

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0247221

תכנית מתאר כוללנית אום אל פחם

חיפה

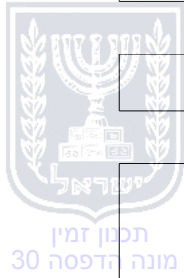
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון, גלילית מחוז חיפה, מנשה-אלונה

תכנית כוללנית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/09/2016

להפקיד את התכנית

31/10/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

העיר אום אל פחם מונה כ- 48500 (למס 2011). מרבית השטח הבנוי של העיר מכוסה בתכניות מפורטות (בשלבם סטטוטוריים שונים), חלקן מאושרות, המתבססות בין היתר על תכנית המתאר ענ/120 שהוכנה ע"י אדרי' דוב צירנוברודה המנוח, ושאושרה בזמנה להפקדה אך לא הגיעה לכך. ניתוח התכניות המאושרות ואלה הנמצאות בתהליכי אישור העיד כי אישורן יענה בד"כ מבחינה כמותית נומינלית על צרכי העיר ואוכלוסייתה למגורים לשנת היעד 2020 וגם מעבר לכך. יחד עם זאת אובחן מחסור בשטחי תעסוקה, מוסדות כלל אזוריים, דרכים ותשתיות. מחסור אובחן גם בשטחים פתוחים: אמנם לפי הפרוגרמה, התוכניות המפורטות עונות לכאורה על הדרישה הכמותית לשטחים פתוחים, אך חלק גדול מהם אינם מתאימים או ניתנים לפיתוח. לעומת זאת קיימים בשטח השיפוט שטחי יער וחקלאות נרחבים.

מבדיקת המצב הקיים ומתהליך שיתוף הציבור התברר כי הנושאים עליהם צריכה תכנית האב לענות נוגעים פחות להיבטים כמותיים של שטחים נוספים לפיתוח שכונות ויותר לשאלות עירוניות מבניות ואיכותיות. כמוקד משימת תכנית האב התבררה המשימה לסייע לעיר אום אל פחם להתגבש ממארג של שכונות מגורים לעיר בעלת מבנה, תפקוד, תדמית ותכונות המתאימות לגודלה ותפקידיה במאה ה- 21, וזאת בעיקר מבחינת מערכות התנועה, מוסדות הציבור, המערכת הכלכלית, צביון העיר והשטחים הפתוחים.

ניתן לסכם מספר מגבלות ונתוני יסוד לתכנון:

חלקו העיקרי של הישוב הבנוי תחום מזרח - בקו הירוק, בדרום - בדרך 6535 המובילה למי-עמי, דרך 65 בוואדי ערה תוחמת אותו בצפון מערב, ובצפון תוחמים את העיר ישובי מעלה עירון. מעבר לדרך 65 קיימת שכונת עין איברהים, מספר שכונות נוספות ושטחים חקלאיים. בשולי הישוב מפוזרות עוד שכונות נפרדות קטנות יחסית. מרבית האזור הבנוי משתרע על מדרונות בין גובה כ- 300 מ' מעל פני הים בשולי ואדי עארה ועד גובה כ- 500 מ' מעל פני הים בהר אסכנדר. המדרונות תלולים ומבוטרים ע"י ואדיות והשטח מפוצל ליחידות קרקע משניות נפרדות, התפוסות בבינוי לא רציף. השטחים הפנויים העיקריים הם בצפון מזרח שבו שטחים מיוערים ושומרים, ובצפון מערב - שטחי יער וחקלאות.

בשנת 2011 אמצה הועדה המחוזית תכנית אב לאום אל פחם המתייחסת להתפתחות היישוב לעיר בת כ- 70,000 תושבים בסביבות שנת 2020 (מכ- 46,000 תושב בשנת 2009). תכנית האב הציגה ראייה כוללת של מבנה לפיתוח העיר הקיימת על מערכותיה השונות, כולל בחינה של הספקת ופריסת השירותים השונים בעיר לפי תשעה רובעי תכנון, והיא תוצאה של תהליך תכנון אשר כלל שיתוף הציבור, דיונים עם נציגי הרשות המקומית, ובחינת כל שלב במסגרת ועדת ההיגוי המרכזית להכנת תכניות אב ומתאר בהשתתפות עירית אום אלפחם. תכנית המתאר הנוכחית מבוססת על תכנית אב זו במטרה לגבש ביטוי חוקי מיתארי לכוונות תכנית האב לקראת שנות ה- 2000 ולהשפיע על מימוש כוונות אלה ע"י הנחיית תכנון מפורט מתאים, וזאת במידת האפשר, מבלי לפגוע בתכניות קיימות מאושרות ובזכויות שהוקנו על פיהן.

בהמשך לתכנית האב, תכנית המתאר מביאה לידי ביטוי חזון של אום אל פחם כעיר הערבית הגדולה מבין הכפרים המסורתיים המתעיירים בישראל, המפתחת צביון עירוני ומספקת שירותים ותשתיות ברמה המתאימה לכך לתושביה ולתושבי הסביבה.

קביעות התכנית תומכות בדגמי היזמות, הפיתוח והבנייה המשפחתית המסורתית הקיימים, המממשים את המשאבים החברתיים בעיר.

התכנית מוסיפה עידוד ותמריצים לדגמי פיתוח, בנייה ושימוש חדשים ויעילים יותר שיתאימו לעירוניות מוגברת של אום-אלפחם.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית מתאר כוללנית אום אל פחם
------------------------	-----------	-------------------------------

מספר התכנית	354-0247221
-------------	-------------

שטח התכנית	26,380 דונם
------------	-------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי** עירון, גלילית מחוז חיפה, מנשה-אלונה

קואורדינאטה X 214500

קואורדינאטה Y 714000

1.5.2 תיאור מקום

תחום שיפוט העיר אום-אלפחם בנחל-עירון / ואדי-עארה בהר אמיר/אסכנדר ובאדמות אל-רוחה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אום אל-פחם - כל תחום הרשות : אום אל-פחם

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12155, 20171, 20286, 20304-20305, 20308, 20312, 20315-20316, 20323, 20326, 20328, 20332, 20334, 20336, 20348, 20354-20355, 20407-20408, 20423-20425, 20429	מוסדר	חלק		
20303, 20306-20307, 20310-20311, 20324-20325, 20335, 20337-20345, 20350, 20356-20358, 20360, 20405-20406, 20409-20419, 20430, 20432-20435, 20426	מוסדר	כל הגוש		

* גושים וחלקות הוקדשו 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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 22	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	4363	980	19/12/1995
תמא/ 23 / 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / 18. הוראות תכנית תמא/ 23 / 18 תחולנה על תכנית זו.	5434	4029	07/09/2005
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34 / ב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 34 / ב/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	6591	4613	13/05/2013
תממ/ 6 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6 / 7. הוראות תכנית תממ/ 6 / 7 תחולנה על תכנית זו.	7091	7906	10/08/2015
ענ/ 292	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 292 ממשיכות לחול.	5850	4783	17/09/2008
ענ/ 293	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 293 ממשיכות לחול.	5994	5570	03/09/2009
ענ/ 294	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 294 ממשיכות לחול.	5990	5462	25/08/2009
ענ/ 299	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 299 ממשיכות לחול.	5939	3279	06/04/2009
ענ/ 424	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 424 ממשיכות לחול.	6278	5978	10/08/2011
ענ/ 301	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 301 ממשיכות לחול.	6416	3988	16/05/2012
ענ/ 340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 340 ממשיכות לחול.	6486	470	23/10/2012
ענ/ 379	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 379 ממשיכות לחול.	6416	3988	16/05/2012

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ענ/ 583	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 583 ממשיכות לחול.	5831	3906	10/07/2008

הערה לטבלה:

- 1.6.1 תכנית זו היא תכנית מתאר כוללנית לפי סעיף 62 לחוק, המנחה תכניות שיוכנו ויאושרו על פיה.
- 1.6.2 תכנית זו אינה מהווה שינוי לתכניות בתחומה שאושרו קודם יום תחילתה (להלן "תכניות תקפות").
- 1.6.3 ככל שקיימת אי התאמה בין הוראות תכנית תקפה לתכנית זו, יחולו הוראות התכנית התקפה כל עוד לא אושרו הוראות בתכנית מפורטת לשינויה על פי תכנית זו.
- 1.6.4 בתכנית מפורטת שתאושר מכוח תכנית זו ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה החלה בשטח התכנית המפורטת תבוטל.
- 1.6.5 מוסד תכנון הדן בהקלה או שימוש חורג מכח תכניות מפורטות שאושרו טרם אישור תכנית זו, יתייחס בשיקוליו, להוראות תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אדיב נקאש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 7500			אדיב נקאש		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		10	10/09/2019	צביקה מינץ	12: 08 12/09/2019		לא
נספח חברתי	רקע		13	10/09/2019	מיכאל מאיר ברודניץ	13: 22 10/09/2019	נספח פרוגרמה חברתית	לא
תכנית מתארית - הוראות	מחייב		97	12/09/2019	מיכאל מאיר ברודניץ	12: 09 12/09/2019	הוראות התכנית	כן
אדריכלות	מנחה	1: 1	4	12/09/2019	אדיב נקאש	12: 10 12/09/2019	דברי הסבר לנספח מבנה עירוני	לא
אדריכלות	מנחה	1: 7500	1	12/09/2019	אדיב נקאש	12: 10 12/09/2019	נספח מבנה עירוני - תשריט	לא
ביוב	מנחה	1: 1	20	10/09/2019	יוסף דיב	13: 24 10/09/2019	דברי הסבר נספח ביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 7500	1	12/09/2019	יוסף דיב	12: 11 12/09/2019	נספח ביוב תשריט	לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע	1: 50000	1	12/09/2019	אדיב נקאש	12: 11 12/09/2019	נספח יחס לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות	לא
מים	מנחה	1: 1	16	10/09/2019	יוסף דיב	13: 24 10/09/2019	נספח מים דברי הסבר	לא
מים	מנחה	1: 7500	1	12/09/2019	יוסף דיב	12: 12 12/09/2019	נספח מים - תשריט	לא
מפת מדידה	רקע	1: 7500	1	12/09/2019	אדיב נקאש	12: 12 12/09/2019	נספח מבנים קיימים	לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 7500	1	12/09/2019	אדיב נקאש	12: 13 12/09/2019	מתחמי תכנון - תשריט	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	23	10/09/2019	יוסף דיב	13: 25 10/09/2019	נספח ניקוז - דברי הסבר	לא
ניקוז	מנחה	1: 7500	1	12/09/2019	יוסף דיב	12: 13 12/09/2019	נספח ניקוז - תשריט	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 7500	1	12/09/2019	אריה קוץ	12: 14 12/09/2019	נספח נוף - תשריט	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	38	12/09/2019	אריה קוץ	12: 13 12/09/2019	נספח נוף סביבתי	לא
תנוחה	רקע	1: 7500	1	12/09/2019	אדיב נקאש	12: 15 12/09/2019	ייעודי קרקע על רקע תצלום אוויר	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	12/09/2019	אלי אסיף	12: 15 12/09/2019	נספח תנועה - חתכים לאורך כבישים	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	מנחה	1: 100	1	12/09/2019	אלי אסיף	12: 16 12/09/2019	נספח תנועה - חתכים לרוחב כבישים	לא
תנועה	מנחה	1: 7500	1	12/09/2019	אלי אסיף	10: 04 16/09/2019	נספח תנועה - מדרג דרכים	לא
תנועה	מנחה	1: 7500	1	12/09/2019	אלי אסיף	12: 16 12/09/2019	נספח תנועה - תחבורה ציבורית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 7500	1	12/09/2019	אדיב נקאש	12: 17 12/09/2019	נספח מצב תכנוני מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מחוזית	ועדה מחוזית		ועדה מחוזית חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15 א	04-8633430		
	אחר			ועדת היגוי בין משרדית	ירושלים	בית הדפוס	12	02-6701673	02-3730022	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	מיכאל מאיר ברודניץ	7508		חיפה	אילנות	25 א	04-8386372		meyerbro@netvision.net.il
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אדיב נקאש	32554	אדיב נקאש	חיפה	שד המגינים	90	04-8535119	04-8535125	studio@naccache.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972	ד.א.ל. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	טירת כרמל	יזומה (1)	3	04-8577355	04-8577365	eli@grdel.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	יועץ תשתיות	יוסף דיב	07372	יוסף דיב מהנדסים יועצים	חיפה	הבנקים (2)	3	04-8662350	04-8663954	deeb-1@zaha v.net.il
מתכנן ערים	יועץ	עמירם דרמן			כפר סבא	ששת הימים	35	09-7450298	09-7487647	a_derman@i nter.net.il
ד"ר	יועץ סביבתי	אהרון זהר			אשדוד	שהם (3)	18	08-9287157	08-9286087	aazohar@bez eqint.net
מתכנן	יועץ כלכלי	צביקה מינץ		צביקה מינץ - תכנון במרחב	כפר סבא	הרקפת (4)	10	09-7602381	09-7667477	z.mintz@gm ail.com
אדריכל	יועץ נופי	אריה קוץ	28353	סטודיו אדריכלות נוף) (1999 בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק) (5	28	03-6090827	03-6957704	studio@ta- arc.com

(1) כתובת: רח' היוזמה 3, ת.ד. 85, טירת הכרמל 30200.

(2) כתובת: רח' הבנקים 3 ת.ד. 33559 חיפה.

(3) כתובת: שוהם 18/42 אשדוד 7776115.

(4) כתובת: הרקפת 10, כפר סבא 44280.

(5) כתובת: נחלת יצחק 28 תל אביב 67448.

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
בדיקה תכנונית מוקדמת	בדיקה תכנונית הכוללת, בין היתר, התייחסות למאפייני תכנית מפורטת מוצעת ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית, לרבות: - נתונים כמותיים ומטרות העומדים בבסיס התכנית כגון שטח התכנית, קיומם של ערכים ראויים לשימור בתחום התכנית, הרצון לעודד התחדשות עירונית בתחום התכנית וכדומה. - הערכה של היקף האוכלוסייה הקיימת בתחום התכנית ומספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימושה, בהתבסס על מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימוש התכנית. - נתונים פרוגרמאטיים הכוללים, בין היתר, את היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק בתחומו או בסביבה הקרובה שטחי ציבור נוספים לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי לפרויקטים חדשים.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, אשר יוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר הנחיות בנושאים הבאים: שימושי קרקע; פריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית, לרבות קביעת אזורים לאיחוד וחלוקה, ככל שנדרש לצורך רכישת שטחי ציבור אפקטיביים לצרכי המתחם התואמים את הפרוגרמה; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף.
מתחם תכנון	מסמך מדיניות למתחם 5 (גרעין הכפר) יכלול גם הנחיות לעניין שימור, כמפורט בהוראות למתחם זה בפרק 6.
	חלק משטח התכנית המוגדר בתשריט בקו תוחם ובמספר לצורך אפיון תכנוני, חישוב שטחים ונתונים כמותיים, ואשר בנוגע אליו נקבעו הוראות בפרק 6 לתקנון תכנית זו.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הכנת תכנית מתאר כוללנית לכל תחום השיפוט של העיר אום אלפחם, היוצרת בסיס לפיתוח עיר בת כ- 80,000 תושבים, לקראת שנת 2030 והמספקת שירותים ברמה גבוהה לתושביה ולתושבי הסביבה, וקובעת מסגרת והנחיות לתכנון המפורט בכל תחומה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

עיקרי הוראות תכנית המתאר:

- קביעת יעודי הקרקע העיקריים, השימושים, שטחי הבנייה, וגבהי הבינוי בתחום העיר וכללים למימושם והגברתם במסגרת התכנון המפורט.

- יצירת מערכת דרכים הירארכית וקישורה למערכת התחבורה האזורית (דרכים ומסילות).
- פיתוח מוקדי תעסוקה ותעשייה תוך התייחסות לפריסה קיימת ולכניסות לעיר.
- איתור מקום למוסדות ציבור כלל-עירוניים ואזוריים ומערכת מוסדות שכונתיים עיקריים וקביעת הנחיות להקצאת שטחי ציבור במסגרת התכנון המפורט.
- קביעת שטחי ציבור פתוחים ראשיים לשירות התושבים לפעילות נופש וספורט.
- קביעת מוקדים לנופש ספורט ותיירות ביערות בשולי העיר.
- עידוד אכסון עירוני ושירותים מתאימים לכך וכן אכסון כפרי בשכונות שבשולי העיר.
- הכוונת מיקום וריכוז משקי בעלי חיים בשטחים חקלאיים.
- טיפוח הנוף החקלאי ועידוד תיירות חקלאית בהקשר התעסוקה הנופש והתיירות.
- אפיון כללים ליעודי הקרקע העיקריים, השימושים, שטחי הבנייה, וגבהי הבינוי.
- קביעת הנחיות בנושאי תשתיות, איכות הסביבה, טיפוח הנוף ומגבלות טופוגרפיות וגיאולוגיות.
- קביעת מתחמי תכנון והנחות לתכניות מפורטות בתחומם
- קביעת הנחיות לשימור ופיתוח המרכז העתיק של העיר.
- קביעת שלבים למימוש הביצוע.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1 - 74, 71 - 94, 96, 153, 156, 181 - 183, 186, 187, 190, 196, 637
תעסוקה	154, 155
תעשיה	150, 152
מתקנים הנדסיים	271, 280
מבנים ומוסדות ציבור	100 - 114, 116 - 131
תיירות	170
קרקע חקלאית	179, 189, 250, 253, 530, 532, 533, 535, 539, 546, 555, 560, 562, 569, 573, 585, 590, 600 - 611, 616 - 620, 623, 625, 627 - 629, 631 - 633, 636, 638 - 652, 654, 656 - 659, 661, 662, 664 - 666, 700 - 712, 715
שטח ציבורי פתוח	72, 73, 510 - 517, 655
ספורט ונופש	160, 171, 173, 174, 194
פארק / גן ציבורי	185, 195, 593 - 596, 617, 618
יער	95, 97, 175 - 178, 188, 197 - 199, 224, 251, 252, 531, 534, 536 - 538, 540 - 545, 549 - 554, 556, 557, 559, 561, 563 - 568, 570 - 572, 580 - 584, 586, 587, 597 - 599, 609, 626, 660, 713, 714
דרך מאושרת	300 - 363, 648
דרך מוצעת	400 - 411, 418 - 409
דרך ו/או טיפול נופי	245
שטח לתכנון בעתיד	180
בית קברות	260
מגורים מסחר ותעסוקה	184, 191 - 193, 200 - 209
מסחר ותעסוקה	230 - 244
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	220 - 222

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר קידוח	מבנים ומוסדות ציבור	116, 118
בלוק אתר קידוח	מגורים	12, 13, 16, 58, 61, 70, 82, 88
בלוק אתר קידוח	פארק / גן ציבורי	595
בלוק אתר קידוח	קרקע חקלאית	653, 711
בלוק מבנה לצרכי דת ומספרו	מגורים	33
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים	11, 33, 64, 78, 182
בלוק מחלף	דרך מאושרת	301, 303
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	דרך מאושרת	312
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מגורים	42
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	שטח ציבורי פתוח	655
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	תעסוקה	154
גבול מתחם	שטח לתכנון בעתיד	180
גבול מתחם	בית קברות	260

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	245
גבול מתחם	דרך מאושרת	648, 363 - 300
גבול מתחם	דרך מוצעת	418 - 411, 409 - 400
גבול מתחם	יער	199 - 197, 188, 178 - 175, 97, 95, 224, 251, 252, 531, 534, 536 - 538, 540 - 549, 545 - 540, 554 - 556, 557, 559, 561, 563 - 568, 570 - 572, 580, 584 - 586, 587, 597 - 599, 609, 626, 660, 713, 714
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	131 - 116, 114 - 100
גבול מתחם	מגורים	1 - 71, 74 - 94, 96, 153, 156, 181 - 637, 186, 187, 190, 196, 637
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	209 - 200, 193 - 191, 184
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	244 - 230
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	280, 271
גבול מתחם	ספורט ונופש	194, 174, 173, 171, 160
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	618, 617, 596 - 593, 195, 185
גבול מתחם	קרקע חקלאית	533, 532, 530, 253, 250, 189, 179, 535, 539, 546, 555, 560, 562, 569, 573, 585, 590, 600, 608 - 611, 616, 620, 623, 625, 627 - 629, 631, 633 - 636, 638 - 647, 652 - 654, 656 - 659, 661, 662, 664 - 666, 700, 712 - 715
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	655, 517 - 510, 73, 72
גבול מתחם	תיירות	170
גבול מתחם	תעסוקה	155, 154
גבול מתחם	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	222 - 220
גבול מתחם	תעשייה	152, 150
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	400
גשר/מעבר עילי	יער	713
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	704
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	245
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	322, 313 - 310, 308, 306, 303 - 300, 324 - 328, 329, 348, 354
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	415, 413, 412, 400
הנחיות מיוחדות	יער	714, 713
הנחיות מיוחדות	מגורים	67, 62 - 60, 57 - 52, 50, 48, 39, 16, 190, 68
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	209
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	244, 234
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	618, 596

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	715,712 - 700,647,645,601,189
טיילת	דרך מאושרת	359,324
טיילת	דרך מוצעת	411,408
טיילת	יער	557
טיילת	מגורים	89,71,65,41,35
טיילת	מגורים מסחר ותעסוקה	208
טיילת	מסחר ותעסוקה	239
טיילת	קרקע חקלאית	662
טיילת	שטח ציבורי פתוח	655,73,72
טיפול נופי	דרך ו/או טיפול נופי	245
טיפול נופי	דרך מאושרת	359,315,313
טיפול נופי	דרך מוצעת	412,404,403,401
טיפול נופי	יער	565,545,178 - 176
טיפול נופי	מגורים	7,8,33 - 43,48,50,77,78
		186,153
טיפול נופי	מסחר ותעסוקה	244,239,234
טיפול נופי	פארק / גן ציבורי	185
טיפול נופי	קרקע חקלאית	710,707,656,616
טיפול נופי	תעסוקה	154
ציר מיוחד	דרך מאושרת	358
ציר מיוחד	דרך מוצעת	416,400
ציר מיוחד	יער	565,545,543,536,534,531,177
		714,713,626,586,583,581
ציר מיוחד	קרקע חקלאית	629,627,621,600
ציר מערכת הסעת המונים	דרך ו/או טיפול נופי	245
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	313,312,308,307,303
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מוצעת	414,412,400
ציר מערכת הסעת המונים	יער	556
ציר מערכת הסעת המונים	מבנים ומוסדות ציבור	101
ציר מערכת הסעת המונים	מגורים	80,50,20,19,16,15
ציר מערכת הסעת המונים	מסחר ותעסוקה	234,230
ציר מערכת הסעת המונים	קרקע חקלאית	712 - 709,704,658,656,639,555
ציר נחל	דרך ו/או טיפול נופי	245
ציר נחל	דרך מאושרת	315,313 - 311,306 - 303,300
		361,359,349
ציר נחל	דרך מוצעת	404,403
ציר נחל	יער	626,586,565,534,531,178 - 175
ציר נחל	מבנים ומוסדות ציבור	110
ציר נחל	מגורים	1,7,8,21,33 - 38,47,50,62,63
		84,79 - 77
ציר נחל	מסחר ותעסוקה	244,243,234
ציר נחל	ספורט ונופש	194
ציר נחל	פארק / גן ציבורי	595,195

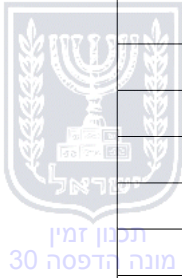
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר נחל	קרקע חקלאית	189, 601, 605, 616, 627, 653, 654, 656, 665, 700, 704, 709, 711
ציר נחל	תעסוקה	154
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך ו/או טיפול נופי	245
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	300 - 303, 305 - 308, 310 - 313
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	400, 401, 412 - 414
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	יער	95, 188, 252, 538, 556, 557, 713
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	101
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מגורים	12, 13, 15 - 17, 19 - 21, 49, 50, 78, 80
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מסחר ותעסוקה	230, 231, 234, 244
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מתקנים הנדסיים	271
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	פארק / גן ציבורי	595
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	קרקע חקלאית	250, 253, 530, 555, 601, 639, 656 - 709, 705, 707, 712, 715
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	245
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	303, 307, 314 - 318, 321 - 325, 327, 331 - 334, 335, 343, 346 - 348, 352 - 356, 360 - 362
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	402, 403, 408
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יער	531, 534, 565, 568
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	101, 105, 108, 113, 116, 117, 121 - 126, 123
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים	1, 2, 10, 12, 19, 27, 29, 33 - 40, 42, 44, 45, 51 - 62, 64 - 68, 70, 71, 74, 79, 82, 84, 88 - 91, 156, 186
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	205 - 209
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ותעסוקה	230, 234 - 236, 238, 242 - 244
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	280
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	פארק / גן ציבורי	595
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	189, 532, 533, 546, 600 - 605, 607, 613, 620, 623, 638, 664, 665, 705, 711
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	72, 73, 517, 655

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	19,153.83	0.07
בית קברות	59,381.3	0.23

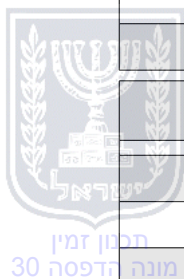
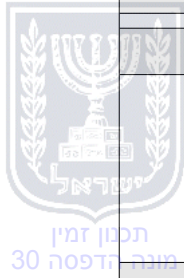
מצב מוצע

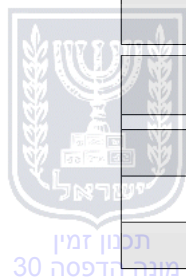
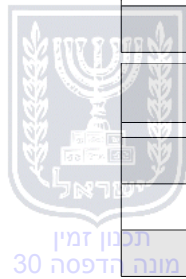
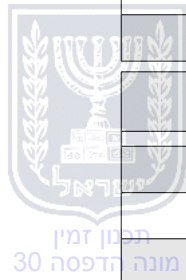
ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	31,014.83	0.12
דרך מאושרת	1,135,973.51	4.31
דרך מוצעת	228,162.39	0.86
יער	3,497,211.64	13.26
מבנים ומוסדות ציבור	464,329.86	1.76
מגורים	10,626,128.94	40.28
מגורים מסחר ותעסוקה	266,510.75	1.01
מסחר ותעסוקה	555,752.86	2.11
מתקנים הנדסיים	18,629.88	0.07
ספורט ונופש	195,723.96	0.74
פארק / גן ציבורי	817,333.25	3.10
קרקע חקלאית	7,247,047.54	27.47
שטח ציבורי פתוח	400,046.37	1.52
תיירות	54,100.7	0.21
תעסוקה	488,644.19	1.85
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	112,942.57	0.43
תעשייה	163,972.69	0.62
סה"כ	26,382,061.07	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	(1) מגורים לסוגיהם
	(2) מבנים ומוסדות ציבור לצורכי חינוך, תרבות, ספורט, דת, בריאות, קהילה ורווחה, שירותים מוניציפאליים, שירותי חירום וכד', המתאימים/נדרשים לאזורי מגורים.
	(3) שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים
4.1.2	הוראות
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	תעשיה
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
4.6	תיירות
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
4.7	קרקע חקלאית
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות





4.9	ספורט ונופש
4.9.1	שימושים
4.9.2	הוראות
4.10	פארק / גן ציבורי
4.10.1	שימושים
4.10.2	הוראות
4.11	יער
4.11.1	שימושים
4.11.2	הוראות
4.12	דרך מאושרת
4.12.1	שימושים
4.12.2	הוראות
4.13	דרך מוצעת
4.13.1	שימושים
4.13.2	הוראות
4.14	דרך ו/או טיפול נופי
4.14.1	שימושים
4.14.2	הוראות
4.15	שטח לתכנון בעתיד
4.15.1	שימושים
4.15.2	הוראות
4.16	בית קברות
4.16.1	שימושים
4.16.2	הוראות
4.17	מגורים מסחר ותעסוקה
4.17.1	שימושים
4.17.2	הוראות
4.18	מסחר ותעסוקה

4.18	מסחר ותעסוקה
4.18.1	שימושים
4.18.2	הוראות
4.19	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות
4.19.1	שימושים
4.19.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית מתייחסת לשנת 2030 כשנת יעד למימושה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תוכנית מס' 354-0247221

שם תוכנית: תכנית מתאר כוללנית אום אלפחם



מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: עירון, מנשה – אלונה, מחוזי

סוג תוכנית: תכנית מתאר כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה



דברי הסבר לתוכנית

1. הסבר תמציתי על עקרונות התכנית

1.1. רקע כללי: מיקום, גבולות העיר, רקע היסטורי ומצב חברתי - כלכלי העיר אום אל פחם שוכנת על הר אמיר באזור נחל עירון- ואדי עארה, אזור בעל חשיבות גיאוגרפית ותחבורתית.

גבולות העיר- בדרום מזרח- הקו הירוק, בדרום- דרך מי עמי (שאינה כלולה בתחום השיפוט של העיר), במערב- קו הגבול המקיף את שכונת אל ביאר ומגיע לדרך למעאוויה, בצפון מערב – מקיף את שכונת עין איברהים ובצפון- גובל במוסמוס ומקיף את אדמות שכונות עאקדה, סוויסה וואדי מילחם.

מימי קדם היה נחל עירון מעבר נוח וקצר בין מישור החוף לעמק יזרעאל ובשל כך היתה הדרך שעברה בו לסעיף העיקרי של "דרך היס", על הדרך הבינלאומית החשובה שקישרה בין מצריים לארצות הברת והחידקל, הסמיכות לדרך זו הקנתה ליישוב יתרונות מיקום שיתרמו גם לעתידו של הוואדי.

מקור השם אום אל פחם הוא מעיסוקיהם של תושבי הכפר בייצור פחם בתקופת השלטון העות'מאני והמנדטורי. ראשיתה של אוכלוסיית המקום בארבע חמולות ששלטו במקורות מחייה גדולים באזורי הגבעות וההרים בסביבה ובקרקע המישורית בעמק יזרעאל. החמולות התפזרו במרחב ויצרו את כפרי הבת של אום אל פחם, שהיום מהוות את שכונות הלווין של העיר.

עם קום המדינה איבדו החמולות שטחים נרחבים. המוצא של רוב אוכלוסיית העיר כיום מיישובים שנעזבו במלחמת העצמאות ולרובם אין קרקעות בתחומי העיר.

עפ"י נתוני הלמ"ס משנת 2016, העיר אום אל פחם מונה כ- 53,300 נפש. העיר מדורגת באשכול 2 (מתוך 10) של המדד החברתי- כלכלי ובאשכול 5 (מתוך 10) של מדד הפריפריאליות.

1.2. רקע: תכנית האב – והמעבר לתכנית מתאר

בשנת 2011 אמצה הועדה המחוזית תכנית אב לאום אל פחם המתייחסת להתפתחות היישוב לעיר בת כ- 70,000 תושבים בסביבות שנת 2020 (מכ- 46,000 תושב בשנת 2009). תכנית האב הציגה ראייה כוללת של מבנה לפיתוח העיר הקיימת על מערכותיה השונות, כולל בחינה של הספקת ופריסת השירותים השונים בעיר לפי תשעה רובעי תכנון, והיא תוצאה של תהליך תכנון אשר כלל שיתוף הציבור, דיונים עם נציגי הרשות המקומית, ובחינת כל שלב במסגרת ועדת ההיגוי המרכזית להכנת תכניות אב ומתאר בהשתתפות עירית אום אלפחם.

תכנית המתאר הנוכחית מבוססת על תכנית אב זו במטרה לגבש ביטוי מיתארי לכוונות תכנית האב, באופן המאפשר פיתוח מעבר לשנת היעד 2030 (80,000 תושבים) עבור קיבולת אוכלוסייה של כ- 137,000 תושבים (על פי מימוש של כ- 75%), ע"י הנחיית תכנון מפורט מתאים, וזאת במידת האפשר, מבלי לפגוע בתכניות קיימות מאושרות ובזכויות שהוקנו על פיהן.

1.3. חזון תכנית המתאר

תכנית המתאר מביאה לידי ביטוי חזון של אום אל פחם כעיר הערבית הגדולה מבין הכפרים המסורתיים המתעיירים בישראל, המפתחת צביון עירוני ומספקת שירותים ותשתיות ברמה המתאימה לכך לתושביה ולתושבי הסביבה.

קביעות התכנית תומכות בדגמי היזמות, הפיתוח והבנייה המשפחתית המסורתית הקיימים, המממשים את המשאבים החברתיים בעיר. התכנית מוסיפה עידוד ותמריצים לדגמי פיתוח, בנייה ושימוש חדשים ויעילים יותר שיתאימו לעירוניות מוגברת של אום-אלפחם. בין שאר מטרותיה של התכנית התכנית מקדמת את העירוניות של אום אל פחם על ידי חיבור חלקיה השונים; שכונות, גבעות, מרכזים ושטחים פתוחים לעיר אחת אחודה.

1.4 אתגרים איתם מתמודדת התכנית

התכנית מתמודדת עם אתגרי הישוב הדורשים שימור ושיפור לב העיר העתיק, גיבוש מערכת דרכים היררכית, יצירת ציר מוקדי מוסדות עירוניים ושכונתיים, חיזוק וחיבור מערכת מוקדי תעסוקה, קביעת הוראות הבינוי במרקם העירוני, טיפוח חזות העיר כלפי דרך וואדי עארה, פיתוח מערכת שטחים פתוחים, הדגשה וטיפוח הצמחייה ומערכת הוואדיות ושמירת הצביון בשטחים החקלאיים.

2. הסבר על מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה:

תכנית מתאר זו לעיר אום אל פחם, הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללת כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. 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 מוסד התכנון. התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים (תקנון ותשריט ייעודי קרקע), ממסמכים מנחים (נספחים שונים) וממסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

ייעודי הקרקע (פרק 3):

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, או יעודים משולבים כגון מגורים משולב במסחר וכדומה, הכל בכפוף להוראות תכנית זו. סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, אבל הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4):

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

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

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

יחס בין פרקי התכנית:

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



יחד עם כלל ההנחיות לתכניות מפורטות (פרק 4). באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים גוברים על ההוראות הכלליות שבפרק 5, ועל ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 3. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברים ההוראות המחמירות יותר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



3. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מתארי מוצע בתכנית	הערות
מגורים	יח"ד	כ- 20,280	כ- 23,320	כ- 43,600	במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכו'. מתוכם מחושבת קיבולת ריאלית של כ-32,700 יח"ד על בסיס 75% מימוש. הנתונים לגבי מספר יח"ד משקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית.
מגורים	מ"ר	כ- 3,042,000	כ- 3,595,900	כ- 6,637,900	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	כ- 413,400	כ- 1,121,600	כ- 1,535,000	כולל תעשייה. שטחי מסחר משולבים בין היתר בחזיתות מסחריות (ללא הגדרת שטח בקרקע)
תיירות / מלונאות	מ"ר	-	כ- 103,600	כ- 103,600	שטחי התיירות בטבלה זו מתייחסים לכל סוגי האכסון התיירותי לרבות מלונות מלונות, אכסניות, כפרי נופש, חדרי אירוח (צימרים) וקמפינג.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	כ- 425	כ- 810	כ- 1,235	בטבלה זו, שטחים מאושרים למבנים ומוסדות ציבור מתייחסים לשטחים המשמעותיים המופיעים ברקע המוכלל של התכנית. השטחים המוצעים משקפים את התחשיב הפרוגרמטי. בנוסף שטחי ציבור קטנים ובינוניים המשולבים במבני מגורים מוצעים ויאותרו במסגרת הקצאות בתכנית מפורטות.

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



1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מתאר כוללנית אום אלפחם

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

354-0247221

מספר התוכנית

26,380 דונם

1.2 שטח התוכנית

הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

אוגוסט 2019

תאריך עדכון
המהדורה

תוכנית כוללנית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

ועדה מחוזית חיפה / מועצה ארצית

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד את
התוכנית

תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים

היתרים או הרשאות



1.5 מקום התוכנית

עירון
מנשה – אלונה
מחוזי

מרחב תכנון
מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

214500

קואורדינטה X

714000

קואורדינטה Y

עירית אום-אלפחם

רשות מקומית

1.5.2 רשויות מקומיות
בתוכנית

כל תחום שיפוט הרשות המקומית
בנוסף: חלק מתחום שיפוט גלילי.

התייחסות לתחום
הרשות

1.5.3 תחום מוניציפלי

ל"ר

1.5.4 שכונה/אזור בתחום
הישוב

יפורסם
ברשומות

1.5.5 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון מקומי יזרעאליים
מרחב תכנון איו"ש



2019

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 97



1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות- להשלים הטבלה בתכניות העיקריות

ר' סעיף 1.6 הוראות התכנית – מערכת מקוונת.



1.7 מסמכי התוכנית ר' סעיף 1.7 הוראות התכנית – מערכת מקוונת.

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

ר' סעיף 1.8 על תת סעיפיו בהוראות התכנית – מערכת מקוונת

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מתחם תכנון	יחידת שטח המוגדרת בתשריט בקו תוחם ובמספר לצורך אפיון תכנוני, כמפורט בנספח מתחמי התכנון ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות פרטניות בפרק 5 להוראות תכנית זו.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, אשר יוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר הנחיות בנושאים הבאים: יעודים שימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית, לרבות קביעת אזורים לאיחוד וחלוקה, ככל שנדרש לצורך רכישת שטחי ציבור אפקטיביים לצרכי המתחם התואמים את הפרוגרמה; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף. מסמך מדיניות למתחם 1 (גרעין הכפר) יכלול גם הנחיות לעניין שימור, כמפורט בהוראות למתחם זה בפרק 4.
מבנים קיימים	מבנים בתחום המיועד לפיתוח ומופיעים ברקע המדידה של תכנית מתאר זו כפי שהוגשה לוועדה המחוזית.
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.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים, זאת בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
התחדשות עירונית	התערבות באזור בנוי ע"י פעולות כגון חידוש המרחב הציבורי, עיבוי הבינוי, פינוי בינוי וכד', לצורך החייאתו ושיקומו. עיבוי בינוי לענין זה: תוספת קומות ו/או תוספת אגפים למבנים קיימים והוספת בניה במגרשים ריקים או בחלקים ריקים של מגרשים בנויים, מילוי נתקים (infill), לרבות תוספות בניה המתאפשרות מתוקף תמ"א 3/38 או כל תכנית ארצית אחרת שתבוא במקומה.
מרחב ציבורי	ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוננים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.
עירוב שימושים	שילוב מספר שימושי קרקע באותו המתחם, המגרש או הבניין, כדוגמת בניין המשלב מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות מעליו, מגרש שבו יחידת אירוח כפרי לצד מבנה מגורים וכדומה.
יחידת אירוח	יחידה המהווה חלק מדיירת מגורים, עם כניסה נפרדת, או הבנויה בסמוך לדירת המגורים, המיועדת לשמש לאירוח לפרקי זמן קצובים והתואמת את תקני משרד התיירות. היחידה תהיה רשומה על שם אותם בעלים ולא יותר פיצול בעלויות.

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

מבנים חקלאיים	מבנים התומכים ומסייעים לפעילות החקלאית ומשמשים במישרין לייצור חקלאי או לגידול בעלי חיים. מבנים חקלאיים מסווגים כמבנים בהם מתבצעת פעילות הייצור החקלאי (כגון חממות, כיסויי רשת, רפתות ועוד).
דרך עורקית	מסדרון תנועת המוקד בדרך כלל בין רשת דרכים הבין-עירוניות והדרכים המהירות המעויירות לבין רחובות העיר. הדרך העירונית משמשת גם למעבר בין אזורים מרוחקים של העיר.
דרך מאספת	רחוב שהתנועה בו היא הן לצורך השימושים ברחוב והן לצורך מעבר בין חלקים אחרים של העיר.
דרך מקומית	רחוב שהתנועה בו היא בעיקר לצורכי השימושים ברחוב.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית

תכנית המתאר מביאה לידי ביטוי חזון של אום אל פחם כעיר הערבית הגדולה מבין הכפרים המסורתיים המתעיירים בישראל, המפתחת בצביון עירוני ומספקת שירותים ותשתיות ברמה המתאימה לכך לתושביה ולתושבי הסביבה.

תכנית המתאר הכוללת חלה על כל תחום השיפוט של העיר אום אלפחם, יוצרת בסיס לפיתוח העיר וקובעת מסגרת והנחיות לתכנון המפורט בכל תחומה.

עיקרי הוראות תכנית המתאר:

- קביעת יעודי הקרקע העיקריים, השימושים, שטחי הבנייה, וגבהי הבנייה בתחום העיר וכללים למימושם והגברתם במסגרת התכנון המפורט, המאפשרים את פיתוח לקיבולת אוכלוסייה של כ-137,000 תושבים. כאשר יעד האוכלוסייה לשנת 2030 עומד על כ-80,000 תושבים.
- יצירת מערכת דרכים הירארכית וקישורה למערכת התחבורה האזורית (דרכים ומסילות).
- פיתוח מוקדי תעסוקה ותעשייה תוך התייחסות לפריסה קיימת ולכניסות לעיר.
- איתור מקום למוסדות ציבור כלל-עירוניים ואזוריים ומערכת מוסדות שכונתיים עיקריים וקביעת הנחיות להקצאת שטחי ציבור במסגרת התכנון המפורט.
- קביעת שטחי ציבור פתוחים ראשיים לשירות התושבים לפעילות נופש וספורט.
- קביעת מוקדים לנופש ספורט ותיירות ביערות בשולי העיר.
- עידוד אכסון עירוני ושירותים מתאימים לכך וכן אכסון כפרי בשכונות שבשולי העיר.
- הכוונת מיקום וריכוז משקי בעלי חיים בשטחים חקלאיים הגדרת תחום לאיתור שטחים מתאימים להכנת תכניות מפורטות ליעוד מבנים חקלאיים לגידול עדרים.

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006



- טיפוח הנוף החקלאי ועידוד תיירות חקלאית בהקשר התעסוקה הנופש והתיירות על ידי שימוש משני לתיירות באזורי המגורים המתאימים לכך.
- אפיון כללים ליעודי הקרקע העיקריים, השימושים, שטחי הבנייה, וגבהי הבינוי.
- קביעת הנחיות בנושאי תשתיות, איכות הסביבה, טיפוח הנוף ומגבלות טופוגרפיות וגיאולוגיות.
- קביעת מתחמי תכנון והנחות לתכניות מפורטות בתחומם.
- קביעת הנחיות לשימור ופיתוח המרכז העתיק של העיר.
- קביעת שלבים למימוש הביצוע.



2019

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 97



3. יעודי קרקע ושימושים

- א. יעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי השימוש העיקרי שבהם.
- ב. רשימת השימושים מחולקת לשימושים עיקריים ושימושים משניים.
- מטרת השימושים הנלווים היא לאפשר לוועדה המקומית במסגרת תכנית מפורטת לאפשר שימושים משניים המשלימים את השימושים העיקריים.
- ג. בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים לשימוש שהם הטבועים בשימושים העיקריים והמשניים ונדרשים לתפקודם, המתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד העיקרי לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים תשתיות תת-קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שירותי חירום, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי-רגל ושבילי אופניים, מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור וכד'. כל זאת בתנאי שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.
- ד. השימושים, המפורטים בכל יעוד, כולם או חלקם, ייקבעו במסגרת של תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו. ההוראות הנלוות לשימושים האמורים יחולו על יעודי קרקע אשר ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת גם אם אינם מסומכנים בתשריט תכנית זו, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- ה. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד בפרק זה (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

מגורים	3.1
שימושים	3.1.1
מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים.	שימושים עיקריים
(1) מבנים ומוסדות ציבור לצורכי חינוך, תרבות, ספורט, דת, בריאות, קהילה ורווחה, שירותים מוניציפאליים, שירותי חירום וכד', המתאימים/נדרשים לאזורי מגורים. (2) מסחר קמעונאי שכונתי, כולל עסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים. (3) משרדים, בתי אוכל ועסקים קטנים המתאימים בהיקפם ובאופיים לאזורי מגורים (4) יחידות אירוח על פי תקנים פסיים של משרד התיירות. (5) שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים. (6) דיור ממשלתי (7) תיירות ומלונאות, בכפוף לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, בתחום המגורים שצמודים ומצפון לטיילת בלבד (בתחום מתחמים 2, 3, 8, 12, 13).	שימושים משניים
הוראות	3.1.2
(1) ניתן לשלב שימושים משניים בקומת הקרקע של בתי מגורים בהיקף של עד 25% מזכויות הבנייה, בתנאי היותם במפלס הקרוב למפלס הרחוב הסמוך עם כניסה נפרדת מהכניסה למגורים. (2) ניתן יהיה לערב מגורים ושימושי קרקע משניים הקבועים בסעיף זה במסגרת מגרש או במבנה אחד, בתנאי שהובטחו האמצעים למניעת מטרדים למגורים (3) ניתן לקבוע בתכניות מפורטות אזורי מגורים שבהם יוגבלו או יאסרו שימושים משניים לפי סעיף 3.1.1, לעיל כולם או חלקם, בחלקים משטח התכנית או בשטח כולו.	ערוב שימושים
על יחידות אירוח יחולו ההוראות הנוספות שלהלן: (4) שטח יחידת אירוח יהיה לפי הגדרות משרד התיירות. (5) שטח יחידות האירוח יחשב כחלק משטחי הבנייה המותרים בכל מגרש.	יחידות אירוח

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

6) שטח המצטבר של יחידות האירוח לא יעלה על 25% משטחי המגורים בתכנית מפורטת אלא אם קבוע אחרת בהוראות המתחם בפרק 4 להלן. 7) יחידות אירוח לא יכללו כדירות במניין יחידות הדיור המותרות במגרש לצורך חישוב צפיפות המגורים. 8) במגרשים שיבנו למגורי נופש ויחידות אירוח בלבד יהיה שטח היחידות במסגרת שטח הבנייה הכולל המותר למגורים, כולל השירותים לנופש והחניה הנדרשים.	
להוראות נוספות המתייחסות לתא שטח 55 המסומן עם הנחיות מיוחדות ראו סעיף 5.2.1.3 להלן.	מגורים עם הנחיות מיוחדות

3.2 מגורים, מסחר ותעסוקה (מתחמים 1, 2, 3, 4, 8, 16)	3.2
שימושים	3.2.1
1. מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים. 2. מסחר ומשרדים.	שימושים עיקריים
1. מסחר קמעונאי שכונתי כולל בתי אוכל למעט אולמות אירועים. 2. בשטח מעורב עם תעסוקה - משרדים ועסקים כולל מרפאות. 3. סדנאות אמנים, גלריות, שרותי תירות. 4. שטחי ציבור פתוחים 5. מבנים ומוסדות הציבור. 6. דיור ממשלתי	שימושים משניים
הוראות	3.2.2
1) בניינים המיועדים לעסקים בלבד כאמור לעיל יותרו במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר בלבד, ובכפוף לעמידתם בהוראות תכנית זו. 2) שילוב שימושים שאינם מגורים בבתי מגורים יותר בכפוף להיותם בקומה הקרובה למפלס הרחוב הסמוך ומתחתיה בלבד, עם כניסות נפרדות מהכניסות למגורים. 3) ניתן יהיה לערב מגורים ושימושי קרקע משניים הקבועים בסעיף זה במסגרת מגרש או במבנה אחד, בתנאי שהובטחו האמצעים למניעת מטרדים למגורים 4) יותר לקבוע שילוב בבנייני מגורים של מוסדות ושירותי צבור המשרתים את אזור המגורים.	ערוב שימושים
1. זכויות הבנייה הממוצעות בשטחי היעוד – 200% שטח עיקרי. 2. בתכניות מפורטת לכל שטח היעוד במתחם, ניתן לקבוע זכויות בנייה כוללות - עד 250% שטח עיקרי, בכפוף לבדיקת כושר הנשיאה של התשתיות, מענה לצרכי ציבור והבטחת תנאים נאותים לאיכות חיים במקום. 3. לפחות 15% משטח מגרש – יהיה פנוי לנטיעות והחדרת נגר עילי. 4. השימוש למגורים עד 50% משטחי הבנייה המיועדים ליעוד זה במתחם.	הנחיות לתכניות מפורטות

3.3 תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	3.3
שימושים	3.3.1
"מרכז אזרחי" הכולל תעסוקה נקייה עתירת ידע/הי-טק, משרדי חברות, ושירותים עסקיים, מוסדות ושירותים ציבוריים ופרטיים, רפואה, חינוך, השכלה, מלונות, אכסניות, מוטלים, מסעדות, שירותים לתיירות ושטחי ציבור פתוחים, מסוף תחבורה.	שימושים עיקריים
שירותי מסחר, אוכל, ושירותים טכניים המשולבים בשימושים העיקריים אולמות לאירועים. מבנים ומוסדות ציבור. דיור ממשלתי	שימושים משניים
הוראות	3.3.2
1) התכנית תכלול מענה לצרכי ציבור נוספים עד 65 דונם.	תכנית מפורטת

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

	(2) זכויות הבנייה הממוצעות בשטחי היעוד – 200% שטח עיקרי. (3) התכנית תלויה בנספח בינוי על מלוא שטח ייעוד הקרקע הכולל הוראות בינוי מחייבות, נספח תנועה, נספח נוף, ונספח תשתיות ואיכות סביבה, ערוכים בהתאם להוראות תכנית זו ולנספחיה. (4) התכנית תלויה בנפח נופי שיכלול, בין השאר, התייחסות לממשק עם שטחי היער הסמוכים.	
---	---	--

תעשיה	3.4
שימושים	3.4.1
1. תעשייה, תעשיה קלה ומלאכה. 2. תעשיה לסוגיה: תעשיה כבדה ו/או תעשיה / מלאכה, בכפוף לדרישות סביבתיות ובהתייחס למיקום בסמוך לאיזורי מגורים קיימים ומתוכננים ובתחום רדיוס מגן לקידוח.	שימושים עיקריים
1. מסחר ומשרדים 2. אולמות לאירועים 3. אחסנה. 4. מבנים ומוסדות ציבור 5. תחנת מעבר - איסוף ומיון וטיפול בפסולת יבשה . 6. שטחים ציבוריים פתוחים. 7. מתקנים הנדסיים. 8. מכללות ומוסדות השכלה גבוהה. 9. מסוף תחבורה 10. חניון רכב כבד.	שימושים משניים
הוראות	3.4.2
(1) כל תכנית מפורטת לשטח ביעוד זה תכלול נספח סביבתי, ערוך בהתאם להנחיות נספח הסביבה של תכנית זו ובתאום עם המשרד להגנה על הסביבה. (2) תכנית להרחבת אזור תעשיה תתייחס לכל השטח ביעוד זה ותכלול הגדרת שלבי פיתוח מדרום מערב לכיוון צפון מערב. התכנית תכלול הוראות פיתוח לשילוב עצים בתכנון האזור, ולהתאמת הבינוי לפני השטח ולצמצום הפגיעה בסביבה ובנוף לעת הפיתוח כדי לנצל ולהגדיל במידת האפשר את היתרון הנופי של אזור התעסוקה החדש. (3) התכנית תכלול נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי, הכולל בין היתר את השפעות השימושים המבוקשים בתכנית על מי התהום ופרוט האמצעים הנותנים מענה מלא למניעת זיהום ולהגנה על מי התהום. הנספח, לרבות האמצעים המוצעים למניעת זיהום מי התהום, יוגש לחוות דעת המשרד להגנה על הסביבה ולמנהל רשות המים, כתנאי לדיון בתכנית. (4) כל שימוש יעמוד בדרישות איכות הסביבה והגנה על מי התהום באזור זה.	איכות הסביבה
(1) שטחי הבניה למסחר/ תעסוקה לא יעלו על 20% מסך שטחי הבניה ביעוד. (2) גובה בנייה: גובה הבנייה באתרים יהיה עד 8 קומות מעל מפלס הדרך עם אפשרות לתוספות עד 2 קומות מתחת למפלס הדרך הסמוכה בהתחשב בשיפועי הקרקע.	הוראות בנייה בתכניות מפורטות

תעסוקה	3.5
שימושים	3.5.1
(1) מסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, מרפאות ושרותים עסקיים ואישיים. (2) תעסוקה הכוללת: משרדים ושימושים נלווים, תעשייה נקיה ותעשייה עתירת ידע, שירותים פיננסיים, שירותים עסקיים, מעבדות ומכוני מחקר, אשר אינם מייצרים מטרדים או מפגעים סביבתיים.	שימוש עיקרי

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

	(1) שימושי בידור, בילוי ופנאי, כולל אולמות ארועים. (2) מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, דת, בריאות, קהילה ורווחה, שירותים מוניציפליים, שירותי חירום וכדומה. (3) שטחי ציבור פתוחים לסוגיהם כולל רחבות ציבוריות, שטחי גינון ונטיעות, טיילות, מסלולי הליכה ונסיעה באופניים, אזורי ישיבה ובילוי בשטח פתוח. (4) חניית רכב כבד. (5) מלאכה ותעשייה זעירה. (6) שטחי אחסנה כחלק ממבני התעסוקה בלבד. (7) מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים. (8) חניונים תת קרקעיים. (9) מסוף תחבורה.	שימושים משניים
	הוראות	3.5.2
	(1) זכויות הבנייה הממוצעות בשטחי היעוד – 200% שטח עיקרי. (2) תכנית מפורטת כאמור תכלול מסמך סביבתי אשר יאושר ע"י גוף המוסמך לאשרו.	הוראות בנייה בתכניות מפורטות

	מסחר ותעסוקה	3.6
	שימושים	3.6.1
	מסחר קמעונאי וסיטונאי, תעסוקה מרכזי מכירות, שווקים, עסקי שירות והספקת שירותים מקצועיים ואישיים, מלאכה ומוסכים, מוסדות ציבוריים ופרטיים, מבני משרדי העירייה, מכללות, מסעדות ושירותי אוכל ובילוי, אולמות לאירועים כגון – קולנוע, תיאטרון, אולם מוזיקה, מסוף תחבורה.	שימושים עיקריים
	אחסנה הדרושה לשימוש עיקרי ומשולבת במבנה העיקרי. מגורים בבנייני מגורים קיימים בלבד, לרבות תוספות בהתאם לחוק התכנון והבניה. לפי ס' 3.1 לעיל- ועד 10% משטח היעוד. מסוף תחבורה.	שימושים משניים
	הוראות	3.6.2
	ניתן לשלב מספר שימושים בבניין אחד.	1. עירוב שימושים
	תכנית – לפחות 15% משטח מגרש לנטיעות והחדרת נגר עילי.	2. הוראות בנייה
	בתכניות מפורטות בשטח של יותר מ- 4 דונם יהיה מוסד התכנון רשאי להגדיל את זכויות הבניה לשטחים עיקריים עד ל- 300% וגובה הבניה עד 8 קומות. תכנית מפורטת ליעוד זה תכלול מסמך סביבתי אשר יאושר ע"י גוף המוסמך לאשרו.	3. תכניות מפורטות
	מוסד התכנון יבחן את הנצפות מדרג 65 משיקול נופי חזותי ובהתאם לכך ידרוש נספח עיצוב, שילוט ותכנון נופי מחייב להבטחת שיפור חזות פני העיר.	4. חזות העיר

	תיירות	3.7
	שימושים	3.7.1
	אכסון מלונאי ושירותיהם כגון בריכות שחיה וחדרי כושר	שימוש עיקרי
	אולמות לשמחות ואירועים ושירותיהם. מסחר נלווה לתיירות גלריות, בתי קפה ומסעדות, שימושי בידור, בילוי ופנאי, תרבות ותעסוקה. שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.	שימושים משניים

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

3.8	מבנים ומוסדות ציבור
3.8.1	שימושים
שימושים עיקריים	שימושים ציבוריים כגון: מוסדות חינוך, מוסדות אקדמיים ומכללות, מבנים ומתקנים לספורט, תרבות ופנאי, שירותי דת, בריאות, קהילה ורווחה, לרבות מוסדות לבעלי מוגבלויות או צרכים מיוחדים, שירותים מוניציפאליים, דוור ממשלתי ושירותי חירום.
שימושים משניים	שטחים פתוחים שטחי ספורט ונופש
3.8.2	הוראות
כללי	פריסת המבנים ומוסדות הציבור ביישוב וקביעת השימושים בכל אחד מהם תיערך תוך התייחסות לקבוע בנספח הפרוגרמאטי ובנספח המבנה העירוני המצורפים לתכנית זו, ובהתחשב באופי ובמרקם הסביבה הבנויה, תוך שילוב שטחים פתוחים ופתיחתם לציבור, הכל בהתאם להוראות תכנית זו והתהליך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת.
שטחי ציבור כלל עירוניים	תאי שטח המסומנים בתשריטים הינם שטחים מאושרים למבנים ומוסדות ציבור מס' 106, 107, 108, 110, 111, 112, 127, 129. בנוסף מסומנים סימבולים לתוספת שטחי ציבור נדרשים בשטחי התכנית. בשטחים המאושרים יש לתת עדיפות למוסדות ומבני ציבור בעלי תפקידים כלל עירוניים ו/או אזורים האמורים לשרת את כלל תושבי העיר והאזור, ובהתייחס להנחיות נספח המבנה העירוני. לשטחים המיועדים לשטחי ציבור נדרש להציג מיצוי מלא זכויות הבניה על מנת להבטיח ניצול יעיל של הקרקע בשטחים אלו.
שטחי ציבור שכונתיים/רובעיים	בתאי שטח ובסימבולים אחרים המסומנים בתכנית בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יותרו מוסדות ומבני ציבור בעיקר לשרות השכונה ו/או הרובע בו הם ממוקמים.
תכנית אתר	לשטחים המיועדים לשטחי ציבור נדרש להציג מיצוי מלא זכויות הבניה על מנת להבטיח ניצול יעיל של הקרקע בשטחים אלו.
שילוב שימושים ציבוריים	מוסדות ציבור יתוכננו כך שיתאפשר בהם שימוש רב תכליתי. מוסד תכנון יתן עדיפות לשילוב מוסדות ציבור שונים באתר אחד.
	1) תכנית - לפחות 15% משטח מגרש לנטיעות והחדרת נגר עילי 2) גובה הבנייה – עד 6 קומות מעל מפלס הדרך עם אפשרות לתוספת עד 2 קומות מתחת מפלס הדרך הסמוכה בהתחשב בשיפועי הקרקע.

3.9	שטח לתכנון בעתיד
3.9.1	שימושים
	בהתאם לתכנית התקפה החלה על השטח המסומן בייעוד זה.
3.9.2	הוראות
תכניות מפורטות	1) תוכן תכנית מפורטת לייעוד זה בהתאם לאמור בהוראות למתחם הרלוונטי מס' 17 א'.
הוראות לתאי שטח 180	1) בתא שטח זה יותרו מגורים בבניינים הקיימים בלבד מבנים קיימים לעניין זה הם מבנים בתחום המיועד לפיתוח ומופיעים ברקע המדידה של תכנית המתאר, כפי שהוגשה לוועדה המחוזית במועד הדיון להפקדת התכנית (יולי 2016). 2) לתא שטח זה בשלמותו תוכן תכנית מפורטת. גבולות התכנית המפורטת לא יחרגו מגבולות תא השטח המסומנים בתכנית מתאר זו. 3) השטח אשר יוקצה למגורים יהיה השטח התפוס על ידי הבניינים הקיימים בלבד, המסומנים ברקע תשריט תכנית זו. 4) יתרת השטח הכלול בתכניות אלה תיועד לדרכי גישה, שטחי ציבור פתוחים ותשתיות ציבוריות, כנדרש לשרות המגורים. 5) שטחים שאינם נדרשים ליעודים הנ"ל יישארו ביעוד קרקע חקלאית ו/או שטח פתוח. 6) לא תותר תוספת בניה בתחום תאי שטח אלה, למעט תוספת קומות על המבנים הקיימים. התכנית המפורטת תקבע תנאים למתן היתרים למבנים הקיימים ולתוספות הבנייה כאמור.

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

	(7) ההתניה בדבר מיצוי קיבולת הבנייה לא תחול כתנאי לתכנון ובנייה בתאי שטח אלה הנותנים מענה למבנים קיימים. צפיפות מגורים: עד 8 יח"ד על בסיס בניין קיים, כהגדרתו בתכנית זו. צפיפות בנייה: עד 600 מ"ר שטח עיקרי לבניין קיים תכסית: לפי הקיים גובה בנייה: עד 4 קומות	
--	--	--

	ספורט ונופש	3.9
	שימושים	3.9.1
	(1) מבנים לצרכי ספורט תחרותי (2) בריכות שחייה (3) אצטדיונים (4) מתקנים פתוחים לאירועים (5) שטחי ציבור פתוחים (6) מגרשים פתוחים לספורט ומשחקים (7) מתקני כושר ומסלולי שטח לריצה, רכיבה ואופנים ומתקני ספורט לילדים ומבוגרים, סככות צל פתוחות.	שימושים עיקריים
	(8) קיוסקים למסחר נלווה לשירות המשתמשים בפארק, מלתחות ובתי שימוש ציבוריים ומבנים לתחזוקה וניהול של השטח, כחלק מהמבנים המפורטים בסעיף השימושים העיקריים לעיל. (9) גן חיות – במתחם 12 בלבד, ובהתאם להוראות למתחם.	שימושים משניים
	הוראות	3.9.2
	(1) תוכן תכנית מפורטת לכל תא שטח ביעוד זה בשלמותו. (2) התכנית תכלול הוראות לשימור הצמחיה הטבעית והיערות תוך שילוב פעילות נופש בחיק הטבע וספורט, להכשרת שבילים, ודרכי שרות וחירום לגנים, פארקים ומדשאות לשימוש הציבור לנופש. (3) התכנית תכלול תכנית הפיתוח הכוללת הנחיות טיפוח וגינון, מערכות שבילים דרכים וחניות, תשתיות פנימיות ועוברות, פתרונות ניקוז והשקיה. (4) בתכנית ייקבעו הוראות בדבר שימור עצים קיימים ושיקום צמחיה בהרכב אפייני למקום. (5) תכנית מפורטת כאמור תכלול, בין היתר עבודות עפר וחציבה, נספח נוף ונספח פיתוח בו יפורטו: טופוגרפיה קיימת ועתידית, מיקום והעמדת מבנים ומתקנים, פיתוח שטחים, שטחים מגוננים, מערכות שבילים דרכים וחניות, תשתיות, פתרונות ניקוז והוראות לשיקום הקרקע עם גמר העבודות. (6) תכנית מפורטת אשר כוללת אולמות אירועים תכלול מסמך סביבתי אשר יאושר ע"י גוף המוסמך לאשרו.	כללי:
	(1) לא יאושרו מבנים למתקני ספורט ומתקנים לאירועי ספורט רבי-קהל אלא לפי תכנית מפורטת לשטח היעוד במלואו, הכוללת נספחי בינוי, בטיחות, תנועה ונגישות. לכל אתר ספורט תקבע בתכנית מפורטת רשימת מתקני הספורט המתוכננים בו ושטחי מגרשיהם. (2) סה"כ שטח מגרשים למבני ומתקני ספורט בכל תא שטח, לא יעלה על סה"כ 50% משטחו. הוראה זו לא חלה על תא שטח 174, בו אסורה כל בנייה. (3) מתוך שטחים אלה, שטחי המסחר הנלווה והמבנים לשרות ותחזוקה לא יעלו על סה"כ 2% משטח המבנים, או 1% מכל תא שטח, הקטן מביניהם. (4) מתקנים הנדסיים עוברים ישולבו בשטח כתת-קרקעיים תוך התחשבות בטופוגרפיה. (5) צורת הבינוי, גובה הבנייה והתכסית למבני ספורט באזור ספורט ונופש יקבעו בתכנית מפורטת כנ"ל כפוף למגבלות כמותיות כנ"ל ולקריטריונים של הדגשת הצורך לחסוך בקרקע, להשתלב בטופוגרפיה ובנוף היער ובצמחייה ולשקמם.	הוראות בינוי:

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

3.10	קרקע חקלאית
3.10.1	
שימושים עיקריים	עיבוד חקלאי צמחי, כולל הכשרת קרקע לעיבוד חקלאי ומטעים, השקיה. גידור חקלאי על פני הקרקע הטבעית. מרעה. מבנים חקלאיים, בהתאם להוראות תכנית זו להלן.
שימושים נלווים	דרכי עפר תשתית הנדסית כגון מעבר צינורות תת-קרקעיים וקוים עיליים, כולל מתקני חיבור ובקרה (פילרים).
3.10.2	הוראות
תאי שטח 600-608	בתאי שטח אלה, מצפון לדרך למועאויה, יחולו הוראות המחייבות הכנת תכנית מפורטת לשימושים החקלאיים הבאים: בתי אריזה, רפת, לול, אורווה, מכון רדיה, מריכות דגים ומנחת חקלאי. ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה על בסיס תכנית בינוי ופיתוח הכוללת הוראות, מרכז מזון, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, דרכי שדה ויער וגדרות לשטחי מרעה והכל בכפוף להוראות והתניות בהתאם לתכנית ג/ 6540.
תאי שטח 700-713	בתאי שטח אלה, הגובלים בדרך 65 ומסומנים בתשריט עם הנחיות מיוחדות, יותר עיבוד חקלאי בלבד. לא תותר הקמת כל מבנה, לרבות מבנים חקלאיים ומשטחים קשיחים.
תכנית מפורטת	בשאר השטחים החקלאיים תותר הקמת מבנים חקלאיים על פי תכנית כללית למבנים חקלאיים (ג/ 400 או - ג/ 6540 או תכניות כלליות המחליפות אותן). תכנית מפורטת כאמור תכלול הגדרות, קריטריונים, מגבלות והוראות למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים ותקבע תנאים לשימוש במבנים חקלאיים כפוף לתוספת הראשונה לחוק. התכנית תקבע תנאים, סייגים והוראות למתן היתרים למבנים חקלאיים ולעבודות המשנות את מפלסי הקרקע, בכפוף לשיקולים כגון התאמה לטופוגרפיה בשטח, לנוף, למערכת הניקוז, למערכות הדרכים, התשתיות, מערכת הביוב, מניעת קרבה והפרעה לשימושים אחרים קיימים ו/או צפויים, ואיכות הסביבה.
גידור	גדור שטחים יהיה בגדרות עמודים ורשתות. לא יורשו חומות.
תשתיות	התשתיות יהיו ככל הניתן תשתיות תת-קרקעיות
תאום עם משרד הבטחון	במסגרת תכניות מפורטות או מתן היתר בניה יבוצע תיאום עם משרד הביטחון.

3.11	יער
3.11.1	שימושים
	(1) יער נטע אדם קיים- שטח הנטוע עצי יער נטע אדם. (2) יער טבעי לטיפוח- שטח ובו חורש, יער, בוסתנים, בתה ותצורות צומח טבעי אחרות, המורכבים ממניי הצומח של א"י, הנמצאים במצב מופר, בעלי פוטנציאל השתקמות. (3) השימושים המותרים עפ"י תמ"א 22 על עדכונה ועל פי תכניות מפורטות תקפות.
3.11.2	הוראות
	1. כאמור בהוראות תמ"א 22 על עדכונה ועל פי התכניות התקפות החלות במקום. 2. בתחום יערות שאינם מסומנים בתמ"א 22 ייקבע סוג היער עפ"י מאפייני השטח ויחולו עליו הוראות התכנית המפורטת התקפות. 3. בממשק בין שטחי פיתוח לבין יער יוגדר בתכנית מפורטת חייץ פתוח ללא נטיעות עצים ברוחב כ- 25 מטרים ביעוד שאינו יער, אשר יאפשר גישה לחירום. 4. בממשק בין שטחי פיתוח לבין יער יוגדר בתכנית מפורטת חייץ פתוח ללא נטיעות עצים ברוחב של כ- 25 מ' ביעוד שאינו יער, אשר יאפשר דרך גישה לחירום.

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

	פארק / גן ציבורי	3.13
	שימושים	3.13.1
	1. שטח פתוח טבעי או בטיפול אקסטנסיבי, לרבות יערות וחורשות, שמורות טבע ונוף אתרי עתיקות, גנים לאומיים ופארקים, שטחי נחל וסביבותיו וכו' פארק עירוני: (תאי שטח 185, 195) 1.1. שטחים פתוחים 1.2. חקלאות 1.3. נופש בחיק הטבע 1.4. מבנים ומתקנים לצרכי ספורט, תרבות – תאטרון פתוח. 1.5. פארק איקולוגי 2. פארק מטרופוליני: (תא שטח 595) בהתאם לסעיף 6.4.2 לתמ"מ, יערך מסמך מדיניות לפארק המטרופוליני כבסיס להכנת תכנית מפורטת באישור הוועדה המחוזית. 2.1. כל הנדרש לתפקודו של פארק מטרופוליני כשטח פתוח נגיש לציבור, בעל סף כניסה כלל מטרופוליני או אזורי, שבו מתקיימות גם פעילויות לפנאי ונופש: 2.1.1. שטחים פתוחים לרבות גופי מים וחקלאות 2.1.2. מבנים ומתקנים לצרכי ספורט, תרבות, בילוי, הסעדה, לרבות אולמות וגני אירועים וכן מבנים ומתקנים לתחזוקת הפארק. 2.1.3. שטחים להתקהלות המונים, לרבות לצרכי מופעים וירידים. 2.1.4. מסלולי טיול, שבילים, דרכי גישה וחניה לציבור המשתמשים בפארק. מסחר בזיקה ישירה ובשימוש נלווה לשימושים בפארק.	שימושים עיקריים
	בפארק עירוני בלבד: (תאי שטח 185, 195) (1) מתקנים פתוחים לאירועים ציבוריים (2) מבנים לשירות המשתמשים בפארק כגון בתי שימוש ציבוריים ומבנים לתחזוקה וניהול של השטח (3) דרכים (4) חניות – יפותחו שטחי חניה לבאי הפארק בשטח מירבי של 25% מהשטח הפתוח הרציף בכל מקטע פארק. (5) תשתיות	שימושים משניים
	הוראות	3.13.2
	(1) תוכן תכנית מפורטת לכל תא שטח ביעוד זה בשלמותו הכוללת נספח נופי. תתאפשר תכנית לחלק משטח הפארק אשר תתבסס על תכנית שלד לכלל הפארק ותהווה נספח של התכנית. (2) התכנית תכלול הוראות לשימור הצמחיה הטבעית והיערות תוך שילוב פעילות נופש בחיק הטבע וספורט, להכשרת שבילים, ודרכי שרות וחירום לגנים, פארקים ומדשאות לשימוש הציבור לנופש. (3) התכנית תכלול תכנית פיתוח הכוללת הנחיות טיפוח וגינון, מערכות שבילים דרכים וחניות, תשתיות פנימיות ועוברות, פתרונות ניקוז. (4) בתכנית ייקבעו הוראות בדבר שימור עצים קיימים ושיקום צמחיה בהרכב אפייני למקום. (5) תכנית מפורטת כאמור תכלול, בין היתר, נספח נוף ונספח פיתוח בו יפורטו: טופוגרפיה קיימת ועתידית, עבודות עפר וחציבה, פיתוח שטחים, שטחים מגוננים, מערכות שבילים דרכים וחניות, תשתיות, פתרונות ניקוז והוראות לשיקום הקרקע עם גמר העבודות. (6) בשטחי הפארק העירוני (תאי שטח 185, 195) יותרו היקפי בינוי של עד 2% לשימושים כדוגמת קיוסק, שירותים ציבוריים וכו'. (7) יערך מסמך מדיניות לפארק המטרופוליני כבסיס להכנת תכנית מפורטת באישור מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית. (תא שטח 595).	כללי:
	(1) תשתיות ישולבו בשטח כתת-קרקעיים תוך התחשבות בטופוגרפיה.	הוראות בינוי:

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

2) צורות הפיתוח יקבעו בתכניות מפורטות כנ"ל כפוף למגבלות כמותיות כנ"ל ולקריטריונים של הדגשת הצורך לחסוך בקרקע, להשתלב בטופוגרפיה ובנוף היער ובצמחייה ולשקמם.	
--	--

שטח ציבורי פתוח	3.14
שימושים	3.14.1
גנים, פארקים ומדשאות; מתקני משחק לילדים, מגרשי ספורט ומשחקים; כיכרות ורחבות מרוצפות ומשטחים לשהייה; מדרכות, טיילות, מסלולי הליכה וריצה, שבילים להולכי רגל; שימור וטיפוח אתרי מעינות טבעיים לשימוש הציבור.	שימושים עיקריים
מבני תחזוקה ובתי שימוש ציבוריים, דרכים לשירות שטח ציבורי פתוח וחניה לצורכי הבאים להשתמש בשטח זה או השטחים הצמודים.	שימושים משניים
מתקנים הנדסיים כגון תחנות טרנספורמציה, מתקני טיפול במים, חדרי סעף ומערכות תשתית תת-קרקעיות. בשצ"פ ששטחו גדול מ- 2 דונם יותר קיוסק ששטחו לא יעלה על 30 מ"ר.	שימושים נילווים
הוראות	3.14.2
לכל שצ"פ, המסומן בתכנית זו ו/או המוקצה בתכנית מפורטת מכוח תכנית זו, תוכן תוכנית פיתוח מפורטת שתכלול: טופוגרפיה קיימת ועתידית, קירות תמך ככל שנדרש, סככות צל פתוחות, מיקום והעמדת מבנים ומתקנים וגובהיהם, שטחים מגוננים, ריהוט גן ופרטים מיוחדים, מערכות שבילים דרכים וחניות, תשתיות פנימיות ועוברות, פתרונות ניקוז והשקיה, והוראות לשיקום הקרקע עם גמר העבודות.	תכנית לשצ"פ
תכנית מפורטת לשצ"פ תכלול הוראות בדבר שימור העצים והרכב הצמחייה האופיינית למקום, הקיימים בתחומה.	שימור צמחייה קיימת
מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ישולבו בשטח תוך התחשבות בטופוגרפיה ומניעת פגיעה בשימוש בשצ"פ.	תשתיות הנדסיות
שטח בניה למבני שירותים ותחזוקה לא יעלה על-50 מ"ר בכל שצ"פ שגודלו דונם אחד לפחות. בתכנית מפורטת, תחנות טרנספורמציה ימקמו בשטח שיסומן בייעוד מתאים, לא יותר מיקומן על גבי שטח בייעוד שצ"פ.	מתקנים הנדסיים, שירותים ותחזוקה
כל שטח ציבורי פתוח שבוצע בו עבודות עפר לפיתוח השטח ו/או הקמת מתקנים ישוקם במלואו מבחינת ייצוב מפלסי הקרקע, מניעת סחף ונטיעות כחלק מביצוע הפיתוח	שיקום נופי

טיילת (סימון בתשריט: דרך ו/ או טיפול נופי)	3.15
שימושים	3.15.1
שטחים ציבוריים פתוחים לשימוש הציבור. טיפוח צמחייה טבעית ונטע אדם ונוף מגונן, שהייה ונופש ליחידים וקבוצות, שבילים לטיול ברגל, ריצה, ספורט פעיל, ורכיבה באופניים מצפורי נוף וסככות הצללה פתוחות לשהייה ליחידים וקבוצות.	שימושים עיקריים
מבני תחזוקה ושירותים למשתמשים	שימושים משניים
הוראות	3.15.2
הטיילת תותווה לאורך דרך 6535 המאושרת, או כפי שיקבע בתכנית אחרת לדרך זו ברוחב כפי שיקבע בתכנית מפורטת, כ- 50 מטרים (כ- 80 מטרים כולל רצועת דרך 6535. בהתחשב בטופוגרפיה ונתוני השטח. רוחב טיילת של כ- 50 מטר נועד לאפשר פיתוח מינורי בטופוגרפיה מאתגרת, של שבילים צרים, להולכי רגל ואופניים, על פני הקרקע הטבעית (ללא עבודות חפירה ומילוי) וכן רחבות תצפית ומקומות ישיבה. יתרת השטח תשמר כטבעה פיתוח הטיילת מותנה באישור תכנית מפורטת אשר תתוכנן כחלק בלתי נפרד מהדרך ואשר תהיה מלווה בנספח נופי סביבתי.	תכנית מפורטת
התכנית תכלול נספח נופי, נספח פיתוח כמפורט בסעיף 4.14 לעיל, לרבות הוראות בדבר שימור העצים והרכב הצמחייה האופיינית למקום, הקיימים בתחומה, ונספח תנועה המסדיר כניסות לשירות וחנייה, בהתאם להנחיות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו.	

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

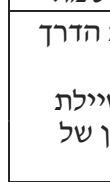
התכנית תקבע כי לא תתאפשר הקמת משטחים מיושרים נתמכים. לא יותרו דרכי גישה או מעברים דרך שטח הטיילת לבניינים באזור מגורים מצפון לה.	
תשתיות תת קרקעיות ישולבו בשטח תוך התחשבות בטופוגרפיה.	תשתיות הנדסיות
תותר הקמת תחנות טרנספורמציה לחשמל עד 25 מ"ר, בתכנית מפורטת, תחנות טרנספורמציה ימקמו בשטח שיסומן ביעוד מתאים, לא יותר מיקומן על גבי שטח בתחום רצועת המעבר להולכי רגל.	מבני תשתית
כל שטח שבוצעו בו עבודות עפר לפיתוח השטח ו/או הקמת מתקנים ישוקם במלואו מבחינת ייצוב מפלסי הקרקע, מניעת סחף ונטיעות	שיקום נופי

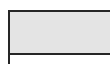
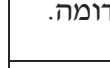
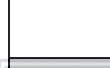
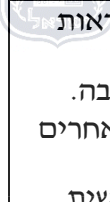
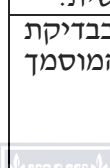
3.16 בית קברות	
שימושים	3.16.1
קבורה לרבות קבורה רבודה, מצבות, מתקנים ומבנים קטנים הדרושים לטקסים, תפילה, ולתפעול בית הקברות, הכל בהתאם להוראות לבתי עלמין בתמ"א 19 על תיקוניה.	
הוראות	3.16.2
א. תנאי להקמת, לבינוי ו/או להרחבת בית קברות יהיה אישור תכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 19. תכנית מפורטת כאמור תכלול, בין היתר, נספח בינוי ופיתוח, נספח תנועה, ונספח נוף.	תכנית מפורטת
שטחי בניה למבני ומתקני עזר לפעולות הקבורה יאושרו בהתאם לצורכי תפקוד בית הקברות לפי התוכנית המפורטת כאמור לעיל.	שטחי בניה
תכנית בית קברות תלווה בנספח נופי כאמור לגבי שטח ציבורי פתוח בסעיף 4.14.	טיפול נופי

3.17 דרכים	
שימושים	3.17.1
תנועה עוברת של רכב, אופניים והולכי רגל לגישה לדרכים מאספות ולפי הגדרת דרך בחוק מתקני דרך כמוגדר בחוק	שימושים עיקריים
העברת תשתיות על ותת קרקעיות פיתוח נופי	שימושים משניים
הוראות	3.17.2
ההוראות לסוגי הדרכים השונות ייקראו יחד עם הנחיות נספח התנועה ולהנחות תכניות מפורטות מבחינת המאפיינים העירוניים של הדרכים.	
(1) הרחבת דרכים ארציות/מסילות או שינוי בתוואי דרכים ארציות/מסילות יעשו בתכניות לתשתיות לאומיות, או בתמא"ת, או בתכניות דרך לפי ס' 119 לחוק. (2) כל הרחבה או שינוי בתוואי הדרכים הארציות/מסילות הברזל המסומנות בתשריט תכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים, יהווה שינוי לתוכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. (3) דרך 65 וצמתי החיבור אליה של הדרכים המקומיות שבתכנית זו, יהיו בהתאם למקטע 5 בתת/38 כפי שתאושר. ביצוע פיתוח בתוך ובשולי שטח דרך 65 בתחום תכנית זו ילווה בתכנון נופי ויתואם עם משרד התחבורה. (4) תואי דרך 6535 יהיה בהתאם לתכנית מפורטת לדרך זו	דרכים ארציות

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

	(1) סטיות מקומיות בתכנית מפורטת מתואי ורוחב הדרך בתכנית זו שידרשו לשם התאמת תכנית הדרך למגבלות של מבנה השטח ובינוי קיים לא יחשבו כסטיה מתכנית המתאר. (2) לא תהיה גישה למגרשים מדרך עורקית אלא מטעמים תכנוניים מיוחדים שירשמו.	דרך עורקית
	(1) סטיות מקומיות מתואי ורוחב הדרך בתכנית זו שידרשו לשם התאמת תכנית הדרך למגבלות של מבנה השטח ובינוי קיים לא יחשבו כסטיה מתכנית המתאר. (2) דרך 8 (דרך הפטרולים) תוגדר כדרך נופית. תכנון הדרך ילווה בתכנון שטח הטיילת המשתרע לאורך צידה המערבי של דרך 8 ותכנון נופי בצד המזרחי כלול בתכנון של הדרך עצמה.	דרך מאספת
	(1) תואי מדויק של דרך מקומית יקבע בתכנית מפורטת, בהתאם להוראות תכנית זו ולנספח התנועה המצורף אליה. תכנית לדרך תכלול נספח תנועה, חתכים ונספח נוף. (2) סטיות מקומיות מתואי ורוחב הדרך בתכנית זו שידרשו לשם התאמת תכנית הדרך למגבלות של מבנה השטח ובינוי קיים לא יחשבו כסטיה מתכנית המתאר.	דרך מקומית
	תכנון בינוי ופיתוח בסמוך לדרך 65 ילווה בתכנון נופי ע"י אדריכל נוף מבחינת חזות מפגש העיר והדרך, כולל מפלסי קרקע, קירות תמך, נטיעות, הגבלות על שילוט ופרסום, תיאום הבינוי ועיצוב הבינוי כחלונות ראווה לעיר.	נצפות מדרך 65

	מתקנים הנדסיים	3.18
	שימושים	3.18.1
	מבנים ומתקנים למערכות תשתית המים, החשמל, הביוב, אסוף אשפה והתקשורת וכדומה.	שמושים עיקריים
	מבני עזר לאחזקה של אתרים ומתקנים של מערכות התשתית הנ"ל	שמושים מישניים
	הוראות	3.18.2
	בתא שטח 271 תחנת מעבר לפסולת מעורבת בתא שטח 280 בריכות אגירה למים.	
	(1) מתקן הנדסי יוקם בכפוף לתכנית מפורטת, בה ייקבעו גבולותיו המדויקים וההוראות ותנאים להקמתו. (2) התכנית תכלול תכנון האתר כולו ותלווה בתכנית פיתוח נופי לשילוב האתר בסביבה. (3) התכנית תכלול רזרבה תכנונית לשלבים עתידיים ו/או לשילוב מתקנים נוספים ואחרים והוראות לשלבי פיתוח מתאימים. (4) התכנון המפורט לתחנת המעבר לפסולת יתייחס לחזות ובכלל זה לחזית חמישית.	תכנית מפורטת
	יותר לשלב בכל אתר למתקן הנדסי מערכות למתקנים לצרכים שונים בהתחשב בבדיקת התאמות והפרעות אפשריות ותוך תיאום וחלוקה ביניהם בסמכות מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית.	שילוב מתקנים הנדסיים באתרים

4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

4.1	הוראות כלליות
4.1.1	כללי: (1) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות המתייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על נגישותו ורציפותו, לרבות יצירת תנאים פסיכיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהיה, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'. (2) יותר לבצע שינויים בגבולות המתחמים בשלב התכנון המפורט, אולם ללא שינוי ביעודי הקרקע, וללא ביטול הצורך בהכנת תכנית. (3) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, במסגרת סה"כ שטחי הבנייה הקבועים בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו. (4) תכנית הכוללת 100 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו והנספח הפרוגרמתי המצורף לה ו/או התדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית. (5) תכנית המוסיפה 100 יחידות דיור חדשות ומעלה, תופקד רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת המציגה נתונים בנוגע לנושאים הבאים: 5.1. מאפייני אוכלוסיית היעד של התכנית, כולל הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית, בהתבסס על מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימושה 5.2. בדיקה בהתייחס לצורך בדיור בהישג יד ובהקצאת יחידות דיור קטנות, לרבות: (1) תמהיל יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה מבחינת גודלן, גובה הבניה, מגוון צפיפויות, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר בתחום התכנית ובסביבתה על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים. (2) מלאי יחידות הדיור העונות על מאפיינים אלו בסביבה הקיימת והמתוכננת, לרבות מלאי יחידות דיור בהישג יד בהתאם להסדרים בדין, הקיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות אלה. (3) המלצות בדבר הכללת יח"ד בהישג יד ו/או יח"ד קטנות בתכנית הנדונה ככל הנדרש ובהתאם למטרות התכנית כפי שהוגדרו לאותו מתחם. 5.3. נתונים פרוגרמטיים הכוללים, בין היתר, את היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק בתחומו או בסביבה הקרובה שטחי ציבור נוספים לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי לפרויקטים חדשים. (6) תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו. (7) תכנית מפורטת תכלול, במידת האפשר ולפי העניין, הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת-קרקעי לשילוב שימושים כגון: מתקני תשתית, חניה, אחסון וכד' תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לפעילויות סמוכות. (8) בתכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה יילקח בחשבון מצבן התכנוני של החלקות, ערב אישורה של תכנית זו. (9) תכניות מפורטות יכללו הנחיות אשר יבטיחו כי היתר לתוספות בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

10) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא בתוך מסגרת זמן, שתיקבע באותה תכנית בהתאם למאפייניה. 11) הוראות לעניין תחום תכניות מפורטות: 11.1. תכנית מפורטת החלה בתחום שטח המאושר לבניה מכוח תכנית קודמת לא תחויב בתכנון לכלל המתחם. 11.2. שטחים ואזורים לבינוי חדש המוצעים בתכנית זו מחויבים הכנת תכנית מפורטת לכלל מתחם או תת-המתחם. 11.3. תותר הפקדת תכנית מפורטת לחלק משמעותי ממתחם, ובלבד שתאושר ע"י מוסד תכנון תכנית שלד/מסמך מדיניות לכלל שטח המתחם. רשאי מוסד תכנון לצרף יחד חלקים ממספר מתחמים לצורך עריכת תכנית מפורטת, מנימוקים שיירשמו בהחלטתו, ובלבד שאושרו מדיניות תכניות שלד למתחמים הרלוונטיים. 11.4. מדיניות תכנית שלד כאמור יאומץ במוסד התכנון ויהווה מסמך מנחה לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם. תכנית השלד תתייחס בין היתר לנושאים הבאים: עקרונות לאישור תכניות מפורטות, אשר יוכנו בתחומם בהתאם לתכנית זו, לרבות פריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות תכנית זו, שמירה על רציפות מערכות התנועה, התחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות, לרבות הדרכים המסומנות בתשריט תכנית זו והדרך ההיקפית; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף. 11.5. מדיניות תכנית שלד למתחם 1 (גרעין הכפר) תכלול גם הנחיות לעניין שימור, כמפורט בהוראות למתחם מס' 1. 12) תכניות מפורטות למגורים ניתן לקבוע מגוון צפיפויות מגורים ומגוון צפיפויות בנייה, כך שיעמדו בצפיפות הממוצעת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי, ובהתחשב בשיקולים הבאים: 12.1. גודל השטח המתוכנן 12.2. מיקום השטח ביחס למבנה העיר המתוכנן 12.3. עידוד ציפוף מגורים בקרבת מוקדי תעסוקה ושירותים 12.4. גובה הבניה יהיה עד 9 קומות ברוטו סה"כ (מעל מפלס הכביש ומתחת למפלס הכביש), ועפ"י שיקול דעת מוסד התכנון ובהתאמה לאופי האזור ומשיקולים נופיים ואורבניים נוספים. תוספת קומות בתכנית מפורטת לא תחשב בסטייה מהוראות תכנית המתאר. 12.5. קיום נגישות לדרכים המתאימות להיקף התכנית 12.6. זמינות התחברויות לתשתיות הנדסיות עירוניות 12.7. זמינות שטחים לשירותי ציבור ושטחים פתוחים בהתאם לגודל האוכלוסייה הצפויה בתכנית. 12.8. התאמת הבינוי המוצע לטופוגרפיה ולנוף. 12.9. התאמה ליעודי קרקע והבינוי הקיימים והצפויים מסביב. 12.10. עמידה בגודל האוכלוסייה ומספר יח"ד הכולל במתחם. 12.11. לתכנית המציעה תוספת של מעל 100 יחידות דיור תצורף פרוגרמה לצרכי ציבור, על פי תדריך הקצאות הקרקע לצרכי ציבור העדכני לאותה עת. 13) תנאי לפיתוח מתחם או חלקים ממנו יהיה הבטחת חיבור לכביש הטבעת ההיקפי, או הדרך העורקית עליו המתחם נשען או מתחבר. 14) תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר הקצאת השטחים לצרכי ציבור ובדבר המנגנון לרכישתם, הכול בהתאם המדיניות לתכנית השלד. 15) לא תאושר תכנית לתוספת שטח לפיתוח או לתוספת שטח המיועד לבינוי, אלא אם תוספת השטח הינה בהמשך רצוף וצמוד דופן לשטח מאושר לבינוי או לפיתוח עירוני אחר. 16) תכנית מפורטת הגובלת בוואדיות תכלול הוראות מחייבות לשימור ומניעת פגיעה בוואדיות. 17) התכנית המפורטת תוודא שמירת אפשרויות לחיבור לדרכים ותשתיות לשטחי בשטחי פיתוח סמוכים. 18) תכנית מפורטת תכלול נספחים כמפורט להלן ע"פ שיקול דעת מוסד התכנון, והוא רשאי לדרוש צרוף נספחים מתוך הרשימה להלן ו/ או מסמכים נוספים: 18.1. נספח פרוגרמטי. 18.2. נספח תנועה. 18.3. נספח בינוי ופיתוח לכלל המתחם ונספח תנועה ותחבורה המסדיר דרכי גישה לכל אחד ממגרשי הפיתוח המוצעים במתחם.	
--	--

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

18.4. בהתאם לצורך תכלול תכנית מפורטת נספח נופי סביבתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו ולנספחיה, והכולל, בין היתר, התייחסות להשפעות נופיות וסביבתיות צפויות כתוצאה מהתכנון המוצע, הן בתחום התכנית והן בסביבתה. 18.5. בשטח בו השיפוע עולה על 20%, תכלול התכנית גם הוראות מיוחדות לטיפול בייצוב מדרונות. 18.6. נספח ניקוז ופתרונות בנושא ניצול ושימור מי נגר עילי, בהתאם להוראות תכנית זו על כל נספחיה ובתאום עם רשות הניקוז, ותקבע הוראות בהתאם, כתנאי לאישורה. 18.7. נספחי תשתיות נוספים על פי צורך. 19) תנאי לאישור תכניות מפורטות בשטחים שכיום הם מחוץ לתחום השיפוט, יהיה העברת השטחים לתחום שיפוט העיר אום אל פחם ולתחום מרחב התכנון המקומי. 20) מסמכים סביבתיים – בתכניות מפורטות הכוללות אזור תעשייה, מרכז תחבורה, אולמות אירועים, אזור מלאכה, ספורט וכד' התכנית תלווה במסמך סביבתי. יחד עם זאת, מוסד התכנון יוכל לפטור מהכנת מסמך סביבתי לאחר היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה.	
שטחי ציבור 1) כל תכנית מפורטת תבטיח מתן מענה לשטחי הציבור הנדרשים בהתאם להוראות תכנית זו. 2) הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייבחן בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם. בסמכות מוסד התכנון לשנות את הרכב השימושים הציבוריים במבנים ומוסדות ציבור, המפורט למתחם, כולו או חלקו, בהתאם לנספח פרוגרמתי, אשר יצורף לתכנית המפורטת, והמפרט את שטחי הציבור הנדרשים על פי 'תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור' או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו. 3) בעת עריכת תכנית מפורטת תערך בחינת האפשרויות להגדלת שטחי הבניה לצרכי ציבור בתחומה, וייקבעו בה הוראות לקביעת שטחי הבניה לצרכי ציבור בהתאם, לרבות, הגברת ניצול שטחי הציבור הקיימים ע"י שימושי ציבור חופפים, הגברת זכויות הבניה לשירותי ציבור וכן שילוב שימושים ציבוריים בשימושי מגורים מתוכננים ומתן תוספת שטחי הבניה הנדרשים לשימושי ציבור אלה. 4) שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור האמור בבדיקה תכנונית מוקדמת בכלל ולאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה בפרט, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק 1-3) לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי לקבוע כדלקמן: 4.1. להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך הבטחת מנגנון רישום השטח על שם הרשות הציבורית. 4.2. להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך הבטחת מנגנון רישום שטחי הציבור ע"ש הרשות המקומית. 5) תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח הפרוגרמה. 6) לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה המיועדים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בניה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו. 7) בסמכותו של מוסד תכנון להוסיף שטחי ציבור מעבר לקבוע בתכנית זו. תוספת כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.	4.1.2
התחדשות עירונית (כהגדרתה בתכנית זו): 1) גבולותיו המדויקים של אזור להתחדשות עירונית ייקבעו במסגרת התכנון המפורט. 2) רשאי מוסד תכנון לקבוע שטחים להתחדשות עירונית על פי החלטה מנומקת, ובהתבסס על האמור בסעיפים 4.1.1 ו- 4.1.2 לעיל. 3) בתכנית להתחדשות עירונית, הכוללת מעל 100 יח"ד, ניתן לאשר תוספת שטחי בניה מעבר לקבוע בתכנית זו ובהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.	4.1.3

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

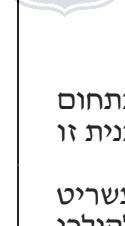
4) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית, תכלול גם הוראות המתייחסות בין היתר לנושאים הבאים: 4.1. שדרוג רשת הרחובות והמרחב הציבורי בשימת דגש על מרחב הולכי הרגל ורכבי אופניים; 4.2. פתרונות ל מערכת התחבורה בדגש על תחבורה ציבורית; 4.3. נספח תשתיות כולל התניות לשדרוג וחידוש תשתיות, הטמנת תשתיות ואיחוד תשתיות; 4.4. תכנון אקלימי בבניה גבוהה; 4.5. מיחזור פסולת בנין והנחיות למניעת זיהום אוויר; 5) התכנית תכלול קביעת שלביות ביצוע. השלכיות תיקבע כך, שהקמת יחידות הדיור המוצעות תותנה בהבטחת התשתיות הפיסיות, המרחב הציבורי ושירותי הציבור שנועדו לשרת אותן.	
דיוק בסימונים: 6) 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. 7) סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתור הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי. 8) התוואי הסופי של הדרכים ייקבע בתכנון המפורט של מתחמי הפיתוח המוצעים. במסגרת התכנון המפורט, ניתן יהיה לבצע שינויים בהתוויית הדרכים ובתנאי שיישמו העקרונות והרציפות של מערכת הדרכים, הבאים לידי ביטוי בתשריט ובנספח התחבורה.	4.1.3
טיפול ופיתוח נופי א. הנחיות נופיות - כללי: ככל הנדרש, תכנית מפורטת תכלול: הוראות לשטחי ציבור פתוחים, שיתייחסו לנושאים כגון: 1) שמירת הוואדיות, צורת שילובן בפיתוח, כללים לממשק בינם לבין שטחים בנויים הגובלים בהם, ודרכי גישה אליהם ולאורכם. 2) עיצוב שטחים ציבוריים פתוחים והתאמתם לשימוש קבוצות אוכלוסיה שונות ותחזוקתם 3) הוראות לפיתוח מגרשים תוך שמירה על היקף מתאים של שטחים פנויים מבנייה וקביעת דרכי הגיגון והנטיעות בהם 4) הוראות לשימושים המותרים ומבני העזר בשטחים ציבוריים פתוחים 5) הוראות להסדרת הניקוז בשטחי התכנית המפורטת למניעת הצפות ונזקים 6) הבטחת שימור מי נגר עילי כחוק תוך שמירתם והשבתם במידת האפשר למהלך הטבעי. 7) שמירת עצים בוגרים והנחיות למקומות סוגים וטיפוח צמחייה מתאימה ב. טיפול נופי בשולי ואדיות על תכניות מפורטות, הכוללות שטחים המסומנים לטיפול נופי יחולו הוראות נוספות לטיפול הנוף הטבעי, הצמחייה, שימור קרקע ונגר עילי, בהתאם לנספח הנוף והנספח הנופי-סביבתי המצורפים לתכנית זו וכמפורט להלן: תכניות מפורטת למתחם הכולל בתחומו ערוץ נחל תכלול הוראות ספציפיות למאפיינים הייחודיים של כל ואדי הכולל התייחסות למדרונות התלולים למחשופי הסלע, צומח. תכנית כאמור תתן מענה לגבולות תחום הפיתוח מרצועת הנחל תוך שמירת הצומח, מניעת דרדרת מרחקי בינוי ממהערוץ ומוקדי תצפית ופנאי. 1) גבולות השטח שעליו יחולו ההוראות הנ"ל יהיו לפי תכנית זו. מוסד התכנון יהיה רשאי להתאים את הגבול בתכנית מפורטת בהתחשב בטופוגרפיה ובתנאי השטח, תוך הקפדה	4.1.4

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

שבמידה וקיימים או מתוכננים בניינים בשטח המוגדר לטיפול נופי יחולו הוראות אלה על שורת הבניינים הצמודה לשטח הפתוח. (2) התכנית תכלול הוראות אשר יבטיחו שמירה מירבית על תחתית המדרונות ואפיקי הוודיות כשטחים פתוחים ציבוריים ו/או פרטיים. היה וכללה התכנית שטחים פתוחים פרטיים, ייקבעו בה הוראות לעניין זכויות מעבר לציבור בשטחים אלה. (3) ככל הניתן יישמרו שטחים אלה כשטחים פתוחים. התכנית תכלול הוראות לטיפול נופי לשמירת שולי נחלים והוודיות, לאזורי שהייה ומעבר לציבור ופרטי פיתוח. (4) תכניות מפורטות בשטח לטיפול נופי, ייעשו בהתאם לתכנון מוטה שמירת שטחים פתוחים וטיפול נופי העיר, לרבות: ▪ תוספת עד שתי קומות מעבר לקבוע במתחם או ביעוד הרלוונטי, בתנאי הקטנת התכסית ו/או הגדלת השטחים הפתוחים במגרש. ▪ הגדלת שטחי ציבור פתוחים ללא פגיעה בשה"כ שטחי הבנייה המותרים בתכנית. ▪ קביעת הוראות בינוי ועיצוב לקירות תמך ולשיקום משטחי חציבה ▪ שמירת שטח בהיקף שלא יפחת מ-25% מכל מגרש להחדרת נגר עילי ולנטיעות ▪ הנחיות לנטיעות עצים במספר וסוג המתאימים להשתלבות הבנייה בנוף (5) תכנית תכלול הוראות תחזוקה ובקרה על מנת להבטיח את קיום הדרישות הנ"ל לאורך זמן. ג. שימור מעיינות טיפול במעיינות – המעיינות ישמרו כטבעם במערכת הטבעית שלהם והצמחיה הסובבת אותם הכוללת עצי תאנה, סבכי פטל וצומח אחר אופייני. תתאפשר זכות גישה למעיינות לציבור הרחב. תשמר רצועה המגבילה פיתוח מהמעייין בשתקבע בתכנון מפורט בתיאום עם הוועדה המחוזית ברצועה זו לא יתיר פיתוח ויקבעו הנחיות לטיפול הנופי ברצועה הכוללת מניעת פגיעה הידרולוגית בשפיעתם. לא תאושר תכנית מפורטת הכוללת בתחומה מעיין מהמעיינות באום-אלפחם, אלא אם סימנה את מקומו בתשריט וקבעה הוראות מפורטות לגבי שמירתו, לרבות הנחיות כללים ותנאים לפיתוח ו/או בינוי המתאימים לשמירתו ולגישה הציבורית אליו. ד. טיפול נופי לדרך השירות המקבילה לדרך 65 תכניות לדרך השירות ממזרח לדרך 65 תלוונה בתכניות עיצוב אדריכליות ונופיות מחייבות על מנת ליצור חזית עירונית נאותה לעיר כלפי הדרך ושמירה על מופע נופי של פתחת ואדי עין חאלד. התכנון יכלול הנחיות לבניה גימורים וטיפול נופי בקירות תמך, עיצוב חזיתות הבניינים, נטיעות מתאימות, הוראות לשילוט, פרסום, תאורה גידור, וכדומה. הוראות כל תכנית באזור עמק נחל עירון יבטיחו פתרון לניקוז מי נגר עילי תוך ראייה נופית ושילוב הזרימות בתכנון הנופי והמנעות מהזרמתן במובל מבוסס.	
---	--



	הוראות למתחמים	4.2
	4.2.1 הוראות לכלל המתחמים : (1) תכנית מפורטת במתחם תכנון חדש תערך לכל מתחם משנה במלואו. (2) תכניות מפורטות למתחם תראה באופן ברור התחברות למתחם כולו כתחום התייחסות, ותיתן מענה בתחומה לשטחי הציבור הנדרשים בהתאם לנספח לתכנית זו – פרק פרוגרמה ומתחמים ובכפוף למדריך המעודכן להקצאות לשטחי ציבור. (3) מיקום שטחי ציבור שכונתיים אשר יושלמו בתכנית מפורטת ואינם מצויינים בתשריט תכנית זו ייקבעו ככל הניתן בזיקה למערכת קשרים תנועתית המשלבת גישה להולכי רגל ולאופניים ומהווה חיבור עם מערכת שטחי הציבור בישוב, במתחם עצמו ובמתחמים סמוכים. (4) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה העיקריים המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות וכולל הערכה של הזכויות המותרות לפי תמ"א 38, לא כולל שטחי בתת הקרקע, הניתנים להוספה בהתאם לס"ק 4 להלן. (5) סה"כ שטחי הבניה הנ"ל מחושב בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. ככל שיתברר ע"י מוסד התכנון כי הזכויות התקפות ערב תכנית זו שונה, תשתנה התוספת בהתאמה, כך שישמר סה"כ היקף הזכויות המוצע בתכנית זו. (6) תכנית מפורטת מכח תכנית זו תקבע שטחים למטרות שרות לפי העניין, על פי השימושים ואופי הבינוי המוגדרים בתכנית זו. הוספת שטחי שרות לא תהיה סתירה לתכנית זו. (7) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות המתחם הרלוונטי, ובכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו. (8) במקום בו יפעלו על פי תמ"א 38 על שינוייה תותר תוספת זכויות על פי הקבוע בתמ"א ובתנאי שהיקף הזכויות אינו עולה על תוספת הזכויות המוצעת לאותו מתחם וכן בתנאי שגובה הבניה אינו עולה על הקבוע בהוראות המתחם. בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה. יש לקרוא הוראות אלה יחד עם נספח המתחמים, בו מסומנים באופן ברור גבולות המתחמים ושמות השכונות הכלולות בכל אחד מהם.	
	4.2.2 הנחיות כלליות לפרוט מתחמים (פרק 5) סעיף "נתונים כמותיים למתחם": זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.	
	4.2.3 נתונים כמותיים למתחם: הנתונים המפורטים מהווים אומדנים בלבד והינם הערכה ומסגרת לתכנון. יש לקרוא במקביל לנספח פרוגרמה למתחם. שטחי המגורים המוכללים במתחם כוללים הקצאות לצרכי ציבור בהתאם להיקף האוכלוסיה. בשימושים בהם מפורטות הן תוספות זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. אם ימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.	



תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

5	הוראות למתחם 1 – המרכז והעיר העתיקה	
	תיאור המתחם 5.2.1.1 	
	שטח המתחם כ- 750 דונם. גבול המתחם סומן בהתאם לגבולות גוש ה"שטח הבנוי" בקדסטר הגושים והחלקות. בשטח זה אין גושים וחלקות רשומים ומאושרים אלא הסכמות פרטיות לגבי גבולות בפועל בין הבעלים וכלפי הדרכים. מצב קיים: המרכז העתיק, הוא "גרעין הכפר", כולל את השכונות הוותיקות בלב אום אל פחם. שכונות אלה מאופיינות במרקם צפוף של רצף בנוי של מבנים שנבנו בשלבים, ובהם חלקי בניינים בני עשרות ואף מאות שנים. בתים רבים בנויים ברצף, קיר אל קיר על הגבולות המוסכמים ובקווי בניין 0 לדרכים, והמרווחים בין הבניינים, ככל שיש כאלה, הם קטנים. במבנים רבים משולבים מגורים ועסקים ומוסדות ציבורים ופרטיים קטנים. גובה הבנייה של בתי המגורים מגיע עד ל- 3-4 קומות ולעיתים יותר. בנייני הציבור החשובים כגון מסגדים בולטים אף יותר ויוצרים קו רקיע אופייני של עיר מוסלמית. במרקם הבנוי קיימים עדיין בניינים בודדים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי הראויים לשימור ושיקום. מצאי קיים מוסדות ציבור שכונתיים ועירוניים: קיימים במתחם 5 מסגדים, 2 גני ילדים, 2 בתי ספר יסודיים, 2 קופות חולים, טיפת חלב, ספריה עירונית, עירייה ובתי קברות. מצב מוצע לנוכח מגמות קיימות: ניתן לזהות תהליך של יציאת משפחות ממרכז העיר והחלפת שימושים ממגורים לעסקים. ההערכה היא כי אוכלוסיית המרכז העתיק תפחת בהדרגה לכ- 1,500 משקי בית/יחיד ואולי פחות. תהליכים אלו נובעים מהצפיפות הממוצעת במרכז העיר (כ- 6 יחיד לדונם) בתנאי החלוקה והבינוי הקיימים, יחד עם תנאי המגורים הקשים, מחסור בשטחי ציבור, קשיי התנועה והחניה, והזדקנות האוכלוסיה.	

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

5.2.1.2 נתונים כמותיים למתחם						נושא
הוראות	גובה (מס' קומות)	סה"כ	תוספת למאוסר	מאוסר/קיים	יחידת מידה	סה"כ שטח (לכלל היעודים)
שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור. בכל ייעוד קרקע שבו מותר שימוש לצרכי ציבור, ניתן להקצות שטחי בניה לצרכי ציבור בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.	ל"ר	434,900	110,500	324,400	מ"ר	
	ל"ר	6	-		יח"ד/ד' מגורים נטו	מגורים צפיפות ממוצעת
קיבלות ריאלית מימוש של כ-65% כ-1,365 יח"ד	9	2,100	1,186	914	יח"ד	מגורים
אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי למגורים יהיו 120%.	ל"ר	422,500	107,500	315,000	מ"ר	מגורים
בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 200%.	8	6,200	1,500	4,700	מ"ר	תעסוקה
הנתון משקף אمدן על בסיס מימוש כ-25% מיייעוד זה לטובת תעסוקה.	8	6,200	1,500	4,700	מ"ר	מסחר
בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 200%.	ל"ר	21,100	21,100	-	מ"ר	כלל השימושים המשניים
הנתון משקף אמדן על בסיס מימוש כ-25% מיייעוד זה לטובת מסחר.	ל"ר	21,100	21,100	-	מ"ר	כלל השימושים המשניים
שטחי הבניה לשימושים נלווים למגורים יהיו עד 5% מכלל שטחי הבניה העיקריים בכל יעוד בו מותר שימוש זה.	ל"ר	21,100	21,100	-	מ"ר	כלל השימושים המשניים
מפורט אומדן שטחים נדרשים לייעוד שטחים ציבורים, ללא היקף שטחים נדרש כשימושים נלווים לייעודים אחרים יש לתגבר זכויות בניה עד 200% לטובת ייעול השימוש בקרקע ושיפור המענה לצרכי הציבור. בעת אישור תכנית מפורטת יש להתייחס למדריך הארצי התקף	6	52	47	5	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
מפורט אומדן שטחים נדרשים ברמת סף הבית וברמה שכונתית. בהתאם לפרוגרמה למתחם ובהתאמה למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. הקצאה לשטחים פתוחים ברמה כלל עירונית תינתן מחוץ למתחם	ל"ר	25	25	-	דונם	שטחים פתוחים

2019

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 30 מתוך 97

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

	הוראות נוספות למתחם	5.2.1.3
	עקרונות לתכנון בתחום העיר העתיקה – תא שטח 55: (1) תוכן תכנית מפורטת לאזור העיר העתיקה להתחדשות עירונית ושימור מאפייניה. (2) מוסד התכנון המוסמך לדון בתכנית מפורטת ישקול את שילוב נושא השימור בתכנית. (3) התכנית המפורטת תתייחס לנושאים כגון התחדשות עירונית, שימור מבנים, שיפור הנגישות ופיתרון חניה, ומענה לשטחים פתוחים. (4) תכנית מפורטת למתחם לשימור תכלול נספח בינוי, נספח תנועה וחנייה, נספח נוף ומתקני רחוב, ונספחי תשתיות.	א.
	עקרונות לתכנון המתחם 1. תוכן תכנית מפורטת למתחם כולו. על אף האמור, ניתן יהיה להכין תכנית מפורטת לחלקים מהמתחם, בכפוף להכנת מסמך מדיניות למתחם כולו ואישורו ע"י מוסד תכנון. 3. התכנית המפורטת תתייחס לנושאים כגון התחדשות עירונית, שימור מבנים, שיפור הנגישות ופיתרון חניה, ומענה לשטחים פתוחים. 4. תכנית מפורטת למתחם לשימור תכלול נספח בינוי ועיצוב חזיתות, נספח תנועה וחניה, נספח נוף ומתקני רחוב, נספחי תשתיות על ותת קרקעיות.	ב.
	גובה בניה: 1. באזורי המגורים: 1.1. גובה הבנייה יהיה עד 9 קומות ברטו סה"כ קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה ומתחת למפלס הדרך, וע"פ שיקול דעת מוסד התכנון ובהתאמה לאופי האזור ומשיקולים נופיים ואורבניים נוספים. 1.2. קביעת התפלגות מס' הקומות מעל ומתחת למפלס הדרך הסמוכה למגרש מתוך סה"כ הקומות המותרות, תעשה בתכנית המפורטת. 1.3. תוספת קומות בתכנית מפורטת לא תחשב כסטייה מהוראות תכנית זו. 2. באזור מגורים, מסחר ותעסוקה: גובה הבנייה יהיה עד 8 קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה עם אפשרות לתוספת עד 2 קומות בהתחשב בשיפועי הקרקע.	ג.



תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

	הוראות למתחם 2 – אבו לאחס	5.2.2
	תיאור המתחם 	5.2.2.1
	שטח המתחם כ-1,090 דונם. המתחם כולל בעיקר את השכונות ג'בארין - עין אל תינה, עין-אלווסטה ואבולחס. השכונות משתרעות משולי מרכז העיר דרומה עד עמק "ואדי נסור" ועולות במדרון הנגדי עד לדרך 6535 (דרך מי עמי). המדרונות תלולים יחסית ומחולקים לחלקות בוסתן קטנות ורבות עם דרכי גישה מעטות וצרות. בשכונות בנייה מפוזרת אך בקרבת גרעין הישוב הוותיק הצפיפות גדולה יותר. דרכי הגישה נוחות מכיוון דרך מי עמי אך הדרכים אל תוך מרקם מרכז העיר שמצפון מוגבלות בצפיפות הבנייה ובשיפועים התלולים. ממערב מגיעה לרובע זה דרך ואדי עין חאלד. מצב קיים: רובע זה הוא אזור מגורים מובהק. בבתי מגורים במתחם קיימים עסקים מקומיים קטנים, הפזורים לאורך הרחובות הראשיים המחברים בין מרכז העיר לבין דרך מי עמי. במתחם נמצאים מספר מעיינות. למתחם במלואו קיימות תכניות מפורטות עדכניות תקפות. מצאי קיים מוסדות ציבור שכונתיים ועירוניים: 3 גני ילדים, 2 בתי ספר יסודיים, 2 חטיבות ביניים, קופ"ח, 2 טיפות חלב, 2 מסגדים, מגרש ספורט. מצב מוצע: • תכנית המתאר מחזקת את התכנון המאושר במתחם ע"י תכנון אזורי מגורים מסחר ותעסוקה במבואה המערבית ובהמבואה המזרחית למתחם. • תגבור זכויות בניה כך שהצפיפות הממוצעת בכלל שטחי המגורים במתחם לא תפחת מ- 8 יח"ד לדונם. • הבטחת הקצאת שטחים ותכנון שטחי ציבור, תחבורה וסביבה בהתאם למלוא פוטנציאל יח"ד במתחם. • תוספת שטחי ציבור פתוחים. • ייעול שימוש בקרקע ציבורית, להוסיף זכויות בנייה במגרשים קיימים למבנים ומוסדות ציבור. • איכות נוספת מיוחדת תקנה למתחם זה טיילת הנוף, המתוכננת לאורך דרך מי-עמי וכביש הטבעת בגבול הדרומי והמזרחי של המתחם.	

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

5.2.2.2 נתונים כמותיים למתחם						נושא
הוראות	גובה (מס' קומות)	סה"כ	תוספת למאוסר	מאוסר/קיים	יחידת מידה	סה"כ שטח בנייה
שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור. בכל ייעוד קרקע שבו מותר שימוש לצרכי ציבור, ניתן להקצות שטחי בניה לצרכי ציבור בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.	ל"ר	558,300	143,900	406,200	מ"ר	
	ל"ר	8			יח"ד/ד'	מגורים - צפיפות ממוצעת
קיבלות ריאלית מימוש של כ-70% כ-2,450 יח"ד	9	3,500	870	2,630	יח"ד	מגורים
אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי למגורים יהיו 120%.	ל"ר	525,700	135,700	390,000	מ"ר	מגורים
בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 200%. הנתון משקף אمدן על בסיס מימוש כ-25% מיייעוד זה לטובת תעסוקה.	8	16,300	4,100	12,200	מ"ר	תעסוקה
בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 200%. הנתון משקף אمدן על בסיס מימוש כ-25% מיייעוד זה לטובת מסחר.	8	16,300	4,100	12,200	מ"ר	מסחר
שטחי הבניה לשימושים נלווים למגורים יהיו עד 5% מכלל שטחי הבניה העיקריים בכל יעוד בו מותר שימוש זה.	ל"ר	26,300	21,900	-	מ"ר	כלל השימושים המשניים
מפורט אומדן שטחים נדרשים לייעוד שטחים ציבורים, ללא היקף שטחים נדרש כשימושים נלווים לייעודים אחרים יש לתגבר זכויות בניה עד 200% לטובת ייעול השימוש בקרקע ושיפור המענה לצרכי הציבור. בעת אישור תכנית מפורטת יש להתייחס למדריך הארצי התקף	6	92	58	34	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
מפורט אומדן שטחים נדרשים ברמת סף הבית וברמה שכונתית. בהתאם לפרוגרמה למתחם ובהתאמה למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. הקצאה לשטחים פתוחים ברמה כלל עירונית תינתן מחוץ למתחם	ל"ר	51	51	-	דונם	שטחים פתוחים

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006



הוראות נוספות	5.2.2.3
גובה בניה: 1. באזורי המגורים: 1.1. גובה הבנייה יהיה עד 9 קומות ברוטו סה"כ קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה ומתחת למפלס הדרך, וע"פ שיקול דעת מוסד התכנון ובהתאמה לאופי האזור ומשיקולים נופיים ואורבניים נוספים. 1.2. קביעת התפלגות מס' הקומות מעל ומתחת למפלס הדרך הסמוכה למגרש מתוך סה"כ הקומות המותרות, תעשה בתכנית המפורטת. 1.3. תוספת קומות בתכנית מפורטת לא תחשב כסטייה מהוראות תכנית זו. 2. באזור מגורים, מסחר ותעסוקה: גובה הבנייה יהיה עד 8 קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה עם אפשרות לתוספת עד 2 קומות בהתחשב בשיפועי הקרקע.	

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

5.2.3 הוראות למתחם 3 – הר אסקנדר	5.2.3
תיאור המתחם 	5.2.3.1
שטח המתחם כ-1,775 דונם. מצב קיים: המתחם הוא בעיקרו שכונות מגורים עם מסחר מקומי ברחובות הראשיים וכולל מוסדות שכונתיים. זה הוא אחד מאזורי הפיתוח למגורים החשובים של העיר והתכנון התקפות בו מכילות פוטנציאל מגורים גדול. שטחי הציבור בתכנון התקפות אינם מספיקים לשנת היעד ולמלא הקיבולת המוצעת. המתחם כולל את שכונות אסקנדר, שרפה ועין אל שעה, שכונות מגורים על פסגות ומורדות עם נוף מרהיב. בתחום מתחם זה נמצאת הפסגה הגבוהה ביותר של רכס הר אמיר, המתנשא בנוף בין רכס הכרמל לרכס הרי השומרון. הבינוי הקיים בולט בקו הרקיע של העיר והר אמיר ולו חשיבות רבה מבחינת נצפות ומבחינת הנוף הנשקף ממנו. קבר אסקנדר נמצא בראש הפסגה ומסביבו שטח ציבורי פתוח גדול וחשוב, שפותח חלקית ע"י עיריית אום אל-פחם ומשמש גם אתר נופש ותצפית. מצאי קיים מוסדות ציבור שכונתיים ועירוניים: 7 מסגדים, 3 גני ילדים, 2 בתי ספר יסודיים, 2 קופות חולים, טיפת חלב, גן משחקים, פארק שכונתי אסקנדר מצב מוצע: • תוספת שטחי ציבור פתוחים. הבטחת הקצאת שטחים ותכנון שטחי ציבור, תחבורה וסביבה בהתאם למלוא פוטנציאל יח"ד במתחם. • קידום תכנון מפורט להתאמת הבינוי לאופיו הנופי המיוחד של הרובע המזרחי. • פיתוח מוסדות הציבור המוצעים בתוכניות התקפות כמוקד ציבורי כלל עירוני מישני, בנוסף למוקד הציבורי המערבי המרוחק ולא נוח לגישה ממתחם זה. במקביל ל ייעול שימוש בקרקע ציבורית, הוספת זכויות בנייה במגרשים קיימים למבנים ומוסדות ציבור. • עידוד מסחר מקומי, כולל עידוד הגברת ניצול השטח ושימושים מעורבים לפי סעי' 3.1 ברחובות עין אל נבי ושרפה, הקושרים את המתחם למרכז העיר, למבואות הדרום-מזרחיים של העיר ולדרך הפטרולים.	

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

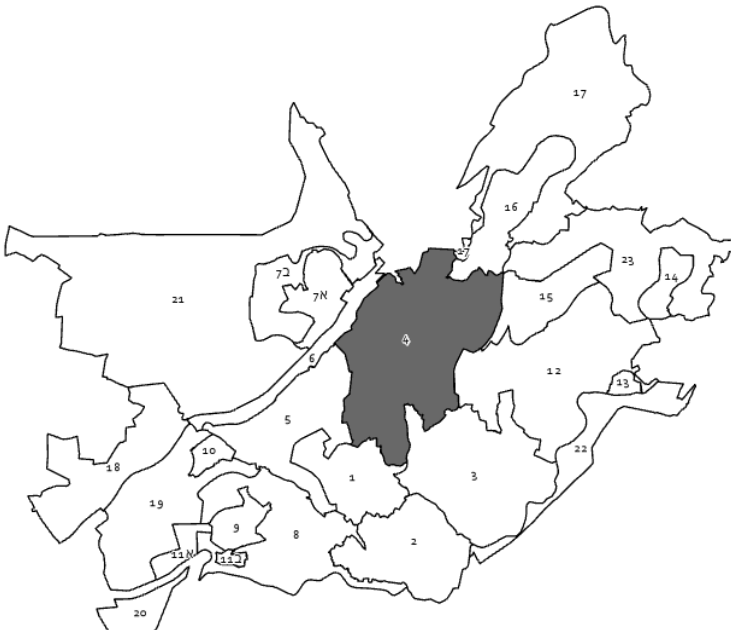
5.2.3.2 נתונים כמותיים למתחם						נושא
הוראות	גובה (מס' קומות)	סה"כ	תוספת למאוסר	מאוסר/קיים	יחידת מידה	
שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור. בכל ייעוד קרקע שבו מותר שימוש לצרכי ציבור, ניתן להקצות שטחי בניה לצרכי ציבור בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.	ל"ר	956,800	223,000	733,800	מ"ר	סה"כ שטח בנייה (לכלל היעודים)
	ל"ר	8			יח"ד/ד'	מגורים צפיפות ממוצעת
קיבלות ריאלית מימוש של כ-70% כ-3,990 יח"ד	9	5,700	1,400	4,300	יח"ד	מגורים
אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי למגורים יהיו 120%.	ל"ר	858,800	213,800	645,000	מ"ר	מגורים
בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 200%, הנתון משקף מימוש כ-25% לטובת תעסוקה. בייעוד מסחר ותעסוקה אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 150%, הנתון משקף מימוש כ-50% לטובת תעסוקה.	8 בייעוד תעשייה / מגורים מסחר ותעסוקה, 6 בייעוד מעורב מסחר ותעסוקה,	49,000	4,600	44,400	מ"ר	תעסוקה
בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 200%, הנתון משקף מימוש כ-25% לטובת מסחר. בייעוד מסחר ותעסוקה אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 150%, הנתון משקף מימוש כ-50% לטובת מסחר.	8 בייעוד מעורב מגורים מסחר ותעסוקה, 6 בייעוד מעורב מסחר ותעסוקה	49,000	4,600	44,400	מ"ר	מסחר
בייעוד למגורים שטחי הבניה לשימושים נלווים יהיו עד 5% מכלל שטחי הבניה העיקריים שטחי יעוד בו מותר שימוש זה. לטובת תעסוקה ומסחר שטחי הבניה לשימושים נלווים יהיו עד 10% מכלל שטחי הבניה העיקריים.	ל"ר	48,500	48,500	-	מ"ר	כלל השימושים המשניים
מפורט אומדן שטחים נדרשים לייעוד שטחים ציבורים, ללא היקף שטחים נדרש כשימושים נלווים לייעודים אחרים יש לתגבר זכויות בניה עד 200% לטובת ייעול	6	140	48	92	דונם	מבנים ומוסדות ציבור

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

השימוש בקרקע ושיפור המענה לצרכי הציבור. בעת אישור תכנית מפורטת יש להתייחס למדריך הארצי התקף						
מפורט אומדן שטחים נדרשים ברמת סף הבית וברמה שכוונתית. בהתאם לפרוגרמה למתחם ובהתאמה למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. הקצאה לשטחים פתוחים ברמה כלל עירונית תינתן מחוץ למתחם	ל"ר	84	64	20	דונם	שטחים פתוחים

5.2.3.3	הוראות נוספות למתחם
א'	שטחי ציבור פתוחים: שטח הטיילת הכלול במתחם זה ייחשב במניין שטחי הציבור הפתוחים הנדרשים במתחם. מסחר ותעסוקה: תוכן תכנית מפורטת לכל שטח היעוד במתחם זה. התכנית תקבע את חלוקת שטחי הבניה, ותכלול בין היתר, נספח בינוי, עיצוב עירוני, ונוף, וכולל התייחסות תחבורתית וסביבתית לכניסה מכביש הטבעת המזרחי.
ב'	גובה בניה: 1. באזורי המגורים: 1.1. גובה הבנייה יהיה עד 9 קומות ברוטו סה"כ קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה ומתחת למפלס הדרך, וע"פ שיקול דעת מוסד התכנון ובהתאמה לאופי האזור ומשיקולים נופיים ואורבניים נוספים. 1.2. קביעת התפלגות מס' הקומות מעל ומתחת למפלס הדרך הסמוכה למגרש מתוך סה"כ הקומות המותרות, תעשה בתכנית המפורטת. 1.3. תוספת קומות בתכנית מפורטת לא תחשב כסטייה מהוראות תכנית זו. 2. באזור מגורים, מסחר ותעסוקה: גובה הבנייה יהיה עד 8 קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה עם אפשרות לתוספת עד 2 קומות בהתחשב בשיפועי הקרקע. 3. באזור מסחר ותעסוקה: עד 4 קומות מעל מפלס הדרך עם אפשרות לתוספת עד 2 קומות מתחת מפלס הדרך הסמוכה בהתחשב בשיפועי הקרקע.

	5.2.4 הוראות למתחם 4 – רובע צפון מערבי - אל מדינה	5.2.4
 	תיאור המתחם 	5.2.4.1
  	שטח המתחם כ-2,195 דונם. מצב קיים: מתחם זה ממוקם בגבעות שממערב וממזרח לכניסה הראשית הקיימת אל העיר מצומת הכניסה בכביש 65, בדרך "אל מדינה", המוקפת בשכונות אל חנוק, אל-דאהר, קחאווש, ואל-באטן מזרח ומערב. זהו מתחם צעיר יחסית, הכולל עסקים ומגורים, דרכים ותשתיות, שירותי ציבור ושטחים פתוחים ברמה גבוהה, עם פיתוח מסודר לפי התכניות התקפות החלות בכל שטחו. חלק מהקרקע פרטית בפיתוח מסורתי וגם חדשני וחלק בקרקע מדינה בפיתוח מרוכז של תשתיות ובנייה על קרקע משווקת. ברובע זה כלולה המבואה העירונית העיקרית של העיר והעורק העירוני הראשי שלה, בהם התפתחה פעילות עירונית מגוונת המהווה למעשה את המעיין של העיר - עסקים, תעשייה, מלאכה ומשרדים, מסחר גדול וקטן, מוסדות ציבוריים ופרטיים ובית העירייה. נפוצים בניינים בני ארבע קומות ויותר – חלקם בשימוש מעורב - מגורים ועסקים. על גבעות סביבם שכונות מגורים מתוכננות ובהן בתי מגורים קטנים יחסית באופי של בתי משפחה רב - דירתיים. חלק מהשימושים באזור המסחר ותעסוקה אל-מדינה גורמים הפרעות תפקודיות, סביבתיות וחזותיות. עומס התנועה כבד והבנייה ההדרגתית המתמשכת של בניינים ותשתיות גורמים לתחושת עומס ואי סדר חריפים. לדרך אל מדינה שהיא לב המתחם קיבולת מוגבלת ולכן קיימות מגבלות על המשך הפיתוח בציר ראשי זה. מצאי קיים מוסדות ציבור שכונתיים ועירוניים: מתחם זה כולל רבים ממוסדות הציבור העירוניים, כגון משרדי העירייה, קריית ספורט, מתנ"ס ואודיטוריום, ואשכול פיס, אצטדיון, משטרה ושירותי חרום אחרים, מוסדות חינוך והשכלה ועוד. בנוסף משופע המתחם במוסדות ציבור שכונתיים, הנותנים מענה גם לחוסרים שבמרכז העיר העתיק הסמוך אליו (מתחם 5). חסרים במתחם שטחי ציבור פתוחים.	

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

מצב מוצע: - ציר אל מדינה: הכנת תכניות מפורטות, הכוללות איחוד שטחים שיאפשרו הגברת היקפי הבנייה, לעסקים, כאמור בפרק 4, לחיזוק הכניסה לעיר והציר העירוני כמרכז העסקים הראשי של העיר. - הגבלת שימושי קרקע חורגים שאינם מתאימים לציר אל מדינה מבחינת השפעתם הסביבתית, התחבורתית ותדמיתם הבניינית והפיזית. - קביעת הוראות לבינוי, עיצוב ארכיטקטוני ועיצוב נופי ותחבורתי, כולל התייחסות לכניסה מדרג 65 ולמבטים אל ומתוך העיר. שמירת צביון של השכונות הגובלות בציר אל מדינה כשכונות מגורים, ומניעת דחיקה של המגורים מאזור זה.	
--	--

הוראות	גובה (מס') (קומות)	סה"כ	תוספת למאוסר	מאוסר/קיים	יחידת מידה	5.2.4.2 נושא
שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור. בכל ייעוד קרקע שבו מותר שימוש לצרכי ציבור, ניתן להקצות שטחי בניה לצרכי ציבור בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.	ל"ר	1,308,900	330,000	978,900	מ"ר	סה"כ שטח בנייה (לכלל היעודים)
	ל"ר	10			יח"ד/ד' מגורים נטו	מגורים צפיפות ממוצעת
קיבלות ריאלית מימוש של כ-65% כ-4,615 יח"ד	9	7,100	2,900	4,200	יח"ד	מגורים
אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי למגורים יהיו 150%.	ל"ר	850,900	220,900	630,000	מ"ר	מגורים
בייעוד תעשייה אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי 150%. בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 200%, הנתון משקף מימוש כ-25% לטובת תעסוקה. בייעוד מסחר ותעסוקה אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 200%, הנתון משקף מימוש כ-50% לטובת תעסוקה.	8 בייעוד תעשייה / מגורים מסחר ותעסוקה, 6 בייעוד מעורב מסחר ותעסוקה	304,000	81,900	222,100	מ"ר	תעסוקה
בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 200%, הנתון משקף מימוש כ-25% לטובת מסחר. בייעוד מסחר ותעסוקה אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 200%, הנתון משקף מימוש כ-50% לטובת מסחר.	8 בייעוד תעשייה / מגורים מסחר ותעסוקה, 6 בייעוד מעורב מסחר ותעסוקה	154,000	27,200	126,800	מ"ר	מסחר

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

בייעוד לתעשייה שטחי הבניה לשימושים נלווים יהיו עד 25% מכלל שטחי הבניה העיקריים, מהם עד 20% לשימוש מסחר. בייעוד למגורים שטחי הבניה לשימושים נלווים יהיו עד 5% מכלל שטחי הבניה העיקריים. בייעוד לתעסוקה ומסחר שטחי הבניה לשימושים נלווים יהיו עד 10% מכלל שטחי הבניה העיקריים.	לי"ר	67,000	67,000	-	מ"ר	כלל השימושים המשניים
מפורט אומדן שטחים נדרשים לייעוד שטחים ציבוריים, ללא היקף שטחים נדרש כשימושים נלווים לייעודים אחרים יש לתגבר זכויות בניה עד 200% לטובת יעול השימוש בקרקע ושיפור המענה לצרכי הציבור. בעת אישור תכנית מפורטת יש להתייחס למדריך הארצי התקף	6	194	37	125	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
מפורט אומדן שטחים נדרשים ברמת סף הבית וברמה שכונתית. בהתאם לפרוגרמה למתחם ובהתאמה למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. עפ"י התחשיב הפרוגרמטי במתחם היקף גבוה של שטחים פתוחים, שיש לשמר לצרכים כלל עירוניים.	לי"ר	143	-	143	דונם	שטחים פתוחים



2019

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 40 מתוך 97

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006



	הוראות נוספות	5.2.4.3
	הוראות בינוי מיוחדות: • ביעוד קרקע לספורט ונופש ניתן יהי ליעד עד 15% משטחו של הפארק למתקנים ומבני ספורט ושרותים. • לאזור מסחר ותעסוקה לאורך דרך אל-מדינה תוכן תכנית או תכניות מפורטות, הכוללות הוראות בינוי, המנחות הסדרה ועיצוב של הכניסה הראשית אל העיר ושל העורק העירוני הראשי שלה. • תכנית הבינוי תנחה את הבנייה לאורך הדרך מבחינת תפוצת הבנייה, התנועה, החנייה, הכניסות למגרשים ובניינים, מתקני חיבור הנדסיים, תאורה, שילוט ופרסום, אשפה, תחנות תחבורה ציבורית וכל הדרוש לעיצוב המרחב הציבורי, גימור ועיצוב חזיתות הבניינים והנחיתת הסדרים לחיבור הבינוי במגרשים והמרחב הציבורי. • מוסד התכנון תהיה רשאית לדרוש תכניות בינוי מנחות כנ"ל גם לקטעי רחובות או גושי בניין אחרים במתחם זה. • יישמר מרקם המגורים הקבוע בתכניות המפורטות של אל-חנוק, קחאוש, ואל-באטן. • לתא שטח 174 לא ייקבעו זכויות בנייה, ולא תותר הקמת מבנים בשטחו. • תכנון בינוי ופיתוח בשולי המתחם, בסמוך לדרך 65 ובשטח הנצפה ממנה, ילווה בתכנון נופי ע"י אדריכל נוף. התכנון יתייחס בין היתר לחזות מפגש העיר והדרך, לרבות מפלסי קרקע, קירות תמך, נטיעות, הגבלות על שילוט ופרסום, ותיאום הבינוי ועיצוב הבינוי כ"חלונות ראוה" לעיר.	א'
	גובה בניה: 1. באזורי המגורים: 1.1 גובה הבנייה יהיה עד 9 קומות ברוטו סה"כ קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה ומתחת למפלס הדרך, וע"פ שיקול דעת מוסד התכנון ובהתאמה לאופי האזור ומשיקולים נופיים ואורבניים נוספים. 1.2 קביעת התפלגות מס' הקומות מעל ומתחת למפלס הדרך הסמוכה למגרש מתוך סה"כ הקומות המותרות, תעשה בתכנית המפורטת. 1.3 תוספת קומות בתכנית מפורטת לא תחשב כסטייה מהוראות תכנית זו. 2. באזור מגורים, מסחר ותעסוקה: גובה הבנייה יהיה עד 8 קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה עם אפשרות לתוספת עד 2 קומות בהתחשב בשיפועי הקרקע. 3. באזור מסחר ותעסוקה: עד 4 קומות מעל מפלס הדרך עם אפשרות לתוספת עד 2 קומות מתחת למפלס הדרך הסמוכה בהתחשב בשיפועי הקרקע. 4. באזור תעשייה: גובה הבנייה יהיה עד 8 קומות מעל מפלס הדרך עם אפשרות לתוספת עד 2 קומות מתחת למפלס הדרך הסמוכה בהתחשב בשיפועי הקרקע.	ב'





5.2.5 הוראות למתחם 5 – מתחם מערבי - עראק אלשבאב

5.2.5.1

תיאור המתחם



שטח המתחם כ-1,130 דונם.

מצב קיים:

מתחם 4 הוא הרובע המערבי של גוף העיר. כיום זהו מדרון טרשי, חשוף ולא מפותח, בין שולי מרכז העיר לואדי עארה ובין ואדי עין חאלד לשכונת אלבאטן, ובו הפרשי גובה של למעלה מ-100 מטר. בשוליו הנמוכים - שכונת עראק אלשבאב ומספר שכונות מגורים קטנות קיימות נוספות עם תכניות חלקיות.

תחום המתחם נקבע לפי תכנית ענ/424 (שאושרה במהלך הכנת תכנית המתאר ב-2011). המתחם מתוכנן להיות רובע מגורים מרכזי מודרני בן כ-3,400 יח"ד שיבנו בהדרגה, במגוון ציפיות של 4 עד 10 יח"ד לדונם, עם שימושים מעורבים ושטחי ציבור, לרבות מוקד חינוך חשוב של העיר.

במתחם קיימים מוסדות ציבור שכונתיים - גני חובה, בית ספר יסודי, חטיבת ביניים, מסגד, גן משחקים, ומוסדות ציבור עירוניים - ביי"ס תיכון ובית קברות.

מצאי מוסדות ציבור שכונתיים ועירוניים:

שטחי קרקע: קיים עלפי תכניות תקפות כ-125 דונם נטו (כולל כ-65 ד' עודף לשירותים כלל עירוניים והשלמת חוסרים במתחמים גובלים).

מצב מוצע:

- עפ"י תכנית מאושרת ענ/424, לרבות:

- חיזוק הציר הציבורי העירוני המרכזי, המחבר בין שכונות העיר המערביות, והמסומן בנספח המבנה העירוני, כציר בעל מוסדות ציבור ועסקים כלל עירוניים ואזוריים, ע"י עידוד הפנייה אליו של מוסדות ציבור בעלי חשיבות לכלל תושבי העיר, בהתבסס על שטחי הציבור הקיימים והמתוכננים והדרכים הראשיות במתחם.

זאת בנוסף להקמת מוסדות ועסקים שכונתיים לשירות המתחם ושכונות מחאג'נה ומרכז העיר הגובלות בו.

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

○ קידום ביצוע מערך הדרכים המתוכנן במתחם, לחיבור נוסף בין מרכז העיר לשכונות הנמוכות שלאורך ואדי עארה ולהקלה על עומס התנועה הנוכחי בציר אל מדינה שבמתחם 2. ○ קידום תכניות מפורטות להגברת הצפיפויות והיקפי הבנייה שבאזורי המגורים המאושרים במתחם זה בהתאם לסעיף 4.1. ○ לאור המגבלות הפיזיות והסביבתיות לא יתאפשר בשכונות אלה המשך פיתוח משקי בעלי חיים.	
--	--

5.2.5.3 נתונים כמותיים למתחם						נושא
הוראות	גובה (מס' קומות)	סה"כ	תוספת למאוסר	מאוסר/קיים	יחידת מידה	
שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור. בכל ייעוד קרקע שבו מותר שימוש לצרכי ציבור, ניתן להקצות שטחי בניה לצרכי ציבור בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.	לי"ר	529,600	139,600	390,000	מ"ר	סה"כ שטח בניה (לכלל היעודים)
	לי"ר	7			יח"ד/ד' מגורים נטו	מגורים צפיפות ממוצעת
קיבלות ריאלית מימוש של כ- 70% כ- 2,170 יח"ד	9	3,100	500	2,600	יח"ד	מגורים
אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי למגורים יהיו 120%.	לי"ר	529,600	139,600	390,000	מ"ר	מגורים
בייעוד למגורים שטחי הבניה לשימושים נלווים יהיו עד 5% מכלל שטחי הבניה העיקריים בכל יעוד בו מותר שימוש זה.	לי"ר	26,500	26,500	-	מ"ר	כלל השימושים המשניים
מפורט אומדן שטחים נדרשים לייעוד שטחים ציבורים, ללא היקף שטחים נדרש כשימושים נלווים לייעודים אחרים יש לתגבר זכויות בניה עד 200% לטובת ייעול השימוש בקרקע ושיפור המענה לצרכי הציבור. בעת אישור תכנית מפורטת יש להתייחס למדריך הארצי התקף	6	0	0	126	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
מפורט אומדן שטחים נדרשים ברמת סף הבית וברמה שכונתית. בהתאם לפרוגרמה למתחם ובהתאמה למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. הקצאה פתוחים ברמה כלל תינתן מחוץ למתחם	לי"ר	46	21	25	דונם	שטחים פתוחים

2019

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 43 מתוך 97

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006



	הוראות נוספות	5.2.5.4
	גובה בניה : 1. גובה הבנייה באזורי המגורים יהיה עד 9 קומות ברוטו סה"כ קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה ומתחת למפלס הדרך, וע"פ שיקול דעת מוסד התכנון ובהתאמה לאופי האזור ומשיקולים נופיים ואורבניים נוספים. 2. קביעת התפלגות מס' הקומות מעל ומתחת למפלס הדרך הסמוכה למגרש מתוך סה"כ הקומות המותרות, תעשה בתכנית המפורטת. 3. תוספת קומות בתכנית מפורטת לא תחשב כסטייה מהוראות תכנית זו.	א'
	תכנית מפורטת במתחם זה לא תאפשר המשך גידול בעלי חיים.	ב'



2019

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 44 מתוך 97

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

5.2.6	הוראות למתחם 6 – כניסה ראשית לעיר
5.2.6.1	תיאור המתחם 
	שטח המתחם כ- 425 דונם. מתחם זה מבוסס על פיתוח צומת הכניסה כאזור כניסה ראשית ו"חלון ראווה" לעיר, תוך הקפדה על חזות מתאימה, ובהתחשב בתכנון דרך 65, הצומת וה"מפרידן" המתוכנן בה, ובדרך המהווה גם חיבור מערבה למועאוויה. המתחם כולל תוואי דרך ראשית 65 ותוואי מתוכנן למסילת ברזל, כפי שנקבעו בתכניות מתאר ארציות, תכניות מפורטות מחוייבות בתיאום בינן לבין נושאים אלו.

5.2.6.2	נתונים כמותיים למתחם					
נושא	יחידת מידה	מאושר/קיים	תוספת למאושר	סה"כ	גובה (מס' קומות)	הוראות
סה"כ שטח בנייה (לכלל היעודים)	מ"ר	12,600	84,200	96,800	ל"ר	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור. בכל ייעוד קרקע שבו מותר שימוש לצרכי ציבור, ניתן להקצות שטחי בניה לצרכי ציבור בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
תעסוקה	מ"ר	6,300	42,100	48,400	6	בייעוד מסחר ותעסוקה אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 150%, הנתון משקף מימוש כ-50% לטובת תעסוקה.

2019

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 45 מתוך 97

תכנית מס' 354-0247221

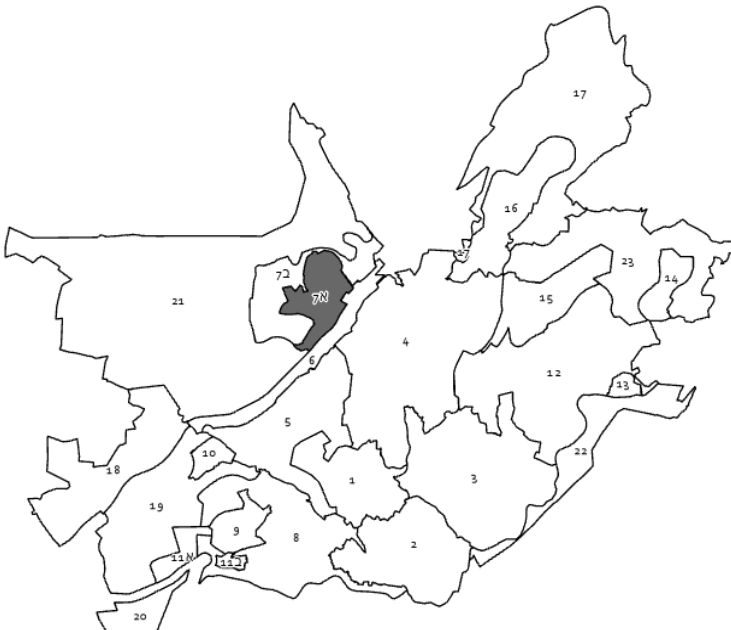
מבא"ת 2006

מסחר	מ"ר	6,300	42,100	48,400	6	בייעוד מסחר ותעסוקה אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 150%, הנתון משקף מימוש כ-50% לטובת מסחר.
כלל השימושים המשניים	מ"ר	-	9,600	9,600	ל"ר	בייעוד לתעסוקה ומסחר שטחי הבניה לשימושים נלווים יהיו עד 10% מכלל שטחי הבניה העיקריים בכל יעוד בו מותר שימוש זה.

5.2.6.3	הוראות נוספות למתחם
א	הקלות מדרכים ומסילות ברזל: תכנית מפורטת בתחום ההשפעה של רצועה לתכנון מסילה לפי תמ"א 23 על שינוייה ו/או קו בניין לפי תמ"א 3 על שינוייה תדרש לקבל הקלה מהמועצה הארצית.
ב	גובה בניה: באזור מסחר ותעסוקה: עד 4 קומות מעל מפלס הדרך עם אפשרות לתוספת עד 2 קומות מתחת מפלס הדרך הסמוכה בהתחשב בשיפועי הקרקע.
ג	הנחיות לתכנית מפורטת: 1. הפיתוח יהיה בכפוף לתכנית מפורטת לכל שטח היעוד במתחם זה. התכנית תקבע חלוקה של שטחי הבניה לכל אורך הדרך, ותכלול בין היתר, נספח בינוי ונוף, והתייחסות תחבורתית וסביבתית לאזור הכניסה לעיר ולעיצוב חזית העיר כלפי דרך 65 כ"חלונות הראווה" של אום אל פחם. 2. לא יותרו מגורים בשטח מתחם זה.
ד	עיצוב נופי – דרך 65: תכנון בינוי ופיתוח בשולי המתחם, בסמוך ובשטח הנצפה מדרך 65, ילווה בתכנון נופי ע"י אדריכל נוף מבחינת חזות מפגש העיר והדרך, כולל מפלסי קרקע, קירות תמך, נטיעות, הגבלות על שילוט ופרסום, ותיאום הבינוי ועיצוב הבינוי כ"חלונות ראווה".

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

	הוראות למתחם 7 א' – עין איברהים	5.2.7
	תיאור המתחם 	5.2.7.1
	שטח המתחם כ-440 דונם, מתוכם כ-265 ד' למגורים. המתחם כולל כ-20 דונם ביעוד קרקע חקלאית שאינם מיועדים לפיתוח. מצב קיים: המתחם נמצא מצפון - מערב לדרך 65, וכולל את שכונת עין איברהים, שכונת מגורים הממוקמת מצפון-מערב לדרך 65 בצומת הכניסה הראשית לעיר מואדי-עארה. השכונה מתפתחת לפי תכנון חדש יחסית, בשולי השכונה קיימת גם בנייה משפחתית מפוזרת של בניינים חדשים ותוספות לקיימים. בניינים רבים נבנים בשלבים במתכונת של בתי משפחה רב דירתיים. כיום מתחם עין אברהים קשור אל העיר בצומת מרומזר, ומתוכנן "מפרידן" שיחבר לדרך 65 ויגשר בין חלקי העיר אשר משני עברי הדרך. מצפון לצומת קיים אזור מסחרי - בעיקר מסעדות - הנשען על התנועה העוברת בצומת. דרך ראשית החוצה את השכונה משמשת גם כדרך גישה לשטחי חקלאות אשר מעבר לה, ולישוב מועאוויה השייך למועצה מקומית בסמ"ה. מצאי מוסדות ציבור שכונתיים ועירוניים: שטחי קרקע: קיים עלפי תכנית תקפות כ - 11 דונם נטו. קיימים במתחם מוסדות ציבור שכונתיים: גן ילדים, בית הספר, טיפת חלב, גן משחקים ומסגד. חסר שטח למוסדות ציבור וספורט לשכונה כולה ולקיבולת הנומינלית שלה. מצב מוצע: • שכונת עין אברהים היא בעיקר שכונת מגורים, ותכנונה מחייב הרחבה והשלמות של שטחי ציבור. • הבטחת הקצאת שטחים ותכנון שטחי ציבור, תחבורה וסביבה בהתאם למלוא פוטנציאל יח"ד במתחם. • תוספת שטחי ציבור פתוחים. • ייעול שימוש בקרקע ציבורית, הוספת זכויות בנייה במגרשים קיימים למבנים ומוסדות ציבור.	

תכנית מס' 354-0247221

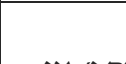
מבא"ת 2006

5.2.7.2 נתונים כמותיים למתחם						נושא
הוראות	גובה (מס' קומות)	סה"כ	תוספת למאוסר	מאוסר/קיים	יחידת מידה	
שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור. בכל ייעוד קרקע שבו מותר שימוש לצרכי ציבור, ניתן להקצות שטחי בניה לצרכי ציבור בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.	לי"ר	232,200	52,200	180,000	מ"ר	סה"כ שטח בנייה (לכלל היעודים)
	לי"ר	8			יח"ד/ד' מגורים נטו	מגורים צפיפות ממוצעת
קיבלות ריאלית מימוש של כ-70% כ-1,050 יח"ד	9	1,500		1,200	יח"ד	מגורים
אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי למגורים יהיו 120%.	לי"ר	232,200	52,200	180,000	מ"ר	מגורים
בייעוד למגורים שטחי הבניה לשימושים נלווים יהיו עד 5% מכלל שטחי הבניה העיקריים בכל יעוד בו מותר שימוש זה.	לי"ר	11,600	11,600	-	מ"ר	כלל השימושים המשניים
מפורט אומדן שטחים נדרשים לייעוד שטחים ציבורים, ללא היקף שטחים נדרש כשימושים נלווים לייעודים אחרים יש לתגבר זכויות בניה עד 200% לטובת ייעול השימוש בקרקע ושיפור המענה לצרכי הציבור. בעת אישור תכנית מפורטת יש להתייחס למדריך הארצי התקף	6	37	25	12	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
מפורט אומדן שטחים נדרשים ברמת סף הבית וברמה שכונתית. בהתאם לפרוגרמה למתחם ובהתאמה למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. הקצאה לשטחים פתוחים ברמה כלל עירונית תינתן מחוץ למתחם		22	22	0	דונם	שטחים פתוחים



תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

	הוראות נוספות למתחם	5.2.7.3
	גובה בניה: 1. גובה הבנייה באזורי המגורים יהיה עד 9 קומות ברוטו סה"כ קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה ומתחת למפלס הדרך, וע"פ שיקול דעת מוסד התכנון ובהתאמה לאופי האזור ומשיקולים נופיים ואורבניים נוספים. 2. קביעת התפלגות מס' הקומות מעל ומתחת למפלס הדרך הסמוכה למגרש מתוך סה"כ הקומות המותרות, תעשה בתכנית המפורטת. 3. תוספת קומות בתכנית מפורטת לא תחשב כסטייה מהוראות תכנית זו.	א
	הקלות מדרכים ומסילות ברזל: תכנית מפורטת בתחום ההשפעה של רצועה לתכנון מסילה לפי תמ"א 23 על שינוייה ו/ או קו בניין לפי תמ"א 3 על שינוייה תדרש לקבל הקלה מהמועצה הארצית.	ב



תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

5.2.8 הוראות למתחם 7 ב' – עין איברהים - הרחבה

5.2.8.1 תיאור המתחם



שטח המתחם כ-610 דונם.

מצב קיים:

המתחם כולל בעיקרו שטחים חדשים המוצעים לפיתוח, נמצא מצפון - מערב לדרך 65, ועוטף שכונת עין איברהים, ממזרח, צפון ומערב. הדרך הראשית החוצה את השכונה משמשת גם כדרך גישה לשטחי חקלאות אשר מעבר לה, ולישוב מועאוויה השייך למועצה מקומית בסמ"ה.

מצב מוצע:

שילוב מגורים עם נופש כפרי, מרכז תיירות ונופש ומרכז רכיבה ליציאה אל אדמות אל רוחה. ניתן להקצות עד 20% השטח הנדרש לשטחים ציבוריים פתוחים במסגרת תכנית למרכז הספורט ונופש המוצע.

במתחם יתוכננו קריות חינוך וגני ילדים בהיקף של כ-44.9 דונם ושטחים פתוחים בהיקף של כ-37 דונם. (סימבול מס' 1 בתשריט)

5.2.8.3 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	מאושר/קיים	תוספת למאושר	סה"כ	גובה (מס' קומות)	הוראות
סה"כ שטח בנייה (לכלל היעודים)	מ"ר	15,000	349,900	364,900	ל"ר	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור. בכל ייעוד קרקע שבו מותר שימוש לצרכי ציבור, ניתן להקצות שטחי בניה לצרכי ציבור בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים צפיפות ממוצעת	יח"ד/ד' מגורים נטו	-		8	ל"ר	

2019

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 50 מתוך 97

תכנית מס' 354-0247221

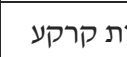
מבא"ת 2006

מגורים	יח"ד	100	1,600	2,000	9	קיבלות ריאלית מימוש של כ- 85% כ-1,700 יח"ד
מגורים	מ"ר	15,000	283,900	298,900	ל"ר	אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי למגורים יהיו 120%.
תיירות	מ"ר	-	66,000	66,000	8	אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי לתיירות יהיו 160%.
כלל השימושים המשניים	מ"ר	-	18,200	18,200	ל"ר	בייעוד למגורים שטחי הבניה לשימושים נלווים יהיו עד 5% מכלל שטחי הבניה העיקריים בכל יעוד בו מותר שימוש זה. בייעוד לתיירות שטחי הבניה לשימושים נלווים יהיו עד 5% מכלל שטחי הבניה העיקריים בכל יעוד בו מותר שימוש זה.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	-	67	67	6	מפורט אומדן שטחים נדרשים לייעוד שטחים ציבורים, ללא היקף שטחים נדרש כשימושים נלווים לייעודים אחרים יש לתגבר זכויות בניה עד 200% לטובת ייעול השימוש בקרקע ושיפור המענה לצרכי הציבור. בעת אישור תכנית מפורטת יש להתייחס למדריך הארצי התקף
שטחים פתוחים	דונם	0	37	37		מפורט אומדן שטחים נדרשים ברמת סף הבית וברמה שכונתית. בהתאם לפרוגרמה למתחם ובהתאמה למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. הקצאה לשטחים פתוחים ברמה כלל עירונית תינתן מחוץ למתחם



תכנית מס' 354-0247221

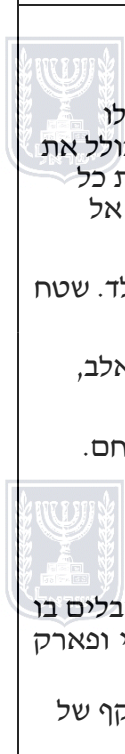
מבא"ת 2006

	הוראות נוספות למתחם	5.2.8.4
	גובה בניה: 4. באזורי המגורים: גובה הבנייה באזורי המגורים יהיה עד 9 קומות ברוטו סה"כ קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה ומתחת למפלס הדרך, וע"פ שיקול דעת מוסד התכנון ובהתאמה לאופי האזור ומשיקולים נופיים ואורבניים נוספים. 4.1. קביעת התפלגות מס' הקומות מעל ומתחת למפלס הדרך הסמוכה למגרש מתוך סה"כ הקומות המותרות, תעשה בתכנית המפורטת. 4.2. תוספת קומות בתכנית מפורטת לא תחשב כסטייה מהוראות תכנית זו. 5. באזורי התיירות גובה הבניה יהיה עד 8 קומות.	א
	הנחיות לתכניות מפורטות: 1. תוכן תכנית מפורטת לתחום היעוד תיירות - תא שטח מס' 170 במלואו. 2. השטח הפנוי לנטיעות, פיתוח נופי והחדרת נגר עילי לא יפחת מ-50% משטח התכנית. 3. ניתן להקצות עד 20% השטח הנדרש לשטחים ציבוריים פתוחים במסגרת תכנית למרכז הספורט ונופש המוצע. 4. תכנית מפורטת תקבע הנחיות המונעות פגיעה בפשט ההצפה והצמדות לנחל ברקן	ב
	תנאי למתן תוקף לתכנית מפורטת במתחם עין אל דליה – ביצוע שיקום נופי להכשרות קרקע ללא היתר.	ג



תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

	הוראות למתחם 8 – עין ג'ראר	5.2.9
	תיאור המתחם 	5.2.9.1
	שטח המתחם כ-1,370 דונם. מצב קיים: מתחם זה נמצא בדרום אום אל פחם, צמוד לדרך מי-עמי (מספר 6535) המהווה את גבולו הדרומי, לאזור הכניסה הדרומית לעיר מדרך זו ולישוב מי-עמי שממערב לה. המתחם כולל את השכונה המאוכלסת עין ג'ראר, שכונה שהתכנית המפורטת שהוכנה לה בעבר היא חסרת כל מעמד. כלולה במתחם גם שכונה על קרקעות מדינה, בפיתוח לפי תכנון מאושר "קטאין אל שומר". הבינוי הקיים מפוזר על גבעה, הצופה על מרכז העיר שמצפון לה, ובמורד לואדי עין כאלד. שטח המדרון מכוסה בוסתנים ובו מקבצי בתים ובנייה פזורה. אף שהמתחם הוא אזור מגורים מובהק, לדרך הראשית העוברת בו - דרך עלי בן אבו טאלב, המחברת את מרכז העיר לכניסה הדרומית מדרך 6535 - חשיבות כלל עירונית רבה. בתחתית המתחם קיים ואדי עין כאלד, המפריד פיזית שכונה זו ממרכז העיר אום אל פחם. מצאי מוסדות ציבור שכונתיים ועירוניים: גן ילדים, בית ספר יסודי, טיפת חלב, מסגד וכן מסחר מקומי. מצב מוצע: תיאום פיתוח חלקו הדרום-מערבי של המתחם עם פיתוח המוקדים הכלל עירוניים הגובלים בו ממערב (בתחום מתחמים 9, 11 א', 11 ב') - המבואה הדרומית לעיר, המרכז האזרחי ופארק הספורט ונופש - להעצמת החשיבות והאטרקטיביות של מתחם זה. במתחם יתוכננו קריות חינוך וגני ילדים בהיקף של כ-96.3 דונם ושטחים פתוחים בהיקף של כ-79 דונם. (סימבול מס' 2 בתשריט)	



תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

5.2.9.3 נתונים כמותיים למתחם						נושא
הוראות	גובה (מס' קומות)	סה"כ	תוספת למאוסר	מאוסר/קיים	יחידת מידה	
שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור. בכל ייעוד קרקע שבו מותר שימוש לצרכי ציבור, ניתן להקצות שטחי בניה לצרכי ציבור בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.	לי"ר	668,200	668,200	-	מ"ר	סה"כ שטח בנייה (לכלל היעודים)
	לי"ר	8			יח"ד/ד' מגורים נטו	מגורים צפיפות ממוצעת
קיבלות ריאלית מימוש של כ- 85% כ- 3,655 יח"ד	9	4,300	4,300	-	יח"ד	מגורים
אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי למגורים יהיו 120%.	לי"ר	637,600	637,600	-	מ"ר	מגורים
בייעוד מגורים תעסוקה ומסחר אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 200%, הנתון משקף מימוש כ-25% לטובת תעסוקה.	8	15,300	15,300	-	מ"ר	תעסוקה
בייעוד מגורים תעסוקה ומסחר אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 200%, הנתון משקף מימוש כ-25% לטובת מסחר.	8	15,300	15,300	-	מ"ר	מסחר
בייעוד למגורים שטחי הבניה לשימושים נלווים יהיו עד 5% מכלל שטחי הבניה העיקריים בכל יעוד בו מותר שימוש זה.	לי"ר	31,900	31,900	-	מ"ר	כלל השימושים המשניים
מפורט אומדן שטחים נדרשים לייעוד שטחים ציבורים, ללא היקף שטחים נדרש כשימושים נלווים לייעודים אחרים יש לתגבר זכויות בניה עד 200% לטובת ייעוד השימוש בקרקע ושיפור המענה לצרכי הציבור. בעת אישור תכנית מפורטת יש להתייחס למדריך הארצי התקף		132	137	-	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
מפורט אומדן שטחים נדרשים ברמת סף הבית וברמה שכונתית. בהתאם לפרוגרמה למתחם ובהתאמה למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. הקצאה לשטחים ברמה כללית תינתן מחוץ למתחם	לי"ר	79	79	-	דונם	שטחים פתוחים

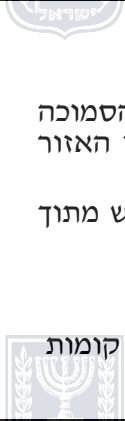
2019

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 54 מתוך 97

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

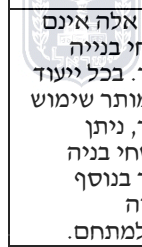
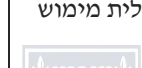
	הוראות נוספות למתחם	5.2.9.4
	גובה בניה: 1. באזורי המגורים: 1.1. גובה הבנייה יהיה עד 9 קומות ברוטו סה"כ קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה ומתחת למפלס הדרך, וע"פ שיקול דעת מוסד התכנון ובהתאמה לאופי האזור ומשיקולים נופיים ואורבניים נוספים. 1.2. קביעת התפלגות מס' הקומות מעל ומתחת למפלס הדרך הסמוכה למגרש מתוך סה"כ הקומות המותרות, תעשה בתכנית המפורטת. 1.3. תוספת קומות בתכנית מפורטת לא תחשב כסטייה מהוראות תכנית זו. 2. באזור מגורים, מסחר ותעסוקה: גובה הבנייה יהיה עד 8 קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה עם אפשרות לתוספת עד 2 קומות בהתחשב בשיפועי הקרקע.	
	הקלות מדרכים: תכנית מפורטת בתחום קו בניין לפי תמ"א 3 על שינוייה תדרש לקבל הקלה מהמועצה הארצית.	ב
	הנחיות לתכניות מפורטות: 1. יותר ליעד עד 15% משטחו של הפארק הספורט והנופש למתקנים ומבני ספורט ושירותים. 2. בתחום תאי שטח 72, 73 בלבד יותר שימוש לתיירות ולאכסון מלונאי. 3. תנאי להכנת תכנית מפורטת - הכנת מסמך מדיניות לכל שטח המתחם שיאושר ע"י מוסד תכנון, ובהתאם לו קידום תכניות מפורטות, בין השאר על מנת להתאים את התכנון להתפתחויות העירוניות הצפויות באזור זה ובסביבתו. 4. שטח הטיילת הכלול במתחם זה ייחשב במניין שטחי הציבור הפתוחים הנדרשים במתחם.	ג



תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

	5.2.10 הוראות למתחם 9 – קטאין אל שומר	5.2.10
	תיאור המתחם 	5.2.10.1
	שטח המתחם כ-260 דונם מצב קיים: מתחם מאושר לפיתוח מגורים. מבנים ומוסדות ציבור : שטח קיים מכח תכניות תקפות - 32 ד' . מצב מוצע: מוצע תגבור רמת הצפיפות בשכונה הקיימת תוך מתן מענה לשטחים ציבוריים למתחם.	

	הוראות	גובה (מס' קומות)	סה"כ	תוספת למאוסר	מאוסר/ קיים	יחידת מידה	5.2.10.3 נושא
	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור. בכל ייעוד קרקע שבו מותר שימוש לצרכי ציבור, ניתן להקצות שטחי בניה לצרכי ציבור בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.	לי"ר	128,400	38,400	90,000	מ"ר	סה"כ שטח בנייה (לכלל היעודים)
		לי"ר	7			יח"ד/ד' מגורים נטו	מגורים צפיפות ממוצעת
	קיבלות ריאלית מימוש של כ- 70% כ-490 יח"ד	9	700	100	600	יח"ד	מגורים
	אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי למגורים יהיו 120%.	לי"ר	128,400	38,400	90,000	מ"ר	מגורים

2019

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 56 מתוך 97

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

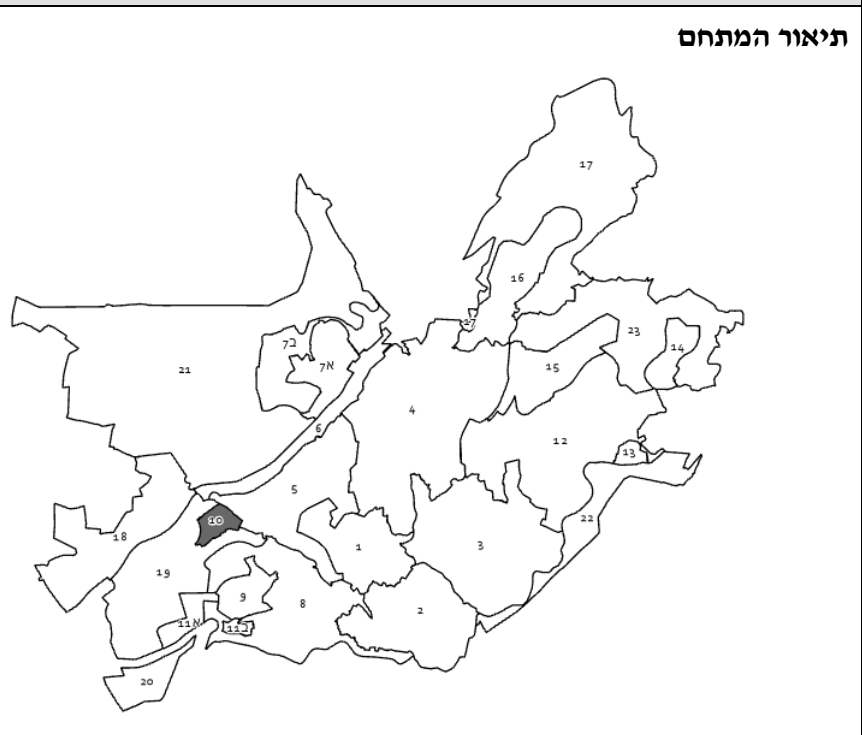
כלל השימושים המשניים	מ"ר	-	6,400	6,400	ל"ר	בייעוד למגורים שטחי הבניה לשימושים נלווים יהיו עד 5% מכלל שטחי הבניה העיקריים בכל יעוד בו מותר שימוש זה.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	32	-	32		מפורט אומדן שטחים נדרשים לייעוד שטחים ציבורים, ללא היקף שטחים נדרש כשימושים נלווים לייעודים אחרים יש לתגבר זכויות בניה עד 200% לטובת ייעול השימוש בקרקע ושיפור המענה לצרכי הציבור בעת אישור תכנית מפורטת יש להתייחס למדריך הארצי התקף
שטחים פתוחים	דונם	-	10	10		מפורט אומדן שטחים נדרשים ברמת סף הבית וברמה שכונתית. בהתאם לפרוגרמה למתחם ובהתאמה למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. הקצאה לשטחים פתוחים ברמה כללית תינתן מחוץ למתחם

5.2.10.4	הוראות נוספות למתחם
	גובה בניה: 1. באזורי המגורים: 1.1. גובה הבניה יהיה עד 9 קומות ברוטו סה"כ קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה ומתחת למפלס הדרך, וע"פ שיקול דעת מוסד התכנון ובהתאמה לאופי האזור ומשיקולים נופיים ואורבניים נוספים. 1.2. קביעת התפלגות מס' הקומות מעל ומתחת למפלס הדרך הסמוכה למגרש מתוך סה"כ הקומות המותרות, תעשה בתכנית המפורטת. 1.3. תוספת קומות בתכנית מפורטת לא תחשב כסטייה מהוראות תכנית זו.



תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

5.2.11	הוראות למתחם 10 – אל עראיש
5.2.11.1 תיאור המתחם 	
נתונים בסיסיים: שטח המתחם כ-128 דונם, שטח פנוי מבינוי מצב מוצע: המתחם מיועד לפיתוח שטחי מגורים חדשים. במתחם יתוכננו קריות חינוך וגני ילדים בהיקף של כ-8.6 דונם ושטחים פתוחים בהיקף של כ-9 דונם. (סימבול מס' 4 בתשריט)	

5.2.11.3	נתונים כמותיים למתחם	נושא
הוראות	גובה (מס' קומות) סה"כ תוספת למאוסר מאוסר/קיים יחידת מידה	
שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור. בכל ייעוד קרקע שבו מותר שימוש לצרכי ציבור, ניתן להקצות שטחי בניה לצרכי ציבור בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.	ל"ר 77,200 77,200 -	סה"כ שטח בניה (לכלל היעודים)
	ל"ר 8	מגורים צפיפות ממוצעת
קיבלות ריאלית מימוש של כ-85% כ-425 יח"ד	9 500 500 -	מגורים
אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי למגורים יהיו 120%	ל"ר 77,200 77,200 -	מגורים

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

כלל השימושים המשניים	מ"ר	-	3,900	3,900	ל"ר	בייעוד למגורים שטחי הבניה לשימושים נלווים יהיו עד 5% מכלל שטחי הבניה העיקריים בכל יעוד בו מותר שימוש זה.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	-	22	22	6	מפורט אומדן שטחים נדרשים לייעוד שטחים ציבורים, ללא היקף שטחים נדרש כשימושים נלווים לייעודים אחרים יש לתגבר זכויות בניה עד 200% לטובת ייעול השימוש בקרקע ושיפור המענה לצרכי הציבור. בעת אישור תכנית מפורטת יש להתייחס למדריך הארצי התקף
שטחים פתוחים	דונם	-	9	9	ל"ר	מפורט אומדן שטחים נדרשים ברמת סף הבית וברמה שכונתית. בהתאם לפרוגרמה למתחם ובהתאמה למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. הקצאה לשטחים פתוחים ברמה כללית תינתן מחוץ למתחם

5.2.11.4	הוראות נוספות למתחם
א	גובה בניה: 1. באזורי המגורים: 1.1. גובה הבניה יהיה עד 9 קומות ברוטו סה"כ קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה ומתחת למפלס הדרך, וע"פ שיקול דעת מוסד התכנון ובהתאמה לאופי האזור ומשיקולים נופיים ואורבניים נוספים. 1.2. קביעת התפלגות מס' הקומות מעל ומתחת למפלס הדרך הסמוכה למגרש מתוך סה"כ הקומות המותרות, תעשה בתכנית המפורטת. 1.3. תוספת קומות בתכנית מפורטת לא תחשב כסטייה מהוראות תכנית זו.



תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006



5.2.12 הוראות למתחם 11 א' – מרכז אזרחי עין ג'ראר

5.2.12.1 תיאור המתחם



שטח המתחם כ-155 דונם, המיועדים לפיתוח מרכז אזרחי.

מצב קיים:

לאור הנגישות הטובה ומצאי הקרקע במתחם זה, מוקם במתחם מרכז אזרחי גדול בקרבת הכניסה לעיר מדרך 6535 לעין ג'ראר – קריה לשימושים מעורבים של תעסוקה, מוסדות ציבור ותיירות עם שטחים פתוחים.

מצב מוצע:

פיתוח המרכז האזרחי (תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות), כאחד המנופים הכלכליים העיקריים של העיר.

השלמת פיתוחה של דרך עלי בן אבו טאלב ושיפור הצומת עם דרך 6535, לחיזוק תפקידה כחיבור של העיר.

5.2.12.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	מאושר/קיים	תוספת למאושר	סה"כ	גובה (מס' קומות)	הוראות
סה"כ שטח בנייה (לכלל היעודים)	מ"ר	-	131,600	131,600	לי"ר	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור. בכל ייעוד קרקע שבו מותר שימוש לצרכי ציבור, ניתן להקצות שטחי בניה לצרכי ציבור בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
תעסוקה	מ"ר	-	72,200	72,200	8	בייעוד המעורב המוצע במתחם אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 160%. הנתון משקף מימוש כ-40% לטובת תעסוקה.

2019

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 60 מתוך 97

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

מסחר	מ"ר	-	18,800	18,800	8	בייעוד המועדב המוצע במתחם אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 160%. הנתון משקף מימוש כ-10% לטובת מסחר.
תיירות	מ"ר	-	37,600	37,600	8	בייעוד המועדב המוצע במתחם אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 160%. הנתון משקף מימוש כ-20% לטובת תיירות.
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	-	56,400	56,400	8	בייעוד המועדב המוצע במתחם אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 160%. מהם לפחות 30% לטובת מבנים ומוסדות ציבור. שטחים אלו יכולים לשמש למטרות כלל עירוניות. נתונים אלו אינם נכללים בשורה סה"כ שטח בניה במתחם וניתן להוסיף שטחים למבנים ומוסדות ציבור מעבר לקבוע כאן.
כלל השימושים המשניים	מ"ר	-	6,300	9,400	ל"ר	בייעוד המועדב במתחם זה שטחי הבניה לשימושים נלווים יהיו עד 5% מכלל שטחי הבניה העיקריים.

5.2.12.3	הוראות נוספות למתחם
א	גובה בניה: גובה הבנייה במגרשים יהיה עד 8 קומות מעל מפלס הדרך עם אפשרות לתוספות עד 2 קומות מתחת למפלס הדרך הסמוכה בהתחשב בשיפועי הקרקע.
ב	הנחיות לתכנית מפורטת: תוכן תכנית מפורטת ליעוד זה במלואו, כולל תכנון רצועת השטח הפתוח לאורך דרך 6535 וחיבור התכנית לעיר, לטיילת הדרומית, ולפארק הנופש והספורט הצמוד. (1) התכנית תתבסס על הפרוגרמה למתחם ותכלול צרכי ציבור נוספים אם יוגדרו לתכנית זו לפי דרישות להשלמות לצרכי ציבור במתחמים אחרים בתכנית עד 65 דונם. (2) התכנית תלווה בנספח בינוי הכולל הוראות בינוי מחייבות, נספח תנועה, נספח נוף, ונספח תשתיות ואיכות סביבה, ערוכים בהתאם להוראות תכנית זו ולנספחיה. (3) במסגרת התכנון המפורט תתוכנן טיילת בחזית המרכז האזרחי הפונה לדרך 6535, שתשומר על המאפיינים של הטיילת מעבר לתחומי המתחם. תכנית מפורטת לקטע זה תכיל הוראות לנושא טיפול נופי בממשק בין האזור המבונה לבין הטיילת. (4) הנחיות לזכויות והוראות בנייה: (4.1) סך כל השימושים לשטחים עיקריים (ש"ע) יהיה 160% משטח היעוד המתארי בתכנית זו. ניתן יהיה לקבוע זכויות בנייה עד 240% בחלק ממגרשי התכנית עד מיצוי מלא הזכויות הנ"ל (4.2) לפחות 30% משטח התכנית ייועד לשטח פתוח ציבורי, לנטיעות ולהחדרת נגר עילי. (4.3) לפחות 30% משטחי הבנייה בתכנית יוקצו למבנים ומוסדות ציבור. (5) תכנית מפורטת בתחום קו בניין לפי תמ"א 3 על שינוייה תדרש לקבל הקלה מהמועצה הארצית.

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006



5.2.13 הוראות למתחם 11 ב' – מוקד מסחר ותעסוקה עין ג'ראר

5.2.13

5.2.13.1 תיאור המתחם

5.2.13.1



שטח המתחם כ-43 דונם.

מצב קיים:

לאור הנגישות הטובה ומצאי הקרקע במתחם זה, מוקמה כאן קריה לשימושים מעורבים של תעסוקה ומסחר.

מצב מוצע:

פיתוח מוקד מסחר ותעסוקה כמוקד אזורי. אחד המנופים הכלכליים של העיר.

5.2.13.2 נתונים כמותיים למתחם						נושא
הוראות	גובה (מס' קומות)	סה"כ	תוספת למאוסר	מאוסר/קיים	יחידת מידה	
שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור. בכל ייעוד קרקע שבו מותר שימוש לצרכי ציבור, ניתן להקצות שטחי בניה לצרכי ציבור בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.	לי"ר	64,800	64,800	-	מ"ר	סה"כ שטח בנייה (לכלל היעודים)
בייעוד המועדורב המוצע במתחם אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 200%. הנתון משקף מימוש כ-50% לטובת תעסוקה.	8	32,400	32,400	-	מ"ר	תעסוקה
בייעוד המועדורב המוצע במתחם אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 200%. הנתון משקף מימוש כ-50% לטובת מסחר.	8	32,400	32,400	-	מ"ר	מסחר

2019

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 62 מתוך 97

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

כלל השימושים המשניים	מ"ר	-	6,400	6,400	לי"ר	בייעוד המעורב במתחם זה שטחי הבניה לשימושים נלווים יהיו עד כ- 10% מכלל שטחי הבניה העיקריים.
----------------------	-----	---	-------	-------	------	--

5.2.13.3	הוראות נוספות למתחם
א	גובה בניה: גובה הבנייה במגרשים יהיה עד 8 קומות מעל מפלס הדרך עם אפשרות לתוספות עד 2 קומות מתחת למפלס הדרך הסמוכה בהתחשב בשיפועי הקרקע.
ב	הנחיות לתכנית מפורטת: תוכן תכנית מפורטת ליעוד זה במלואו.



2019

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 63 מתוך 97

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006



5.2.14 הוראות למתחם 12 – רובע צפון מזרחי

5.2.14.1 תיאור המתחם



שטח המתחם כ-2,045 דונם.

מצב קיים:

המתחם בין שכונות לווין קטנות (עקאדה, מלחם וסוויסה), הממוקמות על פסגות מקומיות לבין אזור תעשייה אל עיון.

מצב מוצע:

- הקמת שכונות מגורים חדשות, בצפיפות גבוהה ובסטנדרטים גבוהים
- שיפור הנגישות למרקם העירוני ממזרח.
- פיתוח פארק צפוני, שילובו בשטחי היער והשטחים החקלאיים.
- פיתוח גן חיות בפארק נופש וספורט.
- פיתוח קטע מהדרך ההיקפית המזרחית (דרך הפטרולים) כדרך נופית וטיילת, המתחברת למבואה המזרחית של העיר.

במתחם יתוכננו קריות חינוך וגני ילדים בהיקף של כ-149.3 דונם ושטחים פתוחים בהיקף של כ-124 דונם (סימבול מס' 3 בתשריט). כמו-כן, יתוכננו מבני דת בהיקף של כ-25.5 דונם (סימבול מס' 4 בתשריט)

5.2.14.3 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	מאושר/קיים	תוספת למאושר	סה"כ	גובה (מס' קומות)	הוראות
סה"כ שטח (לכלל היעודים)	מ"ר	-	1,050,800	1,050,800	ל"ר	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור. בכל ייעוד קרקע שבו מותר שימוש לצרכי ציבור, ניתן להקצות שטחי בניה לצרכי ציבור בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.

2019

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 64 מתוך 97

תכנית מס' 354-0247221

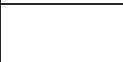
מבא"ת 2006

	לי"ר	8		-	יח"ד/ד'י מגורים נטו	מגורים צפיפות ממוצעת
קיבולת ריאלית מימוש של כ- 85% כ- 5,780 יח"ד	9	6,800	6,800	-	יח"ד	מגורים
אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי למגורים יהיו 120%.	לי"ר	1,016,000	1,016,000	-	מ"ר	מגורים
בייעוד המעורב המוצע במתחם אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 120%. הנתון משקף מימוש כ- 50% לטובת תעסוקה.	6	17,400	17,400	-	מ"ר	תעסוקה
בייעוד המעורב המוצע במתחם אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 120%. הנתון משקף מימוש כ- 50% לטובת מסחר.	6	17,400	17,400	-	מ"ר	מסחר
בייעוד למגורים שטחי הבניה לשימושים נלווים יהיו עד 5% מכלל שטחי הבניה העיקריים בכל יעוד בו מותר שימוש זה. בייעוד המעורב למסחר ותעסוקה במתחם זה שטחי הבניה לשימושים נלווים יהיו עד כ- 10% מכלל שטחי הבניה העיקריים.	לי"ר	54,200	54,200	-	מ"ר	כלל השימושים המשניים
בהתאם לפרוגרמה מפורטת אומדן שטחים נדרשים לייעוד שטחים ציבורים, ללא היקף שטחים נדרש כשימושים נלווים לייעודים אחרים יש לתגבר זכויות בניה עד 200% לטובת ייעול השימוש בקרקע ושיפור המענה לצרכי הציבור. בעת אישור תכנית מפורטת יש להתייחס למדריך הארצי התקף	6	208	208	-	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
מפורטת אומדן שטחים נדרשים ברמת סף הבית וברמה שכונתית. בהתאם לפרוגרמה למתחם ובהתאמה למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. הקצאה לשטחים פתוחים ברמה כלל עירונית תינתן מחוץ למתחם	לי"ר	124	124	-	דונם	שטחים פתוחים



תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

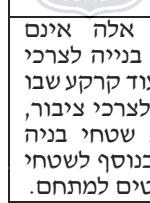
	הוראות נוספות למתחם	5.2.14.4
	גובה בניה: 1. באזורי המגורים: 1.1. גובה הבנייה יהיה עד 9 קומות ברוטו סה"כ קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה ומתחת למפלס הדרך, וע"פ שיקול דעת מוסד התכנון ובהתאמה לאופי האזור ומשיקולים נופיים ואורבניים נוספים. 1.2. קביעת התפלגות מס' הקומות מעל ומתחת למפלס הדרך הסמוכה למגרש מתוך סה"כ הקומות המותרות, תעשה בתכנית המפורטת. 1.3. תוספת קומות בתכנית מפורטת לא תחשב כסטייה מהוראות תכנית זו. 2. באזור מסחר ותעסוקה: עד 4 קומות מעל מפלס הדרך עם אפשרות לתוספת עד 2 קומות מתחת מפלס הדרך הסמוכה בהתחשב בשיפועי הקרקע.	א
	בתא שטח 173 יותר שימוש ופיתוח מבנים לגן-חיות.	ב
	בייעוד "שטח ספורט ונופש" ייועדו עד 15% משטחי הפארק למתקנים, מבני ספורט ושירותים.	ג



תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

	5.2.15 הוראות למתחם 13 – ואדי מלחם	5.2.15
	תיאור המתחם 	5.2.15.1
	נתונים בסיסיים: שטח המתחם כ-70 דונם. מצב קיים: שכונת לוויין הממוקמת על פסגה מקומית בסביבה הכפרית החקלאית, בקרבת היערות והשטחים הפתוחים. השכונה מתאפיינת במקבצי מבנים בודדים, פזורים בשטח, בצפיפות נמוכה עם תשתיות ומוסדות מינימאליים, לפי תכנית מאושרת. הבתים בני 1-2 קומות. נפוצים מבני עזר לחקלאות - מתבנים, דירים, רפתות ומחסנים. הקשר למרכז העיר בדרכים צרות, הסלולות על תוואים של דרכים חקלאיות מסורתיות באורך של קילומטרים אחדים. מצב מוצע: חיזוק הפוטנציאל למגורי נופש/אכסון כפרי, תוך שמירה על המאפיינים הכפריים הקיימים.	

	הוראות	גובה (מס' קומות)	סה"כ	תוספת למאוסר	מאוסר/קיים	יחידת מידה	5.2.15.3 נושא
	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור. בכל ייעוד קרקע שבו מותר שימוש לצרכי ציבור, ניתן להקצות שטחי בניה לצרכי ציבור בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.	לי"ר	36,300	9,300	27,000	מ"ר	סה"כ שטח בנייה (לכלל היעודים)
		לי"ר	8			יח"ד/ד' מגורים נטו	מגורים צפיפות ממוצעת
	קיבלות ריאלית מימוש של כ-70% כ-140 יח"ד	9	200	20	180	יח"ד	מגורים

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

מגורים	מ"ר	27,000	9,300	36,300	ל"ר	אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי למגורים יהיו 120%.
כלל השימושים המשניים	מ"ר	-	1,800	1,800	ל"ר	שטחי הבניה לשימושים נלווים למגורים יהיו עד 5% מכלל שטחי הבניה העיקריים בכל יעוד בו מותר שימוש זה.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	-	5	5		מפורט אומדן שטחים נדרשים לייעוד שטחים ציבורים, ללא היקף שטחים נדרש כשימושים נלווים לייעודים אחרים יש לתגבר זכויות בניה עד 200% לטובת ייעול השימוש בקרקע ושיפור המענה לצרכי הציבור. בעת אישור תכנית מפורטת יש להתייחס למדריך הארצי התקף
שטחים פתוחים	דונם		3	3	ל"ר	מפורט אומדן שטחים נדרשים ברמת סף הבית וברמה שכונתית. בהתאם לפרוגרמה למתחם ובהתאמה למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. הקצאה לשטחים פתוחים ברמה כלל עירונית תינתן מחוץ למתחם

הוראות נוספות למתחם

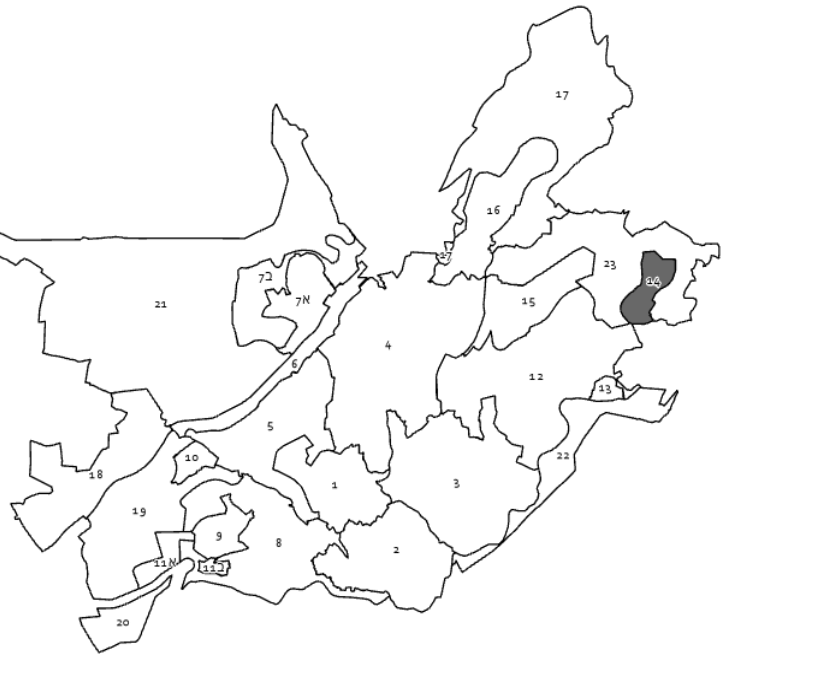
5.2.15.4

גובה בניה:

1. גובה הבנייה באזורי המגורים יהיה עד 9 קומות ברוטו סה"כ קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה ומתחת למפלס הדרך, וע"פ שיקול דעת מוסד התכנון ובהתאמה לאופי האזור ומשיקולים נופיים ואורבניים נוספים.
2. קביעת התפלגות מס' הקומות מעל ומתחת למפלס הדרך הסמוכה למגרש מתוך סה"כ הקומות המותרות, תעשה בתכנית המפורטת.
3. תוספת קומות בתכנית מפורטת לא תחשב כסטייה מהוראות תכנית זו.

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

5.2.16	הוראות למתחם 14 – סויסה	
	תיאור המתחם 	5.2.16.1
	נתונים בסיסיים: שטח המתחם כ-240 דונם. מצב קיים: שכונת לוויין הממוקמת על פסגה מקומי בסביבה הכפרית החקלאית, בקרבת היערות והשטחים הפתוחים. השכונה מתאפיינת במקבצי מבנים בודדים, פזורים בשטח, בצפיפות נמוכה עם תשתיות ומוסדות מינימאליים, לפי תכנית מאושרת. הבתים בני 1-2 קומות. נפוצים מבני עזר לחקלאות - מתבנים, דירים, רפתות ומחסנים. הקשר למרכז העיר בדרכים צרות, הסלולות על תוואים של דרכים חקלאיות מסורתיות באורך של קילומטרים אחדים. מצב מוצע: חיזוק הפוטנציאל ליחידות אירוח/אכסון כפרי, תוך שמירה על המאפיינים הכפריים הקיימים.	

5.2.18.3	נתונים כמותיים למתחם					
נושא	יחידת מידה	מאוסר/קיים	תוספת למאוסר	סה"כ	גובה (מס' קומות)	הוראות
סה"כ שטח בנייה (לכלל היעודים)	מ"ר	90,000	53,500	143,500	לי"ר	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור. בכל ייעוד קרקע שבו מותר שימוש לצרכי ציבור, ניתן להקצות שטחי בניה לצרכי ציבור בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים צפיפות ממוצעת	יח"ד/מגורים נטו			7	לי"ר	תותר צפיפות מעל 7 יח"ד/ד בהתאם לבחינת תכנית מפורטת בבדיקות פתרון לשטחי ציבור ותשתיות.
מגורים	יח"ד	600	200	800	9	קיבלות ריאלית מימוש של כ-75% כ-600 יח"ד

2019

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 69 מתוך 97

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

מגורים	מ"ר	90,000	53,500	143,500	ל"ר	אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי למגורים יהיו 120%.
כלל השימושים המשניים	מ"ר	-	7,200	7,200	ל"ר	שטחי הבניה לשימושים נלווים למגורים יהיו עד 5% מכלל שטחי הבניה העיקריים בכל יעוד בו מותר שימוש זה.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	-	30	30	6	מפורט אומדן שטחים נדרשים לייעוד שטחים ציבורים, ללא היקף שטחים נדרש כשימושים נלווים לייעודים אחרים יש לתגבר זכויות בניה עד 200% לטובת ייעול השימוש בקרקע ושיפור המענה לצרכי הציבור. בעת אישור תכנית מפורטת יש להתייחס למדריך הארצי התקף
שטחים פתוחים	דונם	-	13	13	ל"ר	מפורט אומדן שטחים נדרשים ברמת סף הבית וברמה שכונתית. בהתאם לפרוגרמה למתחם ובהתאמה למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. הקצאה לשטחים פתוחים ברמה כלל עירונית תינתן מחוץ למתחם

הוראות נוספות למתחם

5.2.16.4

גובה בניה:

- גובה הבנייה באזורי המגורים יהיה עד 9 קומות ברוטו סה"כ קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה ומתחת למפלס הדרך, וע"פ שיקול דעת מוסד התכנון ובהתאמה לאופי האזור ומשיקולים נופיים ואורבניים נוספים.
- קביעת התפלגות מס' הקומות מעל ומתחת למפלס הדרך הסמוכה למגרש מתוך סה"כ הקומות המותרות, תעשה בתכנית המפורטת.
- תוספת קומות בתכנית מפורטת לא תחשב כסטייה מהוראות תכנית זו.



תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

5.2.17	הוראות למתחם 15 – אזור תעסוקה	
5.2.17.1	תיאור המתחם 	
	שטח המתחם כ-650 דונם. מצב קיים: נמצא על שלוחה, מדרום לשכונת עאקדה, המשתרעת ברצף מאזור התעשייה המאושר לפי תכנית ענ/ 339 לכיוון צפון מזרח, בין שני ואדיות היורדים לכיוון עמק יזרעאל. בחלקה הדרום מערבי של השלוחה יש שטחים חלקאיים, ובחלקה הצפון- מזרחי שטחי יער. מצב מוצע: אזור תעסוקה בן כ- 485 דונם, שיהווה עתודת שטח שניתן לבחינה בעתיד כאפשרות להרחבת אזור התעשייה הקיים, הצמוד למתחם מכיוון מזרח, ככל שיידרש.	

5.2.17.2	נתונים כמותיים למתחם	
נושא	יחידת מידה מאושר/ קיים תוספת למאושר סה"כ גובה (מס' קומות) הוראות	
סה"כ שטח בניה (לכלל היעודים)	מ"ר - 732,900 732,900 שטחי בניה אלה אינם כוללים שטחי בניה לצרכי ציבור. בכל ייעוד קרקע שבו מותר שימוש לצרכי ציבור, ניתן להקצות שטחי בניה לצרכי ציבור בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.	
תעסוקה	מ"ר - 586,300 586,300 אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 200%. הנתון משקף מימוש כ-80% לטובת תעסוקה.	
מסחר	מ"ר - 146,600 146,600 אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 200%. הנתון משקף מימוש כ-20% לטובת מסחר.	

2019

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 71 מתוך 97

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

כלל השימושים המשניים	מ"ר	-	146,600	146,600	לי"ר	בייעוד המעורב במתחם זה שטחי הבניה לשימושים נלווים יהיו עד כ- 20% מכלל שטחי הבניה העיקריים.
----------------------	-----	---	---------	---------	------	--

5.2.17.3	הוראות נוספות למתחם
א	גובה בניה: גובה הבנייה יהיה עד 8 קומות ברוטו סה"כ קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה ומתחת למפלס הדרך, וע"פ שיקול דעת מוסד התכנון ובהתאמה לאופי האזור ומשיקולים נופיים ואורבניים נוספים.
ב	הנחיות לתכניות מפורטות: 1. הפיתוח יהיה בשלבים, מכיוון מערב לכיוון מזרח. כמו כן, לא תתאפשר התחלת פיתוח במתחם חדש טרם מיצוי בשיעור גבוה, לפחות 85%, של המתחם הקודם. 2. סך כל השימושים לשטחים עיקריים יהיה 200% משטח המגרש, מהם סך השימושים המשניים יהיה עד 20%. 3. תכנית מפורטת ראשונה למתחם תכלול תחנת מעבר לפסולת יבשה שתמוקם בחלק המערבי של אזור התעסוקה ותבוצע בשלב הראשון של פיתוח אזור התעסוקה. 4. תותר חניית רכב כבד לאורך הדרכים באזור התעסוקה או במגרשי חנייה ייעודיים ובלבד שלא יפגע המרחב הציבורי המיועד להולכי רגל ורוכבי אופניים.



תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

	הוראות למתחם 16 – שכונה צפונית	5.2.18
 	תיאור המתחם 	5.2.18.1
 	שטח המתחם כ-750 דונם. תיאור כללי: המתחם נמצא על רכס בכיוון צפון-מזרח במקביל לואדי-עארה/נחל עירון. המתחם מהווה חלק חשוב משטחי הרזרבה לתכנון ופיתוח העיר. כלולה בו דרך מוצעת אשר תהווה כניסה נוספת מדרך 65, מכיוון צפון, אשר תדרש לעת השלמת הפיתוח הנמצא בעיצומו בצפון העיר. מצב מוצע: על פי התפיסה המצוגת בתכנית זו, פיתוח מתחם 16 יערך בשלב מאוחר ביחס לפיתוח יתר התמחמים המוצעים, מאחר ששטחי הפיתוח המוצעים בתכנית זו כוללים קיבולת פנויה הגדולה מצרכי הפיתוח לשנת היעד של תכנית המתאר. את מאמצי ומשאבי הפיתוח יש לרכז במתחמי הפיתוח האחרים של העיר. בתחום מתחם זה מוצעת כניסה צפונית נוספת לעיר. לאורך תוואי הדרך שתהווה חיבור נוסף לעיר בתחום מתחם 16 פרוסים מוקדים מעורבי שימושים של מגורים, תעסוקה ומסחר. במתחם יתוכננו קריות חינוך וגני ילדים בהיקף של כ-61 דונם ושטחים פתוחים בהיקף של כ-49 דונם (סימבול מס' 5 בתשריט)	

	נתונים כמותיים למתחם					5.2.18.3
הוראות	גובה (מס' קומות)	סה"כ	תוספת למאוסר	מאוסר/קיים	יחידת מידה	נושא
שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור. בכל ייעוד קרקע שבו מותר שימוש לצרכי ציבור, ניתן להקצות שטחי בניה לצרכי ציבור בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.	ל"ר	458,000	458,200		מ"ר	סה"כ שטח בנייה (לכלל היעודים)

2019

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 73 מתוך 97

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

	לי"ר	8		-	יח"ד/ד' מגורים נטו	מגורים צפיפות ממוצעת
קיבולת ריאלית מימוש של כ-85% כ-2,295 יח"ד	9	2,700	2,700	-	יח"ד	מגורים
אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי למגורים יהיו 120%.	לי"ר	404,600	404,600	-	מ"ר	מגורים
בייעוד המעורב המוצע במתחם אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 200%.	6	26,700	26,700	-	מ"ר	תעסוקה
הנתון משקף מימוש כ-25% לטובת תעסוקה.	6	26,700	26,700	-	מ"ר	מסחר
בייעוד המעורב המוצע במתחם אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי יהיו 200%.	לי"ר	20,200	20,200	-	מ"ר	כלל השימושים המשניים
הבניה לשימושים נלווים יהיו עד 5% מכלל שטחי הבניה העיקריים בכל יעוד בו מותר שימוש זה.	6	91	91	-	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
מפורט אומדן שטחים נדרשים לייעוד שטחים ציבורים, ללא היקף שטחים נדרש כשימושים נלווים לייעודים אחרים יש לתגבר זכויות בניה עד 200% לטובת ייעול השימוש בקרקע ושיפור המענה לצרכי הציבור. בעת אישור תכנית מפורטת יש להתייחס למדריך הארצי התקף	לי"ר	49	49	-	דונם	שטחים פתוחים
מפורט אומדן שטחים נדרשים ברמת סף הבית וברמה שכונתית. בהתאם לפרוגרמה למתחם ובהתאמה למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. הקצאה לשטחים פתוחים ברמה כלל עירונית תינתן מחוץ למתחם						



תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

	הוראות נוספות למתחם	5.2.18.4
	גובה בניה: 1. גובה הבנייה באזורי המגורים יהיה עד 9 קומות ברוטו סה"כ קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה ומתחת למפלס הדרך, וע"פ שיקול דעת מוסד התכנון ובהתאמה לאופי האזור ומשיקולים נופיים ואורבניים נוספים. 2. קביעת התפלגות מס' הקומות מעל ומתחת למפלס הדרך הסמוכה למגרש מתוך סה"כ הקומות המותרות, תעשה בתכנית המפורטת. תוספת קומות בתכנית מפורטת לא תחשב כסטייה מהוראות תכנית זו.	



2019

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 75 מתוך 97

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

	הוראות למתחם 17 – עקאדה, זלפה ושטחי הצפון	5.2.19
	תיאור המתחם 	5.2.19.1
	שטח המתחם כ-2,365 דונם. מצב קיים: שטח המתחם הצפוני כולל רכס בכיוון צפון-מזרח במקביל לואדי-עארה/נחל עירון, המשתרע החל מהגבול הצפוני של תחום הפיתוח הקיים, עד קצה גבול השיפוט הצפוני של העיר, וגובל בזלפה במזרח ובמוסמוס ומושירפה במערב. עיקר שטחי המתחם הם שטחי חקלאות בעיבוד בעל שטחי יער. בנוסף במתחם זה מספר שכונות מגורים- עקאדה, שכונה של זלפה הנמצאת בתחום השיפוט של אום אלפחם ומקבץ בתים קיימים המכונה אבו-סברי. השכונות הקיימות מתאפיינות במקבצי מבנים בודדים, פזורים בשטח, בנויות בצפיפות נמוכה עם תשתיות ומוסדות מינימאליים. במתחם עוברת דרך מוצעת, אשר תהווה כניסה נוספת מדרך 65, מכיוון צפון, אשר תדרש לעת השלמת הפיתוח הנמצא בעיצומו בצפון העיר. מצב מוצע: עיקר המתחם מיועד לשטחים פתוחים. בתחום מתחם זה מוצע קטע מדרך שתהווה כניסה צפונית נוספת לעיר. השטח המסומן ב"שטח לתכנון בעתיד" כולל את אזור אבו סברי. תכנית זו אינה קובעת הוראות והנחיות לשטח זה. יובטח קיומו של קשר תפקודי משני צידי דרך 65 לרבות מעבר רציף להולכי רגל.	



תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

5.2.19.3 נתונים כמותיים למתחם						נושא
הוראות	גובה (מס' קומות)	סה"כ	תוספת למאוסר	מאוסר/קיים	יחידת מידה	
שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור. בכל ייעוד קרקע שבו מותר שימוש לצרכי ציבור, ניתן להקצות שטחי בנייה לצרכי ציבור בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים למתחם.	לי"ר	158,100	38,100	120,000	מ"ר	סה"כ שטח בנייה (לכלל היעודים)
	לי"ר	8			יח"ד/ד' מגורים נטו	מגורים צפיפות ממוצעת
קיבלות ריאלית מימוש של כ-65% 715 יח"ד	9	1,100	300	800	יח"ד	מגורים
אחוזי בנייה ממוצעים לשימוש עיקרי למגורים יהיו 120%.	לי"ר	158,100	38,100	120,000	מ"ר	מגורים
שטחי הבנייה לשימושים נלווים למגורים יהיו עד 5% מכלל שטחי הבנייה העיקריים בכל יעוד בו מותר שימוש זה.	לי"ר	7,900	7,900	-	מ"ר	כלל השימושים המשניים
מפורט אומדן שטחים נדרשים לייעוד שטחים ציבורים, ללא היקף שטחים נדרש כשימושים נלווים לייעודים אחרים יש לתגבר זכויות בניה עד 200% לטובת ייעול השימוש בקרקע ושיפור המענה לצרכי הציבור. בעת אישור תכנית מפורטת יש להתייחס למדריך הארצי התקף	6	27	27	-	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
מפורט אומדן שטחים נדרשים ברמת סף הבית וברמה שכוניתית. בהתאם לפרוגרמה למתחם ובהתאמה למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. הקצאה לשטחים פתוחים ברמה כלל עירונית תינתן מחוץ למתחם	לי"ר	15	15	-	דונם	שטחים פתוחים

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

	הוראות נוספות למתחם	5.2.19.4
	גובה בניה: 1. גובה הבנייה באזורי המגורים יהיה עד 9 קומות ברוטו סה"כ קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה ומתחת למפלס הדרך, וע"פ שיקול דעת מוסד התכנון ובהתאמה לאופי האזור ומשיקולים נופיים ואורבניים נוספים. 2. קביעת התפלגות מס' הקומות מעל ומתחת למפלס הדרך הסמוכה למגרש מתוך סה"כ הקומות המותרות, תעשה בתכנית המפורטת. תוספת קומות בתכנית מפורטת לא תחשב כסטייה מהוראות תכנית זו.	א
	הנחיות לתכנית מפורטת לתא שטח 180 – אזור אבו סברי: (1) בתא שטח זה יותרו מגורים בבניינים הקיימים בלבד. מבנים קיימים לעניין זה הם מבנים בתחום המיועד לפיתוח ומופיעים בנספח המדידה המצורף לתכנית, ומבוסס על מדידה שנערכה באוקטובר 2010. (2) לתא שטח זה בשלמותו תוכן תכנית מפורטת. גבולות התכנית המפורטת לא יחרו מגבולות תא השטח המסומנים בתכנית מתאר זו. (3) השטח אשר יוקצה למגורים יהיה השטח התפוס על ידי הבניינים הקיימים בלבד, המסומנים ברקע תשריט תכנית זו, בתוספת שוליים, ללא אפשרות בנייה. (4) יתרת השטח הכלול בתכניות אלה תיועד לדרכי גישה, שטחי ציבור פתוחים ותשתיות ציבוריות, כנדרש לשרות המגורים. (5) שטחים שאינם נדרשים ליעודים הנ"ל יישארו ביעוד קרקע חקלאית ו/ או שטח פתוח. (6) לא תותר תוספת בניה בתחום תאי שטח אלה, למעט תוספת קומות על המבנים הקיימים. התכנית המפורטת תקבע תנאים למתן היתרים למבנים הקיימים ולתוספות הבנייה כאמור. (7) ההתניה בדבר מיצוי קיבולת הבנייה לא תחול כתנאי לתכנון ובנייה בתאי שטח אלה הנותנים מענה למבנים קיימים. (8) זכויות הבניה שיוצעו בתכנית המפורטת לא יעלו על האמור מטה: 8.1 צפיפות מגורים: עד 8 יח"ד לדונם על בסיס בניין קיים, כהגדרתו בתכנית זו. 8.2 זכויות בנייה: עד 600 מ"ר שטח עיקרי לבניין קיים. 8.3 תכסית: לפי הקיים 8.4 גובה בנייה: עד 4 קומות.	ב



תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

5.2.20	הוראות למתחם 18 – אל ביאר	
	תיאור המתחם	5.2.20.1
	שטח המתחם כ-1,125 דונם. מצב קיים: המתחם מצפון-מערב לואדי עארה וכולל שכונת לוויין "כפרית" ותיקה. צפיפות ברוטו של פחות מבית ל-2 דונם, ללא מבנה מוגדר. המבנים פזורים במקבצים וכבודדים. מרביתם בניינים משפחתיים בני קומה עד 3 קומות, מתאפיינים בצביון כפרי יחסית לשכונות העיר עצמה. משקי בע"ח מפוזרים בין מבני המגורים. הקרבה לדרך 65 מאפשרת נגישות משופרת לתעסוקה ושירותים מחוץ לאום אלפחם. מצב מוצע: - שטחי המגורים ישמרו על צביון פרברי. רמת השירותים תישאר מקומית והשכונות ימשיכו להסתמך על העיר עצמה. - עידוד יחידות אירוח והתבססות עליהן כמוקדי נופש ולטיול לשטחים החקלאיים וליערות. - לאור המגבלות הפיזיות והסביבתיות לא יתאפשר המשך פיתוח משקי בעלי חיים.	

5.2.20.3	נתונים כמותיים למתחם	
נושא	יחידת מידה מאושר/ קיים תוספת למאושר סה"כ גובה (מס' קומות) הוראות	
סה"כ שטח בנייה (לכלל היעודים)	מ"ר 105,000 77,200 182,200	שטחי שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור. בכל ייעוד קרקע שבו מותר שימוש לצרכי ציבור, ניתן להקצות שטחי בניה לצרכי ציבור בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים צפיפות ממוצעת	יח"ד/ד' מגורים נטו 7	תותר צפיפות מעל 7 יח"ד/ד' בהתאם לבחינת תכנית מפורטת בבדיקות פתרון לשטחי ציבור ותשתיות.

2019

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 79 מתוך 97

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

מגורים	יח"ד	700	400	1,100	9	קיבלות ריאלית מימוש של כ-75% כ-825 יח"ד
מגורים	מ"ר	105,000	77,200	182,200	ל"ר	אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי למגורים יהיו 120%.
כלל השימושים המשניים	מ"ר	-	9,100	9,100	ל"ר	שטחי הבניה לשימושים נלווים למגורים יהיו עד 5% מכלל שטחי הבניה העיקריים בכל יעוד בו מותר שימוש זה.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	-	37	37	6	מפורט אומדן שטחים נדרשים ליעוד שטחים ציבורים, ללא היקף שטחים נדרש כשימושים נלווים ליעודים אחרים יש לתגבר זכויות בניה עד 200% לטובת ייעול השימוש בקרקע ושיפור המענה לצרכי הציבור. בעת אישור תכנית מפורטת יש להתייחס למדריך הארצי התקף
שטחים פתוחים	דונם	-	17	17	ל"ר	מפורט אומדן שטחים נדרשים ברמת סף הבית וברמה שכונתית. בהתאם לפרוגרמה למתחם ובהתאמה למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. הקצאה לשטחים פתוחים ברמה כלל עירונית תינתן מחוץ למתחם

5.2.20.4	הוראות נוספות
א	גובה בניה: 1. גובה הבניה באזורי המגורים יהיה עד 9 קומות ברוטו סה"כ קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה ומתחת למפלס הדרך, וע"פ שיקול דעת מוסד התכנון ובהתאמה לאופי האזור ומשיקולים נופיים ואורבניים נוספים. 2. קביעת התפלגות מס' הקומות מעל ומתחת למפלס הדרך הסמוכה למגרש מתוך סה"כ הקומות המותרות, תעשה בתכנית המפורטת. תוספת קומות בתכנית מפורטת לא תחשב כסטייה מהוראות תכנית זו.
ב	הקלות מדרכים ומסילות ברזל: תכנית מפורטת בתחום ההשפעה של רצועה לתכנון מסילה לפי תמ"א 23 על שינוייה ו/ או קו בניין לפי תמ"א 3 על שינוייה תדרש לקבל הקלה מהמועצה הארצית.



תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006



הוראות למתחם 19 – רובזה, צומת 6535 וחורש אלביאר

5.2.21

תיאור המתחם

5.2.21.1



שטח המתחם כ-1,250 דונם.

מצב קיים:

המתחם מדרום- מזרח לואדי עארה וכולל שכונת לוויין "כפרית" ותיקה - שכונת רובזה לפי תכניות תקפה בהיקף של כ- 30 דונם, כאשר עיקר שטחי המתחם הינם שטחים פתוחים, לרבות שטחי יער.

הבינוי הקיים מאופיין בצפיפות ברוטו של פחות מבית ל- 2 דונם, ללא מבנה מוגדר. המבנים פזורים במקבצים וכבודדים. מרביתם בניינים משפחתיים בני קומה עד 3 קומות, מתאפיינים בצביון כפרי יחסית לשכונות העיר עצמה. משקי בע"ח מפוזרים בין מבני המגורים. הקרבה לדרך 65 מאפשרת נגישות משופרת לתעסוקה ושירותים מחוץ לאום אלפחם.

מצב מוצע:

- שטחי המגורים ישמרו על צביון פרברי. רמת השירותים תישאר מקומית והשכונות ימשיכו להסתמך על העיר עצמה.
- עידוד יחידות אירוח והתבססות עליהן כמוקדי נופש ולטיול לשטחים החקלאיים וליערות.
- לאור המגבלות הפיזיות והסביבתיות לא יתאפשר המשך פיתוח משקי בעלי חיים.

5.2.21.3 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	מאושר/קיים	תוספת למאושר	סה"כ	גובה (מס' קומות)	הוראות
סה"כ שטח בנייה (לכלל היעודים)	מ"ר	15,000	2,200	17,200	לי"ר	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור. בכל ייעוד קרקע שבו מותר שימוש לצרכי ציבור, ניתן להקצות שטחי בניה לצרכי ציבור בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.

2019

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 81 מתוך 97

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

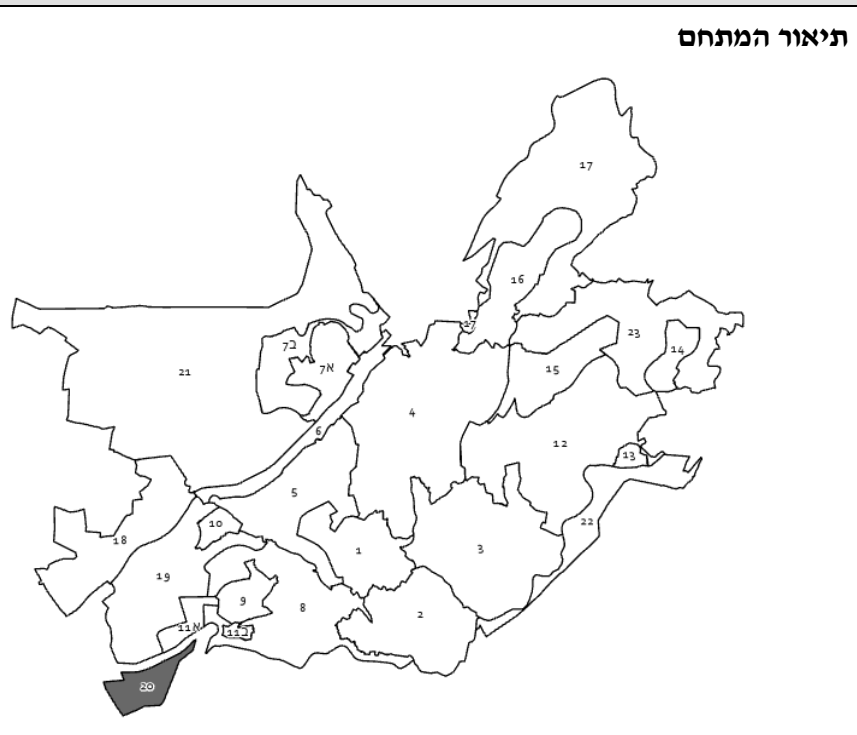
	ל"ר	8			יח"ד/ד' מגורים נטו	מגורים צפיפות ממוצעת
קיבלות ריאלית מימוש של כ-70% יח"ד	9	110	10	100	יח"ד	מגורים
אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי למגורים יהיו 120%. ניתן לתגבר זכויות בניה מעל 120% לאחר בדיקת השפעת התוספת על שרתי הציבור והתשתיות במתחם.	ל"ר	17,200	2,200	15,000	מ"ר	מגורים
שטחי הבניה לשימושים נלווים למגורים יהיו עד 5% מכלל שטחי הבניה העיקריים בכל יעוד בו מותר שימוש זה.	ל"ר	900	900	-	מ"ר	כלל השימושים המשניים
מפורט אומדן שטחים נדרשים ליעוד שטחים ציבורים, ללא היקף שטחים נדרש כשימושים נלווים ליעודים אחרים יש לתגבר זכויות בניה עד 200% לטובת ייעול השימוש בקרקע ושיפור המענה לצרכי הציבור. בעת אישור תכנית מפורטת יש להתייחס למדריך הארצי התקף		1	1	-	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
מפורט אומדן שטחים נדרשים ברמת סף הבית וברמה שכונתית. בהתאם לפרוגרמה למתחם ובהתאמה למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. הקצאה לשטחים פתוחים ברמה כלל עירונית תינתן מחוץ למתחם	ל"ר	1	1	-	דונם	שטחים פתוחים

5.2.21.4	הוראות נוספות
א	גובה בניה: 1. גובה הבניה באזורי המגורים יהיה עד 9 קומות ברוטו סה"כ קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה ומתחת למפלס הדרך, וע"פ שיקול דעת מוסד התכנון ובהתאמה לאופי האזור ומשיקולים נופיים ואורבניים נוספים. 2. קביעת התפלגות מס' הקומות מעל ומתחת למפלס הדרך הסמוכה למגרש מתוך סה"כ הקומות המותרות, תעשה בתכנית המפורטת. תוספת קומות בתכנית מפורטת לא תחשב כסטייה מהוראות תכנית זו.
ב	תכנית מפורטת במתחם זה לא תאפשר המשך גידול בעלי חיים.



תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

5.2.22	הוראות למתחם 20 – עין אל מועאלקה
5.2.22.1 תיאור המתחם 	
שטח המתחם כ-300 דונם. תיאור כללי: במתחם שטחי מגורים עפ"י תכנית תקפה - שכונת עין אל מועאלקה לפי תכניות תקופת בהיקף של כ-70 דונם, כאשר עיקר שטחי המתחם הינם שטחים פתוחים, לרבות שטחי יער. המתחם מדרום-מערב ביחס למרכז העיר וכולל שכונת לוין "כפרית" ותיקה. צפיפות ברוטו של פחות מבית ל-2 דונם, ללא מבנה מוגדר. המבנים פזורים במקבצים וכבודדים. מרביתם בניינים משפחתיים בני קומה עד 3 קומות, מתאפיינים בצביון כפרי יחסית לשכונות העיר עצמה. משקי בע"ח מפוזרים בין מבני המגורים. עקרונות תכנון: - שטחי המגורים ישמרו על צביון פרברי. רמת השירותים תישאר מקומית והשכונות ימשיכו להסתמך על העיר עצמה. - עידוד יחידות אירוח והתבססות עליהן כמוקדי נופש ולטיול לשטחים החקלאיים וליערות. - לאור המגבלות הפיזיות והסביבתיות לא יתאפשר המשך פיתוח משקי בעלי חיים.	

5.2.22.3	נתונים כמותיים למתחם	נושא
הוראות	גובה (מס' קומות) סה"כ תוספת למאושר מאושר/קיים יחידת מידה	
שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור. בכל ייעוד קרקע שבו מותר שימוש לצרכי ציבור, ניתן להקצות שטחי בנייה לצרכי ציבור בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.	40,800 10,800 30,000 מ"ר	סה"כ שטח בנייה (לכלל היעודים)

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

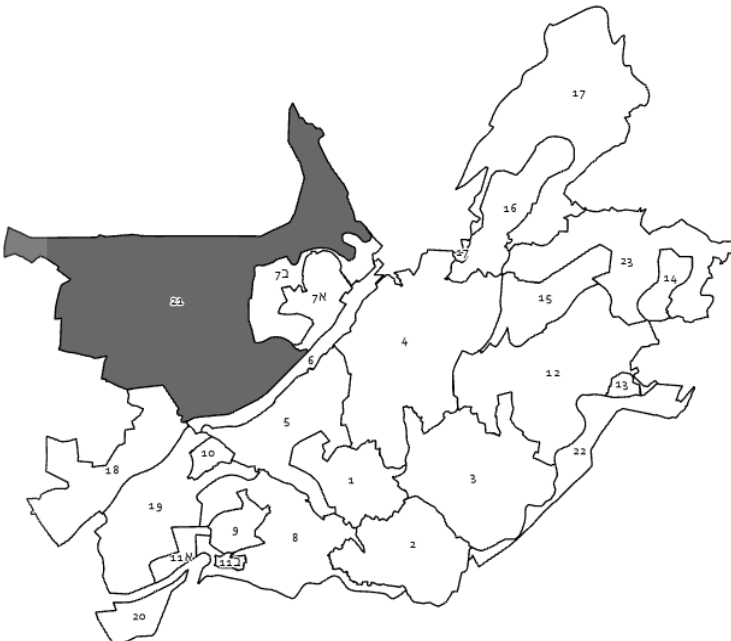
	ל"ר	8			יח"ד/ד' מגורים נטו	מגורים צפיפות ממוצעת
קיבלות ריאלית מימוש של כ- 70% 210 יח"ד	9	300	100	200	יח"ד	מגורים
אחוזי בניה ממוצעים לשימוש עיקרי למגורים יהיו 120%. ניתן לתגבר זכויות בניה מעל 120% לאחר בדיקת השפעת התוספת על שרתי הציבור והתשתיות במתחם.	ל"ר	40,800	10,800	30,000	מ"ר	מגורים
שטחי הבניה לשימושים נלווים למגורים יהיו עד 5% מכלל שטחי הבניה העיקריים בכל יעוד בו מותר שימוש זה.	ל"ר	2,000	2,000	-	מ"ר	כלל השימושים המשניים
מפורט אומדן שטחים נדרשים ליעוד שטחים ציבורים, ללא היקף שטחים נדרש כשימושים נלווים ליעודים אחרים יש לתגבר זכויות בניה עד 200% לטובת יעול השימוש בקרקע ושיפור המענה לצרכי הציבור. בעת אישור תכנית מפורטת יש להתייחס למדריך הארצי התקף	6	8	8	-	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
מפורט אומדן שטחים נדרשים ברמת סף הבית וברמה שכונתית. בהתאם לפרוגרמה למתחם ובהתאמה למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. הקצאה לשטחים פתוחים ברמה כלל עירונית תינתן מחוץ למתחם	ל"ר	4	4	-	דונם	שטחים פתוחים

	5.2.22.4 הוראות נוספות למתחם	
א	גובה בניה: 1. גובה הבניה באזורי המגורים יהיה עד 9 קומות ברוטו סה"כ קומות מעל מפלס הדרך הסמוכה ומתחת למפלס הדרך, וע"פ שיקול דעת מוסד התכנון ובהתאמה לאופי האזור ומשיקולים נופיים ואורבניים נוספים. 2. קביעת התפלגות מס' הקומות מעל ומתחת למפלס הדרך הסמוכה למגרש מתוך סה"כ הקומות המותרות, תעשה בתכנית המפורטת. תוספת קומות בתכנית מפורטת לא תחשב כסטייה מהוראות תכנית זו.	
ב	תכנית מפורטת במתחם זה לא תאפשר המשך גידול בעלי חיים.	



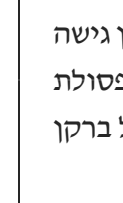
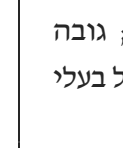
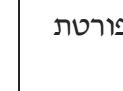
תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

	הוראות למתחם 21 – סובב עין אברהים ודרך מועויה	5.2.23
 	תיאור המתחם 	5.2.23.1
	שטח המתחם כ-4,830 דונם. מצב קיים: במתחם זה שטחים פתוחים, לרבות שטחי יער. המתחם מצפון-מערב לואדי עארה, ועוטף את שטחי הפיתוח המאושרים והחדשים הסמוכים לדרך מס' 65. מצב מוצע: במתחם זה מוגדר שטח לאיתור שטחים מתאימים להכנת תכניות מפורטות ליעוד מבנים חקלאיים (לגידול עדרים).	
	הוראות נוספות למתחם	5.2.23.2
 	הנחיות לאיתור שטחים מתאימים להכנת תכניות מפורטות ליעוד מבנים חקלאיים (לגידול עדרים) - תאי שטח 647,608: (1) תאי שטח אלה מגדירים תחום לאיתור שטח או שטחים מתאימים להכנת תכניות מפורטות ליעוד מבנים חקלאיים (לגידול עדרים). תכנית מפורטת כאמור תוכן בהתאם להוראות שלהלן: (2) סה"כ השטח אשר ייועד למבנים חקלאיים כנ"ל בתחום תכניות אלו לא יעלה על 200 ד' ברוטו. (3) יוכן סקר סקר הבוחן את כל אזורי החיפוש לגידול בעלי חיים הקבועים בתכנית זו. (4) בהתאם לתוצאות הסקר האמור תוכן תכנית מפורטת המגדירה את השטחים לגידול בעלי חיים, לרבות עדרי בקר וצאן לבשר ואת השימושים המותרים בהם. לא יותרו משקים לגידול בהמות לחליבה. (5) גבולות תכנית מפורטת למשקים חקלאיים לגידול עדרים כאמור ייקבעו בהתאם למסקנות סקר אזורי החיפוש האמור, ובהתחשב בשיקולי טופוגרפיה, קרבה לשימושים קיימים, דרכי גישה ותשתיות, נצפות בנוף דרישות שיקום טיפול נופי ותנאים אחרים.	

תכנית מס' 354-0247221

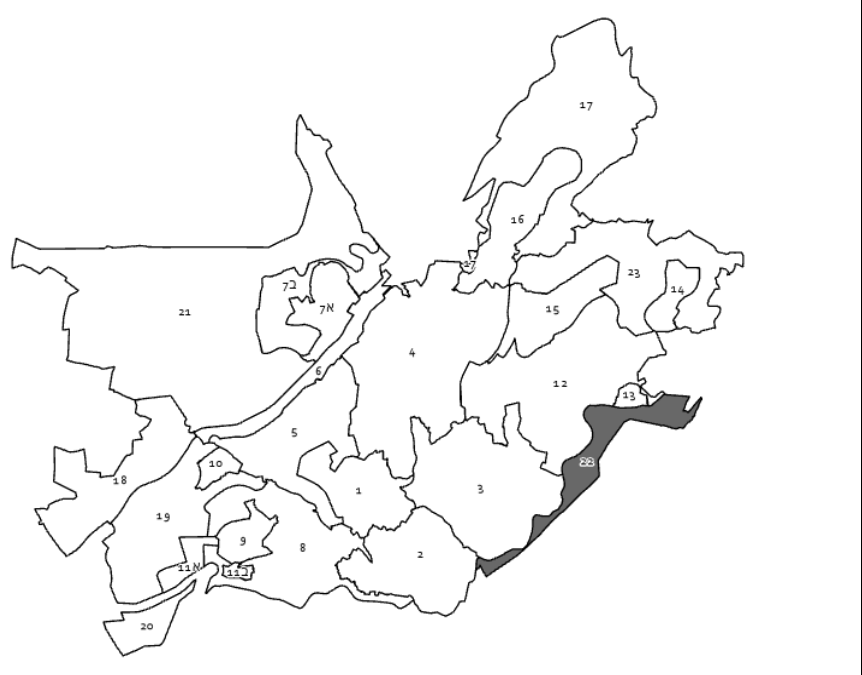
מבא"ת 2006

	(6) שטח כל תכנית מפורטת יהיה בין 50 ל- 100 דונם, והוא יוגדר במרחק של לפחות 100 מ' מתחומי פיתוח בתכנית זו או בתכניות אשר יאושרו מכוחה.	
	(7) התכנית תקבע הוראות בדבר היקף הבניה, קיבולת העדרים, גובה המבנים, התשתיות הנדרשות והוראות בדבר הבינוי והטיפול הנופי.	
	(8) כל תכנית תלווה בנספח סביבה ונוף ובנספח תשתיות הכולל, בין היתר, פתרון גישה ברכב, הספקת מים וחשמל, שילוב קולטי שמש, פתרונות לסילוק ביוב ופסולת והסדרת ניקוז ונגר עילי תוך הימנעות מפגיעה בפשט ההצפה והצמדות לנחל ברקן הכל בהתאם להוראות תכנית זו על כל נספחיה.	
	(9) תכנית מפורטת כאמור תלווה בנספח נופי-סביבתי ותקבע הוראות בדבר שטח מגרש מקסימלי וגובהו לפילוס, תכנית המבנים והעמדות, גובה ופירוט לגדרות ולקירות תמך ככל שיידרשו, וטיפול נופי בין וסביב המגרשים להבטחת השתלבות האתר בנוף הסביבה.	
	(10) היקף הבנייה במגרשים למבני משק בכל תכנית יקבע בתכנית מפורטת; גובה הבנייה לא יעלה על 7 מ', למעט מבנים חקלאיים נקודתיים, הנדרשים לגידול בעלי החיים, כגון מיכלי תערובת.	
	(11) לא יוצא היתר למשק ו/או למבנה לגידול בעלי חיים אלא לפי תכנית מפורטת כאמור.	
	(12) בשאר השטחים החקלאיים תותר הקמת מבנים חקלאיים על פי תכנית מפורטת תקפה או לפי תכנית מפורטת אשר תוכן מכוח תכנית זו, ואשר תכלול, בין היתר הוראות בדבר תכנית בינוי, הכוללת התייחסות לתשתיות הנדרשות, להשלכות הסביבתיות ולתכנון נופי - כתנאי למתן היתרים.	
	(13) תכנית מפורטת בשטח זה תדרש לתאום עם משרד הביטחון.	



תכנית מס' 354-0247221

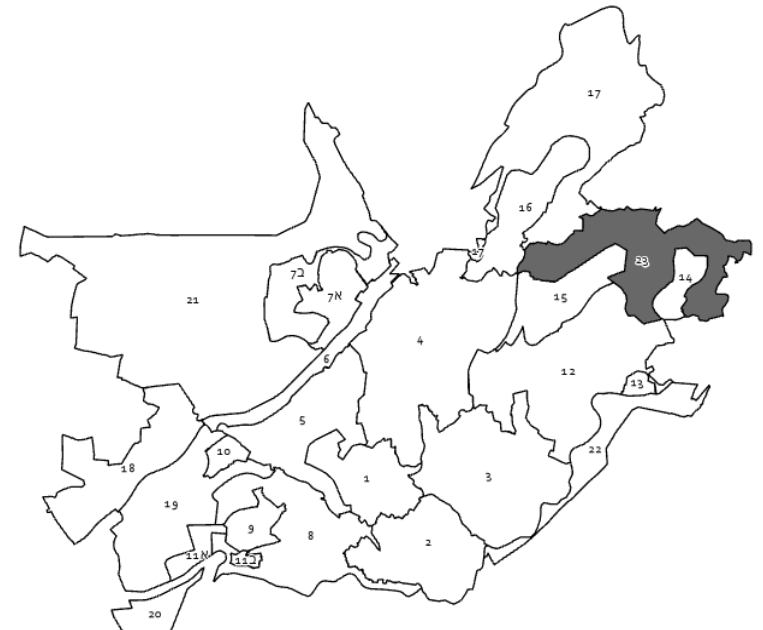
מבא"ת 2006

	הוראות למתחם 22 – הקו הירוק - גבול מזרחי	5.2.24
	תיאור המתחם 	5.2.24.1
	שטח המתחם כ-625 דונם. תיאור כללי: המתחם נושק לקו הירוק הגובל בשטחי העיר מכיוון מזרח. מתחם זה כולל בית קברות בהיקף של כ-60 דונם ושטחים פתוחים.	



תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

	הוראות למתחם 23 – יער צפון מזרחי	5.2.25
	תיאור המתחם 	5.2.25.1
	שטח המתחם כ-1,440 דונם. תיאור כללי: המתחם עוטף את שטחי הפיתוח המאושרים והחדשים מכיוון צפון-מזרח. מתחם זה כולל שטחים פתוחים, בעיקרם שטחי יער.	



תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

6	הוראות נוספות
6.1	כל נספחי תכנית זו ישמשו להנחיית התכניות המפורטות אשר יוכנו מכוחה על נספחיהן.
6.2	תשתיות
6.2.1	כללי: (1) כל תכנית מפורטת תציג פתרון לתשתיות מים, ביוב וניקוז לרבות חיבור למערכת עירונית המחוברת לפיתרון קצה. קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים. (2) יישמרו רצועות לקווי תשתית תת-קרקעיים בתכנית המפורטת, בתחום דרכים, מדרכות ורצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עקרון של איחוד ושילוב תשתיות. (3) תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים. (4) מערכות המים והביוב יהיו על פי הסטנדרטים הנהוגים בתאגיד המים ובאישור תאגיד המים ומהנדס הרשות המקומית.
6.2.2	מערכות דרכים, תנועה וחניה (1) כללי: כל תכנית תתייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה ותחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה. (2) שבילי אופניים: שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח התנועה, הנספח הנופי, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם. (3) תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו. (4) מיתון תנועה: תכנית הכוללת אזורים המסומנים למיתון תנועה במסמכי תכנית זו ובנספח התחבורה המצורף אליה, תכלול ככל הנדרש הוראות בהתאם להנחיות הנספח האמור והנחיות משרד התחבורה בנושא זה אשר יהיו תקפות באותה עת. (5) חנייה: תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיחיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר כדין בתחום הרשות.
6.2.3	חשמל ומערכות תקשורת (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. (2) תכנית בתחום פרואדור קו מתח ראשי, המחייבת את הסטתו, תכלול הוראות המבטיחות כי פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי. (3) תכנית מפורטת למבנים בסמוך לתחנות השנאה ולהיפך תכלול דוח הערכת סיכונים וחישוב רמות קרינה, לאחר התייעצות עם הגורם הסביבתי המוסמך, המוודא עמידה בסף החשיפה לשדה אלקטרומגנטי המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם משרד הבריאות. (4) כל תכנית הכוללת הקמת מתקני חשמל חדשים תכלול הוראות המוודאות עמידה בסף החשיפה לשדה אלקטרומגנטי המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם משרד הבריאות. (5) תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת החשמל.
6.2.4	ביוב (1) תכנון מערכת הביוב בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית. (2) תכנית מפורטת המוסיפה בינוי בהיקף של מעל 50 יח"ד במתחם קיים, תכלול פתרונות ביוב שיציגו את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת על כל מרכיביה (מאספים, תחנות שאיבה לביוב וכיו"ב) וכולל פתרון הקצה, לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שידרוג של מערכת

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה. (3) אישור תכנית מפורטת יותר בקיומו של מערך איסוף וטיפול בביוב. תכנית מפורטת תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים העירונית המחוברת למתקן קצה עד גמר הבניה. (4) תכנית מפורטת לתעשייה תכלול, ככל שידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בניה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום. (5) בהתאם לניתוח בתכנית נדרש להקים תחנת שאיבה נוספת שתשרת את השכונות המזרחיות שכונת מלחם ושכונת סוויסה. התחנה תוקם בשטח של כ- 0.5 דונם ותסנוק ר למערכת הביוב הקיימת לחילופין ניתן יהיה לא להקים תחנת שאיבה ולהמשיך את קו הביוב בגרביטציה אל הישובים סאלם וזלפה עפ"י כל דין. (6) תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות. (7) מערכת הביוב תהיה מופרדת ממערכת הניקוז. לא יותר חיבור עודפי נגר עילי למערכת הביוב. (8) איכות השפכים אשר יוזרמו לקווי הביוב העירוניים תעמוד ב"כללי תאגיד מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב)" התשע"א – 2011 או במסמך תקף שיחליף מסמך זה. על תורם השפכים להתקין מתקן טיפול קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת.	
אספקת מים (1) תכנון מערכת אספקת המים בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית. (2) תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים העירונית, בתיאום עם מהנדס הרשות. (3) לתכניות מפורטות יצורף נספח מים, אשר יציג נתוני ספיקות חזויות והתאמת המערכת הקיימת והמוצעת להולכת תוספת המים החזויה. מוסד תכנון רשאי לפתור מהכנת נספח מים, אם שוכנע שאין בו צורך. (4) תכנית מפורטת, המציעה בינוי בתחום רצועת קו מים עפ"י תמ"א 34/ ב/ 5, תתואם עם רשות המים. (5) אספקת מים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. (6) מערכות המים לא ישמשו לחיבורי הארקה. בכל מקום ששימוש בכך בעבר, לא תתיר תכנית מפורטת הוצאת היתרי בניה, אלא לאחר שהוסדר פתרון הארקה. (7) תכנון קווי מים לשתייה ואינם לשתייה יבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובהתאם לעקרונות נספח התשתיות המצורף לתכנית זו. (8) תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתייה ומערכות קווי מים שאינם לשתייה (מ.ש.ל.). ההפרדה תבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות. (9) בתכנית מפורטת ניתן לאפשר את המשך קיומם ופיתוחם של מתקני מים אזוריים ומתקני תשתית אזוריים.	6.2.5
ניקוז ושימור מי נגר עילי 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. 1. שטח השיפוט של אום אל פחם משתרע משני צידי נחל עירון, כאשר מרבית השטח הבנוי שוכן בגדתו המזרחית של נחל עירון למעט שכונות בודדות (עין איברהים, עין זיתונה ואל ביאר) הנמצאות בגדתו המערבית. שטחי הנחל ישמרו כרצועות פתוחות וירוקות. 2. טיילת נופית לאורך הנחלים: תשמר זכות מעבר לאורך הנחלים וכן לחיבורים בניצב להם כחיבור לרקמה הבנויה במידת האפשר יופרדו דרך התחזוקה והשביל הנופי (מיועד לרכיבי אופניים והולכי רגל). 3. בתכנית מפורטת ינתנו הנחיות לבניה משמרת נגר בעיקר בשטחים הציבוריים. 4. שימור הנגר בשיתוף עם רשות הניקוז.	6.2.5

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

איכות סביבה	6.3
כללי:	6.3.1
תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום מיסורוח 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. על אף האמור בפרק 4, ניתן לקבוע בתכנית מפורטת 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. חוות דעת סביבתית - במסגרת תכנית מפורטת אשר אינה מחויבת בהגשת תסקיר השפעה על הסביבה כמשמעו בתקנות התכנון והבניה (תסקיר השפעה על הסביבה) או בהגשת נספח נופי-סביבתי על פי תמ"א 35, תהא הוועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת סביבתית, אם סברה שהתכנית בעלת פוטנציאל להשפעה מהותית על הסביבה או שהתכנית מושפעת באופן מהותי מהסביבה. - חוות הדעת הסביבתית תכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים: רעש, זיהום אוויר, זיהום קרקע ומים, השפעות אקולוגיות, טיפול בפסולת השפעות רוח וצל וכיו"ב. - ביעוד קרקע בעלי פוטנציאל יצירת מטרדים כגון מרכזי מסחר, תחבורה ותעסוקה המיועדים בצמידות ובקרבה לשימושים רגישים (כגון מגורים ומבני ציבור) תדרש חוות דעת סביבתית שתבחן פוטנציאל להשפעה על השימושים השכנים ואמצעים למניעה ומזעור ההשפעות. חוות הדעת תועבר לבדיקה ואישור הרשות הסביבתית המוסמכת. - לתכנית מפורטת במתחם מבנים ומתקני בעלי חיים יוכן מסמך סביבתי שיכלול הכנת סקר ריחות. בהתאם לתוצאות סקר הריחות ביחס לשימושים רגישים סובבים יוחלט על פריסה מדויקת של יעודי הקרקע בתכנית המפורטת. כמו כן המסמך יתייחס לפעילות ולמטרדים סביבתיים אופציונאליים מגידול בעלי חיים בהיבטים של איכות אוויר, רעש, חומרים מסוכנים וכו'. המסמך יכלול המלצות לאמצעים לנקיטה במקורות הריח (מאווררים, קירות, תחזוקה שוטפת וכו') ובכלל זה שמירת חיץ מסוים משימושים רגישים. - בתכניות מפורטות יישמר חיץ בין קווי בניין של שימושים רגישים (מגורים, מבני ציבור) לבין פעילות חקלאית ביעודי קרקע חקלאיים, בכפוף למרחקי הצבה של מבנים חקלאיים – הנחיות מעודכנות של משרד החקלאות ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.	
זיהום מים וקרקע:	
תחום העיר אשר ממזרח לדרך 65 נמצא כולו באזור בעל רגישות הידרולוגית גבוהה (א1). לפיכך: - לא תופקד תכנית מפורטת, המאפשרת שימוש העלול לזהם את מי התהום, לרבות אחסון או טיפול בחומרים מסוכנים, בדלקים ותעשיות הקשורות לכך, מתקנים לטיפול בשפכים לטיפול בפסולת ביתית ו/או רעילה, מטמנות לטיפול בפסולת ביתית וכד', אלא אם עמדה בכל תנאי סעיף 30 לתמ"א 4/ב/34. - לא יותרו שטחים לגידול בעלי חיים ממזרח ומדרום לדרך 65. - תכנית מפורטת ממזרח לדרך 65, הכוללת בתחומה אתר גידול בעלי חיים מאושר, תכלול הוראות אשר יוודאו את סיום פעילותו ובמידת האפשר העברתו לשטחים המוצעים לגידול בעלי חיים בתכנית זו, ותקבע שלבים ליישומה בהתאם. - תכנית מפורטת תכלול הוראות לעניין ניקוז משמר נגר במגרשים.	
זיהום אוויר ורעש:	
תכניות מפורטות לשימושים רגישים הנמצאים במרחק קטן מ- 300 מ' מציר רצועת הדרך ומהמחלפים בדרך 65 ובמסילה המתוכננת לאורכה, תלווה בנספח, הבוחן את השלכות התשתיות הנ"ל לעניין רעש וזיהום אוויר על תחום התכנית המוצעת, לרבות בדיקות שידרשו בתחומה	

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

ותקבע הוראות בהתאם למסקנותיו להפחתת הרעש במידה וצפויה חריגה מהקריטריונים המקובלים. חו"ד תתואם ותאושר ע"י המשרד להגה"ס כל תכנית הכוללת עירוב שימושים, שימושים כגון אולמות אירועים ובילויים, שימושי ספורט ונופש, תכלול חו"ד סביבתית ואקוסטית אשר תתייחס לאפשרויות הרחקה, משטר תפעול, טיפול אקוסטי נדרש במקור הרעש, במעטפת המבנה ובחלקיו ואמצעים למזעור ומניעת מטרדים סביבתיים כלפי שימושים רגישים. חו"ד תתואם ותאושר ע"י המשרד להגה"ס.	
בניה ירוקה: תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן ולפי העניין, הנחיות לבניה ירוקה ושיקולים של שימור וניצול אנרגיה, בהתאם לתקן התקף, לרבות התייחסות לעקרונות המפורטים בנספח העיצוב העירוני ו/או נספח נופי-סביבתי משולב המצורף לתכנית זו.	6.3.2
פסולת - כללי : הטיפול בפסולת לסוגיה יערך על פי המפורט בתמ"א 16 על עדכונה, חוק שמירת הנקיון ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות). תוקם / תוסדר תחנת מעבר פסולת יבשה במיקום אותו התכנית מאפשרת. יש לשמור מרחק של כ- 100 מטר לפחות לשימושים רגישים מתחנת מעבר לפסולת יבשה. בתחנה ינקטו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים. במסגרת התכנית להקמת התחנה יוגש למוסד תכנון נספח, על פי סעיף 30 לתמ"א 34/ב, 4, הבוחן את השפעות השימושים או הפעילות המבוקשים עם, על מי התהום, והוכח, בהתבסס על בדיקה לעניין מניעת זיהום מי תהום, כי ניתן לנקוט באמצעים שיתנו מענה מלא למניעת זיהום ולהגנה על מי התהום. תכנית מפורטת שבתחומה קיים מתקן לטיפול בפסולת (תחנת מעבר/ טיפול תרמי/ אתר הטמנה) תכלול, ככל הנדרש, תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית, שיוכנו לפי הוראות תמ"א 4/16 והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה. תכניות מפורטות יקבעו הוראות בדבר אופן הריסת מבנים או חלקי מבנים מאסבסט ו/ או פירוקם ובדבר פינוי פסולת האסבסט, בתאום עם המשרד להגה"ס. פסולת רעילה ו/ או מסוכנת תפונה על פי תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשמ"א 1990. פסולת מוצקה ועודפי עפר: - יעשה שימוש חוזר בעודפי עפר כגון מילוי שטחים ושימוש בתשתיות או פינוי לאתר מורשה ומאושר על פי כל דין. פינוי עודפי עפר יעשה בתאום עם משרד להגה"ס. - תכנית מפורטת תכלול הנחיות לטיפול בפסולת בנין ועודפי עפר, לרבות פירוט אמצעים שיבטיחו את פינויים לאתר מוסדר, ובמידת האפשר גם אמצעים למיחזור הפסולת. - תכנית מפורטת לבניה של מעל 1,000 יח"ד תכלול במסגרתה שטח יעודי לתחנת מעבר זמנית לטיפול בפסולת בנין. - תכנית מפורטת שבתחומה קיים מתקן תשתית לטיפול בפסולת (תחנת מעבר/מתקן טיפול תרמי/אתר הטמנה) תכלול, ככל שנדרש, תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית, שיוכנו לפי הוראות תמ"א 4/16 והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה. פסולת ביתית ומיחזור: תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה יעודיים ופינויים לאתר מאושר. פסולת מחזור: גזם, פסולת אלקטרונית, נייר, קרטון, פלסטיק וברזל – יועברו למיחזור ישירות לחברות ממחזרות או באמצעות תחנת מעבר. היקפי המחזור ייקבעו על פי יעדי המחזור הקבועים בחוק המחזור ותקנותיו.	6.3.3
מניעת זיהום קרקע ומים: תכניות מפורטות באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות תמ"א 34/ב, 4 על עדכונה.	6.3.4
חומרים מסוכנים: - ככלל, יש להימנע ממיקום של מפעלים, המשתמשים בחומרים מסוכנים בכמויות המהוות סיכון סביבתי, בסמוך למבנים המיועדים למגורים, למבני ציבור ולמסחר. - תכנית מפורטת הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תקבע הוראות לטיפול בהם, שינועים ואחסנתם, בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים המוסמכים. • תכנית מפורטת שבה נכלל עריכת סיכונים לפי המתודולוגיה שייקבע הגה"ס.	6.3.5

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

• חובת הכנת מסמך עריכת סיכונים לפי המתודולוגיה שיקבע הגה"ס. • קביעת מרחקי הפרדה מרצפטורים ציבוריים וקביעת יישומים המותרים בתחום אזורי ההפרדה. • נקיטת אמצעים פסיביים (ו/או אקטיביים ככל שיאושר ע"י הגה"ס שמתחייבים לצורך מיגון הקטנת טווחי הפרדה.	
מסדרון אקולוגי (במתחים 17א, 23): • לא תותר תאורה מלאכותית. • אין להעביר תשתיות עיליות בשטחים אלה. במידה ויונחו תשתיות תת-קרקעיות יש להציג תכנית שיקום שתתוכנן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י רט"ג. • יש לשמר בשטחים אלו ככל הניתן את התכסית הטבעית לרבות צמחיה ודומם. נטיעה ושתילה תתבצע לתיגבור הצומח הקיים בהתאמה מירבית לבית הגידול, בתיאום עם רשות הטבע והגנים ולפי הנחיית אקולוג ואדריכל נוף, תוך מניעה ומיגור צמחייה פולשנית. • יש להמנע מהקמת חייצים – לרבות מתקני משחק, גדרות, כבישים, שבילים רחבים, מעקות וכד' – באיזור המסדרון. • יש לשמור על רצף צמחיה בחיבור השטחים עם השצ"פים ועם שטחי יער – פארק שבתחום התכנית. יש להשתמש בצמחיה טבעית לאזור. • באיזור המסדרון תחת יעוד יער: ○ התכליות, השימושים והפעולות המותרים עפ"י הוראות תמ"א 22 לסוג היער זה ובהתאם לשימושים המוגדרים להלן: ○ נטיעת עצים וטיפוחם תוך מתן אפשרות לצומח עשבוני להתפתח בתוכו. ○ הסדרת ניקוז והסדרת פיתוח לצרכי שימור קרקע ויעור. ○ התוויה ופיתוח של דרכים יערניות לגישה, דרכי שרות, טיפול טיפוח ושמירת היער ברוחב מירבי של 5 מ' (רוחב מעבר לכבאית) ○ מצפור: יותר להקים מצפור או מגדל תצפית להתראה מפני שריפות ולתצפית נוף. • בשולי המסדרון: ○ תינתן עדיפות לתאורה נמוכה. בכל מקרה, גובה עמודי התאורה לא יעלה על 6 מטרים והתאורה תופנה כלפי מטה. יש עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off). גוף התאורה יותקן בזווית של 90 מעלות כדי למנוע "זליגת אור" כלפי השמיים. מערך התאורה יתוכנן באופן שמצמצם את זיהום האור למניעת הפרעה לפעילות בע"ח בשטח המסדרון. ○ בעת הכנת התכנית המפורטת בשולי המסדרון האקולוגי (50 מטרים מכל צד) יוגש מסמך נופי סביבתי לאישור הרשות הסביבתית התקפה שיפרט מניעת מטרדים בממשק עם המסדרון האקולוגי ושוליו.	6.3.6
סיכונים רעידות אדמה	6.4
סיכונים גיאולוגיים: (1) לתכנית מצורף נספח סיכונים רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכונים רעידות אדמה. (2) תכנית מפורטת אשר אזור רגישות כלול בשטחה או גובל בו, תכלול סקרים וחוות דעת, בהתאם להנחיות הנספח האמור. (3) תכנית מפורטת כאמור תטמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכיה. (4) לאור ייחודו הגיאולוגי של הר אמיר – אסכנדר, רשאי מוסד התכנון לדרוש מכל תכנית מפורטת בתחום תכנית מתאר זו לכלול חוות דעת מקצועית, המתמייחסת ליציבות גיאולוגית של הקרקעות בתחומה, כגון רגישות לרעידות אדמה ו/או גלישות קרקע, והשלכותיה התכנוניות. חוות דעת כזו תהיה לפני מוסדות התכנון בעת דיון בתכנית. (5) על אף האמור, לא תופקד תכנית מפורטת הכוללת שטח בעל פוטנציאל לגלישות קרקע או בסביבתו, כמסומן בנספח לנושא סיכונים רעידות אדמה המצורף לתכנית זו, אלא אם צורף לתכנית מיפוי של האזורים החשופים לסכנת גלישה ובדיקתם בהתאם להנחיות הנספח הנ"ל. במידה ונמצאו אזורים החשופים לסכנת גלישת מדרון או סכנה אחרת, יסומנו אזורים אלה בתשריט התכנית ויקבעו עבורם הוראות בהתאם למסקנות הבדיקה, המגדירות מגבלות הבנייה ותנאים להיתרים, לרבות אמצעים הנדסיים ואמצעי בטיחות, ליעודי הקרקע והשימושים המוצעים בה.	

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

מבנים ואתרים לשימור	6.5
מוסד התכנון יערוך רשימה של בניינים ואתרים לשימור על סמך סקר העיר העתיקה או כל מקור אחר ויפעל לגביהם לפי התוספת הרביעית לחוק.	
אתרי עתיקות	6.6
א. אתרי העתיקות המפורטים להלן: 1. "זלפה צפון", 29274/0. 2. "נקודת טריאנגולציה B-700", 9639/0. 3. "נקודת טריאנגולציה B-701", 9716/0. 4. "מצמץ (צפון)", 4364/0. 5. "מצמץ (מערב)", 4365/0. 6. "מצמץ (מערב)", 6053/0. 7. "נקודת טריאנגולציה B-963 מז' דר'-מז'", 9632/0. 8. "אם אל-עבהר ח'", 17171/0. 9. "עין אברהים", 2580/0. 10. "נקודת טריאנגולציה B-965", 9638/0. 11. "נקודת טריאנגולציה S-973 (צפון-מערב)", 9630/0. 12. "נקודת טריאנגולציה S-973 (מזרח-דרום-מזרח)", 9631/0. 13. "נקודת טריאנגולציה F-746 (צפון-מזרח)", 9623/0. 14. "נקודת טריאנגולציה F-746 (דרום-מזרח)", 9621/0. 15. "יודי עארה", 17168/0. 16. "מלחם ח'", 6106/0. 17. "נקודת טריאנגולציה R-991", 9641/0. 18. "אבו אל-עיטסי ח'", 2674/0. 19. "אבו אל-עיטסי ח'", 25259/0. 20. "אבו אל-עיטסי ח'", 25659/0. 21. "נקודת טריאנגולציה F-764", 9642/0. 22. "דיב ח' אל-", 4367/0. 23. "דיב ח' אל- (מזרח)", 25261/0. 24. "דיב ח' אל- (דרום)", 25260/0. 25. "עין שערה", 15478/0. 26. "שיח' אסכנדר אל-", 6107/0. 27. "שיח' אסכנדר אל-", 9629/0. 28. "שיח' אסכנדר אל- (דרום דרום מערב)", 9628/0. 29. "נקודת גובה 485 מ'", 17175/0. 30. "באטן ח' אל-", 2579/0. 31. "אם אל-פחם", 6104/0. 32. "אם אל-פחם", 6105/0. 33. "נקודת טריאנגולציה F-751", 9626/0. 34. "מי עמי", 9710/0. 35. "מי עמי (מזרח)", 17163/0. 36. "מי עמי (מערב)", 17154/0. 37. "גיראר ח' (מזרח)", 14608/0. 38. "גיראר ח'", 2536/0. 39. "גיראר ח' (דרום-מערב)", 9619/0. 40. "נקודת טריאנגולציה R-1008", 9624/0. 41. "נקודת טריאנגולציה F-740", 9703/0. 42. "עין אל-מעלקה", 9694/0. 43. "ביאר ח' אל-", 2412/0.	

תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

 44. "כביש ודי עארה", 7209/0. 45. "כביש ודי עארה", 27868/0. 46. "עין אל-זיתונה", 4366/0. 47. "עין אל-זיתונה (מזרח)", 25262/0. 48. "ט'הראת חמאד ח'", 2413/0. 49. "נקודת גובה 339 מ'", 18380/0. 50. "נקודת גובה 266 מ'", 9614/0. 51. "בוישאת ח'", 2459/0. 52. "חלמית ח'", 9613/0. 53. "דיר אל-הוא", 9707/0. הנם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978. ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978. ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות. ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.	
נגישות	6.7
תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר הנגשת בניינים ושטחים ציבוריים לאנשים עם מוגבלויות	
הפקעות לצרכי ציבור	6.8
לא ניתן להפקיע שטחים מכח תכנית זו. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו ניתנים להפקעה ע"פ פרק ח' לחוק התכנון והבניה רק לאחר אישור תכניות מפורטות לגביהם. השטחים האמורים יירשמו על שם הרשות המקומית או על שם המדינה לפי המקרה.	



תכנית מס' 354-0247221

מבא"ת 2006

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע התכנית**

7.1.1	1. אזור תעסוקה במתחם 15 - שלבי הפיתוח יהיו ממערב למזרח וייקבעו בתכנית המפורטת לכלל אזור התעסוקה. לא תתאפשר התחלת פיתוח במתחם חדש, טרם מיצוי של לפחות 85% של המתחם הקודם.
-------	--

7.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

7.2.1	(1) הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.
	(2) אחת לשנה תגיש הועדה המקומית לועדה המחוזית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.
	(3) הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של 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.

7.3 מימוש התכנית

7.3.1	זמן יעד מימוש של תכנית זו הוא עם גידול אוכלוסייה העיר עד כ- 137,000 נפש.
-------	--



7.2 חתימות



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



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

