

הוראות התכנית

תכנית מס' 221-0201715

תכנית מתאר כוללנית למגדל העמק

צפון

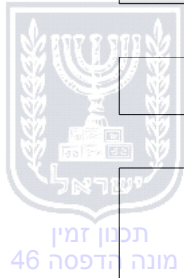
מחוז

מרחב תכנון מקומי מגדל העמק, יזרעאלים

תכנית כוללנית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

לתשומת לב:

הוראות התכנית מצורפות כקובץ PDF ולא בגוף המסמך הנוכחי בשל פורמט שונה של תכנית כוללנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

תכנית מתאר כוללנית למגדל העמק

221-0201715

מספר התכנית

9,194.164 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית כוללנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

מגדל העמק, יזרעאלים

קואורדינאטה X 223100

קואורדינאטה Y 731850

1.5.2 תיאור מקום

התכנית כוללת את רוב תחום השיפוט של מגדל העמק ושטחים נוספים בתחום המועצה האזורית עמק יזרעאל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגדל העמק - חלק מתחום הרשות: מגדל העמק

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מגדל העמק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17294-17296, 16886, 16820, 17379, 17377, 17342-17344, 17448-17457, 17444-17446, 17697, 17669-17670, 17575, 17801-17806, 17699-17701, 17818-17821, 17808-17809	מוסדר	כל הגוש		
16885	מוסדר	חלק	14, 17-22	1, 9, 11-13, 15, 23
16889	מוסדר	חלק	2-13, 20	1, 14-16, 19
17196	מוסדר	חלק		1, 10-11, 17
17197	מוסדר	חלק		10, 16
17198	מוסדר	חלק		5, 8
17340	מוסדר	חלק	1-8	9
17341	מוסדר	חלק	1-4, 8	5, 7
17378	מוסדר	חלק	1-2, 5-6, 9	3-4, 7-8
17414	מוסדר	חלק		37-38, 42, 56, 66, 68, 71
17426	מוסדר	חלק	18-19, 35-40	20, 29-31, 34, 41
17439	מוסדר	חלק	1-12, 16-58, 60-81, 85-89	82
17443	מוסדר	חלק	3-4, 6, 9, 88, 96, 99, 104	85, 97, 103
17458	מוסדר	חלק		1, 13-14, 18

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17459	מוסדר	חלק	1, 14, 17	2, 4, 6-7, 13, 15
17726	מוסדר	חלק	3-5, 9, 11-13, 20	2

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

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

יזרעאלים, מבוא העמקים



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/ 4 /18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תמא/ 19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19. הוראות תכנית תמא/ 19 תחולנה על תכנית זו.	3525	758	11/02/1988
תמא/ 22	אישור ע"פ תמ"א	תכנית זו אושרה בוולנת"ע ביום 23.6.2015 בהתייחס לשינוי יעוד בתחום יער עפ"י תמ"א 22, לשטחי מגורים, בית קברות, תעשייה ותעסוקה, בהתאם לסעיף 9א לתמ"א 22, וכן בהתייחס לאישרור תכנית תקפה בהתאם לסעיף 7ב לתמ"א 22.	4363	980	19/12/1995
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34 / ב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 34 / ב/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 36 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 36 / א. הוראות תכנית תמא/ 36 / א תחולנה על תכנית זו.	5076	5076	30/05/2002
תמא/ 37 / ב / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ב / 6. הוראות תכנית תמא/ 37 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	6512	1514	11/12/2012
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תמא/ 8	אישור ע"פ תמ"א	תכנית זו אושרה בוולנת"ע ביום 23.6.2015 בהתייחס לשינוי יעוד משמורת נוף עפ"י תמ"א 8, לשטחי מגורים, ספורט ונופש ותעסוקה, בהתאם לסעיף 7 לתמ"א 8.	2759	118	29/10/1981
תממ/ 2 / 9	אישור ע"פ תמ"מ	תכנית זו אושרה בוועדה המחוזית ביום 23.3.2015 בהתייחס להרחבה של שטח ישוב לתחום אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח, בכפוף לסעיפים 6.1 ו 6.3.1 להוראות התמ"מ.	5696	3711	30/07/2007

הערה לטבלה:

1.6.1 תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה").

1.6.2 תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, תכנון זמין שאיננה תואמת תכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור הוועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החרیגה ונימקה את **מונה הדפסה 46** החלטתה.

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

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

1.6.5 ניתן לאשר היתרי בניה מכח תכנית שאושרה טרם אישורה של תכנית זו, אלא אם נקבע מפורשות אחרת בתכנית זו או בתכניות מפורטות שיוכנו מכוחה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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				איתן רונאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	1		איתן רונאל		תשריט מצב מוצע	לא
תכנית מתארית - הוראות	מחייב		43	12/06/2017	דוד גוגנהיים	12/06/2017		כן
איכות הסביבה	מנחה	1: 5000	1	25/04/2017	רון לשם	25/04/2017	נספח תשתיות ומגבלות סביבתיות	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 5000	1	08/12/2015	דוד גוגנהיים	13/12/2015	נספח המבנה העירוני ומרכז העיר	לא
הליכים סטטוטוריים	רקע	1: 1	1	05/11/2015	איתן רונאל	11/01/2016	נספח מעקב ובקרה	לא
מים	מנחה	1: 10000	1	25/04/2017	יאיר קורנברג	25/04/2017	נספח מים וביו	לא
מתחמי תכנון	רקע	1: 10000	1	11/11/2015	דוד גוגנהיים	13/12/2015	נספח מתחמי תכנון	לא
ניקוז	מנחה	1: 20000	1	02/11/2014	אלעזר במברגר	13/12/2015		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 5000	1	16/11/2015	איתמר רעיוני	13/12/2015	נספח משולב נופי-סביבתי-שימורי	לא
סקר סייסימי	מנחה	1: 1250	20	23/12/2015	אורי דור	23/12/2015		לא
סקרים/חווות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	120	08/12/2015	איתן רונאל	13/12/2015		לא
תנועה	מנחה	1: 10000	2	02/11/2014	אילן קליגר	13/12/2015	נספח תנועה - גליון ראשון : תנועה ותחבורה	לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	25/04/2017	אילן קליגר	25/04/2017	נספח תנועה - גליון שני : תחבורה ציבורית	לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	רקע	1: 10000	1	10/11/2015	איתן רונאל	13/12/2015	נספח תמ"א תמ"מ	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	25/04/2017	איתן רונאל	25/04/2017	נספח רקע תכנוני קיים	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 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	אהוד יוסטמן - יו"ר		ועדת ההיגוי הבין משרדית	ירושלים	קפלן	2	02-6701673		
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, עידית הוברמן		רשות מקרקע ישראל	נצרת עילית	(1)	2	04-6558294		idith@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מלון פלזה, קומה 7.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	02-5456054		
אחר	בעלים פרטיים בעלים פרטיים		אחרים	מגדל העמק	(1)		02-5456054		

(1) כתובת: כתובות שונות.

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	דוד גוגנהיים	14460	גוגנהיים/ בלוך אדריכלים	ירושלים	דרך בית לחם	11	02-5610103	02-5664926	david@guggenheimmarc.com
אדריכל	עורך ראשי	איתן רונאל	40027	איתן רונאל דרורית לוי אדריכלים	ירושלים	הארזים	9	02-6512145	02-6518845	eronel@netvision.net.il
אדריכל	אדריכל	ארי אברהמי	5479		ירושלים	דרך בית לחם	11	02-5670681	02-5664926	ariavr@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	אלעזר במברגר	00110541	הידרומודול - פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	(1)		03-6356858	03-5340854	hydromod@inter.net.il
	יועץ כלכלי	גדעון הוכפלד		יעדים ניהול ויזום פרוייקטים לבניה ופיתוח בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6511335	02-6511078	shalyad@netvision.net.il
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	eran@shl.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk-eng.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אילן קליגר	12572	חיים אבירם - א.ב.פלאן בע"מ	אזור	העליה השניה	43	03-7914124	03-7914112	ilan.klieger@pgl.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	איתמר רעיוני	33371	סגל רעיוני אדריכלות נוף ועיצוב אורבני בע"מ	עין הוד	(2)		02-6310470	02-6310485	iraayoni@gmail.com
	מודד	אורית שורץ	1039	הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטרי	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		mail@hf-mapping.co.il
יועץ חברתי ויועץ לשיתוף ציבור	מתכנן	חנה שפירא		שפירא הלרמן מתכננים	רמת השרון	(3)		03-7410915	03-6164673	hanashap@netvision.net.il
גיאולוג	יועץ	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222	08-9477008	office@ecolog.co.il

(1) כתובת: לוי אשכול 141, ת.ד. 895 קיראון.

(2) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל.

(3) כתובת: ת.ד. 1822.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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**

- מתן מענה תכנוני כולל לעיר, אשר יעודד את התפתחות העיר, יאפשר את גידולה ליעד אוכלוסיה בהיקף של 50,000 תושבים.
- יצירת שלד עירוני ברור המחבר את כל חלקי העיר, בדגש על רציפות בין השכונות השונות ובין מרכז העיר וחלקיה השונים.
- חיזוק והעצמת מרכז העיר.
- חיזוק העירוניות ועידוד התחדשותם ופיתוחם של אזורי המגורים הקיימים.
- מתן מענה לנושאי קיימות ואיכות הסביבה.
- פיתוח מערך מגוון של שטחים ציבוריים המשולב בשלד העירוני, תוך שיפור איכות המרחב הציבורי.
- הסדרת מערך התנועה בעיר ושילובו במערך התנועה האזורי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 46**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת יעודי קרקע והשימושים המותרים לכל יעוד.
2. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות.
3. קביעת שטח בניה כולל, הוראות בניה וגובה בניינים לכל מתחם.
4. קביעת הוראות בדבר שטחי ציבור.
5. קביעת הוראות בדבר תשתיות כגון: דרכים, ביוב וניקוז.
6. קביעת הנחיות סביבתיות.
7. קביעת שלביות והתניות לביצוע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 46

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

9,194.164

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
שטח לתכנון בעתיד	164, 163
בית קברות	11
דרך מאושרת	3, 6, 15, 17, 21, 23, 28, 30, 36, 39, 73, 178, 179, 182, 186 - 190, 192, 210, 211, 213 - 216, 218, 220, 222, 224, 226, 229 - 233
דרך מוצעת	4, 10, 37, 38, 191, 193, 221, 228, 300 - 302, 306 - 308
ככר עירונית	305
מבנים ומוסדות ציבור	41 - 51
מגורים	72, 85, 106, 107, 110 - 112, 114, 115, 117 - 121, 123, 126, 132, 133, 138 - 144, 146 - 153, 185, 209, 227, 303
ספורט ונופש	59, 70, 162, 200
עירוני מעורב	154 - 161, 304
שטח ציבורי פתוח	52 - 58, 60, 63, 69, 76, 83, 116, 201
שטחים פתוחים	1, 2, 62, 71, 74, 75, 78 - 82, 84, 87, 88, 90 - 92, 105, 180, 212, 217, 234, 235, 309
תעסוקה	96, 98 - 102, 165, 170 - 176
תעשיה	93 - 95, 97, 310

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	41, 48, 50
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים	126
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	עירוני מעורב	155
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	תעסוקה	100
בלוק מבנה לצרכי מינהל ומספרו	עירוני מעורב	159, 304
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	עירוני מעורב	304
בלוק מבנה לשימור	מגורים	72, 139, 227
בלוק מחלף	דרך מאושרת	179
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	תעסוקה	99
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	תעשיה	94
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	67, 83
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	6, 219
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	71
גבול מגבלות בניה	תעשיה	97, 310
גבול מתחם	שטח לתכנון בעתיד	163, 164

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	בית קברות	11
גבול מתחם	דרך מאושרת	3, 6, 15, 17 - 21, 23 - 28, 30 - 36, 39, 73, 178, 179, 182, 186 - 190, 192, 210, 211, 213 - 216, 218 - 220, 222, 224 - 226, 229 - 233, 238, 37, 10, 4, 191, 193, 221, 228, 300 - 302, 306 - 308
גבול מתחם	דרך מוצעת	305
גבול מתחם	ככר עירונית	305
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	41 - 51
גבול מתחם	מגורים	72, 85, 106, 107, 110 - 112, 114, 115, 117 - 121, 123, 126, 132, 133, 138 - 144, 146 - 153, 185, 209, 227, 303
גבול מתחם	ספורט ונופש	59, 70, 162, 200
גבול מתחם	עירוני מעורב	154 - 161, 304
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	52 - 58, 60, 63 - 69, 76, 83, 116, 201
גבול מתחם	שטחים פתוחים	1, 2, 62, 71, 74, 75, 78 - 82, 84, 87, 88, 90 - 92, 105, 180, 212, 217, 234, 235, 309
גבול מתחם	תעסוקה	96, 98 - 102, 165, 170 - 176
גבול מתחם	תעשייה	93 - 95, 97, 310
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	20, 28, 182, 187, 210, 220, 222, 224
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	37, 38, 300 - 302, 307
הנחיות מיוחדות	מגורים	85, 107, 110, 118 - 121, 123, 126, 139 - 141, 227
הנחיות מיוחדות	עירוני מעורב	155, 304
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	63
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	84, 90 - 92
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	100, 101
חזית מסחרית	דרך מאושרת	3, 20, 21, 26 - 28, 182, 186, 187, 190, 222, 226, 233
חזית מסחרית	דרך מוצעת	10, 306
חזית מסחרית	ככר עירונית	305
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	48
חזית מסחרית	מגורים	72, 106, 115, 117 - 119, 139, 140, 143, 144, 146, 152, 153, 185, 209, 303
חזית מסחרית	עירוני מעורב	154, 155, 157 - 161, 304
ציר נחל	דרך מאושרת	6, 189, 213, 218
ציר נחל	דרך מוצעת	10, 191, 221
ציר נחל	מגורים	148

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר נחל	ספורט ונופש	162,70
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	116,54,53
ציר נחל	שטחים פתוחים	309,217,212,74,71
ציר נחל	תעשיה	95
שיקום/התחדשות	דרך מאושרת	23,20 - 25,28,182,187,210,211,224,222,220
שיקום/התחדשות	דרך מוצעת	306
שיקום/התחדשות	מבנים ומוסדות ציבור	51,47
שיקום/התחדשות	מגורים	121 - 118,110,107,106,85,72,227,140,133,132
שיקום/התחדשות	עירוני מעורב	304,158,155
שיקום/התחדשות	שטח ציבורי פתוח	68

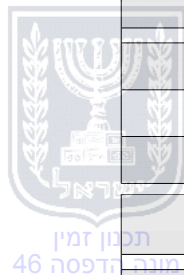
3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	11,241.31	0.12
בית קברות	53,275.46	0.58
דרך מאושרת	679,202.22	7.39
דרך מוצעת	91,749.42	1
ככר עירונית	6,462.57	0.07
מבנים ומוסדות ציבור	284,117.7	3.09
מגורים	3,750,138.41	40.79
ספורט ונופש	132,454.35	1.44
עירוני מעורב	218,810.91	2.38
שטח ציבורי פתוח	614,726.24	6.69
שטחים פתוחים	1,844,732.75	20.06
תעסוקה	615,968.42	6.70
תעשיה	891,281.03	9.69
סה"כ	9,194,160.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

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

4.9	כבר עירונית
4.9.2	הוראות
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
4.10.2	הוראות
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
4.11.2	הוראות
4.12	שטח לתכנון בעתיד
4.12.1	שימושים
4.12.2	הוראות
4.13	בית קברות
4.13.1	שימושים
4.13.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תכנית כוללנית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 221-0201715

שם תוכנית: תכנית מתאר כוללנית למגדל העמק

מחוז: צפון

מרחבי תכנון מקומיים: מגדל העמק, יזרעאלים

סוג תוכנית: תכנית כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

1. עקרונות התכנית :

מגדל העמק, עיר בת כ-28,000 תושבים, היושבת על הגבול בין רכס הרי נצרת ועמק יזרעאל, נטועה בנוף ההרים והעמק, וכוללת בתוכה שכונות ותיקות וחדשות ואזורי תעסוקה נרחבים.

תכנית המתאר הכוללנית מציבה מסגרת וכיוון להתפתחות העיר לשנים הבאות, עד ליעד אוכלוסיה של כ-50,000 נפש.

יחד עם ההתחדשות העירונית והאזורים שלא נבנו בתחום העיר מגיעה קיבולת התכנית, באחוזי מימוש סבירים, ליעד האוכלוסיה ואף מעבר לו. קצב הגידול של העיר יקבע את תאריך המימוש של יעדי התכנית.

התכנית שואפת לאפשר למגדל העמק להגיע אל מקומה הראוי כמרכז אזורי של תעסוקה, מסחר, תרבות ושרותים.

תכנית המתאר עוסקת בעיקרה בארבעה נושאים מרכזיים: צמיחה, התחדשות, תעסוקה ונוף.

צמיחה :

התכנית כוללת פיתוח אזורי מגורים חדשים בצפון העיר - חלקם בתוך גבולות העיר וחלקם מעבר לגבולות העיר, בואכה צומת נהלל. בהקמת אזורים אלה מתפרשת העיר ויורדת מן ההר אל מדרונות עמק יזרעאל.

ההרחבה תואמת את החלטת ועדת הגבולות, והיא כוללת תמהיל של סוגי מגורים, כולל מגורים צמודי קרקע למשיכת אוכלוסיה חזקה אל העיר, ובניה רוויה במגוון טיפוסים.

במסגרת ההרחבה מתוכננת מחדש הכניסה המערבית לעיר, כולל פתרון תנועת י של הפרדה מפלסית וכן עיצוב אורבאני לשער הכניסה לעיר. כמו כן כלולה בה תוספת משמעותית של שטח פתוח (פארק עירוני) לשימוש כלל העיר, ובין היתר הסבת מאגר המים הקיים לאגם נופש במוקד לפארק עירוני.

יידרש פיתוח התשתיות הראשיות של העיר ידרש למתן מענה נאות לתוספת הבניה.

קיבולת אזורי המגורים החדשים הם בעלי קיבולת של כ-14,000 נפש.

התחדשות :

התכנית מייחסת חשיבות גבוהה להתחדשות השכונות הותיקות בעיר ולמרכז העיר :

תהליך התחדשות יביא לשיפור מצבן של שכונות ישנות, לחיזוק אוכלוסיה חלשה, הקטנת הקיטוב בעיר ושיפור תדמיתה. ההתחדשות היא מפתח להמשך גידול העיר ולהשגת יעדי התכנית.

התכנית מציבה שני פתרונות להתחדשות שכונות המגורים הותיקות :

התחדשות עירונית :

התכנית מציבה פתרון להתחדשות עירונית של אזורי השיכונים בבניה רוויה בשכונות הותיקות. הפתרון מבוסס על הכנת תכנית עירונית על בסיס תמ"א 38 על שינוייה, להרחבת יחידות הדיור, שיקום המבנים וחידושם וטיפול במרחב הציבורי. התכנית כוללת שטחי פיתוח משלימים, המאפשרים הקמת יחידות דיור חדשות בשולי השטחים הבנויים, במקום על גגות הבנינים המתחדשים.

עיבוי עירוני

התכנית מיעדת שטחים להתחדשות עירונית באמצעות עיבוי אזורי בניה נמוכה הקיימים בשכונות הוותיקות של העיר על מנת ליצור "גרעיני התחדשות" אשר יהוו זרז להתחדשות כלל אזורי המגורים.

התחדשות מרכז העיר:

התכנית מציעה התחדשות עמוקה וכוללת של מרכז העיר, מתוך הבנה שחידושו מהווה מפתח להמשך התפתחות העיר. התכנית מציעה שינוי מבני במרכז העיר, המבוסס על שני צירים מרכזיים: ציר צפון דרום, מסחרי, הקושר את מרכז פרץ והעיריה אל המרכז הישן, וציר הולכי רגל מזרח מערב, הקושר את אזור מבני הציבור והמתנ"ס לציר המסחרי ולשכונות המגורים, ומהווה שלד של הבינוי החדש למרכז העיר.

התכנית קובעת את עיקרי העיצוב האורבאני של מרכז העיר המחודש.

תשתיות:

התכנית קובעת את הכללים להתחדשות הנדרשת של התשתיות בעיר הקיימת, כולל תנועה, ביוב, מים וניקוז, כל זאת כדי לאפשר את המשך הפיתוח ולשפר את איכות החיים בעיר.

תעסוקה:

התכנית נותנת משקל רב להיותה של מגדל העמק מרכז תעסוקה אזורי, חזק ומגוון.

התכנית מרחיבה את אזורי התעשייה והתעסוקה, קובעת מתחמים להתחדשות של אזורי מלאכה ישנים, מגדילה באופן ניכר את היקף הבינוי המותר באזורי התעשייה והתעסוקה, ומציעה שיפור של מערך התנועה והחניה באזור התעסוקה הדרומי. כמו כן מציעה התכנית הרחבה של אזור התעסוקה הדרומי, להקמת פארק תעשייה חדש בדרום מזרח.

התכנית מציעה טיפול מקיף בכניסה הדרומית לעיר, כולל חיבור תחבורתי של העיר לאזור תעשייה שגיא 2000 ולתחנת הרכבת החדשה של רכבת העמק באמצעות הפרדה מפלסית.

התכנית קובעת כללים לעיצוב המרחב הציבורי של אזורי התעסוקה.

התכנית קובעת מערכת כללים קפדניים בנושאי סביבה, שתאפשר המשך פיתוח התעסוקה, ללא פגיעה באיכות הסביבה והפרעה לשכונות המגורים.

נוף:

הנוף הירוק העוטף את העיר וחודר אליה מכיוונים רבים מהווה מפתח לאיכותה של העיר, איכות החיים בה וכמובן לתדמיתה.

התכנית מנתחת ומגדירה את השטחים הפתוחים: המבטים לנוף, החגורה הירוקה, הפארקים, השטחים הציבוריים והגנים בעיר, החיבורים של השטח הבנוי לפתוח, ומערכי צירים ירוקים.

התכנית מגדירה מערכת כללים והוראות לפיתוח מערך השטחים הפתוחים וחיבורם לשטחי הבניה, לשימור קפדני של המבטים לנוף, לפיתוח מערך צירים ירוקים בכל העיר, כולל הנחיות לנטיעות, שבילי אופניים ועוד.

התכנית קובעת כללים לעיצוב דופן העיר והמגע בין השטח הבנוי ליער.



2. הסבר על מבנה התכנית והדרך המומלצת לקריאתה:

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

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

ייעודי הקרקע (פרק 4):

ייעודי קרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכניות מפורטות אשר יכולות 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, שטחים פתוחים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, בכפוף להוראות תכנית זו.

סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, קובע את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית, אבל היא רשאית לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.



הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 5)

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר יעודי 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 תכנון בהתאם למטרתו ומאפייניו הייחודיים. התכנית קובעת את 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.



פרק 6 כולל הוראות כלליות בנושאי סביבה, תשתיות, וכדומה.

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 4), את ההוראות המפורטות לאותו מתחם (פרק 5) ואת ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 6).

באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים גוברים על ההוראות הכלליות שבפרק 6, ועל ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 4. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 4) להוראות הכלליות, גוברים ההוראות המחמירות יותר.



3. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) קיבולת מירבית מ"ר/יח"ד	סה"כ תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) תוספת מירבית מ"ר/יח"ד	הערות
מגורים	כ- 3750	כ- 2,150,000	כ- 915,000	במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכד'
		כ- 18,870	כ- 7390	קיבולת משוערת באחוזי מימוש סבירים – כ 15,700 יח"ד, כ 50,000 נפש.
תעסוקה	כ- 615	כ- 600,000	כ- 325,000	קיבולת מירבית כולל הרחבת המתחם. קיבולת צפויה באחוזי מימוש – 332,600 מ"ר ועוד 95,000 מ"ר במתחם תעסוקה חדש 11ד'
תעשיה	כ- 902	כ- 750,000	כ- 320,000	קיבולת צפויה באחוזי מימוש סבירים 573,800 מ"ר.
מסחר	כ- 218	כ- 190,000	כ- 98,000	
תיירות / מלונאות		כ- 10,000		הערכה למלונאות במתחם 1 עירוני מעורב, בנוסף מותרים חדרי ארוה ומלונאות באזורי מגורים.

1. שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית.

2. שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.

3. הקיבולת המירבית כוללת שטחים מאושרים בתכניות מפורטות, ותוספת השטחים שאושרו בתכנית זו ברמה מתארית.

4. נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתונים המופיעים בפרק 5 - מתחמי תכנון, יחולו הוראות פרק 5.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים



1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תכנית מתאר כוללנית למגדל העמק.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

221-0201715

מספר התוכנית

9,194.164 דונם

1.2 שטח התוכנית



• תוכנית כוללנית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• לא

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• 62 א (ג)

לפי סעיף בחוק



• תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

•

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד

וחלוקה

•

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי





1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מגדל העמק, יזרעאלים

קואורדינטה X 223100
קואורדינטה Y 731850

1.5.2 תיאור מקום התכנית כוללת את רוב תחום השיפוט של מגדל העמק ושטחים נוספים בתחום המועצה האזורית עמק יזרעאל.



1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגדל העמק
עמק יזרעאל

חלק מתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשומות

ישוב מגדל העמק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16820, 16886, 17296-17294, 17344-17342, 17377, 17379, 17446-17444, 17457-17448, 17575, 17670-17669, 17697, 17701-17699, 17806-17801, 17809-17808, 17821-17818	מוסדר	כל הגוש		
16885	מוסדר	חלק	14, 17-22	1, 9, 11-13, 15, 23
16889	מוסדר	חלק	2-13, 20	1, 14-16, 19
17196	מוסדר	חלק		1, 10-11, 17
17197	מוסדר	חלק		10, 16
17198	מוסדר	חלק		5, 8
17340	מוסדר	חלק	1-8	9
17341	מוסדר	חלק	1-4, 8	5, 7
17378	מוסדר	חלק	1-2, 5-6, 9	3-4, 7-8

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17414	מוסדר	חלק		37-38, 42, 56, 66, 68, 71
17426	מוסדר	חלק	18-19, 35-40	20, 29-31, 34, 41
17439	מוסדר	חלק	1-12, 16-58, 60-81, 85-89	82
17443	מוסדר	חלק	3-4, 6, 9, 88, 96, 99, 104	85, 97, 103
17458	מוסדר	חלק		1, 13-14, 18
17459	מוסדר	חלק	1, 14, 17	2, 4, 6-7, 13, 15
17726	מוסדר	חלק	3-5, 9, 11-13, 20	2

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

* גושים וחלקות הוקלדו ידנית

1.5.6	גושים ישנים
ל.ר.	מספר גוש
ל.ר.	מספר גוש ישן

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות
ל.ר.	מספר תוכנית
ל.ר.	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
מבוא עמקים, יזרעאלים.	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה").

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

1.6.3 בתכנית מפורטת שתאושר בכוחה של תכנית זו (להלן "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית 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 הענין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.

1.6.5 ניתן לאשר היתרי בניה מכח תכנית שאושרה טרם אישורה של תכנית זו, אלא אם נקבע מפורשות אחרת בתכנית זו או בתכניות מפורטות שיוכנו מכוחה.

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ת.מ.א. 35	כפיפות		5474	27.12.2005
ת.מ.א. 3	כפיפות		2247	26.8.1976
ת.מ.א. 8	אישור על פי תכנית מתאר ארצית (הקלה)	תכנית זו אושרה בוולנת"ע ביום 23.6.2015 בהתייחס לשינוי יעוד משמורת נוף עפ"י תמ"א 8, לשטחי מגורים, ספורט ונופש ותעסוקה, בהתאם לסעיף 7 לתמ"א 8.	2759	29.10.1981
ת.מ.א. 4/ 18	כפיפות		5568	23.8.2006
ת.מ.א. 19	כפיפות		3525	11.2.1988
ת.מ.א. 22	אישור על פי תכנית מתאר ארצית (הקלה)	תכנית זו אושרה בוולנת"ע ביום 23.6.2015 בהתייחס לשינוי יעוד בתחום יער עפ"י תמ"א 22, לשטחי מגורים, בית קברות, תעשייה ותעסוקה, בהתאם לסעיף 9 לתמ"א 22, וכן בהתייחס לאישור תכנית תקפה בהתאם לסעיף 17 לתמ"א 22.	4363	19.12.1995
ת.מ.א. 34 ב/3	כפיפות		5606	18.12.2006
ת.מ.א. 34 ב/4	כפיפות		5704	16.8.2007
ת.מ.א. 34 ב/5	כפיפות		5998	14.9.2009
ת.מ.א. 36 א/	כפיפות		5076	30.5.2002
ת.מ.א. 37 ב/6	כפיפות		6512	11.12.2012
ת.מ.א. 38	כפיפות		5397	18.5.2005
ת.מ.מ. 9/ 2	אישור על פי תכנית מתאר מחוזית (הקלה)	תכנית זו אושרה בוועדה המחוזית ביום 23.3.2015 בהתייחס להרחבה של שטח ישוב לתחום אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח, בכפוף לסעיפים 6.1 ו 6.3.1 להוראות התמ"מ.	5696	30.7.2007

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל.ר.	48			דוד גוגנהיים איתן רונאל	ועדה מחוזית	
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000		1		דוד גוגנהיים איתן רונאל	ועדה מחוזית	
נספח המבנה העירוני	מנחה	1: 5000 1: 1000 1: 250		1		דוד גוגנהיים איתן רונאל	ועדה מחוזית	
נספח תנועה	מנחה	1: 10,000 1: 500		2		אילן קליגר	ועדה מחוזית	
נספח משולב: נוף- סביבה – שימור	מנחה	1: 5000		1		איתמר רעיוני	ועדה מחוזית	
נספח מים וביו	מנחה	1: 10,000		1		יאיר קורנברג	ועדה מחוזית	
נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	מנחה	1: 20,000		1		שמואל פולק	ועדה מחוזית	
נספח תשתיות ומגבלות סביבתיות	מנחה	1: 5000		1		רון לשם	ועדה מחוזית	
חוברת נספחים מילוליים: נוף סביבה שימור נספח חברתי כלכלי תנועה ותחבורה מים וביו ניקוז	מנחה		117			איתמר רעיוני רון לשם ארי אברהמי ג.הוכפלד, ח.שפירא, ז.ברקאי אילן קליגר יאיר קורנברג אלעזר במברג	ועדה מחוזית	
נספח מעקב ובקרה ומלאי תכנוני	מנחה			1		דוד גוגנהיים איתן רונאל		
נספח סיכוני רעידות אדמה	מנחה		20			אורי דור, חברת אקולוג	ועדה מחוזית	
נספח מתחמי תכנון	רקע	1: 10,000		1		דוד גוגנהיים איתן רונאל	ועדה מחוזית	
רקע תכנוני קיים	רקע	1: 10,000		1		הלפרין פלוס	ועדה מחוזית	
נספח תמ"א תמ"מ	רקע	1: 10,000		1		הלפרין פלוס	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמכי התכנית המנחים מטרתם להנחות את התכניות המפורטות ולשמש כלי עזר לקבלת החלטות. סטיה מהם תחייב החלטה מנומקת של מוסד התכנון.

1.8 בעלי עניין/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יו"ר ועדת ההיגוי	אהוד יוסטמן			ועדת היגוי בינמשרדית		רח' קפלן 2, ירושלים	02-6701673			
רשות מקרקעי ישראל	עידית הוברמן			רשות מקרקעי ישראל		רח' החרמון 2, מלון פלזה, נצרת עילית	04-6558294			

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה	רשות מקרקעי ישראל			נצרת עילית	חרמון	2	02-5456054		
אחר	בעלים פרטיים		אחרים		כתובות שונות				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

תפקיד בצוות	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	דוד גוגנהיים	478396	14460	גוגנהיים / בלוח אדריכלים	ע.מ. 478396	דרך בית לחם 11 ירושלים 9355360	02-5610103	050-5292933	02-5664926	david@guggenheimarc.com
מרכז תכנון פיזי	אדריכל	איתן רונאל	51268001	40027	איתן רונאל דרורית לוי אדריכלים בע"מ	ח.פ. 514848951	רחוב הארזים 9א' ירושלים 9618110	02-6512145	050-7656541	02-6518845	eronel@netvision.net.il
מודד, יועץ מחשוב ומיפוי	מודד	אורית שוורץ	025495045	מב"ר 1039	הלפרין פלוס – מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ח.פ. 511582447	רח' הכשרת הישוב 10, א.ת. ראשלי"צ 75652	03-9627082	052-3961255	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il
יועץ תנועה וכבישים	מהנדס אזרחי	אילן קליגר	008680886	12572	חיים אבירם - א.ב. פלאן בע"מ	ח.פ. 513190041	רח' העלייה השנייה 43 קומה שניה, אזור 58190	03-7914124	052-3295025	03-7914112	ilan.klieger@pgl.co.il
יועץ נוף	אדריכל נוף	איתמר רעיוני	5049087	33371	סגל רעיוני בע"מ	ח.פ. 513078394	עין הוד ד.נ. חוף הכרמל 30890	02-6310470	054-2434337	02-6310485	iraayoni@gmail.com
יועץ שימור	אדריכל	ארי אברהמי	001842632	5479	ארי אברהמי	ע.מ. 001842632	דרך בית לחם 11 ירושלים 9355360	02-5670681	052-2534938	02-5664926	ariavr@gmail.com
יועץ תשתיות מים וביוב	מהנדס	יאיר קורנברג	055250971	35422	סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	ח.פ. 512740499	אימבר 14 פתח תקווה ת.ד. 7562 פ"ת 49170	03-9239003	050-2299843	03-9239004	office@sbk-eng.co.il
יועץ ניקוז והידרולוגיה	מהנדס	אלעזר במברגר	027987106	110541	הידרומודול - פולק שמואל בע"מ	ח.פ. 512077702	לוי אשכול 141, ת.ד. 895 קיראון 55000	03-6356858	050-8227937	03-5340854	elazar@hydromodul.co.il
יועץ סביבה	ד"ר	רון לשם	050152685	לא דרוש רישיון	לשם שפר איכות סביבה בע"מ	514131291	רח' הנטקה 34 ת.ד. 3694 ירושלים 9103610	02-6427684	054-5442265	02-6427103	eran@shl.co.il
מרכז כלכלה וחברה	כלכלן	גדעון הוכפלד	512106402	לא דרוש רישיון	יעדים ניהול וייזום	ע.מ. 512106402	כנפי נשרים 15 ירושלים	02-5638305	050-5360461	02-5606967	shalvad@netvision.net.il
יועץ כלכלה	כלכלן	זאב ברקאי	4548558	לא דרוש רישיון	זאב ברקאי	ע.מ. 004548558	רח' ארלוזורוב 10 ירושלים, 92181	02-5631087	052-2566380	02-5672021	zevbar@012.net.il
יועצת חברה ושיתוף ציבור	סוציולוגית אורבנית	חנה שפירא	67183863	לא דרוש רישיון	שפירא הלרמן מתכננים	557624301	ת.ד. 1822 רמת השרון, 47117	03-7410877	050-5272815	03-6164673	hanashap@netvision.net.il
יועץ	גיאולוג	אורי דור	28924769		אקולוג הנדסה בע"מ	513300483	רח' פקריס 3, רחובות 76702	08-9475222		08-9477008	office@ecology.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מתחם תכנון	אזור המוגדר כמתחם בתשריט התכנית
אזור לעיבוי עירוני	אזורים המסומנים בתשריט כאזורים לשיקום/התחדשות (ללא הנחיות מיוחדות) - יהיו אזורי התחדשות עירונית ע"י עיבוי בניה נמוכה בהתאם להוראות המפורטות בפרק 5 להלן.
אזור להתחדשות עירונית	אזורים המסומנים בתשריט כאזורים לשיקום/התחדשות עם הנחיות מיוחדות, יהיו שטח להתחדשות עירונית, על בסיס תמ"א 38 על שינוייה, אשר מימושה מחייב תכנון יחד עם שטח פיתוח משלים, בהתאם להוראות המפורטות בפרק 5 להלן.
שטחי פיתוח משלימים	אזורים המוצעים למגורים חדשים בשולי העיר בתכנית זו, והמסומנים כמגורים עם הנחיות מיוחדות בתשריט. שטחים אלו יתוכננו יחד עם אזורים המסומנים להתחדשות עירונית עם הנחיות מיוחדות במטרה לאפשר את מימוש ההתחדשות העירונית באזורים אלה.
חלונות נוף	שטחים ציבוריים בעיר מהם נצפה נוף פתוח מגובה הקרקע כמסומן בנספח נוף-סביבה-שימור.
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתב את אופי האזור (למשל: מגורים לסוגיהם).
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
שימוש נלווה	שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרשים לתפקודו.
חדרי אירוח	יחידה המהווה חלק מדיירת מגורים, עם כניסה נפרדת, או הבנויה בסמוך לדירת המגורים, המיועדת לשמש לאירוח לפרקי זמן קצובים והתואמת את תקנות משרד התיירות.
תכנית שלד	מסמך המתייחס למתחם, או אזור מוגדר, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיכונן בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר ולפי הענין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים ושימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני; סביבה ומגבלות פיתוח; נוף וכד'.
תכנית תקפה	תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו.

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- מתן מענה תכנוני כולל לעיר, אשר יעודד את התפתחות העיר, יאפשר את גידולה ליעד אוכלוסיה בהיקף של 50,000 תושבים.
- יצירת שלד עירוני ברור המחבר את כל חלקי העיר, בדגש על רציפות בין השכונות השונות ובין מרכז העיר וחלקיה השונים.
- חיזוק והעצמת מרכז העיר.
- חיזוק העירוניות ועידוד התחדשותם ופיתוחם של אזורי המגורים הקיימים.
- מתן מענה לנושאי קיימות ואיכות הסביבה.
- פיתוח מערך מגוון של שטחים ציבוריים המשולב בשלד העירוני, תוך שיפור איכות המרחב הציבורי.
- הסדרת מערך התנועה בעיר ושילובו במערך התנועה האזורי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת יעודי קרקע והשימושים המותרים לכל יעוד.
2. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות.
3. קביעת שטח בניה כולל, הוראות בניה וגובה בניינים לכל מתחם.
4. קביעת הוראות בדבר שטחי ציבור
5. קביעת הוראות בדבר תשתיות כגון: דרכים, ביוב וניקוז.
6. קביעת הנחיות סביבתיות.
7. קביעת שלביות והתניות לביצוע.

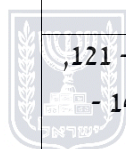
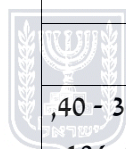
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
בית קברות	11
דרך מאושרת	3, 4, 6, 10, 15, 17, 21, 23, 28, 30, 40, 73, 105, 170, 173, 178, 179, 182, 186 - 193, 210, 211, 213, 216, 218, 226, 228, 233
דרך מוצעת	300 - 302
ככר עירונית	305
מבנים ומוסדות ציבור	41 - 51
מגורים	72, 85, 106, 107, 110, 113, 115, 121, 123, 126, 132, 133, 138, 144, 146, 153 - 185, 209, 227, 303
ספורט ונופש	59, 70, 162, 200
עירוני מעורב	154 - 161, 304
שטח ציבורי פתוח	52 - 58, 60, 69, 76, 83, 201
שטחים פתוחים	1, 2, 71, 74, 75, 78, 82, 84, 87, 88, 90, 92, 163, 176, 177, 180, 212, 217, 234, 235



יעוד	תאי שטח
תעסוקה	96, 98 - 102, 165, 166, 174, 175
תעשייה	93 - 95



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	41, 48, 50
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים	126
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	עירוני מעורב	155
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	תעסוקה	100
בלוק מבנה לצרכי מינהל ומספרו	עירוני מעורב	159, 304
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	עירוני מעורב	304
בלוק מבנה לשימור	מגורים	72, 139, 227
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	תעסוקה	99
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	תעשייה	94
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	67, 83
גבול מתחם	בית קברות	11
גבול מתחם	דרך מאושרת	3, 4, 6, 10, 15, 17, 21, 23, 28, 30, 40, 73, 105, 170, 173, 178, 179, 182, 186, 193, 210, 211, 213, 216, 218, 226, 228, 233
גבול מתחם	דרך מוצעת	300 - 302
גבול מתחם	ככר עירונית	305
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	41 - 51
גבול מתחם	מגורים	72, 85, 106, 107, 110, 113, 115, 121, 123, 126, 132, 133, 138, 144, 146, 153, 185, 209, 227, 303
גבול מתחם	ספורט ונופש	59, 70, 162, 200
גבול מתחם	עירוני מעורב	154 - 161, 304
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	52 - 58, 60, 69, 76, 83, 201
גבול מתחם	שטחים פתוחים	1, 2, 71, 74, 75, 78, 82, 84, 87, 88, 90, 92, 163, 176, 177, 180, 212, 217, 234, 235
גבול מתחם	תעסוקה	96, 98 - 102, 165, 166, 174, 175

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	תעשייה	93 - 95
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	20, 24, 28, 32 - 35, 105, 170 - 173, 182, 187, 210, 220, 222, 224
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	301
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	44, 45
הנחיות מיוחדות	מגורים	72, 75, 85, 107, 110, 118 - 121, 123, 126, 138 - 141, 227
הנחיות מיוחדות	עירוני מעורב	155, 304
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	61 - 63
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	84, 87, 92, 212
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	96, 98 - 102, 165, 175
חזית מסחרית	דרך מאושרת	3, 20, 21, 26 - 28, 182, 186, 187, 190, 222, 223, 233
חזית מסחרית	דרך מוצעת	300, 302
חזית מסחרית	ככר עירונית	305
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	48
חזית מסחרית	מגורים	72, 106, 116 - 119, 139, 140, 143, 144, 146, 152, 153, 185, 209, 303
חזית מסחרית	עירוני מעורב	154, 155, 157 - 161, 304
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	67
שיקום/התחדשות	דרך מאושרת	20, 23 - 25, 28, 182, 187, 210, 211, 220, 222, 224
שיקום/התחדשות	דרך מוצעת	301, 302
שיקום/התחדשות	מבנים ומוסדות ציבור	45, 47, 51
שיקום/התחדשות	מגורים	72, 75, 85, 106, 107, 110, 118 - 121, 132, 133, 140, 227
שיקום/התחדשות	עירוני מעורב	155, 158, 304
שיקום/התחדשות	שטח ציבורי פתוח	68



3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	11,241.3	0.12
בית קברות	53,275.54	0.58
דרך מאושרת	747,869.59	8.13
דרך מוצעת	21,387.02	0.23
ככר עירונית	6,462.57	0.07
מבנים ומוסדות ציבור	284,117.7	3.09
מגורים	3,745,440.15	40.74
ספורט ונופש	132,454.35	1.44
עירוני מעורב	218,810.91	2.38
שטח ציבורי פתוח	621,119.4	6.76
שטחים פתוחים	1,833,591.46	19.94
תעסוקה	615,970.22	6.70
תעשייה	902,419.86	9.82
סה"כ	9,194,160.05	100



4. יעודי קרקע ושימושים

בכל יעוד יותרו השימושים הבאים אלא אם נאמר במפורש אחרת: דרכים, חניות, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים המתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד ו/ או הנדרשים לתפקודו, על השפעותיהם הסביבתיות ומגבלותיהם.

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם כולל בתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכד' סוגי מגורים בכל מתחם יפורטו בהוראות בפרק 5.
שימושים מישניים	א. מסחר שכונתי ב. משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזור מגורים (כמו קליניקות ומשרדים לבעלי מיקצועות חופשיים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא ישפיעו על איכות הסביבה ולא ייצרו רעש, זיהום או עומס חניה. ג. חדרי אירוח ד. מלונאות

4.2	תעשיה
4.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	א. תעשיה לסוגיה ב. תעשיה עתירת ידע
שימושים מישניים	א. מעבדות ומכוני מחקר ב. אולמות ארועים ג. מלונאות ד. חניון לרכב כבד ה. מרכז תחבורה
שימושים נלווים	א. משרדים ב. מסחר נלווה ג. מרכזי הדרכה
4.2.2	הוראות
	א. מסחר נלווה יהא בהיקף של עד 0.5% משטחי הבניה המותרים במגרש, ולא יותר מ- 100 מ"ר.

4.3	תעסוקה
4.3.1	שימושים
שימושים עיקריים	א. תעשיה לסוגיה ב. תעשיה עתירת ידע ג. משרדים ד. שרותים פיננסיים ה. מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר ו. מכללה ז. בתי מלאכה ח. מוסכים

	א. מסחר מיוחד (כגון חנויות מפעל וחנויות עתירות שטח) ב. גריות וסדנאות אמנים ג. מקומות בילוי, אטרקציות ופעילויות ספורט ובידור ד. אולמות ארועים ה. חניון לרכב כבד ו. מרכז תחבורה ז. תחנת מעבר וטיפול בפסולת יבשה	שימושים מישניים
	מסחר נלווה	שימושים נלווים
	הוראות	4.3.2
	א. מסחר נלווה יהא בהיקף של עד 0.5% משטחי הבניה המותרים במגרש, ולא יותר מ- 100 מ"ר. ב. סוגי התעשייה באזור התעסוקה יהיו מסוגים א וב בלבד, כמפורט בסעיף 6.4.1 להלן.	

4.4 מבנים ומוסדות ציבור		4.4
שימושים		4.4.1
	א. מבנים לצרכי חינוך, דת, רווחה, תרבות, וספורט ב. מוסדות בריאות לרבות מרפאות ג. מוסדות קהילתיים וספריות ד. מעונות סטודנטים ה. דיור מוגן ו. שירותים מוניציפאליים ז. משרדי ממשלה ח. שירותי חירום	שימושים עיקריים
	א. קפיטריות, מזנונים ומסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור	שימושים נלווים

4.5 שטחים פתוחים		4.5
שימושים		4.5.1
	שטח פתוח טבעי, או בטיפול אקסטנסיבי, לרבות: יערות, חורשות, שמורות טבע ונוף, גנים לאומיים, שטחי נחל וסביבותיו.	שימושים עיקריים
	א. מתקנים פתוחים לפעילויות נופש, ספורט ופנאי ב. עיבוד חקלאי ג. מאגרי השחיה למי נגר ד. רצועות הפרדה בין יעודי קרקע ה. מתקנים הנדסיים עפ"י תכנית ג/21243	שימושים מישניים
	הוראות	4.5.2
	א. על השטחים המיועדים לשטחים פתוחים, וכלולים בשמורת נוף בתמ"א 8 (כמסומן בנספח תמ"א-תמ"מ המצורף לתכנית), יחולו הוראות תמ"א 8. ב. על השטחים המיועדים לשטחים פתוחים, וכלולים בתחום תמ"א 22 (כמסומן בנספח תמ"א-תמ"מ המצורף לתכנית) יחולו הוראות תמ"א 22. ג. כל שטח פתוח הכלול בתמ"א 22 או בתכנית מאושרת ליער, שימושו יהיה יער עפ"י תמ"א 22 או על פי התכנית המאושרת הנ"ל. ד. בשטחים פתוחים המפרידים בין יעודי קרקע, יותר פיתוח לרבות גינון, קירות תמך, מסלעות, שטחים מרוצפים וכו'.	

4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
שימושים עיקריים	א. נטיעות ופיתוח גנים ציבוריים ב. מתקני משחק ספורט ונופש פתוחים ג. שבילים, שבילי אופניים ד. פינות ישיבה ומתקני הצללה
שימושים מישניים	א. מסחר נלווה ב. מבנים לפעילויות תנועות נוער ג. במות ומבנים קלים זמניים אחרים הנחוצים לצורך קיום אירוע ד. מתקנים הנדסיים ה. חניה
הוראות	א. מסחר נלווה יהיה בהיקף של עד 0.5% מהשטח אך לא יותר מ- 75 מ"ר. השימוש המותר יהא בית קפה/מזנון בלבד ובמרחק שלא יפחת מ-100 מ' מגבול אזור תעשייה. ב. תותר הקמת מבנה לתנועות נוער רק בשצ"פ ששטחו מעל 2 דונם ובמרחק שלא יפחת מ-100 מ' מגבול אזור תעשייה. שטח המבנה יהא עד 3% משטח השצ"פ ולא יעלה על 300 מ"ר. ג. בשטחים ציבוריים פתוחים שגודלם מעל 10 דונם, תתאפשר חניה למשתמשים בשצ"פ והיקפה לא יעלה על 5% משטח השצ"פ. תכנון מפורט של השצ"פ יבוצע ע"י אדריכל נוף, כך שהחניה תשולב בשצ"פ. ד. תכנית מפורטת למבנה שניתן להקים בשצ"פ, תכלול הוראות בדבר שילובו של המבנה בשצ"פ ותקבע תנאים להיתרים המבטיחים את פיתוח השצ"פ במקביל להקמת המבנה. ה. מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים באופיים לשצ"פ.

4.7	ספורט ונופש
4.7.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגרשי ספורט, מתקני נופש ספורט ופנאי
שימושים מישניים	א. מבני עזר הנדרשים לתפעול מתקני הנופש והספורט (שרותים, מלתחות וכיו"ב) ב. חניונים
שימושים נלווים	מסחר נלווה
הוראות	א. שטחי הבניה לא יעלו על 15% משטח המגרש. ב. מסחר נלווה יהיה בהיקף של עד 1% משטח המגרש ובתנאי שיהא חלק בלתי נפרד מהמבנה. ג. תותר הקמת מבני ספורט סגורים ומקורים, לרבות יציעים מקורים.

4.8	עירוני מעורב
4.8.1	שימושים
שימושים עיקריים	א. מגורים, לרבות דיור מוגן, דיור להשכרה, מעונות סטודנטים וכו'. ב. מסחר ומשרדים ג. מוסדות ציבור, תרבות וחברה ד. מוסדות בידור ופנאי וכד' ה. מכללה ו. מלונאות



4.9	דרך מוצעת / דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
שימושים עיקריים	א. דרכים ב. מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה למעט מסילות ברזל. ג. קווי תשתית
4.9.2	הוראות
	כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות המופיעות בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו.



4.10	כיכר עירונית
4.10.1	שימושים
שימושים עיקריים	א. מדרחוב - דרך משולבת ב. כיכר עירונית עם חזיתות גובלות של מבני מסחר, מנהל, תרבות ובילוי ג. מגורים
שימושים משניים	פרגולות, אזורי שהיה, נתיב שרות וחירום.



4.11	בית קברות
4.11.1	שימושים
שימושים והוראות	השימושים המותרים הם בית עלמין. הכנת תכנית מפורטת לבית העלמין תהיה בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה, ותכלול התיחסות לצפיפות הקבורה והבינוי.



5. הוראות להכנת תכניות מפורטות

5.1	הוראות כלליות
א.	תכניות מפורטות יערכו בכפוף להוראות הבאות:
כללי	1. אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון ומוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו. 2. ההיקף המזערי של תכנית מפורטת המגדילה את זכויות הבניה ביותר מ- 20% מזכויות הבניה הקיימות לא יפחת מ- 25 יח"ד. 3. תכנית המוסיפה 100 יח"ד תבחן את הצורך בהקצאת יחידות דיור קטנות, בהתאם לקבוע בחוק.
גמישות	4. סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור, ו/או משיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו. 5. סימון הסימבולים במיסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש במתחם. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.
צרכי ציבור ותשתיות	6. בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והעירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה ובהתאם לנספח הפרוגרמטי המצורף לתכנית זו, או התדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור, התקף לעת אישור התכנית. 7. רשאי מוסד תכנון לקבוע תוספת שטחי בניה לצרכי ציבור מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בניה לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו. 8. רשאי מוסד תכנון להגדיל שטחים שנקבעו בתכנית תקפה לצרכי ציבור, גם אם יש בכך כדי להקטין שטחים אחרים לצרכי ציבור, ובתנאי שהשטח שהוקטן לא יפחת מהקבוע בנספח החברתי כלכלי של תכנית זו. לא תאושר תכנית המשנה את יעודו של מגרש מיעוד ציבורי ליעוד אחר, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטח חלופי ביעוד ציבורי בגודל זהה או גדול ממנו שאיכויותיו דומות או עולות על אלו של השטח שיעודו שונה. 9. לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה המיועדים לשימושים ציבוריים, באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים אלה במגרש, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי חלופיים, המיועדים לשימושים ציבוריים, בכמות שווה או גדולה מהם שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו. 10. הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייבחן בעת עריכת התכנית המפורטת. בסמכות מוסד התכנון לשנות את הרכב השימושים הציבוריים במבנים ומוסדות ציבור, המפורט למתחם, כולו או חלקו, בהתאם לנספח פרוגרמטי, אשר יצורף לתכנית המפורטת, והמפרט את שימושי הציבור הנדרשים ושטחיהם עפ"י התדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור, או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו. 11. תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח החברתי כלכלי. יושם דגש על שילוב מבני הציבור בשטח הציבורי הפתוח שסביבם באמצעות ניצול תנאי הטופוגרפיה לרבות בחינת האפשרות ושימוש בשטחי הגנות כהמשך השטחים הפתוחים.

12. תכנית מפורטת, הכוללת מבנים המותרים לבניה בשצ"פ, תחול על השצ"פ במלואו ותקבע, בין היתר, את גודלם וחזותם של המבנים, את אופן הפיתוח של תא השטח כולו, ותקבע הוראות, התניות ושלבי ביצוע באשר לבנייתם של אותם מבנים ביחס לפיתוח תא השטח כולו. 13. תכנית מפורטת תכלול הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מבני הציבור ושטחי הציבור הפתוחים הנדרשים, בהתאם להוראות תכנית זו.	
14. תכנית מפורטת תכלול הוראות המבטיחות עמידה בכל המגבלות הנדרשות בנושאי חניה, ניקוז וניהול נגר עילי, סביבה, שימור ותשתיות גז טבעי, כמפורט בהוראות פרק 6 לתכנית זו. 15. תכנית מפורטת לתעשייה במתחם 11 תתואם עם משרד הבריאות והמשרד להגה"ס. 16. תכנית מפורטת במתחמים בהם עובר קו מתח עליון/פרוזדור חשמל/תחמ"ש, יתואם התכנון עם חברת החשמל.	מגבלות והוראות נוספות
17. בתכניות מפורטות תיבחן האפשרות לעמוד בתקן ישראלי 5281, בהתאם למפורט בנספח הסביבתי. תכנית מפורטת תכלול התייחסות לכלל היבטי הבניה הירוקה המנויים בתקן ישראלי 5281 ותשאף לישומם.	בניה ירוקה
18. תכנית שבתחומה או בסמוך לה מצוי סימול (סימבול), תופקד רק לאחר שבבדיקה התכנונית המוקדמת ניתנה התייחסות בדבר הצורך והאפשרות לכלול בתחום התכנית שימושי קרקע התואמים לסימול. היה ובבדיקה התכנונית המוקדמת נקבע כי יש צורך ואפשרות לכלול בתחום התכנית שימושי קרקע התואמים לסימבול, לא תופקד התכנית אלא אם ייכלל בה שימוש קרקע כאמור. 19. תכנית במרקם הבינוי הקיים, הכוללת ציר ירוק כמסומן בנספח הנופי – משולב, תכלול הוראות לפיתוחו, כמפורט בנספח האמור. התכנית תבטיח כי הצירים הירוקים בכל מתחם יתחברו לצירים קיימים ומתוכננים במתחמים שכנים ולשצ"פים ו/או לחגורה הירוקה ליצירת רצף תנועה רכה (רגלית, לא ממונעת) בשטח פתוח טבעי או מגונן. 20. תכנית מפורטת, הכוללת בתחומה שטחים פתוחים פרטיים משותפים, תכלול הוראות בדבר פיתוחם ותחזוקתם. 21. בכל שטח התכנית, במקומות בהם קיימים שטחי חקלאות, יותר המשך עיבוד חקלאי עד למימוש התכנית. 22. א. במסגרת תכנון מפורט למתחמים המצויים באזור בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה, (כמפורט בנספח תמ"א תמ"מ), יוגש נספח נופי סביבתי בהתאם לסעיפים 10,11 להוראות תמ"א 35. ב. בתכנית מפורטת החלה בשטח לתוספת שטח לבינוי, צפיפות הבינוי תהיה עפ"י הקבוע בתמ"א 35.	הוראות כלליות
23. תכנית הכוללת בתחומה דרך תתייחס לנושאים הבאים : - התכנית תכלול הוראות בהתאם למפורט בנספח התחבורה, על פי סיווגה בנספח הנ"ל. - נספח תנועה לתכנית יכלול הצגת מסלולי תחבורה ציבורית אם ישנם (לרבות הצגת היתכנות למיקום תחנות להעלאת והורדת נוסעים ותחנות קצה). - בדרך בה קיים סימון של שביל אופניים בנספח תנועה ותחבורה, תבחן האפשרות לשילוב שביל אופניים ברצועת הדרך, בהתאם למפורט בנספח התחבורה. במקומות בהם הדבר אינו אפשרי, יבחן תוואי חלופי והמשכי. - רוחב המדרכות, ושילוב עצים בוגרים בהן, כמפורט בנספחי התחבורה והנוף.	צירים ודרכים

24. תכנית, הכוללת בתחומה רחובות המסומנים כ"ציר ירוק" בתשריט הנספח הנופי, תכלול הוראות לעיצוב הרחובות הנ"ל כשצ"פים לינאריים, בהתאם למפורט בחוברת הנספח הנופי. הצירים הירוקים ימשיכו לאורך רחובות המגורים ויתחברו בקצותיהם לשצ"פים ולרצועה הירוקה שבהיקף ויאפשרו גישה לשטחים הפתוחים בהיקף הישוב. 25. תכנית הנושקת לצומת המסומנת בתשריט כמוקד מסחרי, תכלול התייחסות בשימושי הקרקע ובהוראות התכנית לתכנון הצומת וחזיתות המבנים כמוקד עירוני / מסחרי. 26. תכנית הכוללת בתחומה ערוצים ואצירונים, כמסומן בנספח הניקוז, תכלול הוראות לפיתוחם בהתאם להנחיות הנספח האמור. 27. תכניות מפורטות אשר בתחומם עצים בוגרים יכללו מיפוי של עצים קיימים ממינים נדירים ו/או עצים הבולטים נופית בגודלם, היקף הנוף, החשיבות הנופית וכו', ויקבעו הוראות הגנה עליהם ולשמירתם. 28. תכנית מפורטת המתייחסת למרחב הציבורי בהיקף משמעותי תכלול הוראות לגבי שפת הרחוב, חמרי גמר, ריהוט ושילוט, על פי מדיניות עירונית כוללת. 29. תכנית מפורטת או תכנית שלד למתחם שלם או לחלק משמעותי ממנו תכלול הוראות בנושא הטמנת קווי תשתית.	
30. גובה מבנים בשטח התכנית יהא לפי הפירוט שלהלן: (1) במתחם מס' 1 (מרכז העיר) – עד גובה 8 קומות (2) במתחם מס' 2 (מערב) – עד גובה 6 קומות (3) במתחם מס' 3 (דרום מזרח) – עד גובה 5 קומות (4) במתחם מס' 4 (דרום מערב) – עד גובה 8 קומות ולא יותר מ 210 מטר מעל פני הים. תכניות מפורטות החורגות מהגובה המרבי המאושר (210 מטר מעל פני הים) יוגשו לאישור נציג משרד הביטחון. במידה וישנם באזור מבנים קיימים הגבוהים מהגובה בבקשה הפרטנית יש להעביר פרטים לגבי מבנים אלה בצירוף הבקשה למשרד הביטחון. (5) במתחם מס' 5 (צפון מזרח) – עד גובה 315 מטר מעל פני הים. (6) במתחם מס' 6 (הרחבה דרומית) – עד גובה 6 קומות (7) במתחם מס' 7 (צפון מערב) – עד גובה 10 קומות. (8) במתחם מס' 8 (הרחבה מערבית א) – עד גובה 5 קומות. (9) במתחם מס' 9 (הרחבה מערבית ב) – עד גובה 15 מ' מעל פני השטח. (10) במתחם מס' 10 (אזור תעשייה צפוני) – עד גובה 6 קומות. (11) במתחם מס' 11 (אזור תעסוקה דרומי) – עד גובה 6 קומות. 31. כל חריגה מגובה המאושר בסעיף 30 לעיל טעונה אישור ולמ"ב המחוזי. 32. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, לא כולל מתקני עזר טכניים עד גובה 2 מ' על המבנה. תכנית מפורטת תכיל הוראות לענין תאום עם נציג משרד הביטחון בכל מקרה בו נדרשת חריגה מהגובה המאושר לצורך הקמת עגורן או מנוף. 33. במתחם 10 תא שטח 310 לא ניתן לאשר תכניות למבנים מאוכלסים או המכילים חומ"ס. כל תכנית חדשה באזור זה, המסומן בתשריט בגבול עם מגבלות בניה, תועבר לתיאום עם משרד הביטחון. 34. לא תופקד תכנית מפורטת לאתר פסולת או למתקן מים חשוף, אלא אם יובטח שלא יהיה בהקמת האתר ותפעולו בכדי לפגוע בבטיחות הטיסה בשל מפגעי ציפורים.	מגבלות משרד הביטחון

הנחיות לתוספת יחידות דיור

1. תכנית מפורטת, שעם אישורה יתווספו במצטבר במתחם 100 יח"ד או 15,000 מ"ר תכלול נספח פרוגרמטי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו והנספח החברתי-כלכלי המצורף לה, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית, כמפורט להלן. בדיקה כאמור תערך בכל תוספת של 100 יח"ד למתחם:
 - (1) נתונים פרוגרמטיים הכוללים, בין היתר, את היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק בתחומו או בסביבה הקרובה שטחי ציבור נוספים כנדרש, בהתאם להוראות תכנית זו.
 - (2) הוראות בדבר חלוקת שטחי הבניה לצרכי ציבור, המפורטים במתחם, בהתאם לנספח החברתי כלכלי המצורף לתכנית זו או לתדריך תכנון להקצאות קרקע לצורכי ציבור התקף באותה עת.
 - (3) שטחי ציבור פתוחים יוקצו כך שכל יחידות הדיור הקיימות והחדשות ישורטו ע"י שצ"פים פנים שכונתיים בטווחי שרות שלא יעלו על 200 מ' ובשצ"פים שכונתיים בטווחי שרות שלא יעלו על 400 מ'.
 - (4) תכנית כאמור תכלול פתרונות להתאמת מערכות התשתית לרבות תנועה, חניה, נגישות למבנים, ביוב, מים, חשמל, תקשורת וניקוז.
2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת בניה למבנה קיים כגון: תוספת קומה אחת, סגירת מרפסות וכו' ובתנאי שסך כל היקף הבניה אינו עולה על שטח קומה קיימת, ואשר על פי שיקול דעתו של מוסד התכנון אין לה השפעה מהותית על הסביבה, ללא בדיקה תכנונית כאמור, גם אם באישורה אושרו במצטבר 100 יח"ד במתחם.

ב.

הוראות לאזורי עיבוי עירוני

- תוכן ותאושר תכנית מפורטת לכל תת מתחם של התחדשות עירונית במלואו. ניתן לאשר תכנית לחלק מתת מתחם, התואמת למסמך מדיניות אשר יוכן לתת המתחם במלואו ויואמץ על ידי מוסד תכנון.
- תכנית עיבוי עירוני תביא לציפוף משמעותי של אזורי בינוי דלילים צמודי קרקע, ע"י תוספת זכויות בניה, תוספת יחידות דיור, פיצול מגרשים, הגדלת תכסית משמעותית והתרת בניה בקירות משותפים, לקבלת אזורי בניה רוויה בבניה נמוכה.
- תכנית מפורטת/ מסמך המדיניות יתייחסו בין היתר לנושאים הבאים:
1. הוראות לפיתוח וחיזוק התשתיות הנדרשות לצורך התחדשות האזור, כולל מבני ציבור.
 2. תמהיל יח"ד.
 3. קביעת תבנית הבניה באזורים השונים של המתחם, ועקרונות העיצוב של המבנים.
 4. זיהוי מוקדים מרכזיים בשכונה, קישורים בין השכונה למרכז העיר, והתייחסות עיצובית ותכנונית אליהם.
 5. איתור מגרשים ניתנים לפיצול, ליצירת מגרשים חדשים, ומגרשים ריקים לבניה, וקביעת מספר יחידות הדיור בהם.
 6. קביעת מבנים הראויים לעיבוי ולתוספת יחידות דיור או הרחבת יח"ד קיימות, קביעת מספר יחידות הדיור ועקרונות העיצוב של התוספות וההרחבות.
 7. קביעת עקרונות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים, צירי הליכה ורכיבה על אופניים ועקרונות לשדרוג המרחב הציבורי.
 8. קביעת היררכיה של דרכים בשכונה תוך התייחסות לחתכי רחוב, קביעת צירי תחבורה ציבורית.
 9. נספח חניה שיכלול איתור שטחי חניה בתחום המגרשים או בפתרון חניה מרוכז במגרש חניה סמוך על פי תקן ארצי או לחילופין עפ"י תכנית חניה עירונית.
 10. קביעת עקרונות בנוגע לפריסת השימושים הנוספים באזור, כגון מסחר, ועקרונות לעירוב שימושים.
 11. קביעת שלביות ביצוע.

ג.	הוראות להכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית לשטחים להתחדשות עירונית יחד עם שטחי הפיתוח המשלימים תוכן תכנית מפורטת לפי סעיפים 20 א' (מתן זכויות במגרש אחר לצורך חיזוק) 231 (תכנית מפורטת לחיזוק מבנים) לתמ"א 38, כמפורט להלן. ובלבד שהתכנית המפורטת עומדת בהוראות התמ"א, על שינוייה. 1. התכנית תכלול את תתי המתחמים מס': 1ב, 2ב, 2ג, 3ג, 4ב, 5א - הכוללים את השטחים להתחדשות עירונית עם הנחיות מיוחדות, יחד עם תתי המתחמים: 2ד, 2ה, 3ד, 4ג, 4ד, 4ה, 5ב - הכוללים את שטחי הפיתוח המשלימים. מוסד תכנון יהיה רשאי לאשר תכנית חלקית הכוללת בתחומה תת מתחם אחד לפחות של התחדשות עירונית ותת מתחם אחד לפחות של שטח פיתוח משלים בנימוקים שיפורטו בהחלטתו. 2. התכנית תכלול עקרונות להתחדשות המבנים והמרקם בתתי-המתחמים להתחדשות, את חלוקת הזכויות בין תתי-מתחמים אלו לשטחי הפיתוח המשלימים ותנאים נוספים ככל שיידרשו, לצורך הבטחת מימוש ההתחדשות. התכנית תאפשר ביצוע בשלבים קטנים של בנין קיים אחד לפחות. 3. ההתחדשות באזורים אלה תהיה באמצעות תוספת בניה להרחבת יח"ד קיימות, חיזוק המיבנים ומיגונם ושיפוץ המבנים הקיימים. 4. תוספת יחידות דיור, תקבע בהתאם לחו"ד כלכלית שמאית שתוכן לפי הוראות תמ"א 38 על שינויה, לצורך מימוש ההתחדשות של מתחמי המגורים המסומנים בהנחיות מיוחדות, ובהתאם להוראות המתחם הרלוונטי. 5. התוספת תבוצע בעיקרה בשטחי הפיתוח המשלימים. תותר גם בניית יחידות דיור חדשות על המבנים הקיימים ובתנאי שסה"כ צפיפות הבינוי במגרש לא תעלה על 20 יח"ד לדונם ותוספת הקומות לא תעלה על שתי קומות לבנין. 6. התכנית תקבע הוראות מחייבות לעיצוב המבנים, עיצוב תוספות הבניה וחידוש החזיתות של הבנין הקיים, חומרי גמר, גדרות בחזית הרחוב, נטיעות עצים במרווח קדמי, וכו'. 7. התכנית תבחן תקן חניה מתאים, ותתיחס לקיבולת הדרכים הקיימות.
ד.	הוראות בינוי לשטחי הפיתוח המשלימים 1. שטחי הפיתוח המשלימים המסומנים כמגורים עם הנחיות מיוחדות יהיו מיועדים אך ורק להקמת יחידות הדיור החדשות הנדרשות לביצוע ההתחדשות העירונית כמפורט לעיל, וכן למוסדות ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים הנדרשים לביצועה. 2. שטחי פיתוח משלימים יוכלו להיכלל בתכנית להתחדשות עירונית בכל מתחם בעיר ולא בהכרח במתחם בו הם מצויים. 3. תכנית מפורטת הכוללת שטח פיתוח משלים, תקבע בתחום שטח זה את השטחים המיועדים לפיתוח, לאחר בדיקה נופית מפורטת, תוך התייחסות לחגורה הירוקה המקיפה את העיר ושמירה על מבטים משולי המתחם וחלונות הנוף הקיימים. שטחים בתכנית שלא יוגדרו כשטחים לפיתוח - ייועדו ליער. 4. פיתוחו של שטח משלים יעשה באופן רציף וללא פיזור של הבינוי. 5. הבניה תהא בגובה של עד 6 קומות. גובה הגג לא יעלה על 3 קומות מעל לכביש הגובל בין הבינוי הקיים לתוספת הבניה. 6. התכנית המפורטת תקבע הוראות המגדירות את אופי הבינוי, את הגובה המירבי בחזיתות השונות ואת עקרונות עיצוב המבנים, כולל יחסם לשטח הפתוח הגובל בהם, בהתאם לעקרונות המפורטים בחתכים בנספח המבנה העירוני. 7. התכנית תשמור על מבטים קיימים משולי המתחם ולא תחסום חלונות נוף קיימים ו/או מוצעים וכן רצפי נוף, כמסומן בנספח הנופי.

5.2 הוראות למתחמים

- א. זכויות הבניה והנתונים הכמותיים, לרבות שטחי הציבור בכל מתחם יהיו ע"פ המפורט בהוראות כל מתחם ומתחם שלהלן.
- ב. היקף הזכויות הקבוע לכל מתחם כולל את כל הזכויות המותרות בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות, למעט הזכויות המותרות לפי תמ"א 38 על שינוייה.
- ג. היחס בין הזכויות הקיימות לסה"כ הזכויות במתחם, והתוספת הנגזרת ממנו מפורטים בנספח החברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.
- ד. היקף הזכויות בכל מתחם מחושב בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. ככל שיתברר כי הזכויות המאושרות ערב תכנית זו שונה, תשתנה התוספת בהתאמה, כך שישמר סה"כ היקף הזכויות המוצע בתכנית זו.
- ה. לפירוט סוגי שטחי הציבור הנדרשים בכל מתחם - ראו בטבלת הפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי.
- ו. שטח למוקד חינוך/מכללה כמצוין בנספח המבנה העירוני - יוסף לשטחי הציבור הנדרשים במתחם שבו יוחלט לשלבה בתכנון המפורט. שטח המגרש לא יפחת מ- 8 דונם, ושטח הבניה לא יפחת מ- 8,000 מ"ר.

5.2.1 מתחם תכנון 1 - מרכז העיר**א. רקע**

מרכז העיר מגדל העמק כולל מבני מסחר ומבני מגורים ותיקים, רובם במצב פיזי ירוד. שטח המתחם: 305 דונם

במתחם קיימות כ- 180 יח"ד. למתחם בוצע פיתוח סביבתי ברמה של מגרשי חניה, מדרכות, ריצוף וגינון באופן חלקי.

תכנית המתאר רואה בהתחדשות מרכז העיר מהלך מפתח להתפתחות העיר, ונותנת עדיפות גבוהה לאזור.

תוכן תכנית התחדשות עירונית מפורטת למתחם מרכז העיר בשלמותו, עפ"י העקרונות המפורטים בנספח המבנה העירוני. התכנית תתבסס על הריסה ובניה מחדש של חלקים במתחם, ועל חלוקה חדשה של הקרקע.

התכנית תיצור קשר בין מתחם מבני הציבור ממערב לשדרות העמק לבין המרכז הישן, ותבסס את מבנה המרכז על שני צירים ראשיים: ציר רחוב מסחרי ראשי, צפון דרום, ממרכז פרץ ועד האמפיתאטרון, ובניצב לו, ציר הולכי רגל ראשי, ציר חברה תרבות ובילוי, כמסומן בנספח המבנה העירוני.

הזכויות למסחר ומשרדים במתחם, ימוקמו לאורך הדרכים הראשיות והככר העירונית.

ב. נתונים כמותיים למתחם:
זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!

נושא	יחידות מידה	תוספת למאשר	סה"כ	הוראות המתייחסות לנתון הכמותי
קיבולת יח"ד	יח"ד		700	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש		2,240	
שטח בניה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר		155,000	שטחי בניה אלה אינם כוללים שטחי בניה לצרכי ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם
מגורים	מ"ר		80,000	
מסחר, משרדים ולמלונאות	מ"ר		75,000	
מבנים ומוסדות ציבור				בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם להנחיות נספחי התוכנית
שטח ציבורי פתוח				בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם להנחיות נספחי התוכנית ולפחות 50 דונם
גובה בניה מירבי	מס' קומות		8	במתחם 2' – עד 3 קומות+חלל גג רעפים. בשאר המתחם עד 6 קומות

ג. הוראות נוספות

1. **כיכר עירונית:** תכנית שתוכן למרכז העיר תתבסס על ציר הולכי רגל ראשי, כיכר עירונית לינארית, הקושר את הרחוב הראשי - דרך העמק אל אזור מבני הציבור והמתנ"ס, כמצויין בתשריט ובנספח המבנה העירוני.

2. התחדשות עירונית באמצעות עיצוב אורבני:

העיצוב האורבני יתבסס על נספח המבנה העירוני ובהתאם לעקרונות הבאים:

- (1) הדרכים במתחם יתוכננו תוך מתן עדיפות להולכי רגל ושילוב עצים בצפיפות גבוהה לאורכם.
- (2) חתך שדרות העמק יצומצם כמפורט בנספח התחבורה, ותכנונו יכלול מדרכות רחבות וארקדות, היוצרות מרחב ציבורי מזמין, וכן מסלול לאופניים.
- (3) תכנון המתחם יתייחס ככל הניתן לנספח המבנה העירוני, תוך דגש על יצירת ציר פעילות המחבר את מוקדי הציבור המסחר והפנאי המוצעים בתחומו.
- (4) יוסדרו דרכי גישה לטעינה ופריקה. אזורי החניה יכללו בתחום מגרשי הבניה כך שתיווצר חזית בינוי רציפה לאורך הרחובות.
- (5) יושם דגש מיוחד על עיצוב הרחוב, חומרי גמר וריהוט הרחוב.

2. **נוף:** פיתוח שולי המתחם הדרומיים ובמיוחד הדרום מזרחיים ישמור על המבטים לנוף, כמסומן בנספח הנוף והסביבה. כל תכנית להתחדשות עירונית תשמר ותפתח בנוסף את "חלונות לנוף", בדגש על התצפית דרומה בשדרות העמק, מהצומת עם רח' חטיבת גולני ודרומה עד השטח הפתוח, ותצפית צפונה בשדרות העמק, מהצומת עם שדרות הבנים וצפונה.

3. **עתיקות:** בצפון המתחם קיים שטח הכולל אתר עתיקות (חורבת מגידל). השטח יתוכנן כפארק ארכאולוגי בתאום עם רשות העתיקות. תנאי להכנת התכנית יהיה הכנת תכנית שימור לשרידים הארכאולוגיים ולשילובם בפארק.

5.2.2 מתחם תכנון 2 - מערב**א. רקע**

1. המתחם כולל את השכונות הוותיקות שכונת ספיר, שכונת שלום עליכם ושכונת גן ישראל.
2. שטח המתחם כ - 682 דונם והוא כולל כ - 2,260 יח"ד קיימות
3. אופי הבניה הקיימת: "שיכונים" של בלוקים לינאריים ובניה צמודת קרקע. חלקים מהאזור נכללים בפרויקט שיקום שכונות.
4. התכנית מציעה שני סוגי תהליכים של שיקום עירוני במתחם:
 - (1) קביעת אזורי עיבוי עירוני, בהם תרוכז עיקר התוספת של יח"ד במתחם, במטרה לעודד התחדשות עירונית במתחם כולו, כמפורט בסעיף 5.1 ב' לעיל.
 - (2) אזורי להתחדשות עירונית עם הנחיות מיוחדות, שיתוכננו יחד עם שטחי פיתוח משלימים, כמפורט בסעיפים 5.1 ג, ד לעיל.

ב. נתונים כמותיים למתחם:

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

נושא	יחידות מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות המתייחסות לנתון הכמותי
קיבולת יח"ד	יח"ד	750	3,770	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	2,400	12,064	
שטח בניה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר		361,700	שטחי בניה אלה אינם כוללים שטחי בניה לצרכי ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם
מגורים	מ"ר		341,000	שטח בניה למגורים כולל גם שטח בניה לשימושים משניים למעט שטח בניה למסחר
מסחר	מ"ר		20,700	
מבנים ומוסדות ציבור				בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם להנחיות נספחי התוכנית
שטח ציבורי פתוח				בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם להנחיות נספחי התוכנית ולפחות 50 דונם
גובה בניה מירבי	מס' קומות		6	במתחם א' - עד 3 קומות+חלל גג רעפים. בשאר המתחם עד 6 קומות

ג. הוראות נוספות:

1. שימור: הבית ברח' קדש 24 (תא שטח 122) ישומר עפ"י הנחיות נספח נוף-סביבה-שימור.
2. הוראות לתת מתחמים א2 (עיבוי עירוני), ב2, ג2 (התחדשות עירונית), ד2, ז2 (שטחי פיתוח משלימים) יהיו כמפורט בסעיף 5.1 לעיל.
3. מבט לנוף: תכנית מפורטת תשמר ותפתח את ה"חלונות לנוף" כמופיע בנספח הנופי.
4. לעת הכנת תכנית מפורטת יושלמו שטחי שצ"פים פנים שכונתיים ושכונתיים הנדרשים להשלמת החסר בהתאם להוראות בסעיף 5.1 א לעיל. השלמות בהיקף של עד 25% משטחי הציבור הפתוחים הנדרשים ניתן לכלול במתחם 16 על גבול מתחם 2.
5. תכנית מפורטת תכלול "צירים ירוקים" המובילים לשצ"פים ול"חגורה הירוקה" כמסומן בנספח הנוף.

5.2.3 מתחם תכנון 3- דרום מזרח**א. רקע**

2. המתחם ממוקם בצמוד למרכז העיר וכולל את השכונות הותיקות שכונת רמת בלפור ורמת אשכול.
3. שטח המתחם כ - 576 דונם ובמתחם כ - 1,560 יח"ד.
4. התכנית מציעה שני סוגי תהליכים של שיקום עירוני במתחם :
 - (1) קביעת אזורי עיבוי עירוני, בהם תרוכז עיקר התוספת של יח"ד במתחם, במטרה לעודד התחדשות עירונית במתחם כולו, כמפורט בסעיף 5.1 ב' לעיל.
 - (2) אזורים להתחדשות עירונית עם הנחיות מיוחדות, שיתוכננו יחד עם שטחי פיתוח משלימים, כמפורט בסעיפים 5.1 ג, ד לעיל.

ב. נתונים כמותיים למתחם :

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

נושא	יחידות מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות המתייחסות לנתון הכמותי
קיבולת יח"ד	יח"ד	1,170	3,310	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	3,740	10,590	
שטח בניה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר		401,000	• שטחי בניה אלה אינם כוללים שטחי בניה לצרכי ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם
מגורים	מ"ר		393,000	• שטח בניה למגורים כולל גם שטח בניה לשימושים משניים למעט שטח בניה למסחר
מסחר	מ"ר		8,000	
מבנים ומוסדות ציבור				• בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם להנחיות נספחי התוכנית
שטח ציבורי פתוח				• בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם להנחיות נספחי התוכנית ולפחות 40 דונם
גובה בניה מירבי	מס' קומות		5	• בתת מתחם א3 – 3 קומות+חלל גג רעפים • בתת מתחם ב3 – 6 קומות

ג. הוראות נוספות

1. מבט לנוף : תכנית מפורטת, המוסיפה בינוי בשוליו הדרומיים של המתחם, תקבע הוראות בדבר גובה ודרוג הבינוי, ושמירת מרחבים פתוחים בין הבנינים בחזית הבינוי הגובלת במתחם 17, על מנת לשמור על פתיחות ומבטים לנוף מפנים המתחם, כמסומן בתשריט הנספח הנופי.
2. לעת הכנת תכנית מפורטת יש להשלים שטחי שצ"פים פנים שכונתיים ושכונתיים בהתאם להוראות סעיף 5.1 א לעיל. בנוסף, יתוכננו "צירים ירוקים" המובילים לשצ"פים ול"חגורה הירוקה" כמסומן בתשריט נספח הנוף.
3. במסגרת תכנית לפינוי בינוי, ובבנינים הגובלים בשדרות הבנים ודרך העמק, ניתן לאשר מבנים בגובה של עד 10 קומות.
4. מוסד התכנון יוכל לאשר תכניות בכל שטח המתחם להרחבות דיוור, השלמות בניה ושינוי להוראות תכניות קיימות, כולל תכניות לתוספת מבני ציבור, במגבלות היקף הבניה הכולל במתחם.
5. שימור מכלול המנזר על שדרות הבנים, יעשה עפ"י הנחיות נספח נוף-סביבה-שימור.

5.2.4 מתחם תכנון 4- דרום מערב**א. רקע**

1. המתחם ממוקם במערב העיר, וכולל את השכונות מגדל אור, מצפה העמק ושכונת הורד. השכונות נבנו לאחר שנות ה-80 למעט שכונת הורד שנבנתה בשנות ה-60-70.
2. שטח המתחם כ- 426 דונם ויש בו כ- 1,200 יח"ד.
3. אופי הבניה הקיימת במתחם: "שיכונים" גבוהים לאורך רחוב הורד, מבנים בני 3-4 קומות בצפיפות בניה נמוכה בשכונת מגדל אור, ומבנים גבוהים וחדשים בצפיפות בינונית בשכונת מצפה העמק.
4. האזור מאופיין ברובו באוכלוסיה חרדית.
5. מטרת התכנון במתחם: קידום תהליך של התחדשות עירונית מלאה בחלקים מסוימים, תהליך שיחדש את המרקם הפיזי באזור, וכן יאפשר עיבוי הבניה הנמוכה, התחדשות מבנים והרחבות דיור בשאר המתחם.

ב. נתונים כמותיים למתחם:

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

נושא	יחידות מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות המתייחסות לנתון הכמותי
קיבולת יח"ד	יח"ד	170	1,460	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	540	4,670	
שטח בניה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר		128,400	שטחי בניה אלה אינם כוללים שטחי בניה לצרכי ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר		124,200	שטח בניה למגורים כולל גם שטח בניה לשימושים משניים למעט שטח בניה למסחר
מסחר	מ"ר		4,200	
מבנים ומוסדות ציבור				בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם להנחיות נספחי התוכנית
שטח ציבורי פתוח				בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם להנחיות נספחי התוכנית ולפחות 21.5 דונם
גובה בניה מירבי	מס' קומות		8	- בתת מתחם 4 – 3 קומות - בתתי מתחמים 4, ד, 4 – כמפורט בסעיף 5.1 ד' לעיל

ב. הוראות נוספות

1. מוסד התכנון יוכל לאשר תכניות בכל שטח המתחם להרחבות דיור, השלמות בניה ושינוי להוראות תכניות קיימות, כולל תכניות לתוספת מבני ציבור, במגבלות היקף הבניה הכולל במתחם.
2. הבינוי בתכניות אלו יותאם לאופי השכונה, וישמור על פתיחות מירבית של המבנים לנוף ועל חלונות הנוף הקיימים בשכונה. התכנון יהיה כפוף למגבלות בסעיפים 6.1 ו 6.4 לתכנית.
3. נוף: בינוי ופיתוח השוליים המערביים חייב לשמר את רצף המבטים לנוף. כל תכנית להתחדשות עירונית חייבת לשמור ולפתח את ה"חלונות לנוף" ובמיוחד את אלו הממוקמים בראש ואדי.
4. שטחים פתוחים: לעת הכנת תכנית מפורטת יש לוודא כי מירב יחידות הדיור הקיימות והחדשות ישורטו ע"י שצ"פים פנים שכונתיים בטווחי שרות עפ"י הנחיות נספח נוף-סביבה-שימור.
5. הוראות לתכנון תת מתחמים יהיו עפ"י פרק 5.1 לעיל.
6. תכניות מפורטות המציעות מבנים בגובה של מעל 210 מטר מעל פני הים נדרשות לאישור משרד הבטחון.

5.2.5 מתחם תכנון 5- צפון מזרח**א. רקע**

1. המתחם ממוקם במזרח העיר וכולל את השכונות החדשות של העיר שנבנו בשנות ה- 90 : שכונות נוף העמק ופנינת העמק.
2. שטח המתחם כ- 824 דונם ובו כ- 1,540 יח"ד.
3. אופי הבניה הקיימת במתחם : בניה צמודת קרקע ("בנה ביתך") בגובה 1-2 קומות בצפיפות נמוכה יחסית, ובניה רוויה בגובה 3-4 קומות.
4. איכות הבניה טובה ורמת הדיור גבוהה.
5. מטרת התכנון במתחם : הרחבות דיור ותוספת יח"ד לשיפור רווחת הדיור של התושבים.

ב. נתונים כמותיים למתחם :

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

נושא	יחידות מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות המתייחסות לנתון הכמותי
קיבולת יח"ד	יח"ד	800	2,400	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	2,560	7,680	
שטח בניה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר		299,000	שטחי בניה אלה אינם כוללים שטחי בניה לצרכי ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם
מגורים	מ"ר		292,500	שטח בניה למגורים כולל גם שטח בניה לשימושים משניים למעט שטח בניה למסחר
מסחר	מ"ר		6,500	
מבנים ומוסדות ציבור				בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם להנחיות נספחי התוכנית
שטח ציבורי פתוח				בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם להנחיות נספחי התוכנית ולפחות 30 דונם
גובה בניה מירבי	מס' קומות		4	- בתת מתחם א5 – 6 קומות - בתת מתחם ב5 – 5 קומות מדורגות : 2 קומות מעל מפלס הדרך, ו-3 קומות מתחתיה.

ב. הוראות נוספות :

1. מוסד התכנון יוכל לאשר תכניות בכל שטח המתחם לתוספות בניה, תוספת יחידות דיור, פיצול יחידות דיור ושינוי להוראות תכניות קיימות, במגבלות היקף הבניה הכולל במתחם.
2. הוראות לתת מתחמים :
 - (1) תת מתחם א5 (התחדשות עירונית) :

המתחם יכלל בתכנית ההתחדשות הכלל עירונית, כמופיע בסעיף 5.1.ג לעיל, גם אם המבנים אינם עומדים בדרישות הסף של תמ"א 38. התכנית תותאם למבנה היחודי של המתחם, כולל בדיקת אפשרות לניצול חלק מהחצרות במרכז הבינוי כמנוף לקידום ההתחדשות. התכנית תכלול שיקום פיזי ומיגון של המבנים הקיימים, ופיתוח המרחב הציבורי במתחם.
 - (2) תת מתחם ב5 (שטח פיתוח משלים) – כמפורט בסעיף 5.1.ד לעיל, לטובת תכניות התחדשות עירונית במתחמים 2,3,4.
3. מבט לנוף : בתכנון פיתוח שולי המתחם הצפוניים והמזרחיים יש לשמר את חלונות הנוף ובמיוחד את אלו הממוקמים בראשי הוואדיות ואת רצף המבטים לנוף שבשולי המתחם עפ"י הנחיות נספח נוף-סביבה-שימור.
4. שטחים פתוחים : מצאי השטחים הפתוחים במתחם זה עונה על הצרכים העכשוויים והעתידיים. לכן אין צורך בתוספת שטחים פתוחים.
5. שימור : התייחסות שימורית למכלול מגדל המים תהיה כמפורט בנספח נוף-סביבה-שימור.
6. תכניות מפורטות המציעות מבנים בגובה של מעל 315 מטר מעל פני הים נדרשות לאישור משרד הבטחון.

5.2.6 מתחם תכנון 6 – הרחבה דרומית**א. כללי**

1. המתחם ממוקם בדרום העיר, בשולי השטח הבנוי של העיר.
2. המתחם אינו בנוי ושטחו כ- 159 דונם.
3. במתחם חלה תכנית ג/10176 הכוללת 550 יח"ד, רובן בבניה רוויה בבתים מדורגים בני 3 קומות, והשאר בארבעה בנינים בני 9 קומות. התכנית הנ"ל כוללת גם בניה צמודת קרקע מצומצמת בבניה טורית בת 2 קומות.

ב. נתונים כמותיים למתחם:

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

נושא	יחידות מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות המתייחסות לנתון הכמותי
קיבולת יח"ד	יח"ד	100	650	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	320	2,080	
שטח בניה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר		68,700	• שטחי בניה אלה אינם כוללים שטחי בניה לצרכי ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם
מגורים	מ"ר		67,000	• שטח בניה למגורים כולל גם שטח בניה לשימושים משניים למעט שטח בניה למסחר
מסחר	מ"ר		1,700	
מבנים ומוסדות ציבור				• בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם להנחיות נספחי התוכנית
שטח ציבורי פתוח				• בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם להנחיות נספחי התוכנית ולפחות 9 דונם
גובה בניה מירבי	מס' קומות		6	• 6 קומות או עפ"י המאוסר בתכנית ג/10176

ג. הנחיות נוספות:

1. על מתחם זה חלה תכנית ג/10176. מוסד תכנון יוכל לאשר תכנית מפורטת למתחם או לחלק מהמתחם, לשינוי התכנית הקיימת והתאמתה לצרכי העיר, בתנאים הבאים:
 - (1). מספר יחידות הדיור במתחם לא יפחת מ- 550 יח"ד המאושרות, ולא יעלה על 650 יח"ד.
 - (2). תיבחן האפשרות להגדלת השטח לבנינו צמוד קרקע בצפיפות של 6-8 יח"ד לדונם במודל של בניית שטיח מדורגת, בניית קוטג'ים טוריים או מודלים דומים.
 - (3). תיבחן אפשרות לשינוי בניי המגורים הגבוהים הכלולים בתכנית.
2. נוף: תכנית מפורטת תשמור על מבטים פתוחים לנוף החקלאי ממערב, ותאפשר חיבורים לשטח הפתוח בהיקף המתחם.

5.2.7 מתחם תכנון 7 – צפון מערב**א. רקע**

1. המתחם ממוקם בצפון העיר וכולל את השכונות החדשות של העיר – קרית רבין ועירת העמק קרית רבין נבנתה בשנות ה-2000 ועירות העמק בשנות ה-90.
2. שטח המתחם: 611 דונם
3. אופי הבניה במתחם:
 - (1) בשכונת קרית רבין בניה רוויה במבנים של 3-4 קומות, מבנים מדורגים ומבנים בני 7-9 קומות, ובניה צמודת קרקע.
 - (2) בשכונת יערת העמק בניה רוויה בגובה של 3-6 קומות וקוטגיים צמודי קרקע.

ב. נתונים כמותיים למתחם:

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

נושא	יחידות מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות המתייחסות לנתון הכמותי
קיבולת יח"ד	יח"ד	150	2,330	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	480	7,460	
שטח בניה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר		314,800	שטחי בניה אלה אינם כוללים שטחי בניה לצרכי ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם
מגורים	מ"ר		306,600	שטח בניה למגורים כולל גם שטח בניה לשימושים משניים למעט שטח בניה למסחר
מסחר	מ"ר		8,200	
מבנים ומוסדות ציבור				בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם להנחיות נספחי התוכנית
שטח ציבורי פתוח				בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם להנחיות נספחי התוכנית ולפחות 36 דונם
גובה בניה מירבי	מס' קומות		10	עד 10 קומות עפ"י תכניות קיימות, באזורי בניה צמודת קרקע תותר תוספת קומות עד 4 קומות

ג. הוראות נוספות

על מתחם זה חלה תכנית ג/במ/271 ועידכוניה. רב שטח התכנית בנוי ומפותח במבנים חדשים ברמה גבוהה. תכנית זו אינה מציעה שינוי אך יותר להגיש תכניות מפורטות בנושאים הבאים:

1. ציפוף אזורי בניה צמודת קרקע והתרת פיצול יחידות דיור גדולות, ובתנאי שתוספת יחידות הדיור במתחם לא תעלה על 150 יח"ד.
2. תוספת שטחי המסחר במתחם תותר כחזית מסחרית בקומה אחת, בקו בנין 0 - ברחוב נחל הצבי. תכנית מפורטת המוסיפה שטחי מסחר כאמור, תתכלול בתוכה 100 מטר לכל הפחות מאורך הרחוב.
3. פיתוח עתידי של המתחם ישמר מבטים אל המדרונות הדרומיים של ההרים מצפון ואל הרצועות הירוקות המקיפות ומבטורות אותו ואת "חלונות הנוף", בעיקר אלו הממוקמים בראש הואדיות.
4. השטחים הפתוחים המתוכננים במתחם זה וסביבו גדולים מהנדרש וניתן להישען עליהם לטובת מתחמים סמוכים או צרכים כלל עירוניים.

5.2.8 מתחם תכנון 8 – הרחבה מערבית א'**א. רקע**

1. המתחם ממוקם בצפון העיר, על צומת הכניסה הראשית לעיר במורדות המערביים ודרום מערביים של מגדל העמק. שטח המתחם כ-714 דונם.
2. על מתחם זה חלה תכנית מפורטת מס' ג/21243 הכוללת 1,785 יח"ד.
3. תכנית המתאר מאמצת את תכנית ג/21243, בדגש על החלק הצפוני שלה, מתחם א' הנדרש ע"י העיר כאזור לפיתוח מידי, כמנוף להמשך צמיחת העיר ומשיכת אוכלוסיה חזקה אליה.

ב. נתונים כמותיים למתחם:

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

נושא	יחידות מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות המתייחסות לנתון הכמותי
קיבולת יח"ד	יח"ד	1,850	1,850	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	5,920	5,920	
שטח בניה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר		253,000	• שטחי בניה אלה אינם כוללים שטחי בניה לצרכי ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם
מגורים	מ"ר		231,000	• שטח בניה למגורים כולל גם שטח בניה לשימושים משניים למעט שטח בניה למסחר
מסחר	מ"ר		22,000	
מבנים ומוסדות ציבור				• בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם להנחיות נספחי התוכנית
שטח ציבורי פתוח				• בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם להנחיות נספחי התוכנית ולפחות 25 דונם
גובה בניה מירבי	מס' קומות			• עפ"י תכנית ג/21243 או עד 5 קומות בתוכנית מפורטת

ג. הוראות נוספות:

1. מוסד התכנון יוכל לאשר תכנית מפורטת שתהווה שינוי לתכנית ג/21243 בתת-מתחם 8. תנאי להגשת תכנית השינוי יהא מימוש של לפחות 80% ממגרשי המגורים בתת-מתחם 8.
2. התכנית המפורטת תשקול ותציע שינויים בנושאים הבאים:
 - (1) שינוי הבינוי והגדלת חלקם של טיפוסים בניה רוויה נמוכה על חשבון בניינים גבוהים.
 - (2) הגדלת תכסית מותרת במגרשי מגורים.
 - (3) שינוי במיקום וגבולות מגרשי הבניה והשטחים הפתוחים הציבוריים.
 - (4) שינויים נבמערכת הדרכים במתחם.
 - (5) חיזוק הרחוב הראשי על ידי תוספת שטחי מסחר ו/או שינוי השימושים לאורכו.
3. הפחתה במספר יחידות הדיור בתכנית, ובלבד שמול יחידות הדיור שיופחתו, יוכח כי נוספו יח"ד בפועל במתחמים 1 עד 5, במסגרת תכניות התחדשות עירונית.
4. התכנית המפורטת תשמר מבטים אל מדרונות ההרים שמצפון למתחם, ותצפית אל השטח החקלאי ומאגר המים שמדרום מערב.
5. שטחים פתוחים יתוכננו בטווחי שרות עפ"י נספח נוף-סביבה-שימור.
6. שטחים למבני ציבור ישמשו את צרכי התושבים במתחמים 7, 8, ובנוסף ישמשו להשלמת חוסרים בצרכי ציבור של העיר כולה.

5.2.9 מתחם תכנון 9 – הרחבה מערבית ב'**א. כללי**

1. מתחם זה, נמצא מחוץ לגבולות השיפוט של העיר ומהווה את עתודת המגורים הבאה של העיר. בהחלטת וועדת הגבולות להרחבת מגדל העמק נקבע שהשטח יצורף לתחום העיר עם אכלוס 70% ממתחם ההרחבה המערבית (מתחם 8 בתכנית).
2. תכנית מפורטת במתחם זה תכלול הוראה לפיה לא יאושרו היתרי בניה טרם אכלוס 70% מהמבנים במתחם 8.
3. המתחם נמצא למרגלות העיר, בשטח מישורי, בשיפוע קל לדרום מערב, תחום ע"י כביש 75 בצפון, כביש 73 במערב ושטחים חקלאיים בדרום. שטחו כ 576 דונם.
4. המתחם מהווה המשך של מתחם 8ב', ותכנונו המפורט ימשיך את מתחם 8ב'. המתחם נשען על קריית החינוך במתחם 8.

ב. נתונים כמותיים למתחם :

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

נושא	יחידות מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות המתייחסות לנתון הכמותי
קיבולת יח"ד	יח"ד	2,400	2,400	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש			
שטח בניה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר		319,000	שטחי בניה אלה אינם כוללים שטחי בניה לצרכי ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם
מגורים	מ"ר		312,000	שטח בניה למגורים כולל גם שטח בניה לשימושים משניים למעט שטח בניה למסחר
מסחר	מ"ר		7,000	
מבנים ומוסדות ציבור				בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם להנחיות נספחי התוכנית
שטח ציבורי פתוח				בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם להנחיות נספחי התוכנית ולפחות 34 דונם
גובה בניה מירבי	מס' קומות		4	גובה המבנים לא יעלה על 15 מטר מעל פני השטח

ג. הוראות להכנת תכנית מפורטת

1. תוכן תכנית למתחם זה במלואו. מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית לחלק משמעותי מהמתחם, בנימוקים שירשמו בהחלטתו ובהתאמה למסמך מדיניות שיואשר על ידו למתחם במלואו.
2. מסמך מדיניות כאמור יתייחס לכל הפחות לנושאים הבאים:
 - (1) מבנה מערכת הדרכים.
 - (2) פריסת יעודי הקרקע.
 - (3) קביעת תת מתחמים לתכנון כולל נתונים כמותיים לכל תת מתחם.
 - (4) אופי הבינוי וטיפוסי הבינוי.
 - (5) התייחסות לדופן העיר.
3. הבינוי יתבסס על בניה רוויה נמוכה, כדוגמת בניה טורית, בנית "שטיח", מבנים מדורגים וכו'.
4. רחובות ראשיים יהיו בבניה רוויה משולבת בחזית מסחרית.
5. הפניות הבינוי יהיו בעיקרן לכיוון דרום-דרום מערב, בהתאמה לכיוון המדרון.
6. בתכנית מפורטת יושם דגש על אופי הבינוי והתאמתו לאופי הכפרי והחקלאי של השטחים הסובבים, בדגש על שולי המתחם המהווים דופן לעיר.

5.2.10 מתחם 10 – אזור התעשייה הצפוני**א. רקע**

1. אזור התעשייה הצפוני כולל בעיקר מפעלי "היי טק". האזור יושב על ציר הכניסה הצפונית לעיר.
2. מטרת התכנית: יצירת מוקד תעסוקה איכותית ומגוונת, הממונפת לטובת העיר ותושביה. לשם כך יש לטפל בעיצוב המרחב הציבורי של אזור התעשייה וקידום תעשיות עתירות ידע נוספות, על ידי תכנון והקצאה של שטחים מתאימים לתעשייה זו.

ב. נתונים כמותיים למתחם:

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

נושא	יחידות מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות המתייחסות לנתון הכמותי
שטח בניה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר		772,300	
תעשייה	מ"ר		750,000	שטח בניה לתעשייה כולל גם שטח בניה לשימושים משניים ושימושים נלווים למעט שטח בניה למסחר ולמסחר נלווה
מסחר	מ"ר		22,300	שטח בניה למסחר כולל גם שטח בניה למסחר נלווה
גובה בניה מירבי	מס' קומות		4-6	

ב. הוראות להכנת תכניות מפורטות

1. תוכן ביוזמת מוסד התכנון, תכנית שלד אשר תהווה מסמך מנחה לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם.
2. תכנית השלד תכלול הוראות לעיצוב המרחב הציבורי באזור התעשייה, ותכלול בין היתר את הנושאים הבאים:
 - א. עריכת סקר תעשיות ושימושים מפורט לכל השטח וקביעת מגבלות, קריטריונים ומנגנונים לניהול ופיקוח סביבתי, לרבות המתייחסות לאיזור פנימי בתוך המתחם, וכן לזיהום אוויר, מים וקרקע – הן בתחום המתחם והן בסביבתו.
 - ב. המתייחסות מפורטת לכניסה הצפונית לאזור התעשייה ולעיר מכביש 75, כולל פתרון תנועתיות ועיצובי שידגיש את הכניסה לעיר. יש לבדוק מיקום פונקציות מיוחדות במתחם הצמוד לכניסה, כולל מסחר, שרותי דרך, בילוי או שימושים אחרים.
 - ג. תכנית תנועה וחניה בתחום המרחב הציבורי.
 - ד. תכנית פיתוח מפורטת לשטח הציבורי. התכנית תכלול עיצוב ציר התנועה הראשי, עיצוב הצירים המשניים, עיצוב גדרות, גינות וצמחיה, שילוט, ריהוט רחוב וכולי, הכל בהתאם לנספח המבנה העירוני.
 - ה. תכנית בינוי שתציג את המערך התלת ממדי של התכנון.
 - ו. הנחיות לקווי בנין.
 3. תכניות מפורטות יתירו שימושי תעסוקה מסוג א' ב' ו- ג'.
 4. שטח מינימלי לתכנית מפורטת עבור מגרש לתעשייה יהא 4 דונם.
 5. זכויות הבניה בתוכניות המפורטות – עד 200%.
 6. תכנית הבניה בתוכניות המפורטות עד 50%.
 7. תכנית הכוללת מסוף תחבורה (מסוף אוטובוסים/מוניות) תכלול הוראות בדבר שימושים עיקריים ונלווים כמפורט להלן:
 - (1). שימושים עיקריים - מסוף תחבורה ציבורית כולל רציפים לאוטובוסים, תחנת מוניות, חניון מינהלתי וחניון לילה לאוטובוסים, חניון "חנה וסע".
 - (2). שימושים נלווים - מסחר ומשרדים נלווים ובתנאי שאינם גורמים לפגיעה בתפקודו התחבורתי של מרכז התחבורה.
 - (3). חניון לחנית רכב כבד יהא בשטח של כ- 5 דונם ויכיל בינוי בהיקף של עד 50 מ"ר.
 8. לאורך כביש 75 תתוכנן רצועה ירוקה ברוחב של כ- 30 מ' לפחות אשר תאפשר רצף תנועה רגלית ותנועה רכה בין מתחמים 13 ו 15 ותיצור חייץ חזותי באמצעות צמחייה בין אזור התעשייה לנוסעים בכביש 75.
 9. תכנית מפורטת בתחום מגבלות בניה ופיתוח עפ"י תמ"א 6/37 ותכנית 18108/ג תהיה כפופה להוראות תכניות אלה.

5.2.11 מתחם 11 – אזור התעשייה הדרומי**א. רקע**

1. אזור התעשייה הדרומי הוא אזור התעשייה הוותיק של העיר, והוא כולל בעיקר בתי מלאכה. האזור מורכב מחלקים שונים של אזור מלאכה ותיק ואזור תעשייה ומסחר. המתחם יושב על ציר הכניסה הדרומית לעיר.
2. אופי הבניה במקום: מבנים בני 1-2 קומות במצב בינוני ומטה. האזור מתאפיין בהזנחה ורמת בניה נמוכה.
3. מטרת התכנית: תכנון מחדש של האזור כאזור תעסוקה גדול ומגוון, המכיל תעשייה מסורתית ותעשייה עתירת ידע. אזור המלאכה יהיה אזור להתחדשות עירונית.

ב. נתונים כמותיים למתחם:

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

נושא	יחידות מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות המתייחסות לנתון הכמותי
שטח בניה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר		626,000	
תעסוקה	מ"ר		600,000	• שטח בניה לתעסוקה כולל גם שטח בניה לשימושים משניים למעט שטח בניה למסחר
מסחר	מ"ר		26,000	• שטח בניה למסחר כולל גם בניה למסחר נלווה
גובה בניה מירבי	מס' קומות		6	

ג. הוראות להכנת תכניות מפורטות

1. תוכן ביוזמת מוסד התכנון, תכנית שלד אשר תהווה מסמך מנחה לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם. תכנית השלד תכלול בין היתר הנחיות לקווי בנין.
2. תכנית השלד תכלול הוראות לעיצוב המרחב הציבורי באזור התעשייה, ותכלול בין היתר את הנושאים הבאים:
 - א. עריכת סקר תעשיות ושימושים מפורט לכל השטח ולסביבתו, וקביעת מגבלות, קריטריונים ומנגנון לניהול ופיקוח סביבתי, לרבות התייחסות לאזור פנימי בתוך המתחם, ולמגבלות הנובעות מאזורי תעשייה סמוכים.
 - ב. תכנון פתרון חדש לכניסה הדרומית לעיר.
 - ג. תכנון מחדש של הדרכים באזור המלאכה, בהתאם למסומן בתשריט המתחמים.
 - ד. תכנון להרחבת אזור התעשייה לכיוון מזרח, בתת-מתחם 11ד'.
 - ה. תכנית תנועה וחניה בתחום המרחב הציבורי, לרבות חיזוק הציבור עם תחנת הרכבת כפר ברוך.
 - ו. יצירת חיבור לאזורי התעשייה השכנים – מפעלי העמק ושגיא 2000.
 - ז. תכנית פיתוח מפורטת לשטח הציבורי. התכנית תכלול עיצוב ציר התנועה הראשי, עיצוב הצירים המשניים, עיצוב גדרות, גינות וצמחיה, שילוט, ריהוט רחוב וכולי, הכל בהתאם לנספח המבנה העירוני.
 - ח. התכנית תקבע גבולות לתכניות מפורטות, תוך התייחסות למגרשים להתחדשות עירונית, מגרשים חדשים ומגרשים עם בנין קיים.
 - ט. תכנית בינוי שתציג את המערך התלת ממדי של התכנון.
 - י. תכנית השלד למתחם תכלול הקצאת שטח לתחנת מעבר וטיפול בפסולת יבשה באתר מתאים, והוראות בדבר נקיטת אמצעים לצמצום מטרדים כתוצאה מפעילות התחנה.
3. תכניות מפורטות יתירו שימושי תעסוקה מסוג א' ו-ב' בלבד, כמפורט בסעיף 6.4.1 להלן.
4. תכנית מפורטת לתעשייה במתחם תתואם עם משרד הבריאות והמשרד להגה"ס.

5. הוראות להכנת תכניות מפורטות לתת מתחמים:

א. תת מתחם 11א'

- (1) על מתחם זה יחולו הוראות תכנית ג/9534.
- (2) גובה הבניה יהא עד 6 קומות.

ב. תת מתחם 11ב'

- (1) בתת מתחם זה תשקול הועדה מיקום יעוד כלל-עירוני ייחודי, שישרת הן את תושבי העיר והן את תושבי הסביבה, כגון אטרקציה ייחודית, מתחם בילוי וספורט (לדוגמה משטח להחלקה על הקרח), מוסד חינוך על-תיכוני, או מפעל היי-טק גדול.
- (2) תכסית הבניה תהיה עד 50%
- (3) גובה הבניה יהיה עד 5 קומות.

ג. תת מתחם 11ג'

- תת מתחם זה מיועד להתחדשות עירונית. מטרת התכנית לשקם אזור זה וליצור אזור תעסוקה חדש ואיכותי, בהתאם להוראות הבאות:
- (1) לתת מתחם זה תוכן תכנית מפורטת לכל השטח אשר תכלול מערך דרכים חדש, בהתאם למסומן בתשריט.
- (2) שטח בניה מירבי ייקבע בהתאם לשיקולי מוסד התכנון, במסגרת סה"כ שטחי הבניה המותרים במתחם כולו.
- (3) גובה הבניה המירבי יהא 6 קומות.
- (4) תכסית הבניה תהיה עד 50%
- (5) גובה הבניה יהיה עד 5 קומות.

ד. תת מתחם 11ד'

- תת מתחם זה ישמש להרחבת אזור התעשייה אל מחוץ לגבול השיפוט של העיר. אזור זה מיועד לתעשייה בתמ"מ 9/2. לתת מתחם זה תוכן תכנית מתאר מפורטת לכל השטח, בהתאם להוראות הבאות:

- (1) המתחם ישמש כפארק תעסוקה בעל איכות נופית וסביבתית גבוהה ואוריינטציה לנוף ולטבע הסמוכים.
- (2) השטחים הפתוחים (תא שטח 105) יפותחו כאזור חייץ בין אזור התעסוקה לשטחי גניגר שממזרח להם.
- (3) גובה הבניה המירבי יהא 6 קומות.
- (4) תכסית הבניה תהיה עד 50%
- (5) השטח המירבי לבניה ייקבע לפי שיקולי מוסד התכנון, במסגרת סה"כ שטחי הבניה המותרים למתחם 11 כולו.
- (6) תוואי הכבישים המסומן במתחם זה הינו מנחה בלבד. יותר שינוי בתוואי הכבישים במסגרת התכנית המפורטת ובלבד שישאר היחס בין השטחים הפתוחים לכבישים.

ה. תת מתחם 11ה'

- (1) תת המתחם המשמש כשטח ספורט יוכל להיות מוסב לשטח תעסוקה בתנאי שינתן פתרון חילופי בעיר לשטח הספורט הקיים.
- (2) גובה הבניה המירבי יהא 6 קומות.
- (3) תכסית הבניה תהיה עד 50%
- (4) גובה הבניה יהיה עד 5 קומות.

6. תכנית הכוללת מסוף תחבורה (מסוף אוטובוסים/מוניות) תכלול הוראות בדבר שימושים עיקריים ונלווים כמפורט להלן:

- (1) שימושים עיקריים - מסוף תחבורה ציבורית כולל רציפים לאוטובוסים, תחנת מוניות, חניון מינהלתי וחניון לילה לאוטובוסים, חניון חנה וסעי".
- (2) שימושים נלווים - מסחר ומשרדים נלווים ובתנאי שאינם גורמים לפגיעה בתפקודו התחבורתי של מרכז התחבורה.
- (3) מגרש לחניית רכב כבד יהא בשטח של כ- 5 דונם ויכיל בינוי בהיקף של עד 50 מ"ר.

7. תכנית הכוללת מכללה תכלול הוראה בדבר קבלת חוות דעת משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

5.3 מתחמי שטחים פתוחים ונוף

את העיר מקיפה "רצועה ירוקה", כפי שמסומן בתשריט ובנספחי המבנה העירוני והנוף. הפיתוח בשטח זה יהיה אקסטנסיבי ויכלול שבילי הולכי רגל, אופניים וכן נטיעות נקודתיות ליצירת פינות שהיה עפ"י תכנית כוללת מתואמת עם תכנית יער כפר החורש. בשטחים המשיקים למתחמים בהם קיים חוסר בשצ"פים, ניתן לפתח שצ"פ אינטנסיבי, כמפורט בהוראות למתחמים.

5.3.1 מתחם 12

מתחם 12 מנותק מהעיר ע"י כביש 75, ברובו כלול בתכנית קק"ל ליער כפר החורש ויפותח עפ"י תכנית זאת.

5.3.2 מתחם 13

א. במתחם זה עובר נחל צבי, האוסף עודפי נגר רבים מאזור יפיע, אשר היקפם צפוי לגדול לאור היקף הבנייה הצפוי באזור זה. התכנית מציעה להתמודד עם סוגייה זו באמצעים לניהול נגר עילי ושימור טבע עירוני. ערוצי הזרימה הטבעית ואמצעי השהיית הנגר ישמשו כשלד לפיתוח מערכת טיול ונופש.

ב. תוכן תכנית להקמת מאגר השהיה עפ"י נספחי הניקוז ונספח נוף-סביבה-שימור.

ג. מתחם זה כלול בתכנית יער מגדל העמק המקודמת ע"י קק"ל ויפותח בהתאם להוראות תכנית שבהכנה, לרבות שבילי טיול, מקומות לשהייה יומית, וחיבור למערכת השבילים ולמערכת הרחובות העירונית.

5.3.3 מתחם 14

א. המתחם מהווה רצף שטח פתוח המוקף שטחים בנויים וכולל את הפארק העירוני המרכזי ואת פארק העתיקות בשכונת יערת העמק.

ב. פארק העתיקות:

(1). יפותח בתאום עם רשות העתיקות כמוקד פעילות ואטרקציה עירונית, יחד עם פארק העתיקות במתחם מס' 1, תוך הגנה על האתר מפגיעה.

(2). תותר הקמת מרכז מבקרים בן קומה אחת, הכולל מזנון. שטח המבנה לא יעלה 100 מ"ר ברוטו.

ג. פארק עירוני מרכזי:

(1). פיתוח הפארק יבוסס על שימור ערכי הטבע שבו.

(2). חלקו הצפוני של הפארק יכלול קשר הולכי רגל למתחם 15 ליצירת רצף תנועת מטיילים.

(3). בתחום הפארק או בצמוד אליו תותר הקמת מבנה בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר ובמרחק שלא יפחת מ-100 מ' מאזור תעשייה, ויכול שיכלול גם שרותי הסעדה/מזנון ושרותים לציבור.

5.3.4 מתחם 15

1. המתחם תוחם את העיר מצפון בגבולו הדרומי ומלווה את כביש 75 בגבול הצפוני.

2. לאורך כביש 75 תפותח רצועת צמחייה המלווה את הדרך לטובת חווית המשתמשים במתחם ולטובת חווית הנוסעים בדרך.

3. המתחם כלול בחלקו בתכנית יער כפר החורש (בהכנה) ויפותח בהתאם להוראות התכנית.

4. חלקו המזרחי של המתחם יכלול שביל חיבור למתחם 14 ליצירת רצף תנועה, כמסומן בנספח הנופי.

5.3.5 מתחם 16

1. רקע: המתחם כולל את השטח הפתוח של ההרחבה המערבית של העיר במתחמים 8-9. הוא קשור לשצ"פ המרכזי של מתחם 8 וכולל בתוכו מאגר מים המיועד לאגם תיירותי, שצ"פ ובית עלמין.
2. פיתוח המתחם – לרבות האגם והרחבת בית העלמין, יעשה עפ"י תכנית ג/21243, במקביל לפיתוח מתחם 8.
3. השטח הפתוח בתאי שטח 2, 75, יהיה יער עפ"י תכנית יערות מגדל העמק (בהכנה).
4. יותר פיתוח השטח בתא שטח 2 כשצ"פ לטובת השלמת שטחים נדרשים למתחם מס' 2.
5. בשצ"פ בתא שטח 162 תותר הקמת מבנה בשטח של עד 100 מ"ר לטובת מבקרי האגם והשצ"פ.

5.3.6 מתחם 17

1. מפריד בין אזורי המגורים במתחמים 3, 4 ו-6 לאזור התעשייה הדרומי ומשמר את תוואי הערוץ לכיוון דרום
2. כלול בחלקו בתכנית יערות הקשת הגדולה, ובחלקו בתכנית יערות מגדל העמק. חלקים אלה יפותחו בהתאם להוראות תכניות אלו, כמצוין בנספח נוף-סביבה-שימור.
3. השטח הפתוח (עם הוראות מיוחדות) במתחם 17 א יפותח וינוהל כשטח יער כהגדרתו בתמ"א 22.
- גבולות מגרשי התעשייה והכבישים החוצים את השטח ייקבעו בתכנית מפורטת, ללא הקטנת שטח היער. הוראות התכנית יחייבו ביצוע הכבישים ומגרשי התעשייה הגובלים ביער בקירות תמך ולא בקווי דיקור, וכל אמצעי נוסף למיזעור הפגיעה בשטח היער.
4. המתחם נחצה ע"י ערוץ זרימה שיפותח בהתאם להנחיות נספח נוף-סביבה-שימור, ויכלול אצירונים, שבילי טיול ומקומות שהיה.
5. פיתוח המתחם יאפשר חיבורים למתחם 3 הסמוך, תותר הצבת מתקני משחק ונופש בתאום עם קק"ל.

5.3.7 מתחם 18

- תכנית מפורטת לאזור הכניסה הדרומית לעיר תגדיר פתרון תחבורתי בהתאם לנספח התנועה, ותכלול (בין היתר) הוראות המתייחסות לנושאים הבאים:
1. הכניסות לעיר ודרכי הגישה אליה.
 2. הפרדה מפלסית מוצעת בין כביש 73 ודרך העמק (7255) כמפורט בנספח התנועה, תוך שמירה על זרימה חופשית וללא הפרעות של התנועה בכביש 73.
 3. חיבור לאזור התעשייה "שגיא 2000" ואל תחנת הרכבת.
 4. יצירת שער הכניסה לעיר מכיוון דרום.
 5. עיצוב חזית העיר לכיוון כביש 73, תוך מיתון ההשפעה החזותית של אזור התעסוקה.
 6. בשטח לתכנון מפורט בעתיד לא תאושר כל תכנית או פיתוח השטח ללא אישור תכנית מפורטת להתחברות לדרכים ארציות.

6. הוראות כלליות

6.1 תנועה, תחבורה, תחבורה ציבורית וחניה	
6.1.1	מערכת הדרכים: סיווג הדרכים בתכנית, דרך עירונית ראשית (שדרה ראשית) ודרך עירונית עורקית משנית (שדרה משנית) יהיה כמפורט בנספח תנועה ותחבורה.
6.1.2	ההוראות לגבי הכניסות לעיר מפורטות בנספחי תנועה ותחבורה ובמתחמים הכוללים אותן.
6.1.3	תחבורה ציבורית: התחבורה הציבורית בעיר תתבסס על קווים בין עירוניים ומטרופוליניים, ועל קווים עירוניים בעלי מרווחי עצירה קצרים, על בסיס מסופי התחבורה החדשים המוצעים במתחמים 10 ו 11, כמפורט בנספח התחבורה הציבורית ובנספח תנועה ותחבורה מילולי.
6.1.4	תנועה לא מוטורית: רשת שבילים לרוכבי אופניים מפורטת בנספחי תנועה ותחבורה ובנספח נוף סביבה שימור. רשת צירים ירוקים להולכי רגל מפורטת בנספח נוף סביבה שימור. חתכי הרחובות כמפורט בנספחים יכולו פתרונות להולכי רגל ואופניים.
6.1.5	חניה:
א	1. תקן החניה יהיה התקן הארצי התקף בעת הכנת תכנית מפורטת. לחילופין על פי תכנית חניה עירונית.
ב	חניונים ציבוריים בשטחים פתוחים ציבוריים - בתכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח ניתן לייחד שטח, שלא יעלה על 50% משטח הפארק, לחניון ציבורי תת-קרקעי, זאת לאחר שהשתכנע מוסד התכנון כי לא ניתן לספק את החניה הדרושה בדרך אחרת. תכנית מפורטת הכוללת חניון תת קרקעי כאמור, תקבע הוראות בדבר פיתוח נופי של השטח מעל החניון.
ג	חניונים בשטחים המיועדים לדרכים תותר הקמת חניון תת קרקעי מתחת לדרך, ובלבד שתפקודה לא יפגע.
ד	חובת התקנת מקומות חנייה לאופניים תכנית מפורטת תקבע הוראות בדבר התקנת מקומות החניה הנדרשים לאופניים על פי שימושי הקרקע.

6.2 ניקוז וניהול גר עילי

- תכנון הניקוז בתכניות מפורטות יהיה בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו ולתכנית אב לניקוז לכשתוכן, וכן יתייחס להנחיות הבאות, לפי הענין:
1. תוכניות בתחום רצועת ההשפעה של נחל צבי ונחל תמרת יקבעו הוראות בהתאם להנחיות תמא 34\3 ו-3 תוך התייחסות להיבטים אקולוגיים, זכות מעבר לציבור ומניעת זיהום המים, ולאחר קבלת חוות הדעת של רשות הניקוז בהתאם לאמור בתמ"א 34\3 (סעיפים 8, 9 ו-11).
 2. תוכניות בינוי ופיתוח יכללו נספח לניהול גר עילי המציג את הפתרונות להשהיית גר בתחום התוכנית על בסיס עקרונות נספח הניקוז, כאשר ניהול הנגר העילי יבוצע ככל הניתן באמצעות הולכת עודפי גר אל שטחים ירוקים לצורך השהייה וניצול מקומי (כגון השקייה או שיקום נחלים) בהתאם לסעיף 22 בתמ"א 34\3.
 3. בגאיות המשתפלים מהעיר אל העמק תותר בניית מתקנים לניהול גר כגון אצירונים, כך שישמשו לצורך הנחתת ספיקות השיא.
 4. על תכניות מפורטות באזור רגיש להחדרת מי גר עילי (כמפורט בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות המצורף לתכנית זו) לעמוד בהוראות סעיף 26 בתמ"א 34\3/4. מומלץ לפטור מהצורך בהחדרה למי תהום בשל תנאי הקרקע, זאת בדגש על אזורי תעשייה המוגדרים בנוסף כאזורים רגישים להחדרה (זיהום קרקע). הכל באישור מוסד התכנון.

6.3 מים וביוב	
6.3.1	הנחיות כלליות
	תכנית מפורטת שתוכן מכוחה של תכנית זו, תקבע הוראות למים וביוב, בהתאם להנחיות נספחי המים והביוב, ובכלל זה: א. הוראות בדבר הנחת מערכות המים והביוב עפ"י הנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל) ובהתאם להנחיות נספחי המים והביוב המצורפים לתכנית זו. ב. קווי מים לפי תמ"א 34 ב/5 מסומנים בנספח מים וביוב של תכנית זו. על קווי המים יחולו הוראות התמ"א הנ"ל. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה קווי מים עפ"י תמ"א 34 ב/5 תתואם עם חברת "מקורות". ג. כל הבניינים יחוברו למערכת הביוב. ד. תכנית מפורטת תקבע הוראות בדבר האפשרות להעברת צנרת ביוב עירונית בתחום מגרשים פרטיים וציבוריים.
6.3.2	תכנון מערכות המים באזורי התעשייה
	תכנית מפורטת תקבע הוראות בדבר תכנון וביצוע מערכות המים באזורי תעשייה, תוך הפרדה מלאה בין מערכות אספקת מי שתייה לבין מערכות אספקת מים לצרכים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: מערכות כיבוי אש, קווי ייצור, גינון וכד'), ובצוע ההפרדה על ידי התקנת אביזרים מונעי זרימה חוזרת (מז"ח) על פי הנחיות משרד הבריאות.
6.3.3	בניה בסביבת קידוחי מי שתייה
	תכנית מפורטת תקבע הוראות לנושא רדיוסי מגן ובכלל זה: במסגרת תכנון מפורט למתחמים הנמצאים בתחום רדיוס מגן מקידוחי מי שתייה, תתקבל חו"ד משרד הבריאות.
6.3.4	שפכים אשר איכותם אינה איכות שפכים ביתיים
	תכנית מפורטת תקבע הוראות בדבר העברת טיפול קדם בתחום המגרש, לשפכים אשר איכותם אינה איכות שפכים ביתיים, טרם חיבורם למערכת הביוב העירונית ותותנה בקבלת חו"ד משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה כתנאי לאישורה.
6.3.5	מים וביוב
	1. <u>אספקת מים</u> א. תכנון מערכת אספקת המים בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית. ב. תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים העירונית, בתיאום עם מהנדס הרשות. ג. 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. ד. תכנית מפורטת שבתחומה עוברת רצועת מים לתכנון או רצועה אופציונלית, כמסומן בנספח המים, תתואם עם רשות המים. ה. עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 35,000 נפש, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב למים, הנותנת מענה לתוספת האוכלוסייה המבוקשת.

2. פתרון ביוב א. תכנון מערכת הביוב בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית. ב. תכנית מפורטת המוסיפה בינוי בהיקף של מעל 100 יח"ד תלווה בנספח ביוב שיציג את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת על כל מרכיביה (מאספים, תחנות שאיבה לביוב וכיו"ב) וכולל פתרון הקצה, לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שדרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה. הכיל הנספח שינויים ביחס לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו ו/או לתכנית האב לביוב, יפורטו בו השינויים האמורים. הנספח ילווה בחו"ד משרד הבריאות. ג. תכנית מפורטת הכוללת מעל ל-200 יח"ד או 200 מ"ק 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. ד. תכנית מפורטת לתעשייה תכלול, ככל שיידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בניה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום. ה. 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 ככל הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות. ו. עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל-40,000 נפש, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב לביוב הנותנת מענה לתוספת האוכלוסיה המבוקשת. ז. עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל-29,000 נפש, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד ו/או שטחים לתעשייה ותעסוקה, אלא אם קיים פתרון קצה העומד בהוראות כל דין ותקן. באישור הועדה המחוזית ובהתייעצות עם משרד הבריאות, ניתן יהיה לפטור מהוראות סעיף זה. למרות האמור לעיל, סעיף 2(ז) זה, לא יחול על תכניות מפורטות המוסיפות עד 20 יח"ד או תכניות המוסיפות עד 500 מ"ר לשטח הבנוי לשימושי מגורים, תעשייה ותעסוקה או תכנית שהתקבל אישור משרד הבריאות מראש ובכתב להחרגתן מסעיף זה.	
--	--

6.4. סביבה	
הגבלות שימושי תעסוקה ותמרוץ פינוי שימושים שאינם מתאימים	6.4.1
א. סוגי תעסוקה בעיר יהיו א - תעסוקה נקיה, ב - תעסוקה עם השפעה סביבתית ניתנת למזעור ו-ג - תעסוקה עם פוטנציאל למטרדים סביבתיים, הכול להגדרתם בנספח הסביבה המילולי, פרק ב, סעיף 3. ב. במתחם 10 (אזור התעשייה הצפוני), בייעוד בו מותרים שימושי תעשייה על פי פרק 4 להוראות תכנית זו, יותרו שימושי תעסוקה מסוגים א, ב ו-ג. ג. במתחם 11 (אזור התעשייה הדרומי) יותרו שימושי תעסוקה מסוג א וב בלבד. ד. בשאר העיר תותר תעסוקה סוג א' בלבד, בכפוף לשימושים המותרים על פי התכנית. ה. שימושים קיימים, אשר אינם תואמים את מגבלות שימושי התעסוקה בס"ק א,ב,ג, ד לעיל, יותרו במגרשים הנוכחיים בלבד עד להתפנותם, כשימוש חורג. ו. תכניות מפורטות באזור זה יקבעו הוראות מעבר לשימושים שאינם מותרים בתכנית זו. ז. תוספת זכויות ביחס לתכניות קודמות, ככל שמאפשרת תכנית זו, לא תחול על מגרש בו קיימים שימושים שאינם תואמים את מגבלות שימושי התעסוקה לעיל, אלא אם יפונה המגרש משימושים אלה.	

6.4.2	דרישה לנספח סביבתי	תכנית מפורטת בעלת השפעות סביבתיות משמעותיות או הנתונה להשפעות כאלה מסביבתה, תלויה בנספח סביבתי לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת, ובהכללת הוראות הנובעות ממסקנות נספח זה, כתנאי להפקדתה.
6.4.3	מזעור מפגעים ומטרדים סביבתיים	א. מפגעים ומטרדים סביבתיים ימוזערו בתכנון המפורט, בהתאם לאמור בנספח הסביבתי.
6.4.4	הליכות ועידוד השימוש בתחבורה הציבורית	א. תכניות מפורטות מכוח תכנית זו יכללו הוראות בדבר רציפות מדרכות ונוחות הליכה, בהתאם לאמור בנספח הסביבתי.
6.4.5	איכות אוויר	א. הקמת <u>תחנות דלק</u> נוספות על אלו הקיימות בעת אישור תכנית זו תותר במתחמים 10 ו-11 בלבד. ב. תכניות מפורטות יבטיחו את איכות האוויר בתחומן, בהתאם לאמור בנספח הסביבתי, לרבות התייחסות למעבר לשימוש בגז והשלכותיו.
6.4.6	רעש	א. תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר צמצום מפגעי רעש פוטנציאליים, בהתאם לאמור בנספח הסביבתי.
6.4.7	שימור מים	א. תכניות מפורטות יכללו הוראות לשימור מים, בהתאם לאמור בנספח הסביבתי. ב. תכנית הכוללת שימוש במי נגר או במי קולחין מושבים להזנת <u>מאגר למטרות נופש</u> תתייחס לשימושים המותרים במאגר ולבקרה על איכות המים המוזרמים אליו ועל איכות המים במאגר עצמו, ותידרש לאישור משרד הבריאות
6.4.8	מניעת זיהום מים וקרקע וטיפול בזיהום קיים	א. תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר מניעת זיהום מים וקרקע, בהתאם לאמור בנספח הסביבתי. ב. תכנית מפורטת בשטח המסומן בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות כאזור רגיש להחדרת נגר עילי או בשטח החשוד בזיהום קרקע על פי מסמך לעניין זה מטעם הרשות הסביבתית המוסמכת, תתואם עם הרשות הסביבתית המוסמכת כתנאי להפקדתה. ג. תכניות מפורטות באזורי תעשייה, תעסוקה ומתקני תשתית, המאפשרות שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע, יתואמו עם רשות סביבתית מוסמכת כתנאי להפקדתן.
6.4.9	חומרים מסוכנים	א. תכניות מפורטות יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה בנושא חומרים מסוכנים, בהתאם למפורט בנספח הסביבתי. ב. לא תאושר תכנית מפורטת הכוללת בתחומה רצפזור ציבורי, כהגדרתו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה על עדכוניו, החופף תחום מרחקי הפרדה של מקור סיכון קיים או מתוכנן, אלא אם נקבעו ההתניות והפתרונות התכנוניים, ההנדסיים והתפעוליים שיבטיחו מניעת סיכון ממקור סיכון. ג. תכנית מפורטת תבטיח שלא יוצר סיכון לשימושים רגישים בתחומה, כתוצאה משימוש בחומרי הדברה בשטחים חקלאיים סמוכים לתחום התכנית.
6.4.10	מתקנים הנדסיים	תכנית למתקן הנדסי תלויה בחוות דעת סביבתית, כמפורט בנספח הסביבתי.
6.4.11	חשמל וקרינה אלקטרומגנטית	תכניות מפורטות יכללו התייחסות לנושאי חשמל וקרינה, כמפורט בנספח הסביבתי.

6.4.12	פסולת ומיחזור
	תכניות מפורטות יכללו הוראות שיוודאו תשתית מאפשרת להפרדת פסולת במקור בכל השימושים שבתחומן, כמפורט בנספח הסביבתי.
6.4.13	פסולת יבשה ופסולת בניין
	תכניות מפורטות לפרויקטי בניה ולשכונות חדשות יכללו הוראות בדבר פסולת הבנין שתיוצר בתחומן, בהתאם לאמור בנספח הסביבתי.
6.4.14	שפכים
	הטיפול בשפכים יהא בהתאם לאמור בנספח הסביבתי.
6.4.15	סיכוני רעידות אדמה
	א. לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה. ב. תכנית מפורטת אשר אזור רגישות כלול בשטחה או גובל בו, תכלול סקרים וחוות דעת, בהתאם להנחיות הנספח האמור. ג. תכנית מפורטת כאמור תטמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכיה.

6.5	שימור
1.	תכנית מפורטת הכוללת מכלולים לשימור, כמסומן בנספח נוף-סביבה-שימור בתכנית זו, תכלול הוראות בינוי ועיצוב בהתאם להנחיות נספח זה.
2.	תכנית מפורטת הכוללת מרקמים להתייחסות שימורית, כמסומן בנספח נוף-סביבה-שימור בתכנית זו, תכלול התייחסות ספציפית למרקם הקיים ותשמור על ההוראות המופיעות בנספח הנ"ל.
3.	עתיקות:
א.	השטחים המסומנים בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות הינם אתרי עתיקות המוכרזים/ים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
ב.	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
ג.	במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
ד.	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
ה.	היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות משמעותות פגיעה בקרקע.

6.6	תשתיות גז טבעי
1.	בתחום התכנית עובר קו גז טבעי המסומן בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות.
2.	כל תכנית מפורטת החלה בתחום מגבלות בניה ופיתוח (המסומנות בנספח תשתיות ומגבלות סביבתיות) תהא כפופה להוראות תמ"א 6/37 ולהוראות תכנית ג/18108 ותתואם עם רשות הגז הטבעי ועם בעל הרשיון להולכת גז טבעי כתנאי להפקדתה.
3.	תאסר נטיעת עצים בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות כמסומן בנספח הנ"ל.
4.	בכל תכנית בתחום ישמר השילוט הקיים, ותובטח נגישות לתוואי רצועת הגז.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע – ל.ר**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מעקב ובקרה

3. הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.
4. נספח מעקב ובקרה המצורף לתכנית זו, מצורף ככלי למעקב אחרי מימוש תכנית המתאר לאחר אישורה, לניהול התכנון ובקרה על מימוש התכנית באמצעות תכניות מפורטות שיאושרו מכוחה וכבסיס לדיווח השנתי הנדרש עפ"י חוק וקבלת החלטות לגבי הצורך בעדכונה או הכנת תכנית חדשה במקומה.
5. מבנה הנספח עצמו יכול שיהיה כפי שמוצע כאן, או בכל מבנה אחר, כך שישורת בצורה מיטבית את הרשות המקומית בה מדובר ודרכי פעולתה.
6. אחת לשנה תגיש הועדה המקומית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.
7. הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של של מטרות התכנית הכוללנית והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסייה בשנה/שנתיים האחרונות ולצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבנייה למגורים ולתעסוקה בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות והיקף ואופי השטחים שהוקצו ו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה, בהתבסס על נספח המעקב ובקרה המצורף לתכנית זו.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אהוד יוסטמן - יו"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: ועדת היגוי בינמשרדית		מספר תאגיד:
	שם: עידית הוברמן	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: רשות מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:

עורכי התוכנית	שם: דוד גוגנהיים	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: גוגנהיים-בלוך אדריכלים ומתכנני ערים		מספר תאגיד:
	שם: איתן רונאל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: איתן רונאל-דרורית לוי אדריכלים בע"מ		מספר תאגיד: 514848951

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעלי עניין בקרקע	שם: רשות מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	שם: אחרים	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: