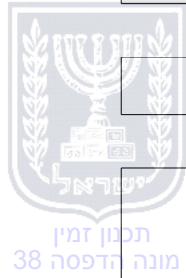


הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0559989

תכנית מתאר כוללנית - חורפיש ג/20820



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל, מעלה נפתלי, גלילית מחוז צפון

תכנית כוללנית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/01/2018

להפקיד את התכנית

04/04/2019

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

תקנון זה הינו תוצר המערכת והינו חלקי בלבד. לתקנון המלא והמעודכן עבור תכנית זו ראו תקנון ידני המצורף כמסמך מחייב בסוף מסמך זה.
דברי ההסבר מפורטים בתקנון הידני המצורף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מועד הפקה: 24/03/2019 13:50 - עמוד 3 מתוך 72 - מונה תדפיס הוראות: 38

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל, מעלה נפתלי, גלילית מחוז צפון

233000 קואורדינאטה X

769500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חורפיש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חורפיש - כל תחום הרשות: חורפיש

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: אלקוש

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מעלה הגליל



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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	חפיפה לכתמי יער טבעי לטיפוח. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 22 ממשיכות לחול.	4363	980	19/12/1995
תמא/ 3 / 11 / ב	כפיפות	דרך אזורית קיימת. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3 / 11 ב. הוראות תכנית תמא/ 3 / 11 ב תחולנה על תכנית זו.	5107	3892	29/08/2002
תמא/ 34 / ב / 3	כפיפות	בתחום התכנית עורק ניקוז במחוז צפון. בגבול המערבי, חפיפה לתחום השפעה של עורק ניקוז משני. 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	פגיעות מי תהום גבוהה א 1. 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	בתחום התכנית קווי מים קיימים באיכות מי שתייה. 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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35 / 1	כפיפות	מרקמים : ישוב מיוחד, מרקם שמור משולב. בתחום התכנית שמורות וגנים, יער וייעור. הנחיות סביבתיות: רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים. בתחום התכנית - דרך. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תמא/ 8	אישור ע"פ תמ"א	אושר בולנת"ע בתאריך 6.12.16 בהתאם לס' 7 בתמ"א 8.	2759	118	29/10/1981
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007

הערה לטבלה:

- 1.6.1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), אלא אם נאמר אחרת בסעיף 1.6.5 להלן.
- 1.6.2. תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, שאיננה תואמת תכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החריגה ונימקה את החלטתה.
- 1.6.3. בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.
- 1.6.4. תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.
- 1.6.5. תכניות שתכנית זו משנה או מבטלת:
- 1.6.5.1. שינוי בגבול שמורת טבע הר מירון הקבועה בתכנית ג/ 400, אשר פורסמה לאישור בי.פ. 989 ביום 10.1.1963.

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				דני קידר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	1		דני קידר		תשריט מצב מוצע	לא
תכנית מתארית - הוראות	מחייב		52	24/03/2019	דני קידר	12: 03 24/03/2019	הוראות התכנית - תקנון	כן
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	31/12/2018	דני קידר	14: 18 02/01/2019		לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	רקע	1: 50000		19/08/2018	דני קידר	16: 45 19/08/2018		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		28	12/03/2019	עמליה רימלט	12: 40 12/03/2019	פרוגרמה למגורים, מוסדות ציבור ושטחי ציבור פתוחים	לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 5000		15/01/2019	דני קידר	13: 17 15/01/2019		לא
מבנים קיימים	מחייב	1: 2500		25/10/2018	דני קידר	09: 47 25/10/2018	נספח מבנים קיימים בתאריך ינואר 2018 במתחמים A-B-C-D-E	לא
סביבה ונוף	מנחה		33	03/10/2018	שלומית שלמה	16: 26 03/10/2018		לא
תשתיות	מנחה		25	21/08/2018	אריה פולנסקי	15: 44 26/09/2018	מים וביוב - פרשה טכנית	לא
תשתיות	מנחה	1: 50000	1	01/05/2017	אריה פולנסקי	14: 52 26/09/2018	מים וביוב - מערכת אזורית	לא
תשתיות	מנחה	1: 5000	1	21/03/2019	אריה פולנסקי	09: 37 21/03/2019	נספח מים - תנוחה	לא
תשתיות	מנחה	1: 5000	1	21/03/2019	אריה פולנסקי	09: 39 21/03/2019	נספח ביוב - תנוחה	לא
ניקוז	מנחה		11	04/01/2018	אריה פולנסקי	15: 54 26/09/2018	נספח ניקוז - פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה	1: 5000		21/03/2019	אריה פולנסקי	10: 05 21/03/2019	נספח ניקוז - תנוחה	לא
ניקוז	מנחה	1: 12500	1	21/03/2019	אריה פולנסקי	10: 05 21/03/2019	מפת אגני ניקוז	לא
תנועה	מנחה	1: 5000		12/03/2019	מיכאל שמיס	09: 15 20/03/2019	גיליון 1: תנועה - מידרג דרכים	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	מנחה	1: 5000		12/03/2019	מיכאל שמיס	09: 16 20/03/2019	גליון 2 : תנועה - תחבורה ציבורית וחתכי רוחב טיפוסיים	לא
תנועה	מנחה		14	20/03/2019	דני קידר	09: 56 20/03/2019	תחבורה - מסמך מלל משלים	לא
תיעוד ושימור	מנחה		14	27/07/2011	דני קידר	17: 10 07/09/2017		לא
סקר סייסמי	מנחה		11	01/09/2017	אורי דור	17: 31 05/09/2017		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 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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 לתו"ב מחוז צפון	נצרת עילית	מעלה יצחק (1)	29	04-6508555		
	משרד האוצר	משרד האוצר		ועדת ההיגוי הבין-משרדית	ירושלים	קפלן	2	02-6701664	02-3730022	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזור תעשייה ג' בנין סיטי 1.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דני קידר	35223	א.ב. מתכננים	.	(1)		04-6751960	04-6751166	danny_k@abt.co.il
מתכננת	מתכנן	אורנה מרגלית		א.ב. מתכננים	.	(1)		04-6751960	04-6751166	orna_m@abt.co.il
אדריכלית	אדריכל	לילי פישר	79712	א.ב. מתכננים	.	(1)		04-6751960	04-6751166	lili_f@abt.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ד"ר	יועץ	עמליה רימלט		ד"ר עמליה רימלט תכנון חברתי	רמת גן	ארנון	25	03-5719585	1533-5719585	amalya.r@g mail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	אריה פולנסקי	81398	פלגי מים	יקנעם (מושבה)	(2)		04-9893078	04-9893078	avri@palgey- maim.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177	מיכאל שמיס	נצרת עילית	(3)		04-6576425	04-6470982	mshamis@be zeqint.net
אדריכלית נוף	יועץ נופי	שלומית שלמה	74964	מקום בנוף	משמר העמק	(4)		04-9898920	04-9596405	makom.banof @gmail.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	דרור נחמיאס		אדמה	שהם	(5)		03-9113976	03-7939911	drorn@adam- ma.co.il
ד"ר	גיאולוג	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקיס (6)	3	08-9477008	08-9475222	office@ecolo g.co.il
מודד	מודד	ברנרד גטניו	570	דטה מפ	בני ברק	הירקון	67	03-7516356	03-7541000	odedb@data map.com

(1) כתובת: צמח ד.ג. עמק הירדן.

(2) כתובת: 20600.

(3) כתובת: ת.ד. 15140.

(4) כתובת: קיבוץ משמר העמק, מיקוד: 19236.

(5) כתובת: קריית שדה התעופה, ת.ד. 901.

(6) כתובת: כניסת אדלסון, פארק תמר.

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
דיור בהישג יד	כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ובהתאם להסדרים בדן.
חניון ציבורי	חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ואשר מקומות החנייה בו אינם מוצמדים למשתמשים מסויימים.
יחידת אירוח	יחידה המהווה חלק מדירת מגורים, עם כניסה נפרדת, או הבנויה בסמוך לדירת המגורים, המיועדת לשמש לאירוח לפרקי זמן קצובים והתואמת את תקני משרד התיירות. היחידה תהיה רשומה על שם אותם בעלים ולא יותר פיצול בעלויות.
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם, או אזור מוגדר, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומם בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים שימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; הצורך בדיור בהישג יד; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד'.
מתחם לתכנון מפורט	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצוינת באות או במספר ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות בתקנון הידני המחייב המצורף לתכנית זו.
שטחי בניה	השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה, כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי שירות תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו.
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בהתאם להוראות המתחמים, זאת בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתב את אופי האזור (למשל: מגורים לסוגיהם).
תיירות כפרית	עסקים המשרתים את המבקרים המבצעים פעילויות פנאי ונופש במרחב הכפרי, כגון מסעדות, פסטיבלים כפריים, מרכזי מבקרים, וכולל אירוח בענפים החקלאיים, מתן הסברים למבקרים, הצגת מצגים על הגידול החקלאי, המחשה של תהליכי ייצור וכיוצא בזה.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת מסגרת תכנונית לישוב בהתאם לפרוגרמה, המתאימה לתכנון כולל לישוב בן 21,000 תושבים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת שטחים לפיתוח יעודי קרקע כמסומן בתשריט התכנית.

2.2.2 קביעת מערכת דרכים ראשית בישוב ושילובה במערך הדרכים האזורי.

2.2.3 קביעת גבולות פיתוח הישוב והגדרת ממשק בין שטחים לפיתוח לשטחים פתוחים ערכיים לרבות שטחים חקלאיים.

2.2.4 שמירת נכסי הטבע, הנוף והמורשת של חורפיש וסביבתה.

2.2.5 הסדרת מערכות התשתית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1 - 12, 14 - 26
מגורים א'	27 - 52, 54, 55
תעסוקה	69, 70
מבנים ומוסדות ציבור	60 - 63
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	13, 65, 66
מבנים ומוסדות ציבור לדת	67, 68
תיירות	75
שטחים פתוחים	53, 56 - 59, 79, 92 - 94, 99
קרקע חקלאית	104 - 108
שטח ציבורי פתוח	64, 71, 95 - 98, 100
ספורט ונופש	72
פארק / גן ציבורי	85
יער	86 - 89, 91, 109
דרך מאושרת	120 - 129
דרך מוצעת	130 - 132, 134 - 149
חניון	150
בית קברות	73, 74
מגורים מסחר ותעסוקה	80 - 84, 90

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים א'	30, 38, 50
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מגורים א'	40
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	תעסוקה	70
גבול מתחם	בית קברות	73, 74
גבול מתחם	דרך מאושרת	120 - 129
גבול מתחם	דרך מוצעת	130 - 132, 134 - 149
גבול מתחם	חניון	150
גבול מתחם	יער	86 - 89, 91, 109
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	60 - 63
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור לדת	67, 68
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	13, 65, 66
גבול מתחם	מגורים	1 - 12, 14 - 26
גבול מתחם	מגורים א'	27 - 52, 54, 55
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	80 - 84, 90
גבול מתחם	ספורט ונופש	72
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	85
גבול מתחם	קרקע חקלאית	104 - 108

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	100,98 - 95,71,64
גבול מתחם	שטחים פתוחים	99,94 - 92,79,59 - 56,53
גבול מתחם	תיירות	75
גבול מתחם	תעסוקה	70,69
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	122,120
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	131
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	65
דרך / מסילה לביטול	מגורים	26,22
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	34
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	80
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	72
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	124,121
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	142,141,136
הנחיות מיוחדות	חניון	150
הנחיות מיוחדות	יער	109,86
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	65
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	45,43,38,37,34,31,28
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	83
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	108,107,105,104
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	94,93,59 - 56,53
חזית מסחרית	דרך מאושרת	121
חזית מסחרית	דרך מוצעת	137,134,131
חזית מסחרית	יער	91,89
חזית מסחרית	מגורים	16 - 14,3 - 1
חזית מסחרית	מגורים א'	54,45 - 43,39,36,34 - 27
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	90,84 - 80
חזית מסחרית	ספורט ונופש	72
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	64
חזית מסחרית	תעסוקה	70,69
ציר	דרך מאושרת	121
ציר נחל	דרך מאושרת	124
ציר נחל	מגורים	15
ציר נחל	מגורים א'	40,38
ציר נחל	שטחים פתוחים	59
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	בית קברות	74
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	128 - 126,124,123,121
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	149,148,138 - 134,131
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יער	89
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	63,61,60
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לדת	68,67
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים	19 - 15,9 - 1
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	51,49,47,46,42 - 40,38,31 - 27
		52

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	81, 80
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	פארק / גן ציבורי	85
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	105
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	98, 71, 64
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	94, 92, 79
תחום השפעה	דרך מאושרת	124
תחום השפעה	יער	109
תחום השפעה	מגורים א'	45, 40, 38
תחום השפעה	ספורט ונופש	72
תחום השפעה	שטחים פתוחים	59, 58

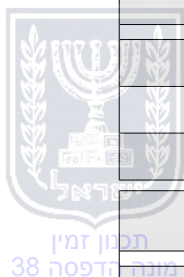
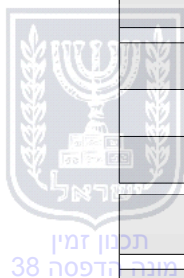
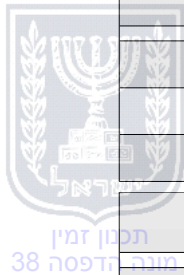
3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	13,712.83	0.22
דרך מאושרת	174,010.24	2.79
דרך מוצעת	167,405.71	2.68
חניון	2,784.92	0.04
יער	336,961.29	5.39
מבנים ומוסדות ציבור	84,363.96	1.35
מבנים ומוסדות ציבור לדת	194,596.26	3.12
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	40,725.69	0.65
מגורים	1,303,685.94	20.87
מגורים א'	1,196,432.34	19.16
מגורים מסחר ותעסוקה	170,706.32	2.73
ספורט ונופש	20,110.53	0.32
פארק / גן ציבורי	13,328.45	0.21
קרקע חקלאית	1,031,209.84	16.51
שטח ציבורי פתוח	28,594.6	0.46
שטחים פתוחים	1,354,568.8	21.69
תיירות	2,208.53	0.04
תעסוקה	110,647.69	1.77
סה"כ	6,246,053.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	שטחים פתוחים
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	תעסוקה
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	מגורים מסחר ותעסוקה
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
4.6	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
4.7	מבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
4.8	מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות
4.9	תיירות
4.9.1	שימושים

4.9	תיירות
4.9.2	הוראות
4.10	ספורט ונופש
4.10.1	שימושים
4.10.2	הוראות
4.11	פארק / גן ציבורי
4.11.1	שימושים
4.11.2	הוראות
4.12	יער
4.12.1	שימושים
4.12.2	הוראות
4.13	קרקע חקלאית
4.13.1	שימושים
4.13.2	הוראות
4.14	שטח ציבורי פתוח
4.14.1	שימושים
4.14.2	הוראות
4.15	בית קברות
4.15.1	שימושים
4.15.2	הוראות
4.16	חניון
4.16.1	שימושים
4.16.2	הוראות
4.17	דרך מאושרת
4.17.1	שימושים
4.17.2	הוראות
4.18	דרך מוצעת
4.18.1	שימושים



4.18	דרך מוצעת
4.18.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תכנית מס' 258-0559989 (ג/20820)

תכנית מתאר כוללנית - חורפיש



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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------









דברי הסבר לתוכנית

הישוב חורפיש נפרש על פני כמה רכסים באזור הררי של הגליל העליון ובצמוד לשמורת טבע הרי מירון. הישוב הוכרז כמועצה מקומית בשנת 1967 ואוכלוסייתו מונה כיום כ- 6,080 תושבים בכ- 1,500 יח"ד (למ"ס 2015). שטח תחום השיפוט של הישוב 4,800 ד' מתוכו כ- 1,500 ד' מאושר לפיתוח, כ- 670 ד' יער שמורת מירון והשאר שטח חקלאי, כולל מספר מתחמים למבנים חקלאיים.

תוכנית המתאר הכוללנית לחורפיש הוכנה במסגרת ועדת היגוי, ועדות עבודה, דיונים עם המועצה המקומית, ושיתוף הציבור (קהלים שונים) ודיונים בסוגיות עקרוניות שעלו הן ממאפייניו הפיזיים המיוחדים של הישוב, המוקף ברובו בשמורות ושטחים פתוחים בעלי ערכיות גבוהה, והן ממאפייניו החברתיים-קהילתיים. לשם מתן מענה לסוגיות שהועלו התכנית כוללת הרחבה משמעותית של שטחי הפיתוח מערבה, מזרחה וצפונה, כולל שטחים מעבר לתחום המוניציפלי של חורפיש נכון לעת אישור התכנית, וכולל גריעה של יותר מ-1,000 דונם בשמורת הר מירון.

1. עיקר התפישה התכנונית – קישור וחיבור כל מרכיבי הריקמה היישובית

תכנית המתאר לחורפיש קובעת את המדיניות ואופי הישוב עפ"י עקרונות תכנוניים הנשענים על גישור בין תפישת הפיתוח המסורתית לבין הרצון לשפר את רווחת התושבים, לתת פתרונות דיור לחסרי קרקע, להסדרת מבנים קיימים ולהשתלבות בסביבה. התוכנית מגדירה את כיווני הפיתוח של הישוב ועקרונותיו, ויוצרת מלאי תכנוני להיקף אוכלוסייה של כ-21,000 נפשות, בהתאם להגדרת חורפיש כישוב מיוחד גדול בתמ"א 1/35. זאת, כמענה לתפרושת הבעלויות על הקרקע ובהתחשב בשמירת הקרקעות לדורות על אף שעפ"י הפרוגרמה אוכלוסיית חורפיש תעמוד בשנת 2035 רק על כ-8,500 נפשות.

תוכנית המתאר קובעת ארבעה אזורי פיתוח הכוללים מגורים:

- ← אזור המאושר מכח תוכניות מאושרות ובכפוף להן עם אפשרות לתוספת שימושים נלווים בתמהילים שונים
- ← אזור המיועד למתחמי מגורים חדשים ושטחים לצורכי הציבור
- ← אזור המיועד לשטחים פתוחים בהם משולבים מגורים בהיקף מצומצם, תוך שמירת הנוף החקלאי והטבעי.
- ← אזור מגורים המשולב במסחר ותעסוקה – בהתאם לקיים, לביקוש והצרכים הצפויים. עיקר יעוד זה נקבע לאורך כביש 89 - הציר המרכזי של הישוב ובהתחשב בפעילות ומצב הבינוי הקיים.

תוכנית המתאר המוצעת היא תוכנית אשר לא ניתן מכוחה להוציא היתרי בניה. לשם מימושה המלא, נקבעו בתכנית מתחמים, שבהם יוכנו תוכניות מפורטות עפ"י הנחיותיה ובהתאם לנספחים הנושאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

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

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

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

ייעודי הקרקע (פרק 3)

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

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)

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

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

הוראות כלליות בנושאי סביבה, תשתיות, שימור וכדומה (פרק 5)

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

3. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – 6,246.066 דונם

שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	הערות
מגורים	כ- 2,540 ד'	801,600 מ"ר	1,302,400 מ"ר	תוספת שטחי הבנייה תחושב ביחס לתכניות מאושרות, בחישוב מוערך של סדר גודל, המתייחס לתכניות משמעותיות ולא לכל תכנית נקודתית
		כ- 5,010 יח"ד	כ- 8,090 יח"ד	במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכד'.
מגורים בשטחים פתוחים	כ- 1330 ד'	כ- 13,500 מ"ר	כ- 13,500 מ"ר	מ"ר מבוסס על הערכה. בהתאם להחלטת הועדה לא תתאפשר כל תוספת בניה אחרי ה- 1.1.2018.
		כ- 45 יח"ד	כ- 45 יח"ד	
סה"כ מגורים		5,055 יח"ד	8,135 יח"ד	מימוש ריאלי צפוי: כ- 2/3 מהקיבולת ובסה"כ כ- 5,370 יח"ד
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים	110 ד' ביעוד תעסוקה + 174 ד' ביעוד משולב תעסוקה, מסחר ומגורים	כ- 196,000 מ"ר	כ- 196,000 מ"ר	שטחי הבנייה כוללים גם שטחי תעסוקה המותרים כחלק מיעוד קרקע משולב של מגורים מסחר ותעסוקה.
תיירות / מלונאות, כולל אירוח כפרי	2.2 ד'		80 חדרים	בנוסף מותר אירוח כפרי כשימוש נלווה למגורים ע"י המרת זכויות קיימות ולמגורים בשטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות.
מבנים ומוסדות ציבור	144 ד'	כ- 141 ד'	כ- 206 ד'	בתשריט מסומנים רק מבני ציבור עיקריים. תוספת שטחי הציבור במתחמים החדשים בהתאם לפרוגראמה.

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

הערה:

היקף השטחים במצב המאושר מקורם במיחשוב של תכניות מאושרות המשורטטות ידנית, לפיכך ייתכן הבדל בין הרשום בתכנית המאושרת לבין הרשום כאן.
נלקחו בחשבון שטחי חפיפה בין תכניות בעיקר ג/6400 ו-ג/19399.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



חורפיש – תخطيط شامل شرح توضيحي للتخطيط

قرية حورفיש تنتشر على عدة تلال في منطقة جبلية من الجليل الأعلى ومحاذية لمحمية جبل ميرون. لقد تم إقامة المجلس المحلي في القرية عام 1967, ويبلغ عدد سكانها الآن حوالي 6,080 نسمة في 1,500 وحدة سكنية وفقا لإحصائيات اللجنة المركزية للإحصائيات لسنة 2015. منطقة نفوذ القرية 4,800 دونم ويتخللها مساحة 1,500 دونم للتطوير, حوالي 670 دونم محمية طبيعية جبل ميرون والقسم المتبقي ارض زراعية وقسم لمباني زراعية.



لقد تم إعداد الخارطة الهيكلية الشاملة والعامة لحورفיש ضمن لجنة توجيهية ولجان عمل ومناقشات مع المجلس المحلي ومشاركة الجمهور ومناقشات حول القضايا الأساسية المطروحة التي تخص القرية وتتميز بها عن غيرها, وتحيط بها محميات طبيعية ومساحات مفتوحة ذات القيمة العالية, وخصائص إجتماعية للمجتمع. من أجل معالجة القضايا المطروحة في التخطيط, لذا يتضمن التوسع الكبير في مساحات للتطوير إلى الغرب والشرق والشمال, بما في ذلك المناطق الواقعة خارج حدود القرية الحقيقية ونزع ما يقارب 1,000 دونم من محمية جبل ميرون.

1. مفهوم التخطيط الرئيسي - ربط جميع مكونات الأنسجة في القرية

تحدد الخارطة الهيكلية لحورفיש سياسة وطبيعة التسوية وفقا لمبادئ التخطيط القائمة على سد الفجوة بين مفهوم التنمية والتطوير التقليدي مع الرغبة في تحسين رفاهية السكان, وتوفير حلول للضرورة السكنية, وتسوية المباني القائمة وشرعتها ودمجها في البيئة. التخطيط يتطلع لاتجاهات التطوير والتنمية للقرية وزيادة عدد سكان القرية ل- 21,000 مواطن, وفقا لتعريف حورفיש قرية مميزة وفقا للخارطة الهيكلية القطرية ממ"מ رقم 1135. وهذا رداً على تعدد ملكية الأرض ومراعاة بالحفاظ على الأرض للأجيال القادمة, على الرغم من أنه وفقاً للبرنامج, فإن سكان حُرْفَش سوف يكونون 8,500 مواطن حتى عام 2035.



تحدد الخارطة الهيكلية العامة أربعة مناطق للتطوير والبناء بما في ذلك مساحات سكنية:

- المناطق المرخصة ضمن خرائط موافق عليها, مع إمكانية إضافة ماهيات استعمال.
 - منطقة مخصصة للمناطق السكنية الجديدة ومناطق للاستخدام العام.
 - منطقة مخصصة للمساحات المفتوحة مع التجانس بين النشاط السكني الصغير والحفاظ على المناخ الزراعي والمساحات الخضراء.
 - منطقة سكنية مقترنة بالتجارة والعمالة, وفقا للقائم وللاحتياجات والتوقعات. تم تحديد معظم هذا التصنيف على طول الطريق 89 - المحور المركزي ومع مراعاة التطوير وحالة البناء الحالي.
- الخارطة الهيكلية العامة والمقترحة لا تسمح إصدار تراخيص للبناء. لاجل التنفيذ الكامل لهذه الخارطة, تضمنت الخارطة مناطق التي سيتم فيها إعداد مخططات تفصيلية وفقاً لتعليماتها والملحقات المهنية التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من التخطيط.





2. شرح هيكل التخطيط وأجزائه الرئيسية والطريقة الموصى بها لقراءته

لقد أعدت هذه الخارطة وفقا لتعريفات الخارطة الهيكلية الشاملة على النحو المحدد في المادة 62 أ (ج) من القانون. لذا الخارطة اقرت تعليمات وإرشادات التي ستوجه إعداد المخططات التفصيلية المستمدة من هذه الخارطة، ويخلق مساحة للمرونة ضمن قواعد واضحة للتخطيط، والتي تحدد نطاق السلطة التقديرية للجنة المحلية وفقا للقانون. ويتكون التخطيط من وثائق ملزمة - قواعد وأسس ورسومات لاهداف استعمال الأرض.

تخصيص الأرض (الفصل 3)

أهداف ماهيات استعمال الأرض في الخارطة معممة، ولكل تصنيف تحدد الخارطة مجموعة متنوعة من الاستخدامات. والمواقع الدقيقة للاستخدامات تحدد في خرائط تفصيلية التي يمكن أن تحدد كل هدف وغاية في حد ذاته أو تعريف اهداف عامة لعدد من الاستخدامات المسموح بها في هذه الخارطة. على سبيل المثال، يمكن أن تحدد خارطة تفصيلية في منطقة سكنية قطع الأراضي لأغراض سكنية فقط، والمؤسسات العامة، والطرق، إلخ. ويمكن أيضا تحديد مناطق للسكن وإبقاء عدد من الاستخدامات المسموح بها في هذه الخارطة. واستخدامات تضم سكن للبناء ومحلات للتجارة وغيرها وفقا لقواعد هذه الخارطة. مجموعة الاستخدامات المحددة لكل تصنيف في هذه الخارطة، توجه قرار مؤسسة التخطيط المخولة للمصادقة على الخرائط التفصيلية، كما ويحق لمؤسسة التخطيط الموافقة على جميعها أو جزء منها، وذلك بناءً على اعتبارات تخطيطية وظروف المحددة في الخارطة المتداولة.



تعليمات للخرائط التفصيلية والتعليمات الخاصة بمجالات التخطيط (الفصل 4)

تنقسم المساحة الكاملة للخارطة إلى مجموعات تخطيط، حيث قد تتضمن منطقة تخطيط واحدة ماهية استعمال الأرض لغرض واحد أو عدة اهداف. بداية هذا الفصل هي تعليمات عامة لإعداد مخططات تفصيلية تتعلق بجميع مجموعات التخطيط المفصلة أدناه. في الجزء الثاني من الفصل، تحدد الخارطة تعليمات لكل منطقة ومنطقة وفقاً لغرضها وخصائصها الفريدة والمميزة: وفقاً للأغراض المتاحة استخدامها، وتعليمات لاعداد خرائط تفصيلية وتخصيص مساحات لخدمة الجمهور، طرق وشوارع، حماية البيئة وغيرها، وذلك في حالة وجود تعليمات مختلفة عن التعليمات العامة للخرائط التفصيلية.

تعليمات عامة بشأن البيئة والبنية التحتية وصيانتها وما شابهها (الفصل 5)

لتحديد التعليمات ذات الصلة لمنطقة معينة، يجب قراءة التعليمات لكل التقسيم الواردة فيه (الفصل 3)، والتعليمات العامة ذات الصلة (الفصل 5)، والإرشادات المفصلة في المجمع نفسه مع المبادئ التوجيهية العامة لخارطة تفصيلية (الفصل 4). بشكل عام تعليمات محددة للمناطق تتغلب على التعليمات العامة الواردة في الفصل 5، وعلى تعليمات تخصيص اهداف الأرض في الفصل 3. في حالة وجود تعارض بين تعليمات التخصيص (الفصل 3) من التعليمات العامة، تغلب التعليمات الأكثر صرامة.





المساحة الإجمالية للخارطة – 6,246.066 دونم

ماهية الاستعمال	المساحة المخصصة في التخطيط (دونم)	زيادة مساحة البناء في التخطيط (رئيسي وخدمات) م 2 \ وحدة سكن	مجموع المساحة للبناء في التخطيط (رئيسي وخدمات) م 2 \ وحدة سكن	ملاحظات زيادة مساحات البناء قدرت مقارنة بخرائط مصادق عليها سابقا, حساب المساحة قدرت بحسب خرائط كبيرة.
ابنية سكنية	2,540 - دونم	801,600 م 2	1,302,400 م 2	هذا يشمل جميع الأبنية السكنية
		5,010 - وحدة سكنية	8,090 - وحدة سكنية	
ابنية سكنية في أراضي مفتوحة	1,330 - دونم	13,500 م 2	13,500 م 2	م 2 حسب التقديرات, وفقا لقرار اللجنة اللوائية لم يسمح ببناء ابنية إضافية بعد 1.01.2018
		45 - وحدة سكن	45 - وحدة سكن	
مجموع ابنية سكنية		5,050 وحدة سكن	8,135 وحدة سكن 1,315,900 م 2	استغلال واقعي مرتقب 2\3 من التخطيط ما يقارب 5,370 وحدة سكنية
مصالح تجارية وعمالية ومكاتب	110 دونم مخصص للتشغيل +174 دونم مدموجة تشغيل وتجارة وسكن	196,000 م 2	196,000 م 2	مساحات البناء تشمل مساحات مخصصة للمصالح المسموح بها كقسم يدمج فيه السكن والتجارة وغيرها.
سياحة وفندقة وغرف ضيافة	2.2 دونم		80 غرفة	مسموح ضيافة قروية مدموجة مع السكن ضمن تبديل حقوق لبناء سكن في أراضي زراعية ضمن تعليمات خاصة.
مباني عامة	144 دونم	141 دونم	206 دونم	زيادة ابنية عامة في مجمعات جديدة وفقا للتخطيط.

2 مساحات البناء م2 تشمل مجموع مناطق البناء لنفس الهدف حتى ولم يؤشر عليه هدف بحد ذاته .

ملاحظة :

עמוד 7 מתוך 52



مساحة الأراضي الموافق عليها مصدرها من حوسبة خرائط موافق عليها , لذلك، قد يكون هناك اختلاف بين المعتمدة والمسجلة في برنامج المسجل هنا.
لقد تم أخذ المناطق المتداخلة بين الخرائط بعين الاعتبار ، خارطة مفصلة رقم ج6400 وخارطة رقم ج19399 .

النشرة التفسيرية هي خلفية للخارطة وليست جزءاً من وثائقها القانونية





1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מתאר כוללנית - חורפיש

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

258-0559989 (ג/20820)

מספר התכנית

6,246.066 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 3/2019

תכנית כוללנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ועדת התכנון המוסמכת • ועדה מחוזית
להפקיד את התכנית

היתרים או הרשאות • תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או
הרשאות

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות • לא
לענין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התכנית

מעלה נפתלי/מעלה הגליל/מקומי מחוזי

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

233000

קואורדינטה X

769500

קואורדינטה Y

חורפיש

1.5.2 תיאור מקום

מ"מ חורפיש, מ"א מעלה יוסף

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

כל תחום מ.מ. חורפיש,
חלק מתחום מ"א מעלה יוסף, מקומי
מחוזי
עכו

התייחסות לתחום
הרשות

נפה

חורפיש, ד.ג. גליל עליון
לא רלוונטי

יישוב
שכונה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

עמוד 9 מתוך 52



רחוב
מספר בית

לא רלוונטי
לא רלוונטי

לא רלוונטי
לא רלוונטי

מעלה הגליל

- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית
- 1.5.6 גושים ישנים
- 1.5.7 מגרשים / תאי שטח
- מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות
- 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א/22	כפיפות	חפיפה לכתמי יער טבעי לטיפוח. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/22 ממשיכות לחול.	4363	980	19/12/1995
תמ"א 3/11/ב	כפיפות	דרך אזורית קיימת. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/3/11/ב. הוראות תכנית תמ"א/3/11/ב תחולנה על תכנית זו.	5107	3892	29/08/2002
תמ"א 34/ב/3	כפיפות	בתחום התכנית עורק ניקוז במחוז צפון. בגבול המערבי, חפיפה לתחום השפעה של עורק ניקוז משני. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/34/ב/3. הוראות תכנית תמ"א/34/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמ"א 34/ב/4	כפיפות	פגיעות מי תהום גבוהה א1. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/4/ב/4. הוראות תכנית תמ"א/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007





מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 5/34 ב/5	כפיפות	בתחום התכנית קווי מים קיימים באיכות מי שתייה. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/34 ב/5. הוראות תכנית תמ"א/34 ב/5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תמ"א 1/35	כפיפות	מרקמים : ישוב מיוחד, מרקם שמור משולב. בתחום התכנית שמורות וגנים, יער וייעור. הנחיות סביבתיות רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים. בתחום התכנית - דרך. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/35/1. הוראות תכנית תמ"א/35/1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תמ"א 8	אישור ע"פ תמ"א	אושר בולנת"ע בתאריך 6.12.16 בהתאם לס' 7 בתמ"א 8.	2759	118	29/10/1981
תמ"מ 2/9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ/2/9. הוראות תכנית תמ"מ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007

1.6.1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה") ובאפשרות להוצאת היתרים מכוחן, למעט האמור בסעיף 1.6.5 להלן.

1.6.2. תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, שאיננה תואמת תכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החרیגה ונימקה את החלטתה.

1.6.3. בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.

1.6.4. תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.

1.6.5. תכניות שתכנית זו משנה או מבטלת:

1.6.5.1. שינוי בגבול שמורת טבע הר מירון הקבועה בתכנית ג/400, אשר פורסמה לאישור בי.פ.

989 ביום 10.1.1963

תכנית מתאר כוללנית חורפיש - מס' 258-0559989

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך
הוראות התכנית	מחייב		52*		3.2019	דני קידר
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000		1	3.2019	דני קידר
מצב מאושר	מסמך רקע	1: 5000		1	12.2018	דני קידר
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	מסמך רקע	1: 50,000		1	8.2018	דני קידר
פרוגרמה למגורים לשטחי ציבור - ולשטחים ציבוריים פתוחים	מנחה		28		3.2019	עמליה רימלט דני קידר
מתחמי תכנון	מנחה	1: 5000		1	1.2019	דני קידר
נספח מבנים קיימים בתאריך - 1.1.2018 במתחמים A-B-C-D-E	מנחה	1: 2500		1	10.2018	דני קידר
סביבה ונוף	מנחה		30		10.2018	שלומית שלמה + מיכל הלוי+דני קידר
תשתיות - מים וביוב פרשה טכנית	מנחה		25		8.2018	אריה פולנסקי ואורן ניטוקר
תשתיות - מים וביוב מערכת אזורית	מנחה	1: 50,000		1	5.2017	אריה פולנסקי ואורן ניטוקר
תשתיות - נספח מים - תנוחה	מנחה	1: 5000		1	3.2019	אריה פולנסקי ואורן ניטוקר
תשתיות - נספח ביוב - תנוחה	מנחה	1: 5000		1	3.2019	אריה פולנסקי ואורן ניטוקר
ניקוז - נספח ניקוז פרשה טכנית	מנחה		11		1.2018	אריה פולנסקי ואורן ניטוקר

עמוד 12 מתוך 52

תכנית מתאר כוללנית חורפיש - מס' 258-0559989

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך
ניקוז - נספח ניקוז תנוחה	מנחה	1: 5000		1	3.2019	אריה פולנסקי ואורן ניטוקר
ניקוז - נספח ניקוז מפת אגני ניקוז	מנחה	1: 12,500			3.2019	אריה פולנסקי ואורן ניטוקר
תנועה - מדרג דרכים	מנחה	1: 5000		1	3.2019	מיכאל שמיס
תנועה - תחבורה ציבורית וחתכי רוחב טיפוסיים	מנחה	1: 5000		1	3.2019	מיכאל שמיס
תנועה - מסמך מלל משלים	מנחה		14		3.2019	מיכאל שמיס, דני קידר
שימור	מנחה		15		7.2011	רשות העתיקות מיכל הלוי
סקר סייסמי - סקר סיכוני רעידות אדמה	מנחה		11		9.2017	אורי דור, אקולוג

*ללא עמודי התקנון המקוון

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.

**1.8 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
דיור בהישג יד	כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ובהתאם להסדרים בדין.
חניון ציבורי	חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ואשר מקומות החנייה בו אינם מוצמדים למשתמשים מסויימים.
יחידת אירוח	יחידה המהווה חלק מדירת מגורים, עם כניסה נפרדת, או הבנויה בסמוך לדירת המגורים, המיועדת לשמש לאירוח לפרקי זמן קצובים והתואמת את תקני משרד התיירות. היחידה תהיה רשומה על שם אותם בעלים ולא יותר פיצול בעלויות.
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחות בנושאים הבאים: יעודים ושימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; הצורך בדיור בהישג יד; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד'.
מתחם לתכנון מפורט	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצויינת באות או במספר ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות בתקנון הידני המחייב המצורף לתכנית זו.
שטחי בניה	השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה, כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי שירות תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו.
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בהתאם להוראות המתחמים, זאת בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור (למשל: מגורים לסוגיהם).
תיירות כפרית	שירותים למבקרים המבצעים פעילויות פנאי ונופש במרחב הכפרי, כגון פסטיבלים כפריים, וכולל אירוח בענפים החקלאיים, מתן הסברים למבקרים, הצגת מציגים על הגידול החקלאי, המחשה של תהליכי ייצור וכיוצא בזה.

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





2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

2.1.1. קביעת מסגרת תכנונית ליישוב בהתאם לפרוגרמה, המתאימה לתכנון כולל ליישוב בן 21,000 תושבים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- 2.2.1. קביעת שטחים לפיתוח יעודי קרקע כמסומן בתשריט התכנית.
- 2.2.2. קביעת מערכת דרכים ראשית ביישוב ושילובה במערך הדרכים האזורי.
- 2.2.3. קביעת גבולות פיתוח היישוב והגדרת ממשק בין שטחים לפיתוח לשטחים פתוחים ערכיים לרבות שטחים חקלאיים.
- 2.2.4. שמירת נכסי הטבע, הנוף והמורשת של חורפיש וסביבתה.
- 2.2.5. הסדרת מערכות התשתית.





3. יעודי קרקע ושימושים

1. ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי השימוש העיקרי שבהם.
2. בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנילוויים לשימוש העיקרי ו/או הנדרשים לתפקודו, המתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כולל תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שירותי חירום, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים; מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור וכד'. כל זאת בלבד שלא יפגע תפקודו של השימוש העיקרי.
3. השימושים, המפורטים בכל יעוד, כולם או חלקם, ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו. ההוראות הנלוות לשימושים האמורים, כפי שפורטו בפרק זה ובפרקי התכנית האחרים, יחולו על יעודי הקרקע שייקבעו בתכנית המפורטת, גם אם אינם מסומנים בתשריט תכנית זו, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
4. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד בפרק זה (פרק 3) להוראות פרק 4 ו/או ההוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.



3.1	מגורים (עפ"י תכניות תקפות) - מתחמים א-י
3.1.1	שימושים
3.1.1.1	בהתאם לתוכנית תקפה.
3.1.1.2	רשאי מוסד תכנון לאשר תוספת שימושים כלהלן: - מבנים ומוסדות לשירות הציבור כגון: מרפאה, גן ילדים, משפחתון פרטי, תיבות דואר וזאת עפ"י בחינת ההתאמה לשילוב במגורים. - משרדים ועסקים לבעלי מקצועות חופשיים עפ"י בחינת התאמתם לשילוב במגורים. - מסחר שכונתי – קמעונאי, בתנאי התאמה לשילוב במגורים כולל הבטחת שטח לחניה. - יחידות אירוח בתחום מגרש המגורים בתנאי התאמה לשילוב במגורים והבטחת מקומות חניה.
	במתחמים א, ב, ג, ד, ו לאורך דרך 891 תותר חזית מסחרית.
3.1.2	הוראות
3.1.2.1	1. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ומסחר שכונתי ויחידות אירוח יתאפשרו במבנים קיימים בכל הקומות בהתאם להוראות תוכנית זו. 2. סה"כ השטחים לשימושים שאינם למגורים ייגזרו מתוך הזכויות המאושרות במגרש, ולא יעלה על 25% מסה"כ זכויות הבניה במגרש או 150 מ"ר לפי הקטן ביניהם. תנאי למימוש שימושים אלה, יהיה פתרון תחבורתי וחניות במסגרת הבקשה להיתר בניה או לרישוי עסקים, שיאושר ע"י הועדה המקומית. 3. לאורך כביש 891 תותר, במסגרת תכנית מפורטת, תוספת בהיקף של 25% לזכויות הבניה המאושרות ובניה לגובה של עד 6 קומות.
3.1.2.2	על מתחם א' ועל חלק ממתחמים ב' ו-ג' יחולו הוראות סעיף 5.15 (שימור) בתוכנית זו.
3.1.2.3	הזכויות לשטחים למבני ציבור יהיו עפ"י הקבוע בתוכניות התקפות.



3.2 מגורים א' (מתחמים: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8)	
שימושים	3.2.1
מגורים לסוגיהם, מבנים ומוסדות ציבור - שירותי בריאות וחינוך כגון מרפאות וקליניקות, גן, משפחתון - שטחים ציבוריים פתוחים - משרדים, גלריות - מסחר שכונתי/קמעונאי - יחידות אירוח - מערכת דרכים הכוללת: דרכים ישוביות, דרכים משולבות, דרכי שירות וגישה, שבילים, שטחי חניה. - מתקנים הנדסיים שכונתיים כגון חדר טרנספורמציה, תחנות סניקה.	
הוראות	3.2.2
זכויות והוראות הבניה בכל מתחם בהתאם להוראות פרק 4.2 שלהלן.	3.2.2.1
במגרשי המגורים, השטח לשימושים שאינם למגורים יגזר מתוך הזכויות המאושרות במגרש. סה"כ השטח לשימושים אלה לא יעלה על 25% מסה"כ זכויות הבניה במגרש או על 150 מ"ר לפי הקטן שביניהם.	3.2.2.2
שימושים כאמור, יותרו בתנאי התאמה לשילובם במגורים, לרבות מניעת מטרדים והבטחת שטח לחניה הנדרשת לשימושים אלה.	3.2.2.3
תוכנית שתכלול מתקן הנדסי – תכלול הנחיות להקמתו ותקבע מגבלות, בהתאם לשימוש.	3.2.2.4
3.3 שטח פתוח עם הנחיות מיוחדות (מתחמים A עד E)	
שימושים	3.3.1
עיבוד חקלאי, שטחים פתוחים, מגורים, יחידות אירוח, תיירות כפרית בזיקה לפעילות במתחם התואמת את אופי האזור, מתקני תשתית, קווי תשתית. תותר הקמת מבנים חקלאים בהתאם לתכנית ג/21904, למעט מבנים לגידול בעלי חיים. שימוש אחר במבנים, שלא למטרה וליעוד שנקבעו, יהווה סטיה ניכרת.	
הוראות לשטח פתוח עם הוראות מיוחדות	3.3.2
1. לכל מתחם במלואו תוכן תוכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה עם טבלאות איזון. 2. רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת על חלק משטחו של מתחם, בכפוף להתאמתה למסמך מדיניות (כהגדרתו בתכנית זו), אשר מתייחס למתחם בשלמותו ואושר ע"י מוסד תכנון. מסמך המדיניות ייערך בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיף 3.3.2.2 להלן. 3. מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית מפורטת על שטח של מספר מתחמים בייעוד זה לצורך איזון בין בעלי הקרקע ובכפוף למסמך מדיניות הכולל את כל שטח התכנית. 4. כל תכנית מפורטת הכוללת בינוי, תידרש לאישור לפי התוספת הראשונה לחוק. 5. צפיפות המגורים במתחמים אלו, בשטח שיוגדר למגורים, לא תפחת מצפיפות מינימלית של 2 יח"ד/דונם נטו.	3.3.2.1

6. תכניות מפורטות שאינן צמודות דופן לשטחים המיועדים לבינוי, תהיינה כפופות לסעיף 6.1.3 בתמא 1/35. 7. כל תכנית מפורטת למתחמים מ-A עד E או תכנית מפורטת לחלק מהמתחמים תלויה בנספח פיתוח נופי שיתייחס למתחם בשלמותו כמפורט בס' 4.2.11.3.	
תכנית מפורטת למתחם תכלול, בין היתר, הוראות בהתאם ובהתייחס לנושאים הבאים: 1. מרבית שטח המתחם ייועד לעיבוד חקלאי ושטחים פתוחים. 2. התכנית תקבע את המגרשים המיועדים לבניה למגורים או למגורים ואירוח, בהתאם למבנים המסומנים בנספח מבנים קיימים בלבד, ובהתייחס לשיקולים תכנוניים כמפורט להלן. 3. התכנית תקבע את דרכי הגישה למבנים הקיימים בחלקות מטרקה קיימות, המופיעות בנספח המתחמים. זאת בניצול יעיל מקסימלי של השימוש בקרקע וצמצום פרישת הבינוי והתשתיות, לרבות דרכים. - על אף האמור בסעיף 3.18, דרכי הגישה למגרשים באזור זה יהיו ברוחב של 6 מ' ויותו על פני השטח בהתאם לטופוגרפיה הטבעית, ללא חפירה ומילוי. 4. התכנית תקבע את מערכות התשתית הנדרשות לפיתוח במתחם, ככל הניתן בהתבסס על המטרות הקיימות, ותכלול הוראות להתחברותן למערכות הקיימות. תכנית תלויה בנספח פיתוח נופי שיערך על ידי אדריכל נוף כמפורט בהוראות למתחמים אלה, סעיף 4.2.11.3.	3.3.2.2

תעסוקה	3.4
שימושים	3.4.1
בתי מלאכה ותעשייה קלה ונקיה, סדנאות, משרדים, מחסנים, משטחי הקמת דוכני מכירה, שירותי הסעדה, אולם התכנסויות, תחנת דלק, שטחים פתוחים מגוונים, חניה ושירותים נלווים, תחנת מעבר לפסולת יבשה, תחנת שאיבה לביוב ומתקנים הנדסיים.	

מגורים מסחר ותעסוקה	3.5
שימושים	3.5.1
תעסוקה: משרדים, קליניקות ומרפאות, סדנאות ובתי מלאכה ושירותים פיננסיים. מסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, אולמות אירועים, שימושי בידור, בילוי ופנאי, תיירות. מגורים לסוגיהם.	
הוראות	3.5.2
התפלגות זכויות הבניה בין השימושים המותרים תהיה כמפורט בהוראות המתחם הרלוונטי. 1. זכויות הבניה לכל אחד משלושת השימושים העיקריים בתחום יעוד זה, שילובי שימושים אפשריים ומיקומם, ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת ובהתאם להוראות המתחם הרלוונטי. 2. יותר להקים מבנים משולבים בשימושים: תעסוקה, מסחר ומגורים ו/או הקמת מבנים לכל שימוש בנפרד. התוכנית המפורטת תציג נספח בינוי, כולל תכנון עקרוני של מבנה רב שימושי ו/או שילוב מבנים בשימושים שונים. 3. התוכנית המפורטת תכלול פתרונות להגנת הסביבה ומניעת מטרדים, כולל פינוי מטרדים קיימים, ותלויה בנספח נופי ובפתרונות נגישות, חניה וחיבור לתשתיות קווי.	



3.6	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
3.6.1	שימושים
	שימושים עיקריים: מוסדות, מבנים ומתקנים לצורכי חינוך. שימושים נלווים: גנים ציבוריים, מגרשי ספורט, שבילים, תשתיות – כנדרש לפיתוח מתחמי החינוך.
3.6.2	הוראות
	תוכן תכנית מפורטת לכל אחד מתאי השטח במלואו, בהתאם להנחיות נספח הפרוגרמה המצורף לתוכנית זו. תוכנית מפורטת כאמור תכלול, בין היתר, נספח תנועה וחניות כולל גישה מוסדרת למתחם, ונספח נוף ופיתוח הסביבה שיוכן ע"י אדריכל נוף ויכלול בין היתר שיקום השטח לאחר ביצוע. 1. התוכנית תגדיר שלבים להקמת בית הספר/קריית החינוך, את הנדרש בכל שלב ואת התנאים למעבר לשלב הבא. 2. תנאי לדיון בתוכנית, קבלת חו"ד משרד החינוך.



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



3.8	מבנים ומוסדות ציבור לדת
3.8.1	שימושים
	מבנים ומוסדות ציבור לצורכי דת לרבות: בתי תפילה, אולמות התכנסות, חדרי לימוד, מרחבי התכנסות, מוסדות חינוכיים – מדרסות הכוללים מגורים עבור התלמידים



3.9	תיירות
3.9.1	שימושים והוראות
	בהתאם להוראות תוכנית ג/16926.



3.10	ספורט ונופש
3.10.1	שימושים
	מגרשי ספורט למיניהם, כולל איצטדיון כדורגל, מבני ומתקני ספורט ונופש לרבות בריכת שחיה, ומבני עזר הנדרשים לתפעולם, שטחים פתוחים ופיתוח סביבתי. השטח המיועד לספורט ומסומן בהוראות מיוחדות, נכלל בתחום ההשפעה של נחל כזיב. התכנון המפורט בשטח זה יהיה כפוף להוראות תמ"א 34/ב/3.



3.11	פארק/גן ציבורי
3.11.1	שימושים
	שימוש עיקרי: תאטרון פתוח להתכנסויות וקיום אירועים שימושים נלווים: מצללות, מצפורים, מבנה שירותים ציבוריים, שולחנות לפיקניק, גן פסלים, שבילים להולכי רגל, קירות תומכים ומסלעות, מתקני נוי, חניות, מתקנים הנדסיים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת).



3.12	יער
3.12.1	שימושים והוראות
	בהתאם להוראות תמ"א 22 על שינוייה. יותר המשך עיבוד חקלאי בשטחים מעובדים.



3.13	קרקע חקלאית
3.13.1	שימושים
	עיבוד חקלאי, דרכים חקלאיות, מבנים חקלאיים בהתאם לתכנית ג/21904 על שינוייה, למעט מבנים לגידול בעלי חיים. מבנים לגידול בעלי חיים לרבות לולים, יותרו בתא שטח 107 (בחלק הצפוני של חורפיש) בלבד. שימוש אחר במבנים, שלא למטרה וליעוד שנקבעו, יהווה סטיה ניכרת.
3.13.2	הוראות
	כל תכנית מפורטת הכוללת בינוי, תידרש לאישור לפי התוספת הראשונה לחוק. הקמת מבנים חקלאיים בתא שטח 107 תותר עפ"י תוכנית ג/21904 על שינוייה ובכפוף לתכנית בינוי ערוכה בהתאם להוראות התכנית האמורה. תוכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית בכפוף לקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות ומשרד הבריאות. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 107 - אישור משרד הבטחון.



3.14	שטחים פתוחים
3.14.1	שימושים
	שימושים עיקריים: שטחים פתוחים, נטיעות ופיתוח גנני. שימושים משניים: חקלאות ללא מבנים
3.14.2	הוראות
	בשטחים אלה לא תותר כל בניה.



3.15	שטח ציבורי פתוח
3.15.1	שימושים
	שימושים עיקריים: שטח פתוח אינטנסיבי או אקסטנסיבי, גנים ציבוריים, חורשות, מתקנים פתוחים לספורט ולמשחק, רחבות, טיילות, שבילים, שביל אופניים, אלמנטי הצללה, ריהוט גן, ריצוף ותאורה.



שימושים נלווים: מבני שירות לצרכי תחזוקה ושירותים ציבוריים, תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד, תחנות טרנספורמציה וארונות תקשורת, מתקני מחזור לפסולת.	
הוראות	3.15.2
(1) מיקום שטחי הציבור הפתוחים במתחמי הפיתוח החדשים מס' 1-8, יעשה בין היתר תוך התחשבות באפשרות לשירות אוכלוסיית המתחמים הגובלים, ככל שחסרים בהם שטחי ציבור פתוחים. (2) כל תכנית מפורטת הכוללת שטח ציבורי פתוח תכלול הוראות המוודאות את פיתוחם כגנים ציבוריים, תוך שמירה מרבית על משאבי הטבע והנוף ובהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הנופי לתכנית זו. התכנית תכלול נספח נופי אשר יכלול בין היתר התייחסות לרגישות השטח והסובב, לתכנית קיימת ומתוכננת ולממשק עם מערכות המרחב הציבורי, התשתית והמבנים הסובבים. הנספח יכלול פירוט של חומרי הגמר, גבהים סופיים, תשתיות, חניות, פתרונות ניקוז, קירות תומכים/מסלעות, גדרות, מדרכות, מתקני משחק וריהוט גן וכו'. (3) כל פיתוח בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה מחומרים באיכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה ובפרטים המותאמים לאופי הגן ולגיל משתמשיו, תוך התחשבות בטופוגרפיה ובצמחיה המקומית. (4) לא יותר גידור בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים, למעט במקומות בהם הדבר נדרש לצורכי בטיחות או לצורכי תחילה זמנית של אזורי שיקום נופי. (5) על אף האמור בראשית פרק זה (פרק 3), לא יותרו השימושים הנלווים המפורטים שם, למעט שבילים ותשתיות קוויות תת קרקעיות. (6) לא יותרו מגרשי חניה, למעט חניה הנדרשת למבקרי השצ"פ עצמו בהיקף שלא יעלה על 10% משטחו. (7) מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ. המתקנים ההנדסיים כאמור, יתוכננו כך שייטמעו בסביבתם בעזרת מיקומם והחומרים מהם יבנו, וכן עבודות השיקום סביבם (צמחיה ועיבוד קרקעי). תכנית מפורטת תקבע את מיקומם והוראות ותנאים להקמתם, לרבות מיקומם בשולי השצ"פ כך שלא יקטעו רציפותו ואיכותו.	



בית קברות	3.16
שימושים	3.16.1
תא שטח 74 (בית עלמין קיים) בהתאם לתכנית תקפה ג/16697. תא שטח 73 (בית עלמין חדש): שימושים עיקריים: מבנים ומתקנים לצורכי קבורה כולל סככות אבלים ושירותים. שימושים נלווים: שטחים מגוננים, שבילים, גדרות, חניה, תשתיות וכל שימוש נוסף הנדרש לתפקוד בית הקברות בהתאם לתמ"א 19 על שינוייה.	



חניון	3.17
שימושים	3.17.1
שימושים עיקריים: חניון ציבורי לחניית כלי רכב. שימושים נלווים: נטיעות ופיתוח גנני, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.	





3.18	דרך מאושרת/מוצעת								
3.18.1	שימושים								
	דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל, לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט גן ונטיעות, קווי תשתיות ומערכות ניקוז.								
3.18.2	הוראות								
	<u>דרכים ארציות</u> תוכנית לביצוע דרך מס' 891 תכלול בין היתר, התייחסות לתנועה עוברת ותנועה הנובעת מהשימושים המותרים לצידי הדרך, הסדרי תנועה בהתאם ומקומות חניה, ריהוט רחוב, נטיעות וכד' וכולל חתך הדרך העונה על כל אלה. לא תתאפשרנה חניות מקבילות בתוך תחום הדרך במתחמי הפיתוח החדשים (1,2,4). כל הסדר תנועה, יידרש לאישור תכנית הסדרי תנועה מול חברת נתיבי ישראל. לא תותר נגישות ישירה של כלי רכב מתחום דרך 891 ישירות למגרשים סמוכים במתחמי הפיתוח החדשים (1,2,4). <u>דרך מאספת (כביש הטבעת)</u> הדרך המאספת תתוכנן כיחידה אחת רציפה, כמסומן בתשריט ובנספח התנועה ובהתייחס לעקרונות המפורטים בו. דיוק תוואי הדרך במסגרת התכנון המפורט יעשה תוך שמירה על רוחבה של הדרך, רציפותה בתוך כל מתחם ובין המתחמים, מיקומם של הצמתים עם הדרכים המצטלבות בה, המסומנות בתשריט. במסגרת תכנית מפורטת הכוללת חיבורים לדרך 891 יש להכין נספח שבו יבחן שדה הראיה לכל חיבור באמצעות משולשי ראות וכן חתך לאורך בכל אחד מהחיבורים המבוקשים. <u>דרכים מקומיות</u> העורקים המרכזיים מסומנים בתשריט. דרכים חדשות יתוכננו בהתאם להוראות תוכנית זו ונספח תחבורה המצורף אליה, עפ"י הנחיות והוראות משרד התחבורה ובהתאם להוראות שלהלן: (1) רוחב דרך מקומית לא יפחת מ- 12 מ'. (2) רשאי מוסד תכנון לאשר דרך גישה למס' יח"ד שלא יעלה על 12, ברוחב קטן מ- 12 מ', מנימוקים שיירשמו בהחלטתו ובתנאי שלא יפחת מהרוחב המפורט: <table border="1"> <thead> <tr> <th>רוחב הדרך</th><th>גישה למס' יח"ד</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6</td><td>עד - 5</td></tr> <tr> <td>8</td><td>6-8</td></tr> <tr> <td>10</td><td>9-12</td></tr> </tbody> </table> כל דרך תתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי ביצוע) ותוך שמירה על רציפות תנועה בין המתחמים. לא תותר הקמת מבנה ו/או מתקן כלשהו בתחום רצועת הדרך לבד מעבודות הקשורות בביצוע/ סלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה ופרט למתקני תשתית כהגדרתם בחוק ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה. בתוכנית מפורטת יקבע כי לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תוכנית פיתוח לדרך ע"י מוסד התכנון הרלוונטי.	רוחב הדרך	גישה למס' יח"ד	6	עד - 5	8	6-8	10	9-12
רוחב הדרך	גישה למס' יח"ד								
6	עד - 5								
8	6-8								
10	9-12								

4. הוראות לתכניות 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 פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהייה, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'. (2) אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו. (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. זאת למעט בשטח פתוח עם הנחיות מיוחדות בו לא תותר תוספת מעבר לקבוע בהוראות היעוד. (4) מוסד תכנון יחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה למגורים או לשימושים סחירים, או שינוי יעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים, ובדבר תשתיות לרבות מערכות מים, ביוב וניקוז, ככל שהם נדרשים על פי תכנית זו כתוצאה מתוספת שטחי הבניה ומהשימושים המבוקשים בתכנית. (5) מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 200 יחידות דיור חדשות ומעלה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת המציגה נתונים בנוגע לנושאים הבאים: 5.1. 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 בהקצאת יחידות דיור קטנות ובדיור בהישג יד ו/או דיור להשכרה, 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 מגוון אוכלוסיות להתגורר בתחום התכנית ובסביבתה. (2) מלאי יחידות הדיור העונות על מאפיינים אלו בסביבה הקיימת והמתוכננת, לרבות מלאי יחידות דיור בהישג יד, בהתאם להסדרים בדיון, הקיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך בדיור מסוג זה. (3) המלצות בדבר הכללת יח"ד בהישג יד ו/או יח"ד קטנות בתכנית הנדונה ככל הנדרש 5.3. נתונים פרוגרמאטיים הכוללים, בין היתר, את היקף השטחים הציבוריים לנפש, המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק בתחומם 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.

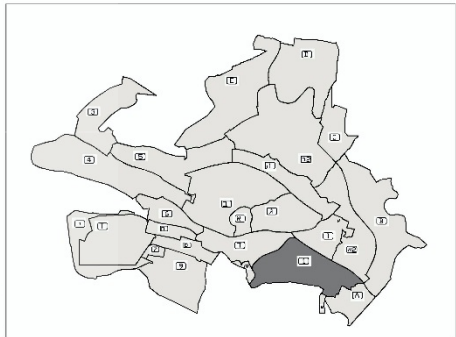
(7) תכנית מפורטת תכלול, במידת האפשר ולפי העניין, הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת-קרקעי לשילוב שימושים כגון: מתקני תשתית, חניה, אחסון וכד' תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לפעילויות סמוכות. (8) בתכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה יילקח בחשבון מצבן התכנוני של החלקות, ערב אישורה של תכנית זו. (9) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר תנאים להוצאת היתרים, לרבות התנייה כי כל בקשה להיתר תציג את מלוא קבולת יחידות הדיור במגרש, במימוש מלא. (10) תכניות מפורטות יכללו הנחיות אשר יבטיחו כי היתר לתוספות בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413. (11) תכנית מפורטת מכח תכנית זו לא תחרוג מגובה 770 מ' מעל פני הים. גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי הבניה לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מגובה זה ו/או מגבולות תכנית זו יש להגיש בקשה נפרדת לאישור משרד הביטחון. (12) בתכנית מפורטת מכח תכנית שחלה על שטח שגובהו 770 מ' מעפ"י ומעלה, לא תותר בניה של מעל 16 מ'. גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי הבניה לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מגובה זה ו/או מגבולות תכנית זו יש להגיש בקשה נפרדת לאישור משרד הביטחון. (13) בשטחים שבהם עוברים קווי מים מכוח תמ"א/ 5/34 - תנאי לאישור תכנית מפורטת מתוקף תכנית זו יהיה תיאום עם חברת "מקורות". (14) תכנית מפורטת בשטח אשר נמצא מחוץ לשטח ישוב כפרי בתמ"מ 5/9/2 תותנה באישור ולקחש"פ בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התו"ב. (15) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא התממשה בתוך מסגרת זמן, שתקבע באותה תכנית.	
שטחי ציבור (1) בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה העירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים ברמה הרובעית יוקצו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות הנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם בהתאמה. (2) מוסדות ציבור חדשים יתוכננו כך שניתן יהיה להוסיף עליהם קומות עבור שימושים בתחומי הקהילה, תרבות, רווחה, בריאות וכיו"ב. רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בניה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו. (3) ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם. (4) שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק (3) לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי: 4.1. להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות ציבורית ורישומו על שמה בהתאם לדין.	4.1.2

4.2. להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות ציבורית ורישומו על שמה בהתאם לדין. (5) תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו. (6) הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע, ככל שיידרש, בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם בהתאם לנספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו, ו/או עלפי 'התדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור' או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו. (7) ניתן לשלב בין שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבנים ומוסדות ציבור ובתנאי שינתן מענה לאוכלוסייה המשוררת ע"י שטחים אלה, אשר לא יפחת מהקבוע בנספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו. (8) רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית המגדילה שטח לצרכי ציבור, גם אם יש בכך כדי להקטין שטח אחר לצרכי ציבור, בתנאי שהונחה לפניו פרוגרמה מפורטת, המראה כי ניתן מענה מלא לצרכי הציבור שהוקטנו לאוכלוסייה המשוררת על ידם, אם היא בתחום התכנית המוצעת ואם מחוצה לה, וכלל את נימוקיו בהחלטת ההפקדה. (9) לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה המיועדים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בניה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו. (10) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת שטחי הבניה לשימושים שאינם לצרכי ציבור, ואשר בנייתם נועדה לסייע בבניית מבנה הציבור שיבנה במגרש זה. זאת בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבניה לצרכי ציבור. התכנית המפורטת תכלול תנאים להקמתם ותקבע הוראות המוודאות הקמתם בד בבד עם מימוש הבניה לצרכי ציבור.	
4.1.3 יחידות אירוח (1) תוספת יחידות אירוח – תהיה על חשבון זכויות הבניה במגרש, ובתנאים שלהלן: - יחידות האירוח יתוכננו בהתאם לתקנים העדכניים של משרד התיירות לאירוח כפרי לסוגיו. - תכנית מפורטת למגורים תאפשר הקמה של עד 4 יחידות אירוח למגרש. יחידות האירוח אפשר שיהיו במבנה נפרד ואפשר שיהיו חלק מיחידת המגורים. - יאסר פיצול הבעלות בין יחידות הדירור הראשית ויחידות הנופש, והן יהיו בבעלות של אותם בעלים. תרשם על כך הערה בפנקס רישום המקרקעין. (2) התכנית תקבע הוראות בדבר גישה וחניה נדרשת, ובדבר פיתוח, לרבות פיתוח נופי, למניעת מטרדים לסביבה.	
4.1.4 הנחיות לפיתוח: (1) פיתוח מגרשים – התוכנית המפורטת למתחם תכלול הוראות להכנת תוכנית פיתוח מנחה למגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית בה ייקבעו מפלסים סופיים, מיקום המבנה והתשתיות, קירות תומכים, גדרות, פתרונות מים ביוב וניקוז, חומרי גמר וכל פרט נוסף שיידרש ע"י הועדה המקומית. (2) פיתוח שטחים ציבוריים – התוכנית המפורטת תלווה בתוכנית פיתוח למגרשים המיועדים לשטחים ציבוריים פתוחים בה ייקבעו: גבהים סופיים, תוואי שבילים, חניונים, מיקום תשתיות ופתרונות ניקוז, מסלעות, גדרות ומתקני גן, תאורה, תוכנית השקיה ושתילה, חומרי גמר וכל פרט נוסף שיידרש ע"י הועדה המקומית.	

(3) פיתוח כבישים, דרכים, דרכי שירות ושבילים – התוכנית המפורטת תכלול תוכנית לביצוע הכוללת: פרוט היקף חפירה ו/או מילוי, חומרי הריבוד, שילוב תשתיות, התחברות למערכת דרכים קיימת, שיקום נופי של התוואי עפ"י תוכנית נופית.	
דיוק בסימונים: (1) סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו. (2) סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.	4.1.5
הוראות לכלל המתחמים: (1) תכנית מפורטת תוכן למתחם בשלמותו. (2) על אף האמור בסעי' 1 לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון, בכפוף להתאמתה למסמך מדיניות כהגדרתו בתכנית זו, אשר הוגש למתחם כולו. מסמך מדיניות כאמור יאומץ במוסד התכנון ויהווה מסמך מחייב לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך. (3) רשאי מוסד תכנון לאחד מספר מתחמים לתכנון מפורט לצורך עריכת תכנית מפורטת, מנימוקים שיירשמו בהחלטתו. (4) תכנית מפורטת למתחם תכלול הגדרת יעודי קרקע, שימושים מותרים והוראות לכל יעוד, הכל בהתאם להוראות תכנית זו וההנחיות למתחם הרלוונטי המפורטות להלן, לרבות: שטחים למבני ציבור, מערכת דרכים וחניות, שטחים ציבוריים פתוחים ומתקנים הנדסיים. (5) צפיפות ממוצעת במתחם מגורים לא תפחת מהקבוע בהוראות לכל מתחם. ניתן לקבוע צפיפות העולה על הצפיפות שנקבעה בתוכנית זו בכפוף לעמידה בדרישות הנגזרות לגבי צרכים ציבוריים – מבני ציבור, שטחים פתוחים, תשתיות, חניה וכו', זאת למעט בתאי שטח E-A או ביעוד "שטח פתוח עם הנחיות מיוחדות". (6) שטחי הבניה במ"ר, המפורטים בכל מתחם, מתייחסים לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט. שטחים אלה כוללים את סך כל שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו. (7) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות וכולל הערכה של הזכויות המותרות לפי תמ"א 38. שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה למוסדות ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם, ואינם כוללים שטחי בניה בתת הקרקע, הניתנים להוספה בהתאם לס"ק 9 להלן. (8) 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. (9) 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. (10) במקום בו חלה תמ"א 38 על שינוייה תותר תוספת זכויות על פי הקבוע בתמ"א ובתנאי שהיקף הזכויות אינו עולה על תוספת הזכויות המוצעת לאותו מתחם וכן בתנאי שגובה הבניה אינו עולה על הקבוע בהוראות המתחם.	4.1.6



- 11) תכנית מפורטת תכלול נספח בינוי המראה כיצד ניתן לממש את מלוא יחידות הדיור בהתאם למותר על פי תכנית זו בכל מגרש.
- 12) בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.

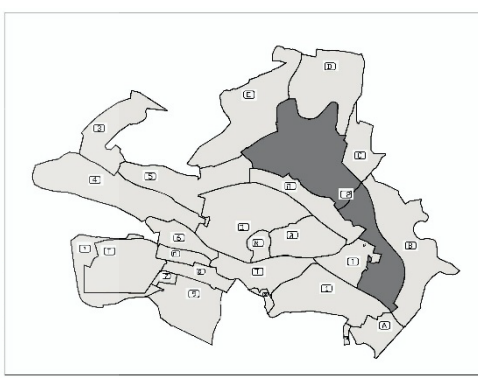
4.2 הוראות למתחמים				4.2
מתחם 1				4.2.1
תיאור המתחם				4.2.1.1
		שטח: כ-280 דונם. המתחם, הגובל בצפונו בדרך 891, נמצא כיום כולו בתחום שמורת הר מירון. התכנית מייעדת את המתחם לשכונת מגורים, ומאפשרת פיתוח של מגורים משולבים מסחר ותעסוקה בחלקו הצפוני, הצמוד לדרך 891. במתחם יוקצו שטחי ציבור עבור ביי"ס יסודי חדש ומתחם גני ילדים. בחלקו המערבי של המתחם, קיים אתר ארכיאולוגי שסומן בתשריט כ"שטח אזור מגורים עם הנחיות מיוחדות".		
נתונים כמותיים למתחם				4.2.1.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות / הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה ריאלית	נפש	כ- 2,350	כ- 2,350	מחושב לפי משק בית ממוצע של 3.9 נ"מ"ב. צפי מימוש בשנת 2035 כ- 50% : כ- 1,200 נ"ב.
יחידות דיור	יח'	כ-900	כ-900	צפי מימוש ריאלי כ- 65% מקיבולת יחידות הדיור במתחם : כ-600 יח"ד.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר			שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	144,000	144,000	שטחי בניה ליחידות אירוח ייגזרו מתוך הזכויות למגורים המותרות במגרש.
תעסוקה ומסחר		20,000	20,000	
מלונאות	מ"ר	-	כ- 3,900	בהתאם לתוכנית המאושרת



מבנים ומוסדות ציבור	דונם	10	10	בי"ס יסודי עבור 18 כיתות לפחות בתוספת 3 כיתות גן חובה בשטח של לפחות 8.5 דונם. הקצאה למגרשי ציבור קטנים תהיה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
שטח ציבורי פתוח	דונם	11	11	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו. ובכלל זה, שצ"פ גדול בתחום אתר העתיקות שבמתחם.



4.2.1.3	הוראות נוספות
	- הצפיפות הממוצעת של מגורים במתחם לא תפחת מ 6 יח"ד/דונם. - באזורי המגורים גובה בניה מותר עד 3 קומות מעל הכניסה הקובעת לבניין. - בצמוד לכביש 891, בתחום היעוד המשולב עם תעסוקה, תותר בניה עד גובה של 6 קומות. - עיקר שטחי התעסוקה ומסחר ירוכזו בצמוד לכביש 891, ב 2-3 הקומות התחתונות של המבנים לאורך הדרך. - התכנית למתחם תתייחס לבית הקברות המוצע בגבולו הדרומי (מתחם 10), לרבות הסדרת דרך גישה כנדרש. - נספחי המים, הביוב והניקוז שיצורפו לתכנית המפורטת של המתחם, יתואמו עם רשות העתיקות. - תכנית מפורטת למתחם זה תהיה כפופה לאישור משרד הבריאות בדבר קרבת תחנת השאיבה לאזור מגורים. - תכנית מפורטת תכלול הוראות לבינוי מגרשים בשטחים הגובלים עם שמורת הטבע. הוראות אלה יתואמו עם רט"ג.
מגורים עם הנחיות מיוחדות	- השטח המסומן "מגורים עם הנחיות מיוחדות" נמצא בתחום אתר עתיקות. - גבול אתר העתיקות המדויק יקבע בתיאום עם רשות העתיקות במסגרת התכנון המפורט למתחם. בתכנית המפורטת ייועד אתר העתיקות, בהתאם לגבולות שיקבעו לשימור, ביעוד שטח ציבורי פתוח. תכנית מפורטת בשצ"פ זה תכלול הוראות לשימור השרידים הארכיאולוגיים בהתאם לתכנית שימור ובאישור רשות העתיקות. - מימוש הזכויות שהוקנו למתחם זה יהיה בהתאם לאפשרויות שיוסדרו במסגרת התיאום עם רשות העתיקות.

מתחם 2					4.2.2
תיאור המתחם					4.2.2.1
 שטח המתחם כ-700 ד'. המתחם גובל בתחום הפיתוח המאושר של חורפיש ממזרח ומצפון. התכנית מייעדת את המתחם לשכונת מגורים גדולה הכוללת מקבץ מבני ציבור יישוביים, כולל בית ספר על יסודי שיוקם בתחומי מחצבה ישנה שמתבטלת. התכנית מאפשרת פיתוח של מגורים משולבים במסחר לאורכה של דרך 891, החוצה את המתחם בחלקה הדרומי. בחלקו המזרחי של המתחם מותווה הכביש המאסף הטבעי המוצע, אשר גם חוצה את המתחם בחלקו הצפוני.					
נתונים כמותיים למתחם					4.2.2.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות / הערות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה ריאלית	נפש	כ- 6,250	כ- 6,250	מחושב לפי משק בית ממוצע של 3.9 מ"מ"ב. צפי מימוש ב- 2035 : כ- 3,900 נ'	
יחידות דיור	יח"ד	כ- 2,400	כ- 2,400	צפי מימוש כ-65% מקיבולת יחידות הדיור במתחם, כ- 1,600 יח"ד	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר			שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.	
מגורים	מ"ר	384,000	384,000	שטחי בניה ליחידות אירוח ייגזרו מתוך הזכויות למגורים המותרות במגרש.	
תעסוקה ומסחר	מ"ר	23,000	23,000	יפותחו בעיקר לאורך דרך 891 ולאורך הדרך המאספת.	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	52	52	בהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו, וכולל: הרחבת ביי"ס קיים בת"ש 66 כמסומן בתשריט. בית ספר על יסודי בשטח של 28 ד' לפחות (בתא שטח 65). בי"ס יסודי עבור 18 כיתות בתוספת 3 כיתות גן חובה, בשטח של לפחות 8.5 ד'.	
שטח ציבורי פתוח	דונם	65	65	הקצאה למגרשי ציבור קטנים תהיה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו. בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו, כולל שצ"פ רובעי גדול של 10 ד' לפחות.	

4.2.2.3	הוראות נוספות
	- הצפיפות הממוצעת של מגורים במתחם לא תפחת מ-6 יח"ד/דונם - גובה בניה מותר עד 3 קומות מעל הכניסה הקובעת לבניין. בצמוד לכביש 891 ולכביש המאסף - יותר גובה בניה עד 6 קומות מעל הכניסה הקובעת לבניין. - תכנית מפורטת למתחם תשמור על רציפותה של דרך 101 (הדרך המאספת), בהתאם למפורט בסעיף 3.18.2 לעיל.

4.2.3	מתחם 3
4.2.3.1	תיאור המתחם
	שטח המתחם כ- 190 ד'. המתחם כולל גבעה ממערב ליישוב, מיוערת בחלקה, ובעלת שיפועים חזקים יחסית. בחלקו הדרומי שטחים מעובדים כחלק ממשבצת מושב אלקוש. רוב רובן של קרקעות המתחם הן בבעלות מדינה והוא מוצע כשכונת מגורים עבור מחוסרי דיור בישוב. פיתוח המתחם עבור תושבי חורפיש מחייב הסדרה קרקעית מול משבצת הקרקע של מושב אלקוש ושינוי גבולות מוניציפליים כך שייכלל בתחום היישוב.

4.2.3.2				נתונים כמותיים למתחם
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות / הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה ריאלית	נפש	כ- 2,340	כ- 2,340	מחושב לפי משק בית ממוצע של 3.9 נ/מ"ב ; צפי מימוש בשנת 2035 כ- 2/3 : כ- 1,500 נ'.
יחידות דיור	יח'	כ- 600	כ- 600	צפי מימוש מאחר וקרקעות מדינה : כ- 80% מימוש מקיבולת יחידות הדיור במתחם, כ - 480 יח"ד.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר			שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	120,000	120,000	שטחי בניה ליחידות אירוח ייגזרו מתוך הזכויות למגורים המותרות במגרש.
מסחר ומשרדים	מ"ר	6,000	6,000	בעדיפות, לאורך הכבישים הראשיים ובסמוך למבני הציבור.



מבנים ומוסדות ציבור	דונם	11.5	11.5	בי"ס יסודי עבור 18 כיתות בתוספת 3 כיתות גן חובה בשטח של לפחות 8.5 ד'.
שטח ציבורי פתוח	דונם	13	13	הקצאה למגרשי ציבור קטנים תהיה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
				בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.

הוראות נוספות

4.2.3.3

- תכנית מפורטת למתחם תכלול את המתחם במלואו, כולל הסדרת דרך הגישה לשכונה מהדרך המאספת של הישוב בגבולו הדרומי של המתחם.
- תנאי לפיתוח מתחם 3 הוא ביצוע מקטע הכביש המחבר בינו לבין הישוב הקיים.
- הצפיפות הממוצעת של מגורים במתחם לא תפחת מ 6 יח"ד/דונם.
- גובה בניה מותר עד 4 קומות מעל לכניסה הקובעת לבניין.
- תכנית מפורטת לבינוי בשטחים הגובלים עם שטחי יער תכלול הוראות בינוי שיתואמו עם קק"ל.
- שטחים למבנים ומוסדות ציבור :
- במתחם זה נדרש בי"ס יסודי ומגרשי ציבור נוספים עבור גיל רך. מיקומו המדויק של ביה"ס ייקבע בתכנית המפורטת, בהתאם לסימבול בסמוך לכביש הראשי.
- סה"כ השטח למבני ציבור במתחם לא יפחת מ-10 ד'.



מתחם 4					4.2.4
תיאור המתחם					4.2.4.1
שטח המתחם כ - 380 ד'. המתחם בחלק המערבי של חורפיש משני צידי כביש 891. כולל מתחם תעסוקה ישובי בשטח של כ-100 דונם (ת"ש 69,70). פיתוח מגורים משולבים בתעסוקה ומסחר לאורך הכביש (ת"ש 80,81). מתחם ספורט מרכזי של הישוב. שטח פתוח בחלקו הצפוני בערוץ (ת"ש 79,99).					
נתונים כמותיים למתחם					4.2.4.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות / הערות	





סה"כ אוכלוסייה צפויה ריאלית	נפש	כ- 625	כ- 625	מחושב לפי משק בית ממוצע של 3.9 נ/מב; צפי מימוש ב- 2035 : כ- 310 נ'
יחידות דיור	יח'	כ- 240	כ- 240	צפי מימוש ב- כ- 2/3 מקיבולת יחידות הדיור במתחם, כ- 160 יח"ד.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר			שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	38,500	38,500	
מסחר	מ"ר	40,000	40,000	מתוכנן עד 10,000 מ"ר מסחר בתחום אזור התעסוקה (ת"ש 70)
תעסוקה	מ"ר	100,000	100,000	מתוכנן עד 30,000 מ"ר ביעוד המשולב עם מגורים ומסחר (ת"ש 80,81).
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	23	23	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו, וכולל לפחות 1 דונם רזרבה ישובית עבור צרכי המועצה המקומית (מחסנים) בשטח התעסוקה. מרכז ספורט ישובי הכולל הסדרה של מגרש הכדורגל בשטח של כ- 20 דונם.
שטח ציבורי פתוח	דונם	4.5	4.5	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.



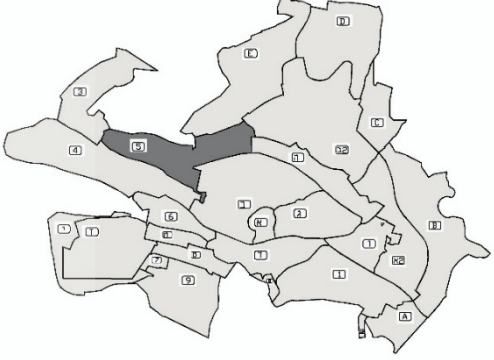
4.2.4.3	הוראות נוספות
	1. תנאי לפיתוח המתחם, הסדרת פתרון קצה לביווי ופינוי מאגר המט"ש הקיים, כולל פינוי האלמנטים המזהמים. 2. אישור תוכנית מפורטת למתחם במלואו. תוכנית מפורטת כאמור תכלול בין היתר את חלוקת השטח על פי היעודים והשימושים המותרים ואת התפלגות סך זכויות הבניה עפ"י שימושים אלה.





3. על אף האמור בס"ק 1 לעיל, יותר אישור תכנית מפורטת חלקית בתנאים הבאים: 3.1. תכנית הכוללת את אזור הספורט בלבד (תא שטח 72). בתחום שטח זה תותר הקמת אצטדיון המיועד לעד 3,000 צופים. התכנית המפורטת לאזור זה תכלול בין היתר: - נספח פרוגרמה לתחום אזור הספורט והנופש כולו. - סה"כ זכויות הבנייה המותרות – 4,000 מ"ר, אשר יוקצו בהתאם לנספח הפרוגרמה האמור. - נספח תנועה וחנייה. - תוכנית בינוי ופיתוח ונספח נופי הכולל הוראות והנחיות למזעור פגיעה סביבתית בתאום עם המשרדים הרלוונטיים. 3.2. תכנית מפורטת לאזור התעסוקה בלבד (תאי שטח 69,70), תותר בכפוף לאישור מסמך מדיניות למתחם במלואו הכולל לפחות: - קביעת התפלגות שטחי הבניה לשימושי תעסוקה ומסחר כשימוש נלווה עד להיקף של 20% מזכויות הבניה. - קביעת הנחיות לממשק בין אזור התעסוקה לבין שטחי היער והשטח הפתוח הגובלים בו מצפון, לרבות עקרונות שמירה על תוואי הנחל ותחום ההשפעה שלו. - תכנית מפורטת לבינוי בשטחים הגובלים עם שטחי יער תכלול הוראות בינוי שיתואמו עם קק"ל. 4. בתחום אזור התעסוקה ייקבע מרכז לפסולת יבשה בשטח של 1.5 דונם לפחות, ומתקן ביוב ישובי - בשטח 1.5 דונם.	
5. באזור המשולב תותר בניה בהיקף של סה"כ 100,000 מ"ר, בהתאם לחלוקה הבאה: מגורים 40%, מסחר 30%, ותעסוקה (לא כולל מסחר) 30%. במסגרת התכנית המפורטת יותר ניווד זכויות בין השימושים השונים בהיקף של עד 20% מהמותר לכל שימוש באזור זה, ובתנאי שסך זכויות הבנייה לכל שימוש בכלל המתחם לא יחרוג מהקבוע בטבלה שלעיל.	
6. הצפיפות הממוצעת של שטחי המגורים במתחם לא תפחת מ- 6 יח"ד לד'. 7. גובה בניה ומספר קומות מותרים – עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת לבנין, למעט המקרים הבאים: • בשטחים משופעים מתחת לכביש 891 יותרו עד 2 קומות נוספות מתחת לקומת הכניסה לבנין, משולבת בשיפוע הקרקע. • ביעוד הקרקע "מגורים, מסחר ותעסוקה" לאורך דרך אזורית 891 תתאפשר בניה עד גובה 6 קומות, כך שב 2-3 הקומות התחתונות יתאפשרו שימושים למסחר ותעסוקה. • ביעוד הקרקע "תעסוקה" לאורך דרך אזורית 891 תתאפשר בניה עד לגובה 6 קומות.	
8. בתא שטח 91, ממערב לתחנת הדלק המאושרת, תותר הקמת מתקני נופש בטבע לקהל, כולל מבנה שירותים, בהיקף בניה כולל של עד 100 מ"ר.	
9. התכנית המפורטת למתחם, תלווה בנספח נופי ונספח בינוי ופיתוח לכל תחומו, ותקבע בהוראותיה תנאים והנחיות בהתאם, לרבות הוראות המבטיחות את שמירת השטח הפתוח ומניעת פגיעה בואדי העובר במרכזו.	

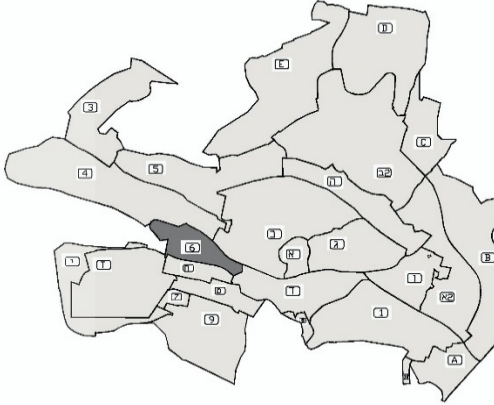


4.2.5 מתחם 5				
4.2.5.1 תיאור המתחם				
שטח המתחם כ- 255 ד'. מתחם מגורים חדש בקרקעות פרטיות, המחובר בין הישוב הקיים לשכונה המערבית החדשה (מתחם 3). הפיתוח כולל את הדרך המאספת הישובית ודרך נוספת המתחברת ללב הישוב.				
4.2.5.2 נתונים כמותיים למתחם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות / הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה ריאלית	נפש	כ- 2340	כ- 2340	מחושב לפי משק בית ממוצע של 3.9 נ/מ"ב; צפי מימוש בשנת 2035: כ- 850 נ.
יחידות דיור	יח'	כ- 600	כ- 600	צפי מימוש: כ- 2/3 מקיבולת יחידות הדיור במתחם, כ- 400 יח"ד.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר			שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	96,000	96,000	שטחי בניה ליחידות אירוח ייגזרו מתוך הזכויות למגורים המותרות במגרש.
מסחר ומשרדים	מ"ר	7,000	7,000	לאורך הכביש המאסף.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	4	4	רק מוסדות חינוך לגיל הרך. בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
שטח ציבורי פתוח	דונם	16	16	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.



4.2.5.3	הוראות נוספות
	- תכנית מפורטת למתחם תכלול את המתחם במלואו, כולל התייחסות מיוחדת להתוויית הדרכים העוברות בתחומי ואדיות הנחלים וקביעת הוראות המוודאות שמירת הנחל ומניעת פגיעה בנחל ובשטח הפתוח הגובל בו. - הצפיפות הממוצעת של מגורים במתחם לא תפחת מ- 6 יח"ד/דונם. - גובה בניה מותר עד 4 קומות מעל לכניסה הקובעת לבניין. - תכנית מפורטת למתחם תשמור על רציפותה של דרך 101 (הדרך המאספת, בהתאם למפורט בסעיף 3.18.2 לעיל).



4.2.6	מתחם 6
4.2.6.1	תיאור המתחם
	שטח המתחם כ- 95 ד'. מרבית שטחו של המתחם מיועד למבנים ומוסדות ציבור, עוד טרם אישורה של תכנית זו, וכולל מרכז מבני ציבור וחינוך של הישוב, לרבות בית המועצה ומתנ"ס מרכזי (ת"ש 61). תכנית המתאר מסדירה את השטח הגובל כשטח המיועד לבית ספר על יסודי שני (ת"ש 60), וקובעת במערב המתחם שטח חדש למגורים בשיפועים גבוהים עבור בניה מרוכזת ורוויה (ת"ש 47-49, 55).
	
4.2.6.2	נתונים כמותיים למתחם



נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות / הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה ריאלית	נפש	כ- 625	כ- 625	מחושב לפי משק בית ממוצע של 3.9 נ"מב; צפי מימוש ב- 2035 : כ- 315 נ'.
יחידות דיור	יח'	כ- 200	כ- 200	צפי מימוש (מאחר וכולל גם קרקעות מדינה) כ- 80% מקיבולת יחידות הדיור במתחם, כ- 160 יח"ד.
שטח בנייה (לכלל היעודים)	מ"ר			שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.





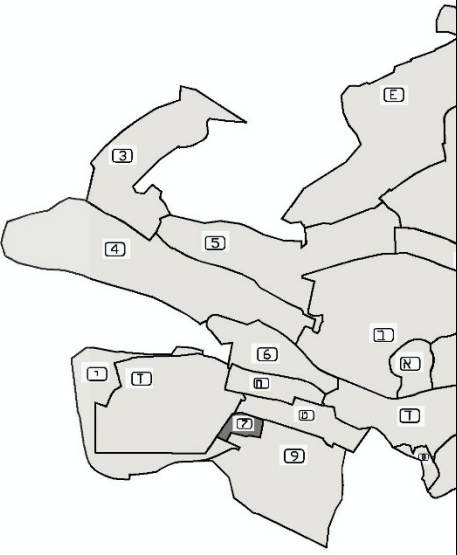
מגורים	מ"ר	32,000	32,000	שטחי בניה ליחידות אירוח ייגזרו מתוך הזכויות למגורים המותרות במגרש.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	3	39.8	הגדרה של ת"ש עבור מבני ציבור לחינוך על בסיס יעוד מאושר כיום מעורב, הכולל שטחי ציבור בתוכנית תקפה. נדרשת תוספת שטח לזכויות המאושרות בתוכניות תקפות. שטחי בניה לצרכי ציבור בהיקף של 13,000 מ"ר, ייגזרו מכלל הזכויות שהוגדרו לשימוש המעורב בתכנית התקפה.
שטח ציבורי פתוח	דונם	4.5	4.5	בתחום השטח למגורים.



4.2.6.3	הוראות נוספות
	ניתן לאשר תכנית מפורטת נפרדת לכל אחד מתאי השטח 60 (בית ספר על יסודי) ו-47,55 (מגורים). אישור תכנית מפורטת כאמור יהיה בהתאם לתנאים הבאים: - אזור המגורים יתוכנן בבנייה רוויה, בצפיפות ממוצעת שלא תפחת מ-6 יח"ד/דונם. - לא תבוצע חלוקה למגרשי מגורים בודדים בקרקעות המדינה, שטחים אלה יישארו כמגרש או מספר מגרשים משותפים של בניה רוויה. - גובה בניה למגורים מותר עד 4 קומות מעל לכניסה הקובעת לבניין. תתאפשר בניה מדורגת למגורים – גובה הבניה במקרה זה לא יחרוג מ-4 קומות בכל נקודה בקרקע. - תכנית מפורטת לבית ספר על יסודי (ת"ש 60), תלווה בתוכנית בינוי לכלל השטח הציבורי (ת"ש 60+61) כתנאי לאישורה. - תכניות מפורטות במתחם זה, המצוי כולו באזור סיכון לגלישות קרקע, יכללו הוראות ליצוב מדרונות ותנאים להיתר כמפורט בסעיף 3.2 בנספח סיכוני רעידות אדמה המצורף לתכנית זו.

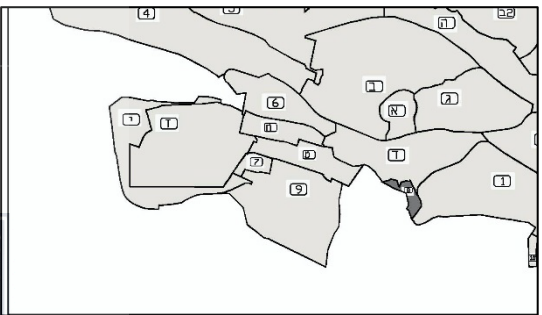




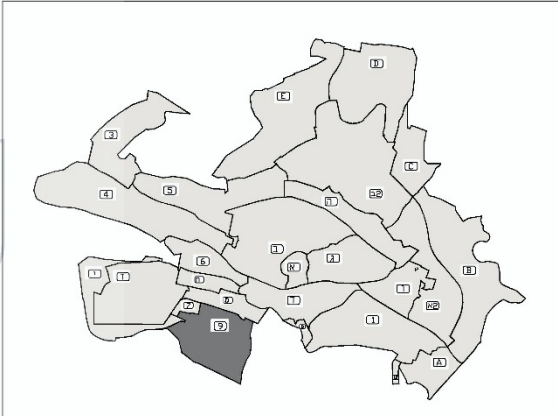
4.2.7 מתחם 7				
4.2.7.1 תיאור המתחם				
שטח המתחם כ-17 ד'. מתחם קטן כלוא בין מתחם נבי סבאלן למגורים קיימים. מיועד למגורים ולדרך חרום ממתחם נבי סבאלן.				
4.2.7.2 נתונים כמותיים למתחם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות / הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ- 100	כ- 100	מחושב לפי משק בית ממוצע של 3.9 נ/מ"ב; צפי מימוש ב- 2035: כ- 50 נ'.
יחידות דיור	יח'	כ- 35	כ- 35	צפי מימוש: כ- 70% מקיבולת יחידות הדיור במתחם, כ- 25 יח"ד.
שטח בנייה (לכלל היעודים)	מ"ר			שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	7,000	7,000	
שטח ציבורי פתוח	דונם	1	1	

4.2.7.3 הוראות נוספות	
- הצפיפות הממוצעת של מגורים במתחם לא תפחת מ- 6 יח"ד/דונם. - גובה בניה מותר עד 3 קומות מעל לכניסה הקובעת.	

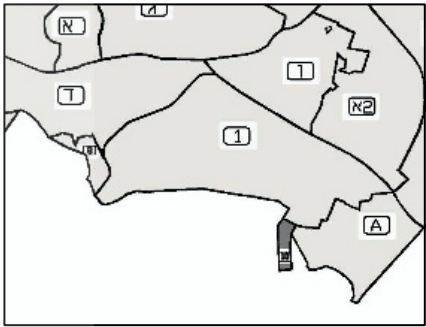


מתחם 8					4.2.8
תיאור המתחם					4.2.8.1
		שטח המתחם כ-15 ד'. מתחם קטן בנוי ברובו, ממערב לערוץ נחל חירם. כולל מבני מלאכה שיפוני ממנו ויפותח למגורים.			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.8.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות / הערות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-100	כ-100	מחושב לפי משק בית ממוצע של 3.9 נ/מ"ב; צפי מימוש בשנת 2035: כ-50 נ'.	
יחידות דיור	יח'	כ-35	כ-35	צפי מימוש כ-70% מקיבולת יחידות הדיור במתחם, כ-25 יח"ד.	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר			שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים למתחם.	
מגורים	מ"ר	7,200	7,200		
שטח ציבורי פתוח	דונם	1	1		
הוראות נוספות					4.2.8.3
- הצפיפות הממוצעת של מגורים במתחם לא תפחת מ-6 יח"ד/דונם. - גובה בניה מותר עד 4 קומות מעל לכניסה הקובעת. - תכנית מפורטת למתחם זה תהיה כפופה לאישור משרד הבריאות בדבר קרבת תחנת השאיבה לאזור מגורים.					

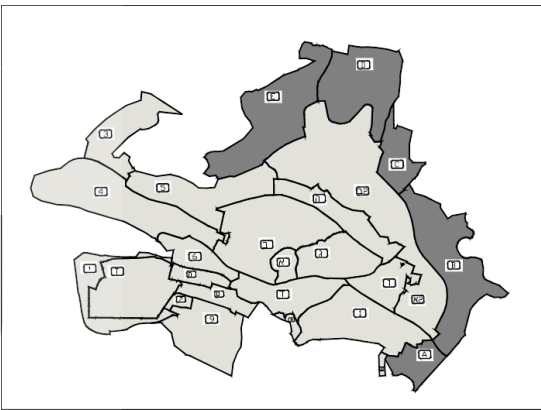


מתחם 9 - נבי סבאלן					4.2.9
תיאור המתחם					4.2.9.1
		שטח המתחם כ- 225 ד'. המתחם כולל את מרכז "נבי סבאלן", מרכז רוחני של כלל העדה הדרוזית, הנמצא בתוך שמורת טבע הר מירון. תכנית המתאר מייעדת את המתחם כולו למבנים ומוסדות ציבור לצרכי דת, שיאפשרו פיתוח מדרסות, מוסדות חינוך קשורים ואף לינת תלמידים. היקף הפיתוח ייקבע בהתאם לפרוגרמה שתאושר כחלק מתוכנית מפורטת. עוד מוצע במתחם חניון מרכזי לרכב פרטי, מסוף תח"צ, ו"מיקהל" (תיאטרון פתוח להתכנסויות).			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.9.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות / הערות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0	אפשרות למגורי חניכים/תלמידים במוסדות החינוך בהתאם לפרוגרמה שתאושר	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	כ- 195	כ- 195		
שטח ציבורי פתוח	דונם	13.3	13.3	עבור פארק עירוני – מיקהל.	

הוראות נוספות	4.2.9.3
תוכן תוכנית מפורטת למתחם במלואו אשר תכלול בין היתר: (1) פרוגרמה לכלל המבנים והשירותים הנדרשים במתחם וקביעת זכויות הבניה לשימושי ציבור ודת בתא שטח 68 בהתאם לפרוגרמה שתיקבע. (2) הגדרת שטחי הקרקע ושטחי הבניה לשימושים השונים וקביעת הוראות לפיתוחם (3) הקצאת שטחי ציבור פתוחים, כולל שטחים להתכנסויות, גינון וכו' (4) דרכי גישה וחניה (5) תוכנית בינוי לרבות הגדרת שלבי הפיתוח (6) נספח נופי, הכולל בין היתר התייחסות לממשק בין הפיתוח במתחם לבין השמורה המקיפה אותו. תוספת שטח לבינוי יהיה צמוד דופן לשטחים הבנויים בפועל (בתא שטח 67) ויישמר אזור חייץ פתוח בשטחים הגובלים עם שמורת הטבע וזאת בתיאום עם רט"ג. תא שטח 67 תוכנית לתא שטח זה תכלול תכנית בינוי לתא השטח במלואו ותכלול בין היתר פרוט נתוני השטח והמבנים הקיימים בו, הצגת חיבור לתשתיות קוויות, גישה וחניה, פיתוח סביבתי ומידע נוסף כפי שיידרש. תא שטח 85 - פארק עירוני (1) ניתן לתת היתר בניה ולהסדיר בניה קיימת לפארק ללא תלות בשאר המתחם. זאת בהתאם לקבוע בפרק 4 בתכנית זו ובכפוף לתוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. (2) התכנית תכלול תיאטרון פתוח, דרך גישה ופתרונות חניה, ותלווה בנספח נופי מפורט הכולל הנחיות פיתוח המוודאות השתלבות בסביבה ומניעת פגיעה בשטחי השמורה הגובלים.	

מתחם 10	4.2.10
תיאור המתחם	4.2.10.1
	שטח המתחם כ - 8 ד'. בית עלמין חדש של חורפיש. שימושים בהתאם לסעיף 3.16 לעיל.
הוראות נוספות	4.2.10.2
תכנית מפורטת לבית עלמין חדש תהיה בהתאם להוראות תמ"א 19 ותציג פתרונות לכל העדות החיות בחורפיש (דרוזים, נוצרים ומוסלמים) ואת ההפרדה המתאימה בין המתחמים של כל קבוצה דתית. זכויות הבניה יקבעו בהתאם לפרוגרמה שתאושר לפי תמ"א 19.	



מתחמים - A - B - C - D - E					4.2.11
תיאור המתחם					4.2.11.1
 שטח פתוח בהיקף כולל של כ- 1,230 דונם, בבעלות פרטית, המעובד ברובו. התכנית משמרת את עיקר השטח כשטח פתוח וחקלאי, וקובעת בו הנחיות מיוחדות המאפשרות הסדרת המבנים הקיימים למגורים ולתיירות כפרית, בהתאם למצבם ביום 1.1.2018. כדי לאפשר שמירה מקסימלית על מאפייני המקום, מחלקת התכנית את השטח לחמישה מתחמים לתכנון מפורט, וקובעת עקרונות ומסגרת לפיתוח המותר בכל אחד מהם.					
נתונים כמותיים למתחם					4.2.11.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות / הערות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ- 300	כ- 300		
יחידות דיור	יח'	45	45		
יחידות אירוח	יח"ד	6	6		
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר				
מגורים	מ"ר	13,500	13,500	הסדרת הקיים. מבוסס על הערכה. בהתאם להחלטת הועדה לא תתאפשר כל תוספת בניה אחרי ה- 1.1.2018.	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	ל.ר.	ל.ר.	שטחי ציבור לא יוקמו במתחמים אלה.	



4.2.11.3	הוראות נוספות
א.	הנחיות פיתוח לכל מתחם תוכן תכנית מפורטת למתחם במלואו הכוללת איחוד וחלוקה. 1. התכנון, החלוקה לשימושים השונים ומיקומם יעשו ע"פ העקרונות המפורטים בסעיף 3.3.2.2 וכמפורט להלן: 2. תוגדר מערכת דרכים ראשית הצמודה לדרכים קיימות ו/או מטרות. 3. יוסדרו המגרשים לפיתוח בצמוד לדרך ובהתחשב בטופוגרפיה הקיימת, המסדירים מבנים קיימים. 4. יתרת השטח תישאר ביעוד חקלאי/חקלאי מיוחד. לא תתאפשר בו כל בניה ולא יתאפשר בו פיתוח למגורים או לנופש. 5. כל תכנית מפורטת למתחמים מ-A עד E או תכנית מפורטת לחלק מהמתחמים תלווה בנספח פיתוח נופי שיתייחס למתחם בשלמותו. הנספח יערך על ידי אדריכל נוף ויכלול התייחסות לבינוי המוצע, כולל בינוי לצרכי חקלאות, החצרות ודרכי הגישה והשתלבותן בסביבה, שטחי החקלאות והשטחים הפתוחים. הוראות התכנית יכללו הוראות בהתאם, המבטיחות שמירת ערכי טבע ונוף, שמירה על אופיו החקלאי של המתחם, שיקום מפגעי נוף קיימים וכן אמצעים למניעת מפגעים נופיים כתוצאה מהבנייה והסלילה המוצעים בתכנית. בשטח המיועד לבניה שבו השיפוע עולה על 20% ייקבעו הוראות מיוחדות לטיפול בייצוב מדרונות. הוראות הנספח יכללו, בין השאר, התייחסות לנושאים הבאים: א. מפרט המורה על חומרי הגמר המותרים לשימוש בחזיתות החיצוניות של המבנים במתחם (ובכלל זה לצורכי מגורים/ תיירות/ חקלאות), תוך הגבלת הבניה בשטח לחומרי גמר המתאימים לאופיו כשטח חקלאות מסורתית (כגון אבן/ טיח/ עץ). ב. שמירה על מבנה החלקות החקלאיות. הפרדה בין חלקות חקלאיות ודרכים תהיה באמצעות גדרות אבן וטראסות, שייבנו מאבן מקומית בהתאם לאופיו החקלאי הקיים של השטח. ג. שמירת מרבית שטח המתחם, מחוץ לשטח המיועד לבניה, לדרכים ולתשתיות, כשטח חקלאי מעובד או שטח נוף טבעי. ד. נטיעה תהיה של כרמי זית ובוסתני עצי פרי בהתאם לאופיו החקלאי של השטח. ה. מפרט אדריכלי מנחה לבנית גדרות, טראסות חקלאיות, שערים, מעקות, שילוט וכל פרט אופייני אחר. הבניה במתחם כולו תהיה בהתאם למפרט. ו. הוראות לשיקום מפגעי נוף קיימים ז. אמצעים למניעת מפגעים נופיים כתוצאה מהבנייה והסלילה המוצעים בתכנית. ח. התייחסות הבינוי והפיתוח לממשק עם שמורת הטבע, תוך צמצום הפגיעה בשמורה והבטחת חיץ בין השמורה לבין הפיתוח והבינוי. 6. נספח פיתוח נופי יתואם עם רט"ג.

5. הוראות נוספות

5.1	תשתיות - כללי
5.1.1	כללי: (1) קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים. (2) ככל האפשר, יישמרו רצועות לקווי תשתית תת-קרקעיים בתכנית המפורטת, בצמידות לדרכים, 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.

5.2	מערכות דרכים, תנועה וחניה
5.2.1	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.
5.2.2	(1) שבילי אופניים: שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח התנועה, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם. (2) תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו. (3) 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. (4) חנייה: תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר כדין בתחום הרשות.

5.3	מים
5.3.1	תכנון מערכת אספקת המים בישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.
5.3.2	תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים העירונית, בתיאום עם מהנדס הרשות.
5.3.3	כל תכנית מפורטת המוסיפה 200 יח"ד ומעלה, תלווה בנספח מים שיערך בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו ולתכנית האב למים התקפה לאותה עת. הנספח יתואם עם רשות המים ומשרד הבריאות.
5.3.4	תכנית מפורטת שבתחומה עוברת רצועת מים לתכנון או רצועה אופציונלית, כמסומן בנספח המים, תתואם עם רשות המים.
5.3.5	עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 8,500 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב למים, הנותנת מענה לתוספת האוכלוסיה המבוקשת
5.3.6	התוכנית המפורטת תכלול הוראות בדבר אמצעים למניעת פגיעה במי תהום.

5.4	ניקוז ושימור נגר עילי
5.4.1	תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת פגיעה במי תהום, יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום, הכל בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו ובתאום עם רשות הניקוז. בנושא שימור וניצול מי נגר עילי יבחנו בין היתר האמצעים הבאים: (1) הפניית מרזבים לשטחי השהייה, חלחול והשקיית גינון. (2) שימוש במצעים רכים, או בחיפוי מאפשר חלחול במדרכות, משטחי חניה ורחבות. (3) הפניית הנגר להשקיית עצי רחוב ושטחים פתוחים.
5.4.2	פתרון לניקוז: (1) לא יאשר מוסד תכנון תוכנית מפורטת שאינה כוללת פתרון לניקוז השטחים שבתחום התוכנית בהתאם להוראות תמ"א 3/ב/34 ובתיאום עם רשות הניקוז. (2) בתוכנית מפורטת יקבע כי תנאי לקבלת היתר בניה – הבטחת הניקוז בתחום המגרש. (3) תכנית מפורטת תקבע הוראות לבינוי בהתאם למפלסי הצפה חזויים בקרבת עורקי ניקוז או רצועת נחל. (4) תכנית מפורטת הכוללת בינוי ברצועת השפעה של עורק ניקוז תאושר על ידי רשות הניקוז.
5.4.3	הגנה על איכות מי תהום: לא תאושר תוכנית מפורטת למתחם חדש אלא אם התקיימו התנאים הבאים: (1) הוגש למוסד התכנון מסמך סביבתי בנושא הידרולוגי עפ"י נספח הניקוז שבתוכנית זו ובכפוף להוראות תמ"א 4/ב/34. (2) התוכנית המפורטת תכלול הוראות בדבר אמצעים למניעת פגיעה במי תהום.
5.4.4	תכנית מפורטת באזורים הכוללים שימושי תעסוקה ו/או תכנית הכוללת שימושים בעלי פוטנציאל זיהום, תכלול הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 על עדכונה. תכנית מפורטת הכוללת תחנת תדלוק תכלול הנחיות המשרד להגנת הסביבה להפניית מי נגר עילי ממתחם תחנת התדלוק למערכת הניקוז אחרי טיפול.

5.5	ביוב
5.5.1	תכנון מערכת הביוב בישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.
5.5.2	תכנית מפורטת המוסיפה למתחם פיתוח חדש או לחלק ממנו, ו/או תכנית המוסיפה בינוי בהיקף של מעל 100 יח"ד תלווה בנספח ביוב שיציג את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת על כל מרכיביה (מאספים, תחנות שאיבה לביוב וכיו"ב) וכולל פתרון הקצה, לשאת את התוספת. ככל שידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שידרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה. במידה ונכללו בנספח שינויים ביחס לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו ו/או לתכנית האב המאושרת לביוב, יפורטו בו השינויים האמורים. הנספח ילווה בחו"ד משרד הבריאות.

5.5.3	תכנית מפורטת הכוללת מעל 200 יח"ד או יוצרת 200 מ"ק שפכים לפי הקטן שביניהם, תכלול הוראה המתנה מתן היתרי בניה מכוחה בקיום פתרון קצה במתקן טיפול בשפכים, המטפל בשפכים לרמה נדרשת עפ"י החוק, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה בתיאום עם משרד הבריאות.
5.5.4	בתוכנית מפורטת יקבע כי תנאי לקבלת היתר בניה – חיבור למערכת הביוב של הישוב. השפכים המוזרמים מהמגרשים למערכת האיסוף הציבורית ולמתקני הטיהור בשפכים (מט"ש) יהיו שפכים באיכות סניטרית בלבד. מי השפכים יעמדו בתקנות ובתקנים העדכניים לאיכות השפכים, כפי שנקבעו על ידי הרשויות המוסמכות
5.5.5	תכנית מפורטת למתחם התעסוקה תכלול, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים. הוראות התוכנית יכללו בין היתר תנאים למתן היתרי בניה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום.
5.5.6	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.
5.5.7	עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 8,500 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד ו/או שטחים לתעשייה ותעסוקה, אלא אם אושרה תכנית אב לביוב הנותנת מענה לתוספת האוכלוסיה המבוקשת.
5.5.8	עם הגעת שפיעת הביוב (אקוויוולנטית) של היישוב לכ- 1,400 מק"י, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד ו/או שטחים לתעשייה ותעסוקה, אלא אם קיים פתרון קצה העומד בהוראות כל דין ותקן. באישור הועדה המחוזית ובהתיעצות עם משרד הבריאות, ניתן יהיה לפטור מהוראות סעיף זה.

5.6	חומרים מסוכנים
5.6.1	(1) ככלל, יש להימנע ממיקום של מפעלים, המשתמשים בחומרים מסוכנים בכמויות המהוות סיכון סביבתי, בסמוך למבנים המיועדים למגורים, למבני ציבור ולמסחר. (2) תכנית מפורטת הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תלווה בחו"ד המשרד להגנת הסביבה ותקבע הוראות לטיפול בהם, שינועם ואחסנתם, בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים המוסמכים. (3) בהתאם לחו"ד כאמור, לא תותר כניסת עסקים או מתקנים בעלי ריכוזים גבוהים של חומרים מסוכנים.



5.7	פסולת
5.7.1	הוראות הטיפול בסילוק פסולת עפר בניה יחולו על כל תחום תוכנית זו. הטיפול בפסולת לסוגיה יערך על פי המפורט בתמ"א 16 על עדכונה וכמפורט להלן.
5.7.2	פסולת מוצקה ועודפי עפר: (1) תכנית מפורטת תכלול הנחיות לטיפול בפסולת בנין ועודפי עפר, לרבות פירוט אמצעים שיבטיחו את פינויים לאתר מוסדר, ובמידת האפשר גם אמצעים למיחזור הפסולת. (2) התכנית תכלול תנאים להיתרים בהתאם, לרבות אישורם לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) (3) תכנית מפורטת המאפשרת בניה או הריסה של מבנה גדול ששטחו מעל 800 מ"ר, תיכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. (4) תכנית מפורטת לבניה של מעל 1,000 יח"ד תכלול במסגרתה שטח יעודי לתחנת מעבר זמנית לטיפול בפסולת בנין. (5) 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.
5.7.3	חציבה ומילוי תכנית מפורטת תכלול הוראות ותנאים למתן היתרים בהתייחס לעבודות חפירה ומילוי לרבות: (1) הבטחת פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. (2) פתרון במצב של העדר איזון, לרבות: - העברת עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
5.7.4	פסולת ביתית ומיחזור: תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה יעודיים ופינויים לאתר מאושר.

5.8	הפקעות
5.8.1	תוכניות מפורטות ייקבעו הוראות בדבר רישום שטחים המיועדים בהן לצורכי הציבור על שם הרשות המקומית בין בהפקעה ובין באיחוד וחלוקה.

5.9	היטל השבחה
5.9.1	היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



5.10	נגישות
5.10.1	בתוכנית מפורטת ייקבעו הוראות המוודאות כי היתרי בניה למבני ציבור ינתנו רק לאחר הבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.

5.11	מערכות תקשורת
5.11.1	(1) מערכות תקשורת לסוגיהן לרבות טלוויזיה בכבלים, תהיינה תת קרקעיות. (2) אנטנות : • תינתן עדיפות לאיחוד תשתיות ולריכוז אנטנות של חברות שונות במתקן אחד • אנטנות סלולריות ימוקמו ככל הניתן בשילוב עם מתקנים הנדסיים ובאזורי תעסוקה.

5.12	מערכת חשמל
5.12.1	(1) תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו, אם וככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל. (2) תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתיאום עם חברת החשמל. (3) קווי מתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. ניתן לאשר קווים עיליים חדשים למתח גבוה, מסיבות שירשמו בהחלטת מוסד התכנון המאשר את התכנית.

5.13	אתרי עתיקות
5.13.1	תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתאום עם רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.

5.14	הוראות לשימור
5.14.1	מתחם א' – מוגדר כמתחם לשימור מבחינת חשיבותו ההיסטורית ארכיטקטונית ובהתאם למרחב "גרעין הכפר" שהוגדר בסקר אורבני של רשות העתיקות משנת 2006. תכנית מפורטת למתחם כולו תכלול הוראות בדבר שימור מבנים, חצרות, נוף, רחובות וצמחיה. התכנית תכלול מפרט אדריכלי מנחה לפיתוח ובינוי בגרעין הכפר לצורך שמירת ערכיו האדריכליים והנופיים. התכנית המפורטת תוכל לכלול מבנים/ מתחמים נוספים לשימור מחוץ לגבולות מתחם א', על פי החלטת הוועדה המקומית.
5.14.2	התכנית המפורטת תכלול בין השאר את ההוראות הבאות : 1. לא תותר הריסת מבנה לשימור. 2. הוראות השימור יבטיחו כי יישמרו ערכיו האדריכליים של המבנה לרבות פרטי הבניה והפיתוח וחומרי הבניה בהתאם למפרט האדריכלי. 3. תוספות בניה למבנים לשימור תעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותוך שמירת ערכיו האדריכליים והאורבניים של המבנה. 4. יקבעו הוראות שיאפשרו חריגה מקווי הבניין המותרים באזור המגורים לצורך תוספות בניה על או לצד מבנה לשימור וזאת בהתאם לקווי הבניין של המבנה לשימור. 5. יקבעו הוראות לשימור ערכיו הנופיים של הכפר העתיק ובכלל זה נוף תרבות חקלאית, צמחיה ועצים עתיקים וסוכות הגפנים האופייניות לגגות הכפר. 6. היתר בניה למבנה לשימור ילווה בתיק תיעוד שיערך על ידי אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור ועל פי הנחיות מינהל התכנון לאותה עת.

5.14.3	על כל תכנית מפורטת בתחום מתחם א' יחולו ההוראות הבאות: 1. תכנית מפורטת בתחום מתחם א' תכלול מסמך תיעוד מקדים. היתר בניה או היתר הריסה בתחום מתחם א' יכלול תיק תיעוד מלא. התיעוד יערך על ידי אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. 2. הוועדה המקומית רשאית לפטור תכנית או היתר מחובת הגשת התיעוד ובתנאי שקבלה חוות דעת של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ונמקה את החלטתה בכתב. 3. תכנית מפורטת במתחם א' תכלול התייחסות להתאמת הפיתוח המבוקש לסביבה הקרובה וערכיה, כולל תכנית בינוי המציגה את חתך הרחוב, פריסת חזיתות והתייחסות להשתלבות המבנה או המבנים במרקם הקיים ותוך שמירת ערכיו הנופיים של גרעין הכפר וערכיהם האדריכליים של המבנים לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, צמחיה, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. 4. התכנית תכלול הוראות למרחב הציבורי ולרחובות בתחומה המוודאות התאמה לחתך הרחובות ושמירת מאפייני המרקם ההיסטורי. לכל תכנית אשר תוגש בתחום מתחם א' יצורפו מסמכים המציגים את המצב הקיים אל מול תוספות הבניה והשינויים המוצעים ביחס לחתך ולחזית הרחוב. 5. התכנית תכלול הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי בהתאם לאיכויות המרחב ההיסטורי ומאפייניו ותוך הקפדה על שימור עצים עתיקים ומאפייני נוף התרבות (כגון סכות גפנים ובוסתנים). 6. התכנית תכלול תנאים למתן היתרים, לרבות היתרים למרחב הציבורי, בהתאם לעקרונות שפורטו לעיל.
5.14.4	עד לאישורה של תכנית מפורטת לגרעין הכפר (מתחם א') יחולו הוראות סעיף 5.14.3 על מתחם א' בשלמותו ועל המבנים הקיימים משני צדי הדרך הטבעית המקיפה את מתחם א', בתחום 50 מ' מהדרך ההיקפית אל תוך מתחמים ב'- ו-ג'.

35.15	שימור עצים בוגרים
5.15.1	בתוכנית מפורטת ימופו העצים הראויים לשימור ו/או לעקירה ו/או להעתקה.
5.15.2	מסמך עצים בוגרים יאושר ע"י פקיד היערות.

5.16	סיכוני רעידות אדמה
5.16.1	(1) לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני 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. בתכנית מפורטת הכוללת מבנים שנבנו לפני 1980 ו/או מבנים שנבנו ללא היתר או שלא עפ"י תקן, תכלול הוראות למתן היתרים אשר יוודאו חיזוק המבנים ועמידה בתקן ישראלי ת"י 413.

**6. ביצוע התוכנית****6.1 שלבי ביצוע**

6.1.1.	שלבי הביצוע מותניים בקידום תוכניות איחוד וחלוקה.
--------	--

6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

6.2.1	הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.
6.2.2	(1) אחת לשנה תגיש הועדה המקומית לועדה המחוזית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה. (2) הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של מטרות התכנית הכוללנית והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסייה בשנה/שנתיים האחרונות והצרכים 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.

**6.3 מימוש התכנית**

6.3.1	יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 21,000 נפש.
-------	---



**7. מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

7.1 מגיש התכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל.ר.				הועדה הבין- משרדית						
ל.ר.				הועדה המחוזית						



עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

7.2

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדר' דני קידר	052786902	35225	א.ב. מתכננים	511536575	צמח, ד.ג. עמק הירדן 15132	04-6751960	050-5280711	04-6751166	Danny_k@abt.co.il
מתכננת	מתכננת אורנה מרגלית	25280652		א.ב. מתכננים	511536575	צמח, ד.ג. עמק הירדן 15132	04-6751960	054-7948668	04-6751166	orna_m@abt.co.il
אדריכלית	אדר' לילי פישר	310875935	00079712	א.ב. מתכננים	511536575	צמח, ד.ג. עמק הירדן 15132	04-6751960	054-5676928	04-6751166	Lili_f@abt.co.il
יועצת	ד"ר עמליה רימלט	58046095		ד"ר עמליה רימלט תכנון חברתי	58046095	אלוף דוד 123 רמת גן 52241	03-5719585	054-6356588	1533-5719585	Amalya.r@gmail.com
יועץ תשתיות	מהנדס אריה פולנסקי	05874221	81398	פלגי מים	510681984	יוקנעם מושבה 20600	04-9893078	052-3230402	-04-9893502	avri@palgey-maim.co.il
יועץ תחבורה	מהנדס מיכאל שמיס	307747089	69177	מיכאל שמיס	514975549	נצרת עילית	04-6470982	052-2475797	04-6576425	mshamis@bezeqint.net
יועצת נוף	אדר' נוף שלומית שלמה	51062933	74964	מקום בנוף	570008565	משמר העמק	04-9596405	054-8800250		Makom.Banof@gmail.com
יועץ סביבה	יועץ סביבה דרור נחמיאס	05355688		אדמה	514367358	קריית שדה התעופה ת.ד. 901 שוהם 60850	03-9739911	052-2546374	03-9113976	Drorn@adam-ma.co.il
גיאולוג	ד"ר אורי דור	28924769		אקולוג הנדסה בע"מ	513300483	רח' פקריס 3, כניסת אדלסון, פארק תמר, רחובות 76702	08-9475222	052-5914033	08-9477008	office@ecolog.co.il
מודד	מודד ברנרד גטניו	052602984	570	דטה מפ	511271074	הירקון 67 בני ברק 51206	03-7541000	054-2204747 054-2204705	03-7516356	odedb@datamap.com

תכנית מס' 00000

מבא"ת כוללנית

7.3 חתימות

מגיש התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	משרד ממשלתי/שם רשות מקומית: ועדת ההיגוי הבין משרדית		
	הועדה המחוזית לתכנון בניה, מחוז צפון		
עורך התכנית	שם: אדר' דני קידר	חתימה:	תאריך: מרץ 2019
	תאגיד: א.ב. מתכננים		מספר תאגיד: 511536575

24/03/2019

עמוד 52 מתוך 52