מימוש זכויות הבניה על פי סעיף 3 לעיל תוך ראייה כללית של מתחמים אלה (03, 06, 09) ולאפשר היקפי מימוש גדולים יותר במתחמים/ים, ובתנאי שסך הזכויות במתחמים אלה לא יעלה על 30%.</li> </ol>



מתחם 10 – מעטפת חקלאית		4.10.1
<b>תיאור המתחם</b>		<b>4.10.1.1</b>
	<p><b>שטח המתחם : 5337 דונם.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>מעטפת השטחים החקלאיים המעובדים שבתחום השיפוט של הישוב, בשוליים הצפון מערביים של בקעת בית נטופה.</li> <li>המתחם כולל חלוקה בין שני יעודי קרקע: ייעוד קרקע חקלאית וייעוד חקלאי פתוח.</li> <li>ביעוד קרקע חקלאית – יותר פיתוח מבנים חקלאיים עפ"י המפורט להלן:                     <ol style="list-style-type: none"> <li><b>פיתוח מבנים לגידול בע"ח</b> - יותר אך ורק בתחום "קרקע חקלאית", בשטח המסומן בתשריט התכנית כ"הנחיות מיוחדות", ככל האפשר לאורך ובצמוד לדרכים חקלאיות ראשיות קיימות.</li> <li><b>פיתוח מבנים לגידול צמחי</b> כגון מחסנים ובתי צמיחה - יותר אך ורק בתחום "קרקע חקלאית" (עפ"י תשריט התכנית), בשטח הנמצא בין ייעוד "חקלאי פתוח" לבין גבולות הפיתוח של הישוב.</li> </ol> </li> <li>ביעוד קרקע חקלאי פתוח – לא יותר פיתוח מבנים חקלאיים, כולל חקלאות צומח.</li> <li>עיבוד חקלאי - יתאפשר בכל שטח המתחם.</li> <li>היתרי בניה לכלל המבנים החקלאיים - בהתאם להוראות ג/21904 בתיאום משרד החקלאות.</li> </ul>	
	<b>נתונים כמותיים למתחם</b>	
זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא לייעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.		
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאוסר</b>
<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>	
שטח בניה כולל - מבנים חקלאיים	מ"ר	0
מבנים חקלאיים לגידול צמחי	מ"ר	0
מבנים לגידול בע"ח	מ"ר	0





יעוד	גובה בניה (קומות)	זכויות בסיס למגרש	זכויות מקסימליות למגרש	הערות
מבנים חקלאיים לגידול צמחי	1 קומה			הנחיות הבינוי וזכויות הבניה המותרות למגוון המבנים החקלאיים יקבעו על פי הוראות והנחיות תכנית המתאר למבנים חקלאיים במחוז צפון מס' ג/21904 והנחיות משרד החקלאות התקפות.
מבנים לגידול בע"ח	1 קומה			



4.10.1.3	הוראות נוספות
בניה ופיתוח	<p>1. <b>מבנים חדשים לגידול בע"ח</b> : יתאפשרו אך ורק בתחום השטח המסומן ב"הנחיות מיוחדות" בתשריט התכנית. המבנים ירוכזו ככל הניתן בצמוד ולאורך צירי הדרכים החקלאיות הראשיות הקיימות, היוצאות ממרכז הישוב החוצה לכיוון בקעת בית נטופה.</p> <p>2. <b>מבנים לגידול צמחי, מחסנים ובתי צמיחה</b> : יתאפשרו אך ורק בתחום "קרקע חקלאית" (עפ"י תשריט התכנית), בשטח הנמצא בין ייעוד "חקלאי פתוח" לבין גבולות הפיתוח של הישוב.</p> <p>3. מעבר לשטחים הספציפיים המסומנים בתשריט עפ"י סי' 1 ו-2 כנ"ל, לא תתאפשר בניית מבנים חקלאיים אלא יתאפשר עיבוד חקלאי בלבד (בתחום ייעוד קרקע חקלאי פתוח עפ"י תשריט התכנית).</p> <p>4. <b>הנחיות הבינוי וזכויות הבניה המותרות למגוון המבנים החקלאיים</b> - עפ"י הוראות תכנית המתאר למבנים חקלאיים במחוז צפון - ג/21904.</p> <p>5. <b>גידור</b> : לא יוגבל גידור חלקות חקלאיות ובתנאי שלא תחסם דרך ציבורית.</p> <p>6. <b>תיחום חלקות חקלאיות</b> : אין לבנות קירות או חומות אבן, סביב לחלקות חקלאיות.</p> <p>7. <b>לא יותרו שימושים שאינם חקלאיים</b> : כגון אולמות לשמחות ו/או אירועים, מפעלי מלאכה ומחסנים לציוד שאינו ציוד חקלאי.</p>
דרכים חקלאיות	<p>1. יותר שיפור דרכים חקלאיות ע"י מצעים, ללא שימוש באספלט.</p> <p>2. הדרך החקלאית תהיה ככל שניתן במפלס הקרקע. במקרה ונדרשת הגבהה, יש לטעת צמחיה מקומית בשיפועי הקרקע שייווצרו, כחלק מאמצעי שיקום נופי.</p>





שטחים חקלאיים: הנחיות לטיפול חזותי	מבנים חקלאיים
	1. המבנים החקלאיים יתוכננו תוך השתלבות מרבית בסביבתם. נדרש להתאים את צבען של החזיתות לגווני השטח תוך צמצום בוחק הנובע מפגיעת אור השמש.
	2. סביב המבנים ישולבו נטיעות עצים בחזית המבנה ובמרחקים המאושרים מבחינה וטרינרית. יישתלו עצים ושיחים ממינים מקומיים בעלי דרישות השקיה נמוכות
	3. במשטחי התפעול המקיפים את המבנה ייעשה שימוש בחומרים כגון אבן מקומית, מצעים בגוון הקרקע המקומית או אספלט גרוס.
	4. בניית המבנים תתאים למפלסי הפיתוח של השטח במינימום שינויים ביחס לקרקע הטבעית ותוך צמצום ההשפעה על הנגר העילי. יש להקטין ככל הניתן את הפגיעה במשטר הניקוז הקיים בשטחים הסמוכים לו.
	5. מדרונות שנוצרים כתוצאה מעבודות עפר, יחופו בצמחיה מקומית
	6. משום מיקום המבנים החקלאיים בבקעה, יש לשים דגש על גגות המבנים, החזית החמישית, יש לעשות שימוש בצבעים המשתלבים בסביבה ו/או שימוש בצמחיה לכיסוי הגג. יתאפשר שימוש בגגות המבנים לפיתוח והפעלת תאים פוטו וולטאים.
	7. המבנה יתוכנן בצורה שתפגע פחות ככל האפשר בערכי הטבע שבתחום השטחים החקלאיים הפתוחים. יינקטו כל האמצעים לצמצום מטרדי רעש, ריחות ואבק למניעה של זיהום אוויר, זיהום קרקע ומי תהום ולסילוק נאות של הפסולת החקלאית.

## 5. הוראות נוספות

5.1	תשתיות
5.1.1	<p><b>תשתיות:</b></p> <p>(1) קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו ככל האפשר, תת קרקעיים.</p> <p>(2) רצועות לקווי תשתית תת-קרקעיים בתכנית המפורטת ישמרו, ככל האפשר, 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, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.</p>
5.1.2	<p><b>מערכות דרכים, תנועה וחניה :</b></p> <p>(1) <b>כללי:</b> כל תכנית תייחס 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) <b>שבילי אופניים:</b> 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) <b>מיתון תנועה:</b> 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) <b>חנייה:</b> תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר בתחום הרשות.</p>
5.1.3	<p><b>חשמל ומערכות תקשורת :</b></p> <p>(1) תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו, אם וככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל.</p> <p>(2) תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת חשמל.</p>
5.1.4	<p><b>ביוב :</b></p> <p>(1) תכנון מערכת הביוב בעיר/בישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(2) אישור תכנית מפורטת יותנה בקיומו של מערך איסוף וטיפול בביוב המטפל בשפכים לרמה הנדרשת על פי חוק. תכנית מפורטת תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים העירונית המחוברת למתקן קצה עד גמר הבניה.</p> <p>(3) תכנית מפורטת לתעשייה תכלול, ככל שיידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בנייה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום.</p> <p>(4) 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>(5) קווי ביוב בתחום התכנית יתואמו עם חברת מקורות.</p>

- 6) תכנית מפורטת בהיקף של מעל 100 יח"ד חדשות תלויה בנספח ביוב שיציג את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת על כל מרכיביה (מאספים, תחנות שאיבה לביוב וכיו"ב) וכולל פתרון הקצה, לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שדרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה.
- 8) תכנית מפורטת הכוללת מעל ל- 200 יח"ד חדשות או 200 מ"ק לפי הקטן שבניהם, תכלול הוראה המתנה מתן היתרי בניה מכוחה בקיום פתרון קצה במתקן טיפול בשפכים המטפל בשפכים לרמה נדרשת עפ"י החוק, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה בתיאום עם משרד הבריאות.
- 9) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל-40,000 נפש, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד ו/או שטחים לתעשייה ותעסוקה, אלא אם אושרה תכנית אב לביוב הנותנת מענה לתוספת האוכלוסייה המבוקשת, ואם קיים פתרון קצה העומד בהוראות כל דין ותקן. באישור הועדה המחוזית ובהתייעצות עם משרד הבריאות ניתן יהיה לפטור מהוראת סעיף זה.
- 10) בכל תכנית מפורטת יש לשלב את ההנחיות הבאות כהנחיה להיתרי בניה:
- ישמר עקרון הפרדת הזרמים. זרם ממקור "תהליכי" לא יחובר לזרם ממקור סניטרי אלא רק אחרי תהליך קדם טיפול המביא אותו לרמה הנדרשת ובאופן שלא יפגעו צנרת, מתקנים ומכון טיהור בהתאם להנחיות וחוקי העזר של הרשות ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
  - תשמר הפרדה מלאה בין נגר מי גשם (מערכת הניקוז) למערכת הביוב.
  - שפכים יסולקו בצורה מרוכזת למערכת ביוב אזורית. לא יתבצע סילוק שפכים בשיטות חלופיות (כגון בורות ספיגה, השקית סרק וכד'). לא יוקמו "מעקפים" של צנרת שלא דרך מתקני הטיפול או צנרת האיסוף וההולכה.
  - זרם סניטרי יחובר ישירות למערכת הביוב האזורית.
  - מי עיבוי מזגנים לא יופנו לביוב או בשפיכה חופשית, אלא יעשה בהם שימוש להשקיה או הפניה למערכת הניקוז האזורית.
  - קווי הביוב יבוצעו ע"פ הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים.
  - מתקני קדם הנדרשים לטיפול בשפכים תהליכיים ימוקמו בתחום שטח המגרש או המתחם. המתקנים יהיו עלילים, מקורים, ויונחו בתוך מאצרה.

## 5.1.5 אספקת מים :

- 1) תכנון מערכת אספקת המים בעיר יהיה בהתאם לעקרונות והנחיות לתכנון מפורט המופיעות בנספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.
- 2) תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים העירונית, בתיאום עם מהנדס הרשות.
- 3) יותר מעבר תשתית קווי מים בכל אחד מייעודי הקרקע.
- 4) קידוחי מים: לתכניות מפורטות בתחום רדיוסי המגן יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות ורשות המים.
- 5) בשטחים בהם עוברים קווי מים מכוח תמ"א 1- תנאי לאישור תכנית מפורטת מכוח תכנית זו יהיה תיאום עם חברת מקורות.
- 6) כל תכנית מפורטת המוסיפה 200 יח"ד ומעלה תלויה בנספח מים שיערך בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו ולתכנית האב למים התקפה לאותה עת. הנספח יתואם עם רשות המים ומשרד הבריאות.
- 7) תכנית מפורטת שבתחומה עוברת רצועת מים לתכנון או רצועה אופציונלית, כמסומן בנספח המים, תתואם עם רשות המים.
- 8) עם הגעת אוכלוסיית הישוב לכ- 45,000 נפש (יעד האוכלוסיה המוצע למימוש התכנית) לא תאושר תכנית מפורטת המאפשרת תוספת יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב למים הנותנת פתרון ומענה לתוספת האוכלוסייה המבוקשת.

5.1.6	ניקוז ושימור מי נגר עילי :
1) תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת-הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.	2) בשטחי חניה ושטחים ציבוריים יותקנו אמצעים לוויסות נגר עילי בהתאם לנספח הניקוז ולנספח הנופי.
3) במוצא הניקוז יותקנו מתקני השקטה להקטנת מהירויות הזרימה, הסחף וספיקות התכן. תכנון מתקני ההשקטה בשלב התכנון המפורט יתואם ויאושר ברשות ניקוז.	4) מגרשים למגורים או לבנייני ציבור ו/או תעסוקה הממוקמים במורד, לא ינוקזו אחד אל השני. אלא רק לכבישים ולשצ"פים. אם לא יתאפשר יוקצה שטח לזיקת הנאה עבור הניקוז בתכנית מפורטת.
5) במגרשים המיועדים למגורים או לבנייני ציבור יישמרו לפחות 15% משטח המגרש כשטח מגונן עם אפשרות השהייה.	6) פשט הצפה : מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת בתחום פשט הצפה נדרש לעמוד בהוראות תמ"א 1.

5.2	איכות סביבה
א. כללי: 1) בניה ירוקה: תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן ולפי העניין, הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לתקן התקף, לרבות התייחסות לעקרונות המפורטים בנספח עיצוב עירוני ו/או נופי-סביבתי המצורף לתכנית זו.	כל תכנית מפורטת למתחמים חדשים תציג מילוי הנחיות בינוי של בניה ירוקה לדוגמה: א. העמדת המבנים ייעשו באופן המיטיבי ביותר מבחינת כיווני שמש, תוך התייחסות לניצול אנרגיית השמש, ניצול כיווני אור, מיזעור צללה על מבנים סמוכים. ב. ניצול משטר רוחות – לאיורור ומניעת מפגעי הגברת רוח ג. שימור אתרים בעל מאפיינים טבעיים ד. ריכוז מסדרונות לתשתיות של מים, חשמל, כבישים וכד' ה. הקמת מתחמי מיחזור שכונתיים ו. רשת שצ"פים ושבילי אופניים
ז. החלת נושאים מתקן 5281 לבניה ירוקה בכפוף להחלטת מהנדס העיר. 2) תכניות מפורטות יכללו הוראות והנחיות בכל הקשור להיבטי איכות הסביבה, בהתאם לנספח הסביבתי המצורף לתכנית זו.	3) תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום מים ורוח וכד', משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים לרעש, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.
4) על אף האמור בפרק 4, ניתן לקבוע בתכנית המפורטת הוראות ותנאים שיגבילו או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם, בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, איכות הסביבה ושימור משאבי מים.	ב. פסולת מוצקה ועודפי עפר: הטיפול בפסולת יערך על פי המפורט בתמ"א 1 (פרק פסולת) על עדכונה.
ג. פסולת ביתית ומיחזור: תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה יעודיים ופינויים לאתר מאושר.	ד. מניעת זיהום קרקע ומים: תכניות מפורטות באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע עפ"י הוראות תמ"א 1.

ה. **זיהום אויר**: תכניות מפורטות באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום אויר, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום אויר.

**ו. חומרים מסוכנים :**

- 1) ככלל, יש להימנע ממיקום של מפעלים, המשתמשים בחומרים מסוכנים בכמויות המהוות סיכון סביבתי, בסמוך למבנים המיועדים למגורים, למבני ציבור ולמסחר.
- 2) תכנית מפורטת הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תקבע הוראות לטיפול בהם, שינועם ואחסנתם, בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים המסמכים.
- 3) יוצא מן הכלל - תכנית מפורטת שבה נכללים שימוש לבריכת שחיה ציבורית, וכן בקשה להיתר בניה לבית עסק במגרשי התעסוקה (מתחם 03) או למבנים חקלאיים (מתחם 10) בלבד, שצפוי בו אחסנה או שימוש בחומ"ס בכמות הנדרשת לדיווח כהגדרתו בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג 1993, תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו וכל התוספות לחוק. כל תכנית כזו, תכלול סקר סיכונים שיערך לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. הסקר ינתח את מידת הסיכון לאוכלוסייה, יגדיר את מרחקי ההפרדה מרצפטורים ציבוריים הנדרשים לתכנון ויסייע להגדיר את התנאים למתן היתרי בניה.
- 4) תכנית מפורטת הכוללת בתחומה רצפטורים ציבוריים כהגדרתם בחוק חומ"ס החופפים לתחום מרחקי הפרדה של מקור סיכון קיים או מתוכנן, תכלול את ההתניות ואת הפתרונות התכנוניים, ההנדסיים והתפעוליים, הנדרשים ממקור הסיכון, שיבטיחו עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה כדי למנוע חשיפה של רצפטורים ציבוריים למקורות סיכון.

**ז. גידול בע"ח :**

- 1) התכנית כוללת בשטחה פתרון לגידול בע"ח במתחם 10 (שטח חקלאי) ובמתחם 3 (תעסוקה).
- 2) גידול בע"ח לא יתאפשר באזורי המגורים.
- 3) כל מבנה לגידול בע"ח יצוייד באמצעים למניעת זיהום מים וקרקע בתחומי המגרש. השפכים המזוהמים יאספו בתחום המגרש בלבד במיכל תת קרקעי אטום (מיכול משני) או עילי במאצרה. פינוי השפכים לאתר מאושר המשרד להגנה"ס ומשרד הבריאות. וכן יוקפד על הפרדה בין מערך איסוף שפכים לניקוז מי גשם.
- 4) לא מוצע העברת תשתיות להולכת פרש בע"ח בתחומי השטחים החקלאיים, יש להעדיף ריכוז הפרש בתחום המתקן ופינויו כנזכר לעיל. במידה ויוצע חיבור מערך השפכים של המבנה לגידול בע"ח אל מערך ביוב אזורי, יש לוודא כי קיימת תשתית נאותה ומתאימה להולכת פרש בע"ח למט"ש הקיים וכן לתת מענה להיבטי ניקוז וביוב גולמי שמקורו בגידול בע"ח, כולל פתרון קצה מוסדר לטיפול בתשטיפי הביוב. תידרש בחינת היתכנות חיבור זה על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנה"ס ואישורם והטמעת כל ההנחיות הנדרשות בתכנון המפורט למבנה.
- 5) בכל תכנית מפורטת ייקבע כי תנאי להיתר בניה למבנה לגידול בע"ח יהיה בתחום שנקבע לפיתוח בתכנית מאושרת למבנים חקלאיים, והצגת כל האמצעים לפינוי נאות של השפכים, לפינוי פסולת ולצמצום מפגעי ריח ואיכות אוויר וזיהום קרקע ומים לאישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.

**ח. מגורים ומבני ציבור לצד שטחים חקלאיים :**

1. תכניות מפורטות שבהם גבולות מגרשי מבני מגורים וציבור לצד שטחים חקלאיים ייבחנו את אופי הפעילות החקלאית הצפויה, תוך מתן דגשים לפוטנציאל מפגעי הסביבה הצפויים מהפעילות (ריסוסים, ריחות, אבק וכד') ויינתנו ההנחיות וטווחי המרחקים בהתאם לחוק ולצמצום מפגעים אלה.
2. בתכניות הגובלות בשטחים חקלאיים: בין מגורים, תיירות, מבני ציבור וכל שימוש רגיש לבין שטחים המיועדים לחקלאות תישמר רצועה ברוחב של 10 מטר לפחות, שתסומן כשצ"פ עבור נטיעות.



	<p><b>ט. עבודות פיתוח, עפר, הריסת מבנים ובניה</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תכניות מפורטות יכללו הוראות של תכנית מפורטת הכוללת פיתוח ובינוי יוצגו כל הצעדים החלים על היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה כמו גידור שטחי ההתארגנות כד'. במגרשים הסמוכים לאזורים טבעיים ולצירי הנחלים יינתן דגש למניעת פגיעה, זיהום ולכלוך כלפי האזורים הרגישים.</li> <li>• בכל תכנית מפורטת יש להציג את אומדני כמויות פסולת הבניין, הריסה, אסבסט גגות ואסבסט פריך וכד' הצפויה מתחומי התכנית ואת ההנחיות לפינויה, הטיפול בה ומחזור בתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה.</li> </ul> <p><b>י. טיפול בקרקע מזוהמת</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תנאי להפקדת תכנית מפורטת החלה בתחום מגרשים אשר פעל בהם מט"ש, הינו תיאום עם המשרד להגנת הסביבה לעניין הצורך בסקרי קרקע וגזי קרקע ואופני הטיפול בקרקע המזוהמת והתניות פיתוח במידה ויימצא זיהום.</li> </ul> <p><b>יא. רדיוס מגן – הרחקות ממט"ש בית נטופה</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• יישמרו רדיוס המגן ממט"ש נטופה בהתאם לתכנית המאושרת ג/16347.</li> <li>• כל בינוי בתחום המגבלות יידרש לתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והגורמים המוסמכים.</li> <li>• כל צמצום או שינוי של הטווח הקבוע בתכנית ידרש לאישור המשרד להגנה"ס.</li> </ul>
--	---

<b>5.3</b>	<b>סיכוני רעידות אדמה</b>
	<p>(1) לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה, שיהווה כבסיס מידע ו/או רקע תכנוני לבדיקת תכניות מפורטות.</p> <p>(2) תכנית מפורטת אשר אזור רגישות כלול בשטחה או גובל בו, תכלול סקרים וחוות דעת, בהתאם להנחיות הנספח האמור, כולל הנחיות ו/או הוראות שישולבו בתקנון התכנית המפורטת.</p> <p>(3) תכנית מפורטת כאמור תטמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכיה.</p>

<b>5.4</b>	<b>אתרי עתיקות</b>
	<p>תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתאום עם רשות העתיקות, כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>

<b>5.5</b>	<b>הוראות מעבר</b>
	<p>תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה לפי העניין אף אם איננה תואמת תכנית זו ובלבד שקיימה בה דיון ונימקה את החלטתה.</p>



## 6. ביצוע התכנית

### 6.1 שלבי ביצוע התכנית

6.1.1	<p>(1) במתחמי הפיתוח החדשים, יש להבטיח כי הפיתוח יתבצע עפ"י עיקרון "פיתוח צמוד דופן", כולל חיבור לתשתיות דרכים ולתשתיות הנדסיות יישוביות.</p> <p>(2) שלביות תכנון ופיתוח דרך מס' 784 כדרך עירונית, ביחד עם קידום תוואי העוקף המערבי כדרך אזוטרית חלופית - כמפורט בסעיף 4.1.7 ב'.</p>
-------	--

### 6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

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

### 6.3 מימוש התכנית

יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית הישוב לכ- 45,000 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 (*)
ל.ר.											

## 7.1.2 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

תפקיד	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך התכנית	אדר'	ערן מבל	052196821	30444	ערן מבל אדריכלים	512261900	קק"ל 4 - טבעון	04-9835146			eran@mebelarch.co.il
יועץ תחבורה	אינג'	שירין אבו רביע									
יועץ נוף	אדר' נוף	אורנה בן ציוני									
יועץ סביבה		אלדד שרוני									
יועץ שימור		שרי מרק מאיר אפשטיין									
יועץ תשתיות הנדסיות	אינג'	מאיר רוזנטל									
יועץ כלכלה		רינה דגני			גיאוקרטוגרפיה						
יועץ תיירות		גיל ליסאי									
יועץ גיאולוגי		עמוס בין									

## 7.2 חתימות

מגיש התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	משרד ממשלתי/שם רשות מקומית: וועדת ההיגוי הבינמשרדית		מספר תאגיד:

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

עורך התכנית	שם: אדריכל ערן מבל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ערן מבל אדריכלות ובינוי ערים בע"מ		מספר תאגיד:

עורך התכנית	שם: אדריכלית ענת פיק	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ענת פיק אדריכלות ובינוי ערים בע"מ		מספר תאגיד: