

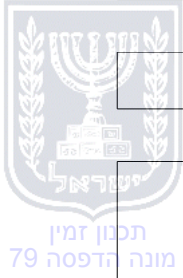
הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0451971

תכנית מתאר כוללנית כפר כנא

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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

כפר כנא נמצא במחוז הצפון בגליל התחתון, בין דרך מס' 77 לדרך 79. היישוב הוא חלק ממקבץ ישובים בשיפולי רכס הרי נצרת. תחום השיפוט של היישוב הינו כ-10600 ד'. אוכלוסיית היישוב מונה כיום כ-21000 תושבים. הצפיפות הממוצעת היא כ-5500 תושבים לקמ"ר. גרעין הכפר והשכונות הסמוכות מתאפיינים בצפיפות מגורים קיצונית. קיימים מצוקת דיור של תושבים מחוסרי קרקע, מחסור בסביבת מגורים איכותית, כמו גם מגורים בבניה קבלנית ו/או בנייני דירות. מערך שירותי הציבור סובל ממחסור כמותי ביחס לגודל האוכלוסייה והתפלגותה וקיים מחסור חריף במוסדות ציבור בשכונות שמדרום וממזרח לגרעין.

רוב שטח היישוב מוכרז עפ"י חוק העתיקות ובו: המעיין, ג'בל א-חווחה, גרעין הכפר, כרם א-ראס. היישוב מוקף בשטחים פתוחים: יערות בית קשת, שטחים הרריים ובקעת טורעאן. היישוב סובל ממחסור חמור בשצ"פים ברמות שונות.

תיירות: היישוב נמצא בליבו של אחד המוקדים המתיירים ביותר בישראל. כ-200-300 אלף תיירים מגיעים לכפר כנא במסגרת סיור מקיף מנצרת להר האושר, כפר נחום וטבחה. בשל העדר פיתוח תשתיות תיירותיות מספקות לא מצליח היישוב למקסם את הפוטנציאל התיירותי. אזור תעשייה אינו מפותח דיו והפוטנציאל הנובע מקרבתו לצירים ראשיים לא ממומש. מרבית שטחי המסחר מרוכזים על דרך 754.

מיקום היישוב בין דרכים ראשיות 77 ו-79, מהווה פוטנציאל לפיתוח ומאפשר ניידות מהירה למטרופולין חיפה ולמרכז הארץ. דרך 754 המחברת בין דרכים אלו, מאפשרת מעבר כוח קנייה גדול ונגישות לתח"צ אזורית וארצית. רמת השירות והסדרי התנועה בדרך לקויים.

חזון התכנית המוצעת: מתן בסיס לפיתוח היישוב כמקום איכותי לגור בו וכעוגן תעסוקתי ותרבותי לישובים במרחב הסובב, השואף לשיתופי פעולה עם רשויות סמוכות.

- מע"ר חדש, שער כניסה צפוני שיכלול רצף של שימושים מעורבים (תעסוקה, מסחר, תיירות ומגורים).
- הסדרת הציר הראשי, פיתוחו כרחוב עירוני מסחרי, עם רציפות תנועת הולכי רגל ומרחב ציבורי.

- הרחבת אזור התעשייה בצפון מערב היישוב כהמשך לא"ת ציפורית ומשהד.
- פיתוח שכונת מגורים חדשה בצפון עירוני: עם מבני דירות משותפים בתמהיל מגוון. מתן דגש על סביבה עירונית אטרקטיבית במטרה להענות למבקשת התושבים להתגורר בסביבה עירונית.
- דרך 754, דרך מקומית, רחוב עירוני פעיל עם עירוב שימושים וחזיתות מסחריות לאורכה, מעגלי תנועה ונגישות מוסדרת לתח"צ.

- דרך "מאספת שכונות" המזרחית תשפר את הנגישות אל השכונות הוותיקות ולשכונות החדשות.
- פארק יישובי ברמות אינטנסיביות שונות, חשוף לציר הראשי ומהווה רצף לעירות קק"ל.

- שבילים ושטחים פתוחים היוצרים מערכת ירוקה רציפה.
- תיירות - ביסוס שלד מרכז היישוב על בסיס חיזוק ושימור הגרעין הקיים, השענות על מוקדים תיירותיים, פיתוח פארק עתיקות בכרם א-ראס, ושבילי תיירות בינו לבין הגרעין ומינוף שביל ישו.
- שמירה על אופייה החקלאי וערכה הנופי של בקעת טורעאן.

קיבולת התכנית כ-76,300 תושבים.

מימוש התכנית נקבעו בהתאם לכושר נשיאה של התשתיות הציבוריות:

סוג תשתית | אוכלוסיה, נפש | התאמה לזכויות המוצעות בתכנית

מבני ציבור	61,500	מענה לכ-80% מקיבולת
שטחים פתוחים	57,200	מענה לכ-75% מהקיבולת
מערכת תחבורתית	76,300	מענה לאוכלוסיית היישוב

תכנית מתאר זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללית 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. פרק 3 מגדיר את ייעודי הקרקע בתכנית. היעודים הם יעודים מוכללים המוגדרים על פי השימוש העיקרי בהם, בהתאם למאפייניו ותפקידו של כל אזור. התכנית מגדירה גם את השימושים המשניים.

פרק 4 חלקו הראשון של פרק זה קובע הנחיות להכנת ואישור תכניות מפורטות, הרלוונטיות לכל תחום התכנית. בחלקו השני של פרק זה הוגדרו מאפייני כל מתחם, שימושים, היקף זכויות הבנייה המותרות בו וכן הנחיות ייחודיות לכל אחד מהמתחמים. הנחות יסוד למתחמים חדשים:

-הפרשה לצרכי ציבור שוויונית באמצעות תכניות איחוד וחלוקה על מנת לאפשר מגורים איכותיים ופיצוי על מחסור קיים בשכונות הוותיקות.
-רווחת דיור כ-38 מ"ר לנפש.

-גודל משק בית ממוצע 3.7 נפש במרקם הקיים ו-4.2 במרקם החדש.

ההוראות הספציפיות למתחמים גוברים על ההוראות הכלליות שבפרק 5 ועל ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 3. במקרה של סתירה בין הוראות בפרק 3 להוראות הכלליות, גוברים ההוראות המחמירות יותר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
תכנית מתאר כוללנית כפר כנא	ומספר התכנית	

מספר התכנית	257-0451971
-------------	-------------

שטח התכנית	11,500.679 דונם	1.2
------------	-----------------	-----

סיווג התכנית	תכנית כוללנית	1.4
--------------	---------------	-----

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**

מבוא העמקים, נוף הגליל, גלילית מחוז צפון

קואורדינאטה X

232502

קואורדינאטה Y

739853

1.5.2 תיאור מקוםתחום שיפוט כפר כנא במלואו, מרחב גלילי מחוזי חלקית, תחום שיפוט נצרת
עילית חלקית**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

כפר כנא - כל תחום הרשות: כפר כנא

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות: נוף הגליל

נפה יזרעאל**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה** כל הישוב**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16588, 16628, 17382, 17395-17394, 17400, 17405-17403, 17465, 17471-17470	מוסדר	חלק		
17381-17380, 17393-17383, 17399-17396	מוסדר	כל הגוש		

*** גושים וחלקות הוקלדו ידנית****הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גלילית מחוז צפון, הגליל המזרחי, הגליל התחתון, נוף הגליל

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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 3	אישור ע"פ תמ"א	הועדה המחוזית בישיבתה מס' 2018011 מיום 07.05.2018 אישרה הקלה בקו בניין מ-100 מ' מציר הדרך ל-50 מ' מציר הדרך מס' 77 עבור יעוד קרקע תעסוקה ועירוני מעורב. אישור ולנת"ע בישיבתה מס' 619 מיום 11.12.2018 ומיום 29.01.2019 לקו בנין 25 מ' מציר הדרך מס' 77 עבור הדרך המקומית	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תמא/ 37 / ב / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 37 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650	11/06/2012
תתל/ 63 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 63 / ב. הוראות תכנית תתל/ 63 / ב תחולנה על תכנית זו.	7873	9622	12/07/2018
תממ/ 2 / 9	אישור ע"פ תמ"מ	הגדלת תחום שטח יישוב עירוני	5696	3711	30/07/2007

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 2 / 9 / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9 / 10. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 / 10 תחולנה על תכנית זו.	8345	12972	17/07/2019
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258	13/12/2017

הערה לטבלה:

- 1.6.1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה").
- 1.6.2. בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

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				דורית שפינט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 7500	1		דורית שפינט		תשריט מצב מוצע	לא
תכנית מתארית - הוראות	מחייב		60	24/12/2020	דורית שפינט	11: 45 24/12/2020		כן
תכנית מתארית - הוראות	מנחה		11	02/11/2020	דורית שפינט	17: 31 02/11/2020	נספח ישום (אמצעים משלימים)	לא
תכנית מתארית - הוראות	מנחה		11	30/06/2019	דורית שפינט	23: 15 30/11/2020	נספח מעקב ובקרה	לא
בינוי	מנחה		22	24/12/2020	דורית שפינט	11: 12 24/12/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 7500	1	23/12/2020	דורית שפינט	11: 13 24/12/2020	נספח מבנה עירוני	לא
קומפילציה	מנחה	1: 50000	1	21/12/2020	דורית שפינט	08: 34 23/12/2020	קומפילצית תמ"א ותמ"מ	לא
קומפילציה	רקע	1: 7500	1	21/12/2020	דורית שפינט	08: 36 23/12/2020	רקע תכנוני קיים	לא
נספח חברתי	מנחה		46	23/12/2020	שני חינקיס-ברק	11: 41 23/12/2020		לא
סביבה ונוף	מנחה		97	23/12/2020	טלי טוך	11: 47 23/12/2020	נספח נופי סביבתי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 7500	1	22/12/2020	טלי טוך	10: 06 23/12/2020	נספח נופי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		15	23/12/2020	שרון בנד חברוני	08: 37 23/12/2020	נספח תיירות	לא
תיעוד ושימור	מנחה		55	30/11/2020	טל פרידמן ראודניץ	23: 20 30/11/2020		לא
תנועה	מנחה		15	21/12/2020	עידו יגר	09: 24 23/12/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	21/12/2020	עידו יגר	08: 39 23/12/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	21/12/2020	עידו יגר	08: 40 23/12/2020	נספח תחבורה ציבורית	לא
ניקוז	מנחה		16	02/12/2020	יונתן קופלוביץ	13: 51 09/12/2020		לא
ניקוז	מנחה	1: 7500	1	02/12/2020	יונתן קופלוביץ	09: 42 09/12/2020		לא
מים	מנחה		12	02/12/2020	יונתן קופלוביץ	09: 43 09/12/2020		לא
מים	מנחה	1: 7500	1	02/12/2020	יונתן קופלוביץ	09: 52 09/12/2020		לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ביוב	מנחה		11	02/12/2020	יונתן קופלוביץ	09: 52 09/12/2020		לא
ביוב	מנחה	1: 7500	1	02/12/2020	יונתן קופלוביץ	09: 53 09/12/2020		לא
סביבה ונוף	מנחה		25	09/12/2020	אורי דור	10: 01 09/12/2020	חוות דעת בנושא רגישות לסיכונים רעידות אדמה	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 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

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
	משרד האוצר	משרד האוצר		ועדת ההיגוי הבינמשרדית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7578137	02-6701673	mekomi@ip lan.gov.il
	אחר			המשרד לשוויון חברתי	ירושלים	קפלן	3	02-6547022	02-6547034	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כפר כנא	כפר כנא	כפר כנא		04-6517741		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רמ"י ופרטיים

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	דורית שפינט	37682	עוזי גורדון בע"מ - אדריכלים ומ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gord on-ltd.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכננת ערים, יועצת לפיתוח עסקי ותיירות	יועץ	שרון בנד חברוני		במידה-תכנון עירוני ופיתוח אסטרטגיה עסקית	ראש העין	דן	17			sharon.bandh@gmail.com
ניהול פרויקטים, יעוץ שיתוף ציבור	יועץ	ענת ברקאי נבו			רעננה	חיבת ציון	6			anatbnevo@gmail.com
ד"ר גאולוגיה	יועץ	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222		office@ecolog.co.il
ניהול פרויקט	יועץ	שני חניקיס-ברק		אביב AMCG	ראש העין	העבודה	27	073-2590286		shani.hinkis@avivamcg.com
פרוגרמטור	יועץ	נאור חן		אביב AMCG	ראש העין	העבודה	27	073-2590250	03-9024004	chen.naor@avivamcg.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	טלי טוך		טוך סרגוסי	קרית טבעון	(1)	1	04-6415717	04-6415719	tt@ts-landscape.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	עידו יגר	78902	חל"א חברה למידות והנדסה אזרחית	אזור	המצודה	27	03-5565717	03-5565744	ido@halva85.com
ניהול פרויקט	יועץ	אבי כהן צדק		אביב AMCG	ראש העין	העבודה	27	073-2590285		avi.cohen@avivamcg.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכננת סביבתית	יועץ סביבתי	נילי מלכה		אביב AMCG	ראש העין	העבודה	27	073-2590291		nilly.malka@avivamcg.com
יועצת שימור	יועץ	טל פרידמן ראודניץ		מעשה שימור	חיפה	טברסקי ג'ניה	4			mshimur@gmail.com
מהנדס מים	יועץ תשתיות	יונתן קופלוביץ	40938	יונתן קופלוביץ הנדסת מים בע"מ	רחובות	מנוחה ונחלה	33	08-9455265	08-9491866	yonnyk@013.net
כלכלן	יועץ כלכלי	דינס קלמן		סיטילינק השקעות בע"מ - טבעון	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228	04-9532229	citylink@citylink.co.il

(1) כתובת: קרית טבעון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אתר/מכלול לשימור	אתר ו/או מרקם הראוי לשימור בשל ייחוד, צביון או חשיבות היסטורית לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית, והמסומן בתשריט/בנספח "אתר עתיקות/ אתר היסטורי".
בניה ירוקה	גישה מערכתית כוללת לתכנון, בניה ותפעול של בניינים וסביבתם, המיושמת משלב התכנון המוקדם ועד למגורים בבית, תוך ניצול יעיל וחסכוני של משאבי הטבע והסביבה, מזעור מפגעים סביבתיים, בהתאם לתקן 5281 על עדכוניו. זאת במטרה לחסוך אנרגיה, מים וחומרי גלם, וליצור תנאים איכותיים ובני קיימא לדיירים בבניין ולשוהים בסביבותיו.
דיור בהישג יד	כהגדרתו בתוספת השישית לחוק.
החוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקוניו.
ועדה לשימור אתרים	כהגדרתה בתוספת הרביעית לחוק התו"ב.
ועדת שימור	ועדת שימור של הועדה המרחבית כהגדרתה בחוק.
יחידת אירוח	יחידה המהווה חלק מיחידת מגורים עם כניסה נפרדת או בסמוך לדירת המגורים, המיועדת לשמש לאירוח תיירותי, ושטחה אינו עולה על 40 מ"ר, או בהתאם לתקני משרד התיירות התקפים. היחידה תהיה רשומה על שם אותם בעלים ולא יותר פיצול בעלויות.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם או אזור מוגדר במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו כנדרש למימוש מטרות תכנית המתאר לאותו מתחם. המסמך יכלול בין היתר ולפי העניין הנחיות ליעודי הקרקע ושימושי הקרקע, להיקף ופרישת שטחי ציבור מבונים ופתוחים הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית, לצורך בדיור בהישג יד וכמפורט בתכנית זו, לתמהיל יח"ד, למערכות הדרכים והתשתיות, לנושאי עיצוב עירוני סביבה ונוף, לשלבויות פיתוח וליישום המערכות הציבוריות והתשתיות.
מרחב ציבורי	שטח פתוח טבעי ולא טבעי, מגוון ונטוע, שטח ציבורי פתוח, שטח פתוח לספורט, לבילוי ונופש, שטח פתוח לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהייה של הולכי רגל, גני משחקים, קשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.
מתחם	אזור המתוחם בתשריט בקו אפור מרוסק ומסומן במספר בתוך עיגול, ואשר לגביו יש התייחסות בהוראות התכנית ובמסמכיה.
מתחם פיתוח חדש	מתחם לפיתוח המוצע בתכנית זו, ואשר לא חלה בו תכנית תקפה.
סקר שימור מתחמי	סקר לבחינת אתרים היסטוריים ואדריכליים לשימור במתחם.
שטחי בניה	השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי שירות תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת מבלי שיהיו שינוי לתכנית זו.
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי כפי שמוגדר בהוראות המתחם, כך שלא ישנה את אופיו של האזור, הקבוע בהתאם לשימוש העיקרי. למשל: מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) לשירות אזור המגורים.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר באזור, הנותן לו את אופיו ומכתיב את מרכיביו, כפי

מונח	הגדרת מונח
	שמסומן בתשריט (למשל: מגורים).
תיק תיעוד מלא	סקר הכולל תיעוד היסטורי ופיזי מפורט של המבנה/האתר לשימור. הסקר יערך על פי הנחיות מנהל התכנון אשר יעודכנו מעת לעת. התיעוד יערך על בסיס תכניות מדידה מעודכנות של המבנה לשימור כולל תכניות כל המפלסים, חזיתות וחלקים.
תיק תיעוד מקדים	סקר הכולל תיעוד היסטורי ופיזי של המבנה/האתר לשימור. הסקר יערך על פי הנחיות מנהל התכנון אשר יעודכנו מעת לעת. התיעוד יערך על בסיס מפה טופוגרפית מעודכנת.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. יצירת מסגרת תכנונית להתפתחות כפר כנא לשוב עירוני בן כ-76,300 תושבים המספק לתושביו איכות חיים ופרנסה.
2. ניצול הפוטנציאל הטמון בערכי המורשת וההיסטוריה לקידומו של הישוב והפיכתו למוקד תירותי משמעותי על ידי פיתוח תשתית ומרחבי שהייה אטרקטיביים, שימור הערכים הארכיאולוגיים וההיסטוריים ושילובם בשלד הישוב.
3. איתור קרקע למגורים המאפשרת תמהיל דירות הטרוגני.
4. יצירת מרקם פיזי ושלד יישובי נגיש ומוסדר, המאפשר חיזוק תדמית של יישוב איכותי במרחב סובב נצרת, טיפוח הגאווה המקומית והזדהות האוכלוסייה עם המקום.
5. הגדלת היצע, מגוון ואיכות שירותי הציבור הקיימים בישוב אשר יבטיחו רמת שירות נאותה לאוכלוסיות השונות בתחומי חינוך, רווחה, תשתיות, תרבות, פנאי, איכות סביבה, חזות הישוב, בריאות הציבור והמנהל הציבורי.
6. יצירת מערך תשתיות הנותן מענה לצרכי היישוב במצב הקיים ובמצב העתידי.
7. חיזוק איתנות כלכלית תוך פיתוח ויצירת מקומות עבודה חדשים בישוב, עידוד יוזמות עסקיות והשקעות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

ל.ר.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1 - 27, 29 - 31, 1001, 1005
תעסוקה	136, 140 - 148, 158
מתקנים הנדסיים	149
עירוני מעורב	44, 133 - 135, 137, 138
מבנים ומוסדות ציבור	32 - 36, 38, 39, 202, 203
שטחים פתוחים	45, 151, 155
קרקע חקלאית	40 - 43, 47, 49, 50, 58, 59, 1002 - 1004, 1006 - 1011
שטח ציבורי פתוח	150, 152 - 154, 157
ספורט ונופש	55
פארק / גן ציבורי	56
יער נטע אדם	51, 57, 570
דרך מאושרת	60 - 88, 90, 91, 93, 98 - 101, 103, 109
שטח לתכנון בעתיד	46
בית קברות	120
מגורים מסחר ותיירות	130 - 132

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	45
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	86
אתר/מתחם לשימור	מגורים מסחר ותיירות	130, 131
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	203
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים	1, 10, 11, 16, 20, 27
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	עירוני מעורב	138
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטחים פתוחים	45
בלוק תחנת תדלוק	מגורים	5, 23
בלוק תחנת תדלוק	מגורים מסחר ותיירות	131
בלוק תחנת תדלוק	עירוני מעורב	133, 134, 137
בלוק תחנת תדלוק	קרקע חקלאית	1011
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	63, 64
גבול מגבלות בניה	יער נטע אדם	51
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	40, 41, 49, 1002, 1003, 1009, 1010
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	63, 64
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	קרקע חקלאית	40, 41, 49, 1010
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	78, 84
גבול מרחב תכנון	יער נטע אדם	570
גבול מרחב תכנון	מגורים	20, 21, 27, 1001, 1005
גבול מרחב תכנון	פארק / גן ציבורי	56
גבול מרחב תכנון	קרקע חקלאית	1003, 1004, 1007, 1009, 1010
גבול מתחם	שטח לתכנון בעתיד	46

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	בית קברות	120
גבול מתחם	דרך מאושרת	60 - 88, 90, 91, 93, 98 - 101, 103, 109
גבול מתחם	יער נטע אדם	51, 57, 570
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	32 - 36, 38, 39, 202, 203
גבול מתחם	מגורים	1 - 27, 29 - 31, 1001, 1005
גבול מתחם	מגורים מסחר ותיירות	130 - 132
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	149
גבול מתחם	ספורט ונופש	55
גבול מתחם	עירוני מעורב	44, 133 - 135, 137, 138
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	56
גבול מתחם	קרקע חקלאית	40 - 43, 47, 49, 50, 58, 59, 1002 - 1011, 1004, 1006
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	150, 152 - 154, 157
גבול מתחם	שטחים פתוחים	45, 151, 155
גבול מתחם	תעסוקה	136, 140 - 148, 158
הנחיות מיוחדות	ספורט ונופש	55
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1002, 1011
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	45
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	136
חזית מסחרית	דרך מאושרת	65, 72, 77, 90
חזית מסחרית	מגורים	3, 7, 15, 16, 18 - 21, 23
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותיירות	130 - 132
חזית מסחרית	ספורט ונופש	55
חזית מסחרית	עירוני מעורב	133, 134, 137
חזית מסחרית	תעסוקה	136, 140 - 142
טיילת	מגורים	20, 30
טיילת	פארק / גן ציבורי	56
טיילת	קרקע חקלאית	50, 58
מוקד תיירותי	שטח ציבורי פתוח	157
מנהרה/מעבר תחת	דרך מאושרת	63
ציר מיוחד	דרך מאושרת	62, 79, 86
ציר מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	39
ציר מיוחד	מגורים	5, 7, 13, 24, 27, 1001
ציר מיוחד	מגורים מסחר ותיירות	130, 131
ציר נחל	דרך מאושרת	64, 74, 83, 86, 88
ציר נחל	מגורים	1, 3, 26
ציר נחל	מגורים מסחר ותיירות	132
ציר נחל	קרקע חקלאית	40, 49, 1010
ציר נחל	שטחים פתוחים	155
קו גז	דרך מאושרת	63, 64
קו גז	קרקע חקלאית	40, 41, 49, 1010
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	61, 63, 64
קו חשמל מתח עליון	מבנים ומוסדות ציבור	34

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח עליון	עירוני מעורב	135
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	49, 47, 43, 41
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	103, 63
קו מים 4" ומעלה	יער נטע אדם	570, 57
קו מים 4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	34
קו מים 4" ומעלה	עירוני מעורב	135, 134, 44
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	1011 - 1009, 1004, 47
קו מים 4" ומעלה	תעסוקה	148 - 146
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מאושרת	84, 79, 78
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים	1001, 30, 27, 21, 20, 16, 13
רצועה לתכנון (פוליגונית)	קרקע חקלאית	1002, 40
שטח לניהול מי נגר	מגורים	16
תחום השפעה	דרך מאושרת	88, 86, 83, 74, 72, 64, 62
תחום השפעה	מגורים	26, 7, 4, 3, 1
תחום השפעה	מגורים מסחר ותיירות	132
תחום השפעה	קרקע חקלאית	1010, 49, 40
תחום השפעה	שטחים פתוחים	155, 45
תחום השפעה	תעסוקה	140, 136

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית הקברות	27,205	0.24
דרך ו/או טיפול נופי	1,832	0.02
דרך מאושרת	1,230,206	10.70
חניון	10,434	0.09
יער נטע אדם קיים	651,970	5.67
מבנים ומוסדות ציבור	318,866	2.77
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	12,215	0.11
מבנים ומוסדות ציבור לדת	12,288	0.11
מבנים ומוסדות ציבור לחניון	10,053	0.09
מגבלות בנייה ופיתוח	86,650	0.75
מגורים	2,634,720	22.91
מגורים ומסחר	126,430	1.10
מגורים מיוחד	45,184	0.39
מגורים, מסחר ותעסוקה	14,019	0.12
מסחר ומשרדים	51,063	0.44
מסחר ותעסוקה	17,019	0.15
מסחר, משרדים, תעשייה קלה ומלאכה	33,267	0.29
מתקנים הנדסים	20,658	0.18
ספורט ונופש	64,878	0.56
קרקע חקלאית	4,559,191	39.64
שביל	37,881	0.33

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא תכנית מפורטת	463,510	4.03
שטח לתכנון בעתיד	365,430	3.18
שטח ציבורי פתוח	200,001	1.74
שטחים פתוחים	43,150	0.38
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	30,509	0.27
תחנת תדלוק	30,891	0.27
תעסוקה	5,159	0.05
תעשיה	126,657	1.10
תעשיה קלה ומלאכה	269,342	2.34
סה"כ	11,500,678	100

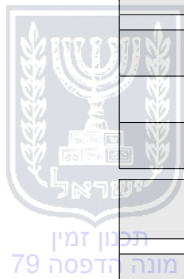
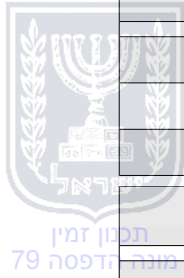
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	29,156.3	0.25
בית קברות	27,022.55	0.23
דרך מאושרת	691,302.21	6.01
יער נטע אדם	172,278.33	1.50
מבנים ומוסדות ציבור	181,504.05	1.58
מגורים	5,270,028.74	45.82
מגורים מסחר ותיירות	157,315.35	1.37
מתקנים הנדסיים	20,647.11	0.18
ספורט ונופש	63,092.34	0.55
עירוני מעורב	468,821.56	4.08
פארק / גן ציבורי	60,231.9	0.52
קרקע חקלאית	3,762,011.45	32.71
שטח ציבורי פתוח	41,590.85	0.36
שטחים פתוחים	77,332.1	0.67
תעסוקה	478,343.25	4.16
סה"כ	11,500,678.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	כמפורט במסמך "תכנית מתארית-הוראות" בפרק 3
4.1.2	הוראות
4.2	עירוני מעורב
4.2.1	שימושים
	כמפורט במסמך "תכנית מתארית-הוראות" בפרק 3
4.2.2	הוראות
4.3	תעסוקה
4.3.1	שימושים
	כמפורט במסמך "תכנית מתארית-הוראות" בפרק 3
4.3.2	הוראות
4.4	מגורים מסחר ותיירות
4.4.1	שימושים
	כמפורט במסמך "תכנית מתארית-הוראות" בפרק 3
4.4.2	הוראות
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	כמפורט במסמך "תכנית מתארית-הוראות" בפרק 3
4.5.2	הוראות
4.6	פארק / גן ציבורי
4.6.1	שימושים
	כמפורט במסמך "תכנית מתארית-הוראות" בפרק 3
4.6.2	הוראות
4.7	ספורט ונופש
4.7.1	שימושים
	כמפורט במסמך "תכנית מתארית-הוראות" בפרק 3
4.7.2	הוראות
4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים
	כמפורט במסמך "תכנית מתארית-הוראות" בפרק 3
4.8.2	הוראות
4.9	שטחים פתוחים
4.9.1	שימושים
	כמפורט במסמך "תכנית מתארית-הוראות" בפרק 3

4.9	שטחים פתוחים
4.9.2	הוראות
4.10	קרקע חקלאית
4.10.1	שימושים
	כמפורט במסמך "תכנית מתארית-הוראות" בפרק 3
4.10.2	הוראות
4.11	דרך מאושרת
4.11.1	שימושים
	כמפורט במסמך "תכנית מתארית-הוראות" בפרק 3
4.11.2	הוראות
4.12	בית קברות
4.12.1	שימושים
	כמפורט במסמך "תכנית מתארית-הוראות" בפרק 3
4.12.2	הוראות
4.13	מתקנים הנדסיים
4.13.1	שימושים
4.13.2	הוראות
4.14	יער נטע אדם
4.14.1	שימושים
4.14.2	הוראות
4.15	שטח לתכנון בעתיד
4.15.1	שימושים
	כמפורט במסמך "תכנית מתארית-הוראות" בפרק 3
4.15.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות מתאריות

כמפורט במסמך "תכנית מתארית-הוראות"

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

כמפורט במסמך "תכנית מתארית-הוראות"



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

24.12.2020



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תכנית מתארית - הוראות

תכנית מס' 257-0451971

תכנית מתאר כוללנית כפר כנא

מחוז: צפון

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



شرح للخارطة

כפר כנא والخارطة المقترحة:

1. استعراض الوضع القائم في البلدة/ خلفية للخارطة:

خلفية عامة: تتواجد كفر כנא في لواء الشمال، الجليل الأسفل، بين الطريق رقم 77 من الشمال، والطريق رقم 79 من الجنوب. تحدّ البلدة قرية المشهد من الغرب، والناصرية العليا (تتسیرت عیلت) من جهة الجنوب، المجلس الإقليمي الجليل الأسفل وطرعان من الشمال، ومناطق غير خاضعة لأي نفوذ من جهة الشرق. تعتبر البلدة جزءاً من مجموعة بلدات على منحدرات سلسلة جبال الناصرة، والتي تشكل حيزاً مدنياً واحداً، يشكل ضاحية شمالية لمدينة الناصرة. تبلغ مساحة مناطق نفوذ البلدة نحو 10,600 دونم.

السكان والإسكان: يبلغ عدد سكان البلدة، اليوم، نحو 21,000 نسمة. معدل الكثافة السكانية هو نحو 5,500 نسمة لكل كيلومتر مربع، حيث يبلغ المعدل بموجب الخارطة الهيكلية القطرية (تاماً) 38 لنموذج البلدة 6,000. تنقسم نواة البلدة والأحياء القريبة بكثافة سكانية حادة (عده عائلات داخل في شقة سكنية واحدة، نقص في أحزمة البنى التحتية، الطرق والمواقف، ونقص في الأراضي المخصصة للمؤسسات العامة والجماعية والمساحات المفتوحة). من جهة، يتم منح الكثير من حقوق البناء على الأراضي بملكية خاصة غير المستخدمة، ومن جهة الأخرى، ليس بمقدور التركيبة والمساحات العامة المتوفرة استيعاب المزيد من السكان إضافة لما هو موجود اليوم. نظراً لكون غالبية الأراضي المخصصة للإسكان ضمن الخرائط السارية اليوم هي أراض بملكية خاصة، وببعض قليل من العائلات، فهناك أزمة إسكان لدى السكان الذين لا يملكون الأرض، نقص في بيئة الإسكان عالية الجودة، وكذلك بالإسكان الذي يبينه المقاولون و/أو بناء الشقق الملائمة للشراء كمنتج جاهز وليس كأرض للبناء الذاتي.

الخدمات العامة: تعاني منظومة الخدمات العامة من نقص كمّي بالمقارنة مع حجم السكان وتوزيعهم. هناك نقص حاد في المؤسسات العامة الجماهيرية في الأحياء الواقعة إلى الجنوب والشرق من نواة البلدة. مستوى إمكانية الوصول (متاحة) إلى الخدمات العامة متدنٍ. بعض قطع الأرض المخصصة للمساحات العامة صغيرة وتتواجد في مناطق ذات طوبوغرافيا صعبة. الخدمات العامة بالبناء الذاتي لا تضمن تنفيذ البنى التحتية كشرط مسبق للتطوير.

الأثار: غالبية مساحات البلدة هي مساحات أثرية معلن عنها بموجب قانون الآثار. **حول العين:** هناك أدلة على وجود بلدة محصنة من الحقبة البرونزية القديمة (3,000 ق.م). في **جبل الخوخة** هناك مزارع من الحقبة الرومانية، مغاور دفن وما شابه. **نواة القرية** ذات تنسيق عضوي أصلا في مستويات عالية من الحفظ والحفاظ. في النواة، هناك مباني مع ساحات ومباني للحفظ من الفترة العثمانية، وهناك أيضاً آثار بيزنطية وبنائية عامة من فترة المماليك. يختتم القائمة **كرم الرأس** الذي يحتوي على دلائل لوجود بلدة محصنة من العصر الحديدي (القرن 8-10 ق.م) ومن فترات لاحقة. يبدو أن الحديث يدور عن قانا الجليل، التي صنع فيها يسوع المسيح عجيبة تحويل جرار الماء إلى نبيذ. تشير التقديرات إلى أن هذه المنطقة تحتوي على موقع أثري ذي أهمية عالمية، وعلى ضوء ذلك تعارض سلطة الآثار القيام بأعمال التطوير في المكان. يتواجد الموقع في غالبية، على أراض بملكية خاصة ملاصقة للمناطق المبنية الحالية المطلوبة جداً للإسكان.

المناظر الطبيعية والمساحات المفتوحة: تحيط المساحات المفتوحة، ذات الأداء، الحساسية والقيمة المتنوعة، بالبلدة. تشكل **أحراش بيت كيش** غابة كبيرة، متواصلة ومميزة في شمال البلاد، **مساحات جبلية** تنقسم بالبنية الطبوغرافية المثيرة وإمكانية كبيرة لمشاهدتها، و**سهل طرعان** الذي يتسم بالزراعة التقليدية. يقطع وادي يفتحيل السهل. توفر هذه المساحات للبلدة جودة المناظر الطبيعية والأجواء القروية التي تستمتع بها، لكن ليس هناك تواصل جيد بينها وبين البلدة. تعاني البلدة من نقص حاد بالمساحات العامة المفتوحة على مستوى البلدة والمساحات العامة المفتوحة على مستوى الأحياء. يتجسد النقص من خلال حجم المساحات العامة المفتوحة وبنائتها الذي لا يلبي احتياجات امتدادات (راديوستات) الخدمات المطلوبة.

السياحة: تتواجد كفر כנא في قلب أحد أكثر المراكز التي يقصدها السياح في إسرائيل. تشكل الناصرة القريبة – وهي المكان الذي تلقت فيه مريم البشارة بشأن ولادة يسوع وفيها ترعرع – بحسب الرواية التقليدية، أحد أهم المراكز الدينية في العالم. يزور الناصرة في كل عام أكثر من مليون زائر (منهم نحو 800-900 ألف سائح) يصل نحو 200 إلى 300 ألف منهم إلى كفر כנא في إطار جولة شاملة في الأماكن المقدسة في منطقة الجليل، تبدأ في الناصرة وتنتهي في "المثلث المقدس": جبل التطويبات، كفر ناحوم والطابغة المتواجدة على مقربة من بحيرة طبريا.

مع ذلك، بسبب غياب تطوير البنى التحتية السياحية الكافية، مستوى الصيانة المتدني للأماكن السياحية الموجودة وانعدام مراكز الجذب والخدمات الفندقية والسياحية الكملة، لا تتجح البلدة بتعزيز الإمكانات السياحية الكامنة فيها.

الاقتصاد: المنطقة الصناعية في البلدة ليست متطورة بما فيه الكفاية، والإمكانات الكامنة في قربها من محاور الطرق الرئيسية هامة ومتواصلة، وكثافة مضمونها قد تم استنفادها. غالبية **المساحات التجارية** تتركز على الطريق رقم 754، في منطقة نواة القرية وإلى الشمال منها. بدأ جزء من الاستخدامات التجارية بالتغلغل إلى الشوارع القريبة، لكن تلك ليست منظمة فعليا من أجل استيعاب هذه الاستخدامات. في البلدة، هناك قدرات كامنة لتعزيز الاقتصاد لكونها قريبة من محاور الطرقات الرئيسية ومن المنطقة الصناعية تسيبوري.

المواصلات والتنقل: يشكل موقع البلدة، بين الطرقات الرئيسية 77 و 79، إمكانية كامنة للتطوير، ويتيح إمكانية التنقل السريع بواسطة المركبات الخصوصية إلى متروبولين حيفا ومركز البلاد. يقطع الطريق الإقليمي رقم 754 – الواصل بين هذه الطرقات – البلدة، يشكل طريقاً رئيسياً فيها، ويتيح حركة قوة شرائية كبيرة في القرية، ومتاحة للمواصلات العامة الإقليمية والقطرية. مستوى الخدمات وترتيبات حركة السير في هذا الطريق غير جيد، وهو مكتظ بحركة السير ولذلك فإنه لا يؤدي وظيفته كما ينبغي. من المتوقع أن يؤدي إنشاء مركز مواصلات إقليمي، كجزء من مشروع القطر الخفيف بين حيفا والناصرية، إلى تحسين منظومة المواصلات العامة في البلدة.

رؤيا الخارطة المقترحة:

توفير أساس لتطوير البلدة كمكان ذا جودة للعيش فيه، وركيزة تشغيلية وثقافية للبلدات في الحيز القريب، تسعى بالتعاون مع السلطات المحلية القريبة.

بلدة ذات حيز عالي الجودة، تصل بين أقسام البلدة والمجموعات السكانية التي تؤلفها.

بلدة ذات أساس اقتصادي ثابت يتيح إمكانية تطوير البنى التحتية والمناطق العامة وتقديم الخدمات البلدية بمستوى عالٍ، كأساس لحياة عامة تتسم بالمساواة، الشراكة والجودة للسكان.

مركز هام ضمن منظومة السياحة العالمية في المنطقة.

أسس الخارطة المقترحة

تلبية الاحتياجات التخطيطية الشاملة لتطوير كفر כנא كبلدة ذات طابع حضري بقدرة استيعاب تبلغ نحو 76,300 نسمة.

1. **منطقة أعمال مركزية جديدة**، بوابة شمالية تشمل تواسلا من الاستخدامات المختلطة (العمل، التجارة، السياحة والإسكان) المحلية والمناطقية، تشكل استثمارية للمنطقة الصناعية القائمة والمقترحة.
2. **تنظيم الشارع الرئيسي**، تطويره كشارع مدني تجاري، مع تواسل في حركة المشاة والحيز العام.
3. **توسيع المنطقة الصناعية** في شمال غرب البلدة، كاستمرارية عضوية للمناطق الصناعية والتشغيلية المجاورة: تسيبورت (نتسبرت عيليت) والمشهد.
4. **تطوير حي سكني جديد ذا طابع حضري**، يشمل بنايات شقق مشتركة ذات تركيبة مختلطة. التشديد على البيئة المدنية الجاذبة التي تشمل: مساحات عامة مفتوحة كثيفة، متنزهات وأرصعة، بنى تحتية تحت الأرض، بنايات عامة، واجهات تجارية متقدمة وما شابه. كل ذلك بهدف تلبية طلب السكان المحليين الراغبين بالسكن في بيئة مدنية.
5. **منظومة طرقات متطورة:**
 - أ. **الطريق رقم 754 طريقا محليا**، شارع بلدي نشط مع خليط استخدامات وواجهات تجارية على امتداده، دوارات وإمكانية الوصول المنتظم إلى المواصلات العامة.
 - ب. ضمن خلفية الخارطة، من المقترح الدفع بعجلة إنشاء **طريق إقليمي جديد غربي البلدة**، بدلا من **الطريق رقم 754** يصل بين تحويلة الرينة على الشارع رقم 79 وبين تحويلة تسيبورت على الشارع رقم 77.
 - ج. **طريق "تجميع أحياء"** في الجهة الشرقية من القرية، سيساهم في تحسين إمكانية الوصول إلى الأحياء القديمة وإلى التجمعات الإسكانية الجديدة، المقترحة في منطقة شرق البلدة.
6. **متنزه بلدي** في شمال البلدة، كجزء من منطقة الأعمال المركزية الجديدة، بمستويات كثافة مختلفة بحسب درجة القرب من البلدة، مكشوف على الشارع الرئيسي ويتواجد قسم منه على أراضٍ بملكية الدولة، بهدف إتاحة إمكانية تنفيذه. قسم من المساحة محرّش ويشكل استثمارية لأحراش الخيزران ككييمت.
7. **طرقات ومساحات مفتوحة تخلق سلسلة خضراء متواصلة**، تتيح التواصل بين الشرق والغرب، والشمال والجنوب، داخل البلدة وبينها وبين المناطق المحيطة بها.
8. **تطوير المنظومة السياحية في البلدة** – ترسيخ هيكل مركز البلدة على الإمكانيات السياحية الكامنة فيه، تعزيز والحفاظ على النواة القائمة، الارتكاز على المراكز السياحية (العين والكنائس)، تطوير متنزه تاريخي في كرم الرأس، ومسارات سياحية بينه وبين نواة القرية، ورفع مكانة مسار المسيح القانم من خلال إيجاد إمكانية مريحة لوصول السواح إليه، وتطوير مواقف ومواقع مبيت متاحة.
9. **الحفاظ على طابع سهل طرعان الزراعي وقيمته للمناظر الطبيعية**، متابعة تخصيص الأرض للزراعة وتوفير حلول للمباني الزراعية.
10. **تنفيذ الخارطة**، تم تحديده بناء على قدرة استيعاب البنى التحتية العامة:

نوع البنية التحتية	السكان، نسمة	الملاءمة للحقوق المقترحة ضمنن الخارطة
مبان عامة	61,000	منظومة مساحات عامة مُهيّنة لاستيعاب نحو 80% من مجمل سكان البلدة بموجب هذه الخارطة.
مساحات مفتوحة	57,200	منظومة مساحات مفتوحة مُهيّنة لاستيعاب نحو 75% من مجمل سكان البلدة بموجب هذه الخارطة.
منظومة مواصلات	76,300	منظومة مواصلات ستلبي احتياجات سكان البلدة بموجب هذه الخارطة
قدرة الاستيعاب الاسمية	76,300	

2. شرح بشأن بُنية الخارطة واقسامها الأساسية

تم إعداد هذه الخارطة الهيكلية (المخطط الهيكلي) بموجب تعريفات الخارطة الهيكلية الشمولية الواردة في البند رقم 62(ج) من القانون (قانون التخطيط والبناء). لذلك، فإنها تضع تعليمات لإعداد خرائط تفصيلية مشتقة منها، وتتيح مرونة في إطار منظومة قواعد تخطيطية واضحة، تحدد مجال اعتبارات اللجنة المحلية، بموجب القانون.

تتألف الخارطة من تخطيط ومستند تعليمات، تعتبر مستندات ملزمة، ومن ملاحق موضوعية موجهة.

استخدامات الأرض (الفصل 3):

يحدد هذا الفص استخدامات (מיון) الأرض في الخارطة. هذه الاستخدامات هي استخدامات مُعممة، حيث يتم تحديد الاستخدام الأساسي بها بناء على مميزات ووظيفة كل منطقة. تحدد الخارطة لكل منطقة الاستخدامات الأساسية وكذلك مجموعة من الاستخدامات الفرعية. من الممكن أن تتمثل هذه المجموعة من الاستخدامات، خلال تنفيذ الخارطة التفصيلية، بعدة استخدامات مفصلة، أو باستخدام مفصل واحد، يشمل الاستخدامات التي تم تحديدها في الخارطة الهيكلية العامة (كلها أو قسم منها). تشمل التعليمات في هذا الفصل فقط التعليمات السارية بشأن أي مكان يظهر فيه الاستخدام في الرسم التخطيطي.

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

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

يحدّد القسم الأول من هذا الفصل تعليمات عامة لإعداد الخرائط التفصيلية المتعلقة بكامل مجال الخارطة، ويضمن ذلك: تعليمات مرنّة بشأن حدود استخدامات الأرض أو حدود الحيزات، اشتراطات بشأن التخصيص للاحتياجات العامة، تطوير المناظر الطبيعية، الحفاظ، المواصلات وما شابه.

في القسم الثاني من هذا الفصل، تم تحديد مميزات كل حيز وحيز، الاستخدامات، حجم حقوق البناء المسموح بها وكذلك توجيهات خاصة لكل حيز.

الفرضيات الأساسية لتخطيط حيزات جديدة:

- اقتطاع متساوي لمصلحة احتياجات الجمهور من خلال خطط التوحيد والتقسيم من أجل إتاحة الإسكان عالي الجودة والتعويض عن النقص القائم في الأحياء القديمة.
- رفاحية الإسكان، نحو 45 متر مربع للشخص.
- معدل حجم العائلة – 3.7 أشخاص في النسيج الحالي، و 4.2 أشخاص في النسيج الجديد.

تعليمات عامة بشأن مواضيع مختلفة (الفصل 5)

3) , והתعليمات العامة المتعلقة به (الفصل 5)، والتعليمات المفصلة المتعلقة بالحيز نفسه (الفصل 4). بشكل عام، تتغلب التعليمات العينية للحيز (الفصل 4) على التعليمات العامة الواردة ضمن الفصل 5، وعلى تعليمات استخدام الأرض في الفصل 3. في حال وجود تناقض بين تعليمات التخصيص (الفصل 3) والتعليمات العامة الإضافية (الفصل 5)، تسري التعليمات الأكثر تشدداً.

3. معطيات إحصائية أساسية للخارطة (تقدير)

الاستعمال (שימוש)	مجموع مساحة الاستخدام (ייעוד) المشمولة ضمن الخارطة (بالدونم)	مجموع مساحات البناء في الخارطة (الأساسي + الخدمة) متر مربع/ وحدة إسكان	إضافة مساحات البناء ضمن الخارطة (الأساسي + الخدمة) متر مربع/ وحدة إسكان	ملاحظات
سكن	نحو 5,425	6,392,300	1,766,000	في هذا الإطار، تم شمل كافة أنواع السكن، بما في ذلك السكن المحمي، مساكن الطلاب وما شابه. تتطرق المساحات للقدرة الاستيعابية الرسمية المصادق عليها وللإضافة المقترحة ضمن هذه الخارطة.
		19,300	7,600	تعكس المعطيات المتعلقة بعدد الوحدات الإسكانية تقديراً للإطار العام، وبالإمكان الإضافة إليها بناء على الظروف والشروط المفصلة ضمن تعليمات الخارطة.
التشغيل، بما يشمل التجارة والمكاتب	نحو 950	1,003,300	528,800	
سياحة/ فندقية	مساوٍ للحصة المخصصة للإسكان	9,000	9,000	سياحة/ فندقية – الفنادق، التخييم (كامبينغ). يمكن نقل حقوق البناء من استعمال المخصص للسكن إلى استعمال غرف الضيافة.
مجمّل الاستخدامات الفرعية (الثانوية)		734,500	313,500	
المباني والمؤسسات العامة، الرياضية والترفيهية	نحو 245	901,100	494,100	تم احتساب مساحة البناء ضمن الخارطة بموجب متطلبات ملحق البرنامج التابع لهذه الخارطة.

تم تقريب المعطيات في الجدول إلى أقرب عدد كامل.

تشكّل أوراق الشرح خلفية للخارطة وليست جزءاً من مستنداتها الرسمية.
דברי הסבר לתכנית

כפר כנא והתכנית המוצעת:**1. סקירת המצב הקיים ביישוב / רקע לתכנית:**

רקע כללי: כפר כנא נמצא במחוז הצפון בגליל התחתון, בין דרך מס' 77 מצפון לדרך 79 מדרום. היישוב גובל במשדד במערב, נוף הגליל בדרום, מועצה אזורית גליל תחתון וטורעאן בצפון ובשטחים ללא שיפוט במזרח. היישוב הוא חלק ממקבץ יישובים בשיפולי רכס הרי נצרת המהווים מרחב אורבני אחד, המתפקד כפרבר צפוני לעיר נצרת. תחום השיפוט של היישוב הינו כ- 10,600 דונם.

אוכלוסיה ומגורים: אוכלוסיית היישוב מונה כיום כ- 21,000 תושבים. הצפיפות הממוצעת היא כ- 5,500 תושבים לקמ"ר, כשהממוצע עפ"י תמ"א 35 לדגם היישוב הינו 6,000. גרעין הכפר והשכונות הסמוכות מתאפיינים בצפיפות מגורים קיצונית (מספר משקי בית בבית מגורים אחד, מחסור ברצועות לתשתיות, דרכים וחניות, ומחסור בשטחים למוסדות ציבור ושטחים פתוחים). מחד, מוקצות זכויות בניה רבות בקרקע פרטית שאינן ממומשות ומאידך, המרקם והשטחים הציבוריים הקיימים אינם יכולים לשאת אוכלוסיה נוספת על זו הקיימת בו היום. מאחר ומרבית השטחים המיועדים למגורים בתכניות התקפות נמצא בבעלות פרטית של מספר קטן של משפחות, קיימים מצוקת דיור של תושבים מחוסרי קרקע, מחסור בסביבת מגורים איכותית, וכן במגורים בבניה קבלנית ו/או בנייני דירות המתאימים לרכישה כמוצר מוגמר ולא כקרקע לבניה עצמית.

שירותי ציבור: מערך שירותי הציבור סובל ממחסור כמותי ביחס לגודל האוכלוסייה והתפלגותה וקיים מחסור חריף במוסדות ציבור בשכונות שמדרום וממזרח לגרעין הכפר. רמת הנגישות לשירותי הציבור ירודה. חלק מחטיבות קרקע לשטחי ציבור הן קטנות ונמצאות באזורים עם טופוגרפיה קשה. שירותי ציבור בבנייה עצמית, אינם מבטיחים ביצוע תשתיות כתנאי מקדים לפיתוח.

עתיקות: רוב שטח היישוב מוכרז עפ"י חוק העתיקות. **סביב המעיין** קיימות עדויות ליישוב מבוזר מתקופת הברונזה הקדומה (3000 לפנה"ס). **בג'ל א-חוואה** קיימים בתי חווה חקלאית מהתקופה הרומית, מערות קבורה וכו'. **גרעין הכפר** בעל מרקם אורגני אותנטי וערכי שימור גבוהים. בגרעין מבני חצר ומבנים לשימור מהתקופה העות'מנית, וקיימים בו שרידים ביזנטיים ומבנה ציבורי מהתקופה הממלוכית. את הרשימה סוגר **כרם א-ראס** בו נמצאו עדויות לעיירה מבוזרת מתקופת הברזל (מאה 8-10 לפנה"ס) ולהתיישבות מתקופות מאוחרות יותר. ככל הנראה מדובר בקנה שבגליל, בה ביצע ישו את נס הפיכת כדי המים לין. ההערכה היא כי באזור זה קיים אתר ארכיאולוגי בעל חשיבות עולמית ולאור זאת רשות העתיקות מתנגדת לפיתוח במקום. האתר מצוי ברובו על גבי קרקעות בבעלות פרטית, צמודות דופן לבניו הקיים, המבקשות למגורים.

נוף ושטחים פתוחים: היישוב מוקף בשטחים פתוחים בעלי תפקוד, רגישות וערכיות מגוונים. **יערות בית קשת** מהווים יער גדול, רציף וייחודי בצפון הארץ, **שטחים הרריים** המתאפיינים במבנה טופוגרפי מרשים ובנצפות רבה, **ובקעת טורעאן**, חלק ממסדרון אקולוגי, המתאפיינת בחקלאות מסורתית. נחל יפתחאל חוצה את הבקעה. השטחים הללו מספקים ליישוב איכויות נוף ואווירה כפרית מהם הוא נהנה, אך אין קישוריות טובה בינם ובין היישוב. היישוב סובל ממחסור חמור בשצ"פ יישובי ובשצ"פים שכונתיים. המחסור מתבטא בהיקף השטחים הציבוריים הפתוחים ובפרישתם שאינה עונה על רדיוסי שירות נדרשים.

תיירות: כפר כנא נמצאת בליבו של אחד המוקדים התיירותיים ביותר בישראל. נצרת הסמוכה – המקום בו התבשרה ע"פ המסורת מרים על הולדתו של ישו ובה הוא גדל, מהווה את אחד המרכזים הדתיים החשובים בעולם. בנצרת מבקרים מדי שנה למעלה ממיליון מבקרים (מתוכם 800-900 אלף תיירים) ומתוכם כ- 200 עד 300 אלף מגיעים לכפר כנא במסגרת סיור מקיף במקומות הקדושים באזור הגליל המתחיל בנצרת ומסתיים ב"משולש הקדוש": הר האושר, כפר נחום וטבח המצויים בסמיכות לכינרת. עם זאת, בשל העדר פיתוח תשתיות תיירותיות מספקות, רמת אחזקה נמוכה של המוקדים התיירותיים הקיימים והעדר אטרקציות ושרותי מלונאות ותיירות משלימים לא מצליח היישוב למנף את הפוטנציאל התיירותי הגלום בו.

כלכלה: אזור התעשייה של היישוב אינו מפותח דיו והפוטנציאל הנובע מקרבתו לצירים ראשיים חשובים אינו ממומש. מרבית **שטחי המסחר** מרוכזים על דרך 754, באזור גרעין הכפר וצפונית לו. חלק מהשימושים המסחריים מחלחלים לרחובות הסמוכים, אך אלה אינם מוסדרים פיזית לקליטת השימושים הללו. ליישוב פוטנציאל לחיזוק כלכלי בהיותו קרוב לצירי תנועה ראשיים ולא.ת. ציפורית.

תחבורה ותנועה: מיקום היישוב בין דרכים ראשיות 77 ו-79, מהווה פוטנציאל לפיתוח ומאפשר ניידות מהירה ברכב פרטי למטרופולין חיפה ולמרכז הארץ. דרך 754 המחברת בין דרכים אלו חוצה את היישוב, מהווה ציר ראשי בו, ומאפשרת מעבר כוח קנייה גדול בכפר ונגישות לתחבורה ציבורית אזורית וארצית. רמת השירות והסדרי התנועה בדרך לקויים והיא עמוסה בתנועה עוברת ועל כן אינה מתפקדת כראוי. הקמת מרכז תחבורתי אזורי, כחלק מהרכבת הקלה בין חיפה לנצרת צפוי לשדרג את מערכת התחבורה הציבורית ביישוב.

חזון התכנית המוצעת:

מתן בסיס לפיתוח היישוב כמקום איכותי לגור בו וכעוגן תעסוקתי ותרבותי ליישובים במרחב הסובב, השואף לשיתופי פעולה עם רשויות סמוכות. ישוב בעל מרחב איכותי, המחבר בין חלקי היישוב ובין קבוצות האוכלוסייה המרכיבות אותו.

ישוב בעל בסיס כלכלי איתן המאפשר פיתוח תשתיות ומרחבים ציבוריים ומתן שירותים מוניציפליים ברמה גבוהה, כבסיס לחיי קהילה שוויוניים, שיתופיים ואיכותיים עבור תושביו. מוקד משמעותי במערך התיירות הבינלאומית באזור.

עיקרי התכנית המוצעת:

- מתן מענה תכנוני כולל לפיתוח כפר כנא כיישוב בעל **צביון עירוני בקיבולת של כ-76,300** תושבים.
- מע"ר חדש**, שער כניסה צפוני שיכלול רצף של שימושים מעורבים (תעסוקה, מסחר, תיירות ומגורים) מקומיים ואזוריים ויהווה המשך לאזור התעשייה הקיים והמוצע.
- הסדרת **הציר הראשי**, פיתוחו כרחוב עירוני מסחרי, עם רציפות תנועת הולכי רגל ומרחב ציבורי.
- הרחבת אזור התעשייה** בצפון מערב הישוב כהמשך אורגני לאזורי התעשייה והתעסוקה השכנים ציפורית (נוף הגליל) ומשהד.
- פיתוח שכונות מגורים חדשות בצביון עירוני**, הכוללות מבני דירות משותפים עם תמהיל מגוון. מתן דגש על סביבה עירונית אטרקטיבית הכוללת: שצ"פים אינטנסיביים, טיילות ומדרכות, תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור, חזיתות מסחריות מטופחות וכו'. במטרה להענות לביקושים של האוכלוסייה המקומית המבקשת להתגורר בסביבה עירונית. התכנית מציעה תוספת משמעותית של שטחים בבעלות מדינה ובבעלות פרטית למענה מגוון לאוכלוסית הישוב ולחסרי קרקע.
- מערכת דרכים משופרת:**
 - א) דרך 754, דרך מקומית, רחוב עירוני פעיל** עם עירוב שימושים וחזיתות מסחריות לאורכה, מעגלי תנועה ונגישות מוסדרת לתח"צ.
 - ב) ברקע התכנית מוצע לקדם דרך אזורית חדשה ממערב ליישוב** אשר תקשר בין מחלף ריינה על כביש 79 לבין מחלף ציפורית על כביש 77.
 - ג) דרך "מאספת שכונות"** בחלקו המזרחי של הכפר, תשפר את הנגישות אל השכונות הוותיקות ואל מתחמי המגורים החדשים, המוצעים במזרח הישוב.
- פארק יישובי** בצפון הישוב כחלק מהמע"ר החדש, ברמות אינטנסיביות שונות לפי אופן הקירבה לישוב, חשוף לציר הראשי וממוקם על קרקע בבעלות מדינה במטרה לאפשר את ישימותו. השטח מיועד בחלקו ומהווה רצף ליערות קק"ל.
- שבילים ושטחים פתוחים היוצרים מערכת ירוקה רציפה**, המאפשרת קישוריות מזרח-מערב וצפון-דרום בתוך הישוב ובינו לבין השטחים הסובבים.
- פיתוח מערך התיירות בישוב** - מימוש הפוטנציאל התיירותי של הישוב בדגש חיזוק ושימור הגרעין הקיים, השענות על מוקדים תיירותיים (המעין והכנסיות), פיתוח פארק עתיקות בכרם א-ראס, ושבילי תיירות בינו לבין הגרעין ומינוף שביל ישו הקיים על ידי יצירת גישה נוחה של תיירים אליו ופיתוח חניונים ואתרי לינה נגישים.
- שמירה על אופייה החקלאי וערכה הנופי של בקעת טורעאן**, המשך ייעוד הקרקע לחקלאות ומתן פתרונות למבנים חקלאיים.
- מימוש התכנית** נקבע בהתאם לכושר נשיאה של התשתיות הציבוריות:

סוג תשתית	אוכלוסייה, נפש	התאמה לזכויות המוצעות בתכנית
מבני ציבור	61,000	מערכת שטחי ציבור ערוכה לקלוט כ-80% מסה"כ אוכלוסיית הישוב על פי תכנית זו
שטחים פתוחים	57,200	מערכת שטחים פתוחים ערוכה לקלוט כ-75% מסה"כ אוכלוסיית הישוב על פי תכנית זו
מערכת תחבורתית	76,300	מערכת תחבורה תיתן מענה לאוכלוסיית הישוב על פי תכנית זו
קיבולת נומינאלית	76,300	

2. הסבר על מבנה התכנית וחלקיה העיקריים

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

התכנית מורכבת מתשריט ומסמך הוראות, שהם מסמכים מחייבים ומנספחים נושאים מנחים.

יעודי קרקע (פרק 3)

פרק זה מגדיר את ייעודי הקרקע בתכנית. היעודים הם יעודים מוכללים המוגדרים על פי השימוש העיקרי בהם, בהתאם למאפייניו ותפקידו של כל אזור. לכל יעוד מגדירה התכנית את השימושים העיקריים וכן מגוון שימושים משניים. סל שימושים זה, בעת מימושו בתכנית מפורטת, יכול שיקבל ביטוי במספר

יעודים מפורטים, או ביעוד מפורט אחד, הכולל את השימושים שהוגדרו בתכנית המתאר הכוללנית (כולם או חלקם). ההוראות בפרק זה כוללות רק את ההוראות התקפות לכל מקום בו מופיע הייעוד בתשריט. סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, אבל הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)

חלקו הראשון של פרק זה קובע הנחיות להכנת ואישור תכניות מפורטות, הרלוונטיות לכל תחום התכנית, ובכלל זה: הוראות גמישות לגבול ייעודי הקרקע או לגבולות המתחמים, התניות באשר להקצאה לצרכי ציבור, פיתוח נוף, שימור, תחבורה וכד'. בחלקו השני של פרק זה הוגדרו מאפייני כל מתחם, שימושים, היקף זכויות הבנייה המותרות בו וכן הנחיות ייחודיות לכל אחד מהמתחמים. הנחות יסוד לתכנון מתחמים חדשים:

- הפרשה לצרכי ציבור שוויונית באמצעות תכניות איחוד וחלוקה על מנת לאפשר מגורים איכותיים ופיצוי על מחסור קיים בשכונות הוותיקות.
- רוחת דיור כ-38 מ"ר לנפש.
- גודל משק בית ממוצע – 3.7 נפש במרקם הקיים ו-4.2 במרקם החדש.

הוראות כלליות בנושאים שונים (פרק 5)

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

3. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית (אומדן)

שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	סה"כ שטח בניה בתכנית (עיקרי + שרות) מ"ר/יח"ד	תוספת שטח בניה בתכנית (עיקרי + שרות) מ"ר/יח"ד	הערות
מגורים	כ-5,425	6,392,300	1,766,000	במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכד'. השטחים מתייחסים לקיבולת סטטוטורית בתכניות מאושרות ולתוספת המוצעת בתכנית זו
		19,300	7,600	הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית.
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים	כ-950	1,003,300	528,800	
תיירות / מלונאות	כחלק משאר היעודים	9,000	9,000	תיירות/ מלונאות - שטחי התיירות מתייחסים למלונות וקמפינג. זכויות בניה לחדרי אירוח באמצעות ניווד משימוש מגורים.
כלל שימושים משניים		734,500	313,500	
מבנים ומסדות ציבור, ספורט ונופש	כ-245	901,100	494,100	שטח בניה בתכנית חושב על פי דרישות נספח פרוגרמה לתכנית זו.

הנתונים בטבלה מעוגלים

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג תכנית**

תכנית מתאר כוללנית לכפר כנא

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכניתיפורסם
ברשומות

257-0451971

מספר התכנית

11,500.679

דונם

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

24.12.2020

תאריך עדכון
המהדורה

תכנית כוללנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכניתיפורסם
ברשומות

ועדה מחוזית

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד את
התכנית

היתרים או הרשאות

- תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים
- ניתן להוציא היתרים למתקנים הנדסיים בלבד כמפורט בתכנית זו

1.5 מקום התכנית

מבוא העמקים, גלילית מחוז צפון, נוף הגליל

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

232502

קואורדינטה X

739853

קואורדינטה Y

כפר כנא, נוף הגליל

שם הרשות מקומית

1.5.2 רשויות מקומיות בתכנית

תחום שיפוט כפר כנא במלואו, מרחב גלילי מחוזי חלקית, תחום שיפוט נוף הגליל חלקית

התייחסות לתחום
הרשות/מרחב התכנון**1.5.3 תחום מוניציפלי**

לא רלבנטי

1.5.4 שכונה/אזור בתחום הישוב**1.5.5 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

מרחב גלילי מחוזי, נוף הגליל



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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12. הוראות תכנית תמא/ 12 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 3	אישור ע"פ תמ"א	הועדה המחוזית בישיבתה מס' 2018011 מיום 07.05.2018 אישרה הקלה בקו בניין מ-100 מ' מציר הדרך ל-50 מ' מציר הדרך מס' 77 עבור יעוד קרקע תעסוקה ועירוני מעורב. אישור ולנת"ע בישיבתה מס' 619 מיום 11.12.2018 ומיום 29.01.2019 לקו בנין 25 מ' מציר הדרך מס' 77 עבור הדרך המקומית	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תמא/ 37 / ב / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37. הוראות תכנית תמא/ 37 ב / 5 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650	11/06/2012
תתל/ 63 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 63. הוראות תכנית תתל/ 63 ב תחולנה על תכנית זו.	7873	9622	12/07/2018
תממ/ 2 / 9	אישור ע"פ תמ"מ	הגדלת תחום שטח יישוב עירוני	5696	3711	30/07/2007
תממ/ 2 / 9 / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 10 תחולנה על תכנית זו.	8345	12972	17/07/2019
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258	13/12/2017

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

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

1.6.3. תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם איננה תואמת תכנית זו ובלבד שקיימה בה דיון ונימקה את החלטתה.

תכנית מס' 257-0451971

מבא"ת כוללת

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			24/12/2020	דורית שפינט	24/12/2020		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 7500	1	24/12/2020	דורית שפינט	24/12/2020	תשריט מצב מוצע	לא
תכנית מתארית - הוראות	מחייב		60	24/12/2020	דורית שפינט	24/12/2020		כן
תכנית מתארית - הוראות	מנחה		11	02/11/2020	דורית שפינט	02/11/2020	נספח יישום (אמצעים משלימים)	לא
תכנית מתארית - הוראות	מנחה		11	30/11/2020	דורית שפינט	30/11/2020	נספח מעקב ובקרה	לא
בינוי	מנחה		22	24/12/2020	דורית שפינט	24/12/2020	נספח מבנה עירוני	לא
בינוי	מנחה	1: 7500	1	23/12/2020	דורית שפינט	24/12/2020	נספח מבנה עירוני	לא
קומפילציה	מנחה	1: 50000	1	21/12/2020	דורית שפינט	23/12/2020	קומפילציה תמ"א ותמ"מ	לא
קומפילציה	רקע	1: 7500	1	21/12/2020	דורית שפינט	23/12/2020	רקע תכנוני קיים	לא
נספח חברתי	מנחה		46	23/12/2020	שני חנקיס-ברק	23/12/2020		לא
סביבה ונוף	מנחה		97	23/12/2020	טלי טוד	23/12/2020	נספח נופי סביבתי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 7500	1	22/12/2020	טלי טוד	23/12/2020	נספח נופי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		15	23/12/2020	שרון בנד חברוני	23/12/2020	נספח תיירות	לא
תיעוד ושימור	מנחה		55	30/11/2020	טל פרידמן ראודניץ	30/11/2020		לא
תנועה	מנחה		15	21/12/2020	עידו יגר	23/12/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	21/12/2020	עידו יגר	23/12/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	21/12/2020	עידו יגר	23/12/2020	נספח תחבורה ציבורית	לא
ניקוז	מנחה		16	02/12/2020	יונתן קופלוביץ	09/12/2020		לא
ניקוז	מנחה	1: 7500	1	02/12/2020	יונתן קופלוביץ	09/12/2020		לא
מים	מנחה		11	02/12/2020	יונתן קופלוביץ	09/12/2020		לא
מים	מנחה	1: 7500	1	02/12/2020	יונתן קופלוביץ	09/12/2020		לא
ביוב	מנחה		12	02/12/2020	יונתן קופלוביץ	09/12/2020		לא
ביוב	מנחה	1: 7500	1	02/12/2020	יונתן קופלוביץ	09/12/2020		לא

תכנית מס' 257-0451971

מבא"ת כוללנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
סביבה ונוף	מנחה		25	09/12/2020	אורי דור	09/12/2020	חוות דעת בנושא רגישות לסיכוני רעידות אדמה	לא

1.7.1 כל מסמכי התכנית משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8 הגדרות בתכנית

מונח	הגדרת מונח
אתר/ מכלול לשימור	אתר ו/או מרקם הראוי לשימור בשל ייחוד, צביון או חשיבות היסטורית לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית, והמסומן בתשריט/בנספח "אתר עתיקות/ אתר היסטורי".
בניה ירוקה	גישה מערכתית כוללת לתכנון, בנייה ותפעול של בניינים וסביבתם, המיושמת משלב התכנון המוקדם ועד למגורים בבית, תוך ניצול יעיל וחסכוני של משאבי הטבע והסביבה, מזעור מפגעים סביבתיים, בהתאם לתקן 5281 על עדכונו. זאת במטרה לחסוך אנרגיה, מים וחומרי גלם, וליצור תנאים איכותיים ובני קיימא לדירים בבניין ולשוהים בסביבותיו.
דיור בהישג יד	כהגדרתו בתוספת השישית לחוק.
החוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקוניו.
ועדה לשימור אתרים	כהגדרתה בתוספת הרביעית לחוק התו"ב.
ועדת שימור	ועדת שימור של הועדה המרחבית כהגדרתה בחוק התו"ב.
יחידת אירוח	יחידה המהווה חלק מיחידת מגורים עם כניסה נפרדת או בסמוך לדירת המגורים, המיועדת לשמש לאירוח תיירותי, ושטחה אינו עולה על 40 מ"ר, או בהתאם למשרד התיירות התקפים. היחידה תהיה רשומה על שם אותם בעלים ולא יותר פיצול בעלויות.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם או אזור מוגדר במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו כנדרש למימוש מטרות תכנית המתאר לאותו מתחם. המסמך יכלול בין היתר ולפי העניין הנחיות ליעודי הקרקע ושימושי הקרקע, להיקף ופרישת שטחי ציבור מבונים ופתוחים הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית, לצורך בדיור בהישג יד וכמפורט בתכנית זו, לתמהיל יח"ד, למערכות הדרכים והתשתיות, לנושאי עיצוב עירוני סביבה ונוף, לשלבויות פיתוח ולישום המערכות הציבוריות והתשתיות.
מרחב ציבורי	שטח פתוח טבעי ולא טבעי, מגוון ונטוע, שטח ציבורי פתוח, שטח פתוח לספורט, לבילוי ונופש, שטח פתוח לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהייה של הולכי רגל, גני משחקים, קשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.
מתחם	אזור המתחם בתשריט בקו אפור מרוסק ומסומן במספר בתוך עיגול, ואשר לגביו יש התייחסות בהוראות התכנית ובמסמכיה.
מתחם פיתוח חדש	מתחם לפיתוח המוצע בתכנית זו, ואשר לא חלה בו תכנית תקפה.
נספח שימור	תמצית המידע בנוגע לערכי המורשת בתחום תכנית המתאר, כפי שזוהו ונותחו בשלבי התכנון. נספח השימור יכלול מחקר מרחבי היסטורי, גיאוגרפי, אורבני ואדריכלי של הישוב או תחום התכנית, לדוגמה; הגדרת מתחמי השימור והנמקתם; טבלה הכוללת את רשימת אתרי המורשת ומציגה נתונים בסיסיים לגביהם ותשריט המציג מיפוי של המידע שיהווה מפת מצאי (אינוונטר) של נכסי המורשת. המידע וההערכה בנספח השימור יהוו תשתית להוראות התכנית בנושא שימור. נספח השימור יערך על ידי איש מקצוע המתמחה בשימור.
שטחי בניה	השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי שירות תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת מבלי שיהיו שינוי לתכנית זו.
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי כפי שמוגדר בהוראות המתחם, כך שלא ישנה את אופיו של האזור, הקבוע בהתאם לשימוש העיקרי. למשל: מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) לשירות אזור המגורים.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר באזור, הנותן לו את אופיו ומכתיב את מרכיביו, כפי שמסומן בתשריט (למשל: מגורים).
תיק תיעוד מלא	סקר הכולל תיעוד היסטורי ופיזי מפורט של המבנה/האתר לשימור. הסקר יערך בהיתר בניה על פי הנחיות מנהל התכנון אשר יעודכנו מעת לעת. התיעוד יערך על בסיס תכניות מדידה מעודכנות של המבנה לשימור.
תיק תיעוד מקדים	סקר הכולל תיעוד היסטורי ופיזי של המבנה/האתר לשימור. הסקר יערך בתכנית מפורטת ועל פי הנחיות מנהל התכנון אשר יעודכנו מעת לעת. התיעוד יערך על בסיס מפה טופוגראפית מעודכנת.

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

2. מטרות התכנית

1. יצירת מסגרת תכנונית להתפתחות כפר כנא ליישוב עירוני בן כ-76,300 תושבים המספק לתושביו איכות חיים ופרנסה.
2. ניצול הפוטנציאל הטמון בערכי המורשת וההיסטוריה לקידומו של היישוב והפיכתו למוקד תירותי משמעותי על ידי פיתוח תשתית ומרחבי שהייה אטרקטיביים, שימור הערכים הארכיאולוגיים וההיסטוריים ושילובם בשלד היישוב.
3. איתור קרקע למגורים המאפשרת תמהיל דירות הטרונגי.
4. יצירת מרקם פיזי ושלד יישובי נגיש ומוסדר, המאפשר חיזוק תדמית של יישוב איכותי במרחב סובב נצרת, טיפוח הגאווה המקומית והזדהות האוכלוסייה עם המקום.
5. הגדלת היצע, מגוון ואיכות שירותי הציבור הקיימים ביישוב אשר יבטיחו רמת שירות נאותה לאוכלוסיות השונות בתחומי חינוך, רווחה, תשתיות, תרבות, פנאי, איכות סביבה, חזות היישוב, בריאות הציבור והמנהל הציבורי.
6. יצירת מערך תשתיות הנותן מענה לצרכי היישוב במצב הקיים ובמצב העתידי.
7. חיזוק איתנות כלכלית תוך פיתוח ויצירת מקומות עבודה חדשים ביישוב, עידוד יוזמות עסקיות והשקעות.

3. ייעודי קרקע ושימושים**כללי**

1. ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי השימוש העיקרי שבהם.
2. בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים לשימוש העיקרי ו/או הנדרשים לתפקודו, המתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים לרבות תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שירותי חירום, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים; מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור, נטיעות וגינון, מצללות, ריהוט רחוב ואלמנטים קישוטיים, תחנות הסעה וכד'. כל זאת בלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.
3. השימושים, המפורטים בכל יעוד, כולם או חלקם, ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו. ההוראות הנלוות אליהם, יחולו גם על יעודי קרקע אשר ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת ואשר אינם מסומנים בתשריט תכנית זו, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3.1 מגורים**3.1.1 שימושים**

שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם לרבות דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים.
שימושים משניים	(א) מבנים ומוסדות ציבור. (ב) מסחר מקומי/קמעונאי המתאים באופיו לאזורי המגורים. (ג) משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, ושירותים אזרחיים. (ד) מלאכה מקומית זעירה שאינה מהווה מטרד למגורים כפוף למפורט בהוראות למתחמים ובסעיף 4.2. שימושים אלה לא יותרו במתחם 1 מרכז הישוב ובמתחמי הפיתוח החדשים. (ה) יחידות אירוח / צימרים. (ו) מתקנים ומגרשי ספורט לרבות בריכות שחיה ציבוריות, שטחים ציבוריים פתוחים, גנים, שבילים.

3.2 עירוני מערב**3.2.1 שימושים**

שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם לרבות דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים, משרדים, מבנים ומוסדות ציבור וממשל, מכללות, מלונאות וחדרי אירוח.
שימושים משניים	מסחר לסוגיו כגון: חנויות, מסעדות, בתי קפה, בידור, בילוי ופנאי, סדנאות וגלריות, מרפאות, אולמות אירועים, אולמות תצוגה, שירותים פיננסיים וכד'.

3.3 תעסוקה**3.3.1 שימושים**

שימושים עיקריים	בכל תאי השטח ביעוד זה למעט תא שטח 136 (הנחיות מיוחדות): תעשיה, משרדים, בתי מלאכה, מוסכים. בתא שטח 136 (הנחיות מיוחדות): מסחר, משרדים, תעסוקה למעט תעשיה ומלאכה וכל שימוש אחר המהווה מטרד לשימוש מגורים.
שימושים משניים	בכל תאי השטח ביעוד זה למעט בתא שטח 136 יותרו: מסחר, ושירותי הסעדה הנלווים לתעשייה, אולמי שמחות ומועדונים, מתקנים הנדסיים, תחנות תדלוק, שירותי רווחה לעובדים, שטחים ציבוריים פתוחים, חניון רכב כבד, שימושים ציבוריים כלל ישוביים לרבות מתקני ספורט ונופש ושירותי חירום, שוק עירוני, מסוף תחבורה ציבורית. תא שטח 136 (הנחיות מיוחדות): מסעדות, אולמי שמחות ומועדונים יותרו בתנאי שלא יהוו מטרד למגורים הסמוכים ושימושים משניים אחרים המותרים ביעוד תעסוקה אשר אינם מהווים מטרד, כגון ספורט, מסחר ומתקנים הנדסיים.

3.4	מגורים, מסחר ותיירות
3.4.1	שימושים
שימושים עיקריים	מוקדי תיירות, מלונאות, חדרי אירוח, מגורים, מסחר, הסעדה, משרדים.
שימושים משניים	מבני ציבור, חניונים ציבוריים ושימושים כלל ישוביים ציבוריים.

3.5	מבנים ומוסדות ציבור
3.5.1	שימושים
שימושים עיקריים	מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, מבנים לצרכי תרבות, דת, ספורט, פנאי ונופש, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ורשות מקומית, שירותי ומחסני חירום.
שימושים משניים	(א) מגרשי ספורט וגני משחקים. (ב) מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור.
3.5.2	הוראות
הוראות כלליות	זכויות בניה בתכניות מפורטות לא תפחתנה מ-150% למגרש.
הוראות פיתוח	בתכנון מבנה ציבור ישולבו, ככל הניתן, שטחים פתוחים. שטחים אלו יכללו אזורים מגוונים לא מרוצפים. יושם דגש על שילוב מגרשי ספורט ומשחק שישרתו את הציבור הרחב בנוסף על שימושם כחלק ממבני הציבור.

3.6	פארק / גן ציבורי
3.6.1	שימושים
שימושים עיקריים	פארק עירוני - שטחי גינון ונטיעות, יערות וחורשים, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה, אזורי התכנסות, במת הופעות ותיאטרון פתוח.
שימושים משניים	על אף האמור בסעיף 3 כללי לעיל, לא יותרו השימושים הנלווים שם, למעט המפורט כלהלן: (א) מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק (ב) בתי קפה וקיוסקים (ג) מתקנים הנדסיים מקומיים (ד) שירותים ציבוריים (ה) מתקני ויסות/החדרת מים
3.6.2	הוראות
	שטח בניה כולל לשימושים משניים לא יעלה על 500 מ"ר ובתנאי שישמרו תפקודו, רציפותו ואיכויותיו של הפארק/גן ציבורי

3.7	ספורט ונופש
3.7.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגרשי ומתקני ספורט, אולמות ומתקני ספורט, בריכות שחייה מקורות ופתוחות.
שימושים משניים	על אף האמור בסעיף 3 כללי לעיל, לא יותרו השימושים הנלווים, למעט המפורט כלהלן: בתי קפה וקיוסקים מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים לרבות תשתיות תת קרקעיות, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי, מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור, נטיעות וגינון, מצללות, ריהוט רחוב ואלמנטים קישוטיים, תחנות הסעה וכד'. כל זאת בלבד שלא יפגע תפקודו של השימוש העיקרי.

3.8	שטח ציבורי פתוח
3.8.1	שימושים
שימושים עיקריים	גינות וגנים ציבוריים, מתקני משחקים, מתקני צל, מתקני ספורט ומגרשי ספורט, שטחי חיץ ושיקום נופי, שבילים.
שימושים משניים	על אף האמור בסעיף 3 כללי לעיל, לא יותרו השימושים הנלווים, למעט המפורט כלהלן: מבני שירותים, מבנים לתחזוקה, בתי קפה וקיוסקים, שירותים ציבוריים, מתקנים לנוי ולהצללה. מתקני ויסות/החדרת מים, חניות לשירות השטח הציבורי הפתוח בלבד ותשתיות קוויות תת קרקעיות. בתא שטח 156 תותר חניה לבאי בית קברות.
3.8.2	הוראות
הוראות פיתוח	(א) השצי"פים המסומנים בתשריט הם שצי"פים מרכזיים בלבד. שצי"פים מקומיים נוספים ייוקצו במסגרת התכנית המפורטות למתחמים השונים בהתאם לעקרונות הנספח הנופי ובהתאם להוראות למתחמים בפרק 4. (ב) תכנון הפיתוח של שצי"פים יעשה בהתאם להנחיות של נספח נופי. (ג) שימושים משניים כמפורט לעיל למעט החניה יותרו בתנאי שהיקפם הכולל לא יעלה על 2% משטח המגרש של השצי"פ וזאת במגרשים ששטחם מעל 2 דונם ובתנאי שלא יפגעו בתפקודו העיקרי. (ד) פתרון חניה לשצי"פ ששטחו קטן מ-5 דונם יימצא בייעודי הקרקע הסמוכים ולא על חשבון יעוד קרקע שצי"פ. (ה) בשצי"פים שגודלם מעל 5 דונם יותר שימוש לחניה בהיקף של עד 10% משטח תא השטח. (ו) פיתוח השצי"פים ייתן מענה לפעילות למגוון גילאים כגון: משחק, נופש פעיל, גינון, שבילים, הצללה, ישיבה ומנוחה. (ז) פיתוח השצי"פים ופתרונות הניקוז, במידה וידרשו, יהיו תוך התחשבות מירבית בשמירת משאבי הטבע, בעצים הקיימים ומאפייני הנוף לרבות האיקויות הנופיות של השטח הפתוח.

3.9	שטחים פתוחים
3.9.1	שימושים
שימושים עיקריים	תא שטח מס' 45 עם הנחיות מיוחדות: מבנים ומתקנים לשירות מבקרי האתר, חפירות ארכיאולוגיות, שימור ושיחזור עתיקות, שבילים, מתקנים לנוחות המבקרים, נטיעות. תא שטח 46: שטח פתוח טבעי אקסטנסיבי, טיפול נופי, לרבות יערות, חורשות וכד'.
שימושים משניים	על אף האמור בסעיף 3 כללי לעיל, לא יותרו השימושים הנלווים, למעט המפורט כלהלן: מתקני ויסות/החדרת מים, תשתיות קוויות תת קרקעיות. כל זאת בלבד שלא יפגעו בתפקודו של השימוש העיקרי.
3.9.2	הוראות
הוראות כלליות	תא שטח מס' 45 עם הנחיות מיוחדות כמפורט במתחם 7 בסעיף 4.2.8 להלן. תא שטח 46: (א) תכנית מפורטת בשטח זה תקבע הוראות בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו, ובדגש על שמירת ערכי הטבע והנוף (שימור ערכי טבע ונוף, שימור אקולוגי, שימור בתי גידול וכד'). (ב) התכנון ישלב ויקשר את מערכת השבילים בתכנית המוצעת כחלק מהמערכת הירוקה הקבועה בתכנית זו. (ג) בתכנית מפורטת בשטח זה יש לעגן הוראות לעניין השימושים והיקפי הפיתוח, וכן איסורים והגבלות, כפי שנקבעו בתכניות המתאר הארציות והמחוזיות הרלבנטיות.

3.10	קרקע חקלאית
3.10.1	שימושים
שימושים עיקריים	עיבוד חקלאי ומבנים חקלאיים בהתאם לתכנית למבנים חקלאיים במחוז צפון ג/21904 או תכניות אחרות התקפות לעת אישור התכנית.
3.10.2	הוראות
הוראות כלליות	בהתאם לתכנית ג/21904 או תכניות אחרות התקפות לעת אישור התכנית. הנחיות מיוחדות – כמפורט במתחמים 10 ו-12.

3.11	יער נטע אדם
3.11	שימושים
שימושים עיקריים	יותרו שימושים המותרים בהתאם לתכנית ג/17304 (יערות הקשת הגדולה).
3.11.2	הוראות
הוראות כלליות	בהתאם לתכנית ג/17304 (יערות הקשת הגדולה).

3.12	דרך קיימת או רצועה לתכנון
3.12.1	שימושים
שימושים עיקריים	דרך כהגדרתה בפרק א' סעיף 1 לחוק, למעט מסילות ברזל.
שימושים משניים	על אף האמור בסעיף 3 כללי לעיל, לא יותרו השימושים הנלווים, למעט המפורט כלהלן: מתקני ויסות/החדרת מים, חניות, תשתיות תת קרקעיות, מרכזים למיון ואיסוף פסולת למיחזור, נטיעות וגינון, מצללות, ריהוט רחוב, תחנות הסעה וכד'.
3.12.2	הוראות
הוראות כלליות	(א) הדרכים המסומנות בתשריט הינן צירי התנועה העיקריים בלבד. הדרכים המקומיות והרחובות יתוכננו במסגרת התכניות המפורטות, בהתאם להוראות פרק 6 ובהתאם לעקרונות נספח התנועה המצורף לתכנית זו, לרבות התייחסות לנדרש לתחבורה ציבורית בדרכים הרלוונטיות (הנחיות מפורטות - בהתאם להנחיות לתכנון רחובות בערים של משרד התחבורה). (ב) בתכניות מפורטות יקבע במדויק המיקום הסופי של תוואי הדרכים בהתאם לתנאי השטח ולשיקולים הנדסיים ותחבורתיים. (ג) דרך חדשה תתוכנן כיחידה אחת לכל אורכה, תוך שמירת רציפות תנועה בין המתחמים. מוסד התכנון רשאי לאשר תכנון חלק מהדרך המאספת המזרחית תוך נימוק החלטתו.

3.13	בית קברות
3.13.1	שימושים
שימושים עיקריים	שטח לקבורה
שימושים משניים	על אף האמור בסעיף 3 כללי לעיל, לא יותרו השימושים הנלווים, למעט המפורט כלהלן: מתקנים נלווים הנדרשים לקבורה כמו בניין/רחבת לוויות, סככות המתנה, שירותים, אחסנה, חניה, הכל בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינויה.

3.14	שטח לתכנון בעתיד
3.14.1	שימושים
שימושים עיקריים	השימושים המדויקים וההוראות יקבעו בתכנית המפורטת שתוכן.



3.15	מתקן הנדסי
3.15.1	שימושים
שימושים עיקריים	יותרו שימושים המותרים בהתאם לתכנית ג/10256.
3.15.2	הוראות
הוראות כלליות	בהתאם לתכנית ג/10256.





4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

4.1	הוראות כלליות
4.1.1	כללי: (1) זכויות הבניה, תמהיל השימושים המותרים בכל מתחם, היחסים ביניהם ותנאים לאישורם, ייקבעו בהתאם להוראות המתחמים בסעיף 4.2 להלן. (2) לא יוצא היתר בנייה מכוחה של תכנית זאת. (3) ההוראות שבפרק זה גוברות על ההוראות ליעודי קרקע בפרק 3 ועל ההוראות הכלליות שבפרק 5. (4) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על נגישותו ורציפותו, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורכבי אופניים, שהייה במרחב הציבורי, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית, הנחיות לשימור אתרי מורשת, עתיקות ומתחמים לשימור במידה וקיימים בתחומה וכד'. (5) אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו. (6) תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו, ובאופן המבטיח מענה לצרכי האוכלוסייה בתכנית ומחוצה לה. (7) רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה בהיקף שטחי הבינוי מעבר לקבוע בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מהתוספת המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו. (8) בתכנית מפורטת תפורט העמדת מבנים במגרשים בצורה שתבטיח ניצול מלוא הזכויות המאושרות בהמשך. (9) תכנית מפורטת תכלול, במידת האפשר, הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת-קרקעי לשילוב שימושים כגון: מתקני תשתית, חניה, אחסון וכד', תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לפעילויות סמוכות. (10) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר, הוראות בינוי, פיתוח, שלביות ביצוע ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הוראות המבטיחות מיצוי מלוא זכויות הבניה המוקצות בתחומה. (11) בתכנית מפורטת ייקבעו הוראות המבטיחות גישה לכל מגרשי הבניה בתחומה. (12) תכנית מפורטת תשמור, ככל הניתן, על תכסית פנויה של לפחות 15% משטחה, לצורך גינון, השהייה והחדרת מי נגר עילי, ותקבע הוראות לבניה במגרשים, כך שתותר מקסימום תכסית פנויה במגרש לגינון ולפתרונות חניה משותפים. (13) בבניה חדשה ובהרחבה של בניה קיימת במתחמים 1-5 ישמרו ככל הניתן מאפייני הרקמה הקיימת בהתייחס לחומרים, גובה הבנינים, נפחיות, רוחב המרחב הציבורי, גדרות, וכד'. (14) המרחב הציבורי יתוכנן באופן מזמין ונגיש כמרחב תנועה רציף מוטת תנועת הולכי רגל, לרבות התייחסות למכלול הגורמים המשפיעים עליו ובהתאם לעקרונות נספח העיצוב העירוני. תכנית מפורטת תשמר ככל הניתן צירים המקשרים את המרחבים הציבוריים: שבילים, דרכים, מרווחים בין המבנים המאפשרים מבטים. (15) תכנית הכוללת 100 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו, ועל-פי הנחיות הנספח הפרוגרמתי המצורף לה ו/או בהתאם למדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת. הנספח הפרוגרמתי יתבסס על בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית, לרבות הצרכים שידרשו מחוצה לו. על הנספח הפרוגרמתי שיוכן לכלול התייחסות למענה הנדרש בנספח פרוגרמתי לתכנית זו (לרבות צרכים כלל יישוביים ואחרים שמחוץ לגבולות התכנית). כמו כן יכלול הנספח הפרוגרמתי הסברים ונימוקים לכל שוני ביחס לנספח הפרוגרמתי בתכנית זו.



16) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחידות דיור חדשות ומעלה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת המציגה נתונים בנוגע לצורך בדיור בהישג יד ובהקצאת יחידות דיור קטנות, לרבות: - תמהיל יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה מבחינת גודלן, גובה הבניה, מגוון צפיפויות, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר בתחום התכנית ובסביבתה על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים. - מלאי יחידות הדיור העונות על מאפיינים אלו בסביבה הקיימת והמתוכננת, לרבות מלאי יחידות דיור בהישג יד בהתאם להסדרים בדיון, הקיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות דב"י. - המלצות בדבר הכללת יח"ד בהישג יד ו/או יח"ד קטנות בתכנית הנדונה ככל הנדרש. 17) תכנית מפורטת תכלול הנחיות מחייבות לשמירה על תנאי סביבה מחמירים לרבות מניעת מטרדים לשימושים הגובלים במתקנים הנדסיים וכולל התייחסות לחזות המבנים, לחצרותיהם ולממשקם עם המרחבים הציבוריים. 18) על אף האמור בסעיף 4.1.1.2, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה למתקני תשתית מקומיים מכוח תכנית זו. היתרים יוצאו למתקנים הנדסיים קיימים בלבד, ובתנאי שניתנו אישורים של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. 19) תכנית מפורטת המציעה אכסון מלאוני תהיה כפופה לתמ"א 12 שינוי 1.	4.1.2 זכויות בניה, יחידות דיור ותמהיל שימושים
1. בתכנית מפורטת לתוספת שטחי בניה במתחמים 1-5 תותר תוספת של עד 20% לזכויות הבניה המאושרות במגרש. זאת בתנאי ששוכנע מוסד התכנון המוסמך כי ניתן מענה הולם לדרישות הנובעות כתוצאה מתוספת הזכויות, לרבות הצורך לשמר שטחים מגוונים בתחום המגרשים ומערכות התשתית וכי תוספת הזכויות אינה פוגעת בסביבה האורבנית ובערכי אתרים או מבנים לשימור.	2.
2. במתחמים 1-5 בתכנית מפורטת תותר תוספת יח"ד למאושר בתכניות מפורטות, מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו ובכפוף לעמידתה בכל הדרישות הנגזרות מתוספת האוכלוסייה המוצעת לרבות שטחים למבני ציבור ולשטחי ציבור פתוחים ולרבות התאמת מערכות הדרכים, תנועה וחניה ותשתיות אחרות ובתנאי ששוכנע מוסד התכנון המוסמך שתוספת יחידות הדיור אינה פוגעת בסביבה האורבנית ובמתחמים אחרים המיועדים לפיתוח.	4.1.3 מערכת דרכים תנועה וחניה
1. דרך 754 קיימת (המסומנת ברוזטה עם מס' 1) א) בחזית המתחמים שלאורך דרך מס' 754 יפותחו מדרכות ורחבות מגוונות ליצירת מרחב ציבורי פתוח איכותי. לאורך דרך 754, במקומות בהם לא תתאפשר הקצאת מדרכה ברוחב מינימאלי של 2.5 מ', תובטח במידת הצורך ובמידת האפשר זכות מעבר הולכי רגל במרווחים הקדמיים של המגרשים. ב) תישמר רציפות חזית מסחרית פעילה הפונה אל הרחוב בכל המגרשים הגובלים בדרך 754 ליצירת רצף עירוני, כפי שמסומן בנספח המבנה העירוני ובכפוף לאמור בסעיף א' לעיל. ג) לאורך הדרך בכניסה למרחב התיירותי ימוקמו ויפותחו רחבות עירוניות פתוחות.	2.
2. דרך מאספת מזרחית (המסומנת ברוזטה עם מס' 2): א) תכנון הדרך המאספת (דרך מס' 2) יכלול תכנון של כל תחום הרצוה שהוגדרה בתכנית, תוך ניצול השטחים לאורך זכות הדרך למרחבי שהייה, הליכה, פיתוח כיכרות ומרחבים עירוניים רציפים המקשרים בין חלקי מתחמי התכנון. ב) הדרך המאספת תתוכנן כרחוב עירוני, פעיל עם מרחבים ציבוריים לאורכו, מדרכות רחבות ועצי צל ומתן אפשרות למעבר איכותי להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ג) חתך הדרכים הראשיות יכלול נתיבים לתחבורה ציבורית ולתחנות, חניות מקבילות, תחנות תח"צ מוסדרות ושבילי אופניים. ד) תובטח נגישות מיטבית של הולכי רגל אל מערכת התחבורה הציבורית. ה) גישת רכב פרטי אל מגרשי מגורים הנושקים לדרך תהיה בעורף המגרש במטרה לשמור על רצף המרחבים הציבוריים שלאורכו. רשאי מוסד התכנון לפטור מדרישה זו בהחלטתו המנומקת. ו) הדרך תתוכנן כיחידה אחת לכל אורכה, תוך שמירת רציפות תנועה בין המתחמים. מוסד תכנון רשאי לאשר תכנון חלק מהדרך המאספת המזרחית תוך נימוק החלטתו.	4.1.4 מבנים ומוסדות ציבור
א) בתשרי 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, לעקרונות נספחי הנוף והמבנה העירוני, ולנספח	

- הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או למדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.
- (ב) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בניה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.
- (ג) ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם.
- (ד) שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק (ג) לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי:
1. להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך קביעת מנגנון אשר יבטיח כי הקרקע תשמש לטובת הציבור, כגון מנגנון רישום שטחי הציבור על שם הרשות המקומית.
 2. להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך קביעת מנגנון אשר יבטיח כי הקרקע תשמש לטובת הציבור, כגון מנגנון רישום שטחי הציבור על שם הרשות הציבורית. תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח החברתי כלכלי.
- (ה) הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע, ככל שיידרש, בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם בהתאם לנספח החברתי-כלכלי המצורף לתכנית זו, ו/או עלפי 'המדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור' או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו.
- (ו) לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה המיועדים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בניה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו. ההמרה תינתן בטווח נגישות סביר.
- (ז) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת שטחי הבניה לשימושים שאינם לצרכי ציבור, ואשר בנייתם נועדה לסייע בבניית מבנה הציבור שיבנה במגרש זה. זאת בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבניה לצרכי ציבור. תוספת השימושים כאמור מותנית במימוש מבני ציבור שטרם נבנו באותו מגרש בעת אישור תכנית לפי סעיף זה. ניתן יהיה לממש סעיף זה במגרש המיועד למבני ציבור שהוא מקרקעי ישראל או שהוא בבעלות רשות מקומית.
- (ח) בתכנית מפורטת מתוך השטח שמוקצה לצרכי ציבור מקומיים יוקצו שטחים ציבוריים אזוריים, ממלכתיים ושטחי חירום בהתאם לצורך.

- 4.1.5 שטחים ציבוריים פתוחים**
- שטחי ציבור פתוחים שנקבעו בתכניות מאושרות ערב הפקדתה של תכנית זו לא יוסבו לעודדים אחרים, אלא אם שוכנע מוסד התכנון כי ניתן מענה מלא לצרכי הציבור שהוקטנו לאוכלוסייה המשותפת על ידם, אם היא בתחום התכנית המוצעת ואם מחוצה לה, וכלל את נימוקיו בהחלטת ההפקדה. כל זאת בלבד שלא הוקטן סה"כ היקף שטחי הציבור הפתוחים במתחם. מיקום, תפקוד והיקף שטחים ציבוריים פתוחים יהיו כמפורט בנספח הנופי של התכנית ו/או בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף באותה עת.
- תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים פתוחים תכלול התייחסות, בין היתר, לנושאים הבאים:
- (א) תכנון השטח כולו וקביעת עקרונות לפיתוחו, ללא קשר לשלבויות ביצוע, הכל בהתאם לעקרונות המבנה העירוני והנספח הנופי.
 - (ב) התייחסות לחזית הרחוב.
 - (ג) נגישות – מעבר הולכי רגל ואפשרות למעבר אופניים.
 - (ד) מעבר תשתיות תת-קרקעיות בתחום השצ"פ.
 - (ה) פתרונות שיקום נופיים ככל שנדרש.
 - (ו) פתרונות להשהיית מי נגר משטחים בנויים סמוכים.
 - (ז) פירוט מיקום ותנאים להקמת מתקנים הנדסיים. המתקנים ימוקמו בשולי השצ"פ כך שלא יקטעו את רציפותו, או יפגעו באיכותו.
 - (ח) הנחיות להיתרי בניה בדבר פרטי פיתוח אופייניים, כגון: תאורה, ריהוט גן, ריצוף, מתקנים וגידור.

4.1.6 הוראות למתחמים החדשים

(א) לכל אחד מהמתחמים 6.1, 6.2, 7 תוכן תכנית מפורטת למתחם במלואו. על אף האמור לעיל, תותר הכנת תכנית לחלק ממתחם עבור שטח בעל רצף פיזי, המהווה חטיבה תכנונית שלמה, זאת בכפוף לאישור מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 1.8 בתכנית זו, שיערך לכלל המתחם, ויאושר על ידי מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת. הוראות סעיף זה לא יחולו על תכניות שהוחלט על הפקדתן ערב הפקדתה של תכנית זו. (ב) התכנית המפורטת תבטיח חלוקה שוויונית בנטל הציבורי במתחם, בין היתר, באמצעות תכנית איחוד וחלוקה. (ג) תכנית מפורטת למתחם תכלול נספחי בינוי, נוף וסביבה, תשתיות, פרוגרמה, תנועה ותחבורה, וכל נספח אחר שיידרש ל ידי מוסד התכנון. (ד) תכנית מפורטת תתייחס לממשק הבניה החדשה עם הרקמה הקיימת. (ה) את רצפי הבינוי יקטעו רצועות של שטחים פתוחים בשילוב עם שטחי ציבור ובניה דלילה באופן בו ייווצרו מסדרונות שטחים פתוחים בין גושי הבינוי כמוצג בנספח המבנה העירוני. בתכנית מפורטת תישמר תכסית פנויה מבינוי בהיקף של 40% לפחות. 15% משטח כל מגרש לבינוי יגונן. (ו) בתכניות מפורטות יישמרו ככל הניתן צירים המקשרים את המרחבים הציבוריים: שבילים, דרכים, מרווחים בין המבנים המאפשרים מבטים. (ז) תוקצה רצועת תשתיות והיא תהיה נגישה לצורך תחזוקת קווי המים והביוב. (ח) תכנית מפורטת שתוכן תלווה בנספח ניקוז בכפוף לאישור רשות הניקוז.	
הוראות לכל המתחמים (א) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות תקפות. (ב) סה"כ שטחי הבניה הנ"ל מחושבים בהתבסס על הערכת היקף הזכויות התקפות ערב הפקדת תכנית זו. (ג) בטבלאות הקובעות זכויות בניה לכל מתחם, הנתונים מפרטים את תוספת זכויות הבניה וסה"כ זכויות הבניה. היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמפורט בכל מתחם להלן, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתוכנית זו. (ד) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע בכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו. (ה) גמישות בגבולות המתחמים: הגבולות המדויקים של המתחמים לתכנון מפורט ייקבעו במסגרת תכניות מפורטות בהתחשב במגבלות הטופוגרפיות, גושים וחלקות, פתרונות תחבורה ותשתיות, צרכי הגדרת המתחמים לאיחוד וחלוקה וכיוצא בזה. גבולות התכניות המפורטות יהיו לפי העניין ולא במדויק לפי גבולות המתחם כמסומן בתשריט ולפי שיקול מוסד התכנון.	4.1.7
סימונים נוספים 1. קו בניין (א) קו בניין יהיה כמסומן בתשריט מצב מוצע של תכנית זו. (ב) תכנית מפורטת הכוללת מקטע של דרך ארצית או אזורית, או גובלת בה, יישקל הצורך בחיץ נופי מגוון ברוחב משתנה בין הדרך לבין יעודי הקרקע הגובלים בה, ליצירת מחסום חזותי ומחסום אקוסטי, הכל כמפורט בעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית. 2. ציר הנחל (א) תכנית מפורטת, אשר בתחומה מסומן ציר נחל תכלול הוראות המתייחסות לנושא הניקוז בהתאם לתמ"א 1 לעדכונה וכן לתכנית האב לניקוז העדכנית. (ב) כמו כן על תחום זה יחולו ההוראות החלות על רצועות השפעה של עורק ניקוז עפ"י הגדרתו (ראשי או משני) כמצויין בתמ"א 1. 3. שטח חלחול יחולו הוראות סעיף 5.1.6. ינתנו פתרונות ניקוז בתחום התכנית בתיאום עם רשות הניקוז. 4. קו חשמל מתח עליון הסדת קו חשמל מתח עליון מעבר לגבול התכנית בקטע מצומת בית רימון עד לגבול התכנית בדרום מערב יעשה על פי תת"ל 63/ ב'. הרצועה על פי התת"ל סומנה בנספח מבנה עירוני. בתחום רצועת החשמל המיועדת לביטול יותרו רק שטחים לצרכי ציבור כגון: דרכים, שצ"פים רחבות עירוניות וכד'.	4.1.8

5. חזית מסחרית תכנית מפורטת אשר קיים בתחומה סימון חזית מסחרית, תבטיח רצף של שטחי מסחר בקומת הקרקע ליצירת מרחב עירוני תוסס, ובהתאם להוראות המתחם הרלוונטי. 6. אתר/מתחם לשימור (קו ורוד מקווקו) גרעין הכפר - תכנית מפורטת בתחום אתר/מתחם לשימור תוכן בהתאם למפורט בסעיף 5.4. 7. אתר עתיקות/אתר היסטורי (קו כחול מקווקו) אזור כארם א-ראס - תכנית מפורטת בתחום אתר עתיקות/ אתר היסטורי תוכן בהתאם למפורט בסעיף 5.5. 8. טיילת (א) הטיילת תתפקד כציר ירוק, המיועד להולכי רגל ורוכבי אופניים וכמרחב פעילות ציבורי פעיל עם פיתוח אינטנסיבי. בטיילת ישולבו פינוי ישיבה, תצפיות, מקומות להתכנסות, ושימושים נוספים הכלולים בהנחיות לשצ"פ. (ב) יושם דגש על קישוריות למערכת הצירים הירוקים הישובית. השטח יוצלל ע"י עצים ו/או הצללות אחרות. (ג) תכנית מפורטת אשר בתחומה סימון טיילת, תקבע במדויק את מיקומה בהתאם לשיקולים טופוגרפיים, תוך שמירה על טיילת הולכי רגל רציפה לאורך שטחים פתוחים ולאורך מוקדים תיירותיים. התכנית תכלול הוראות לפיתוח הטיילת, בין היתר בהתאם להוראות הבאות: - הטיילת המזרחית (במתחמים 6.1 ו- 6.2 תפותח בצמוד לבינוי, ברוחב שלא יפחת מ-5 מ'. - תכנית לטיילת המזרחית, ו/או תכנית הכוללת טיילת זו בתחומה, תכלול גם הוראות המתייחסות לנושא מניעת שרפות ויצירת חיץ בין הטיילת והפיתוח לאורכה לבין היער. (ד) תותר גמישות להתווית טיילת ובלבד שתתייחס לממשק בין מגורים ושטחים פתוחים סובבים כולל אלו שמתחברים לשביל ישר. (ה) בתכנית מפורטת הטיילת שתעבור בתחום השטח החקלאי תפותח כך שלא תיפגע הפעילות החקלאית. 9. ציר (המסומן בקו שחור עם עיגולים) שביל ישר - תכנית מפורטת אשר בתחומה מסומן הציר תבטיח את תוואי השביל ואת רציפותו. 10. סימבול מוקד תיירותי (אורחן) הוראות לתכנית מפורטת לסימון ראה בפרק 4.2 - מתחם 6.2. 11. סימבול מבנה ציבור הסימבול מסמן מיקום משוער למוסדות חינוך ו/או מבני ציבור ברמה כלל ישובית. המיקום המדויק יקבע בתכנית המפורטת שתוכן בהתאם למפורט בנספח פרוגרמה. 12. רצועה ומגבלות הגז הטבעי על פי תמ"א 37 יחולו הוראות התמ"א על שינוייה. 13. קו מים מעל 4" ורצועתו רצועה לתכנון קו מי מערכת לפי תמ"א 1.	
דיוק בסימונים (א) סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו. (ב) סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.	4.1.9

הוראות למתחמים

4.2

מתחם 1 - מתחם קיים, מרכז אל בלד (עיר עתיקה), ענתר

4.2.1

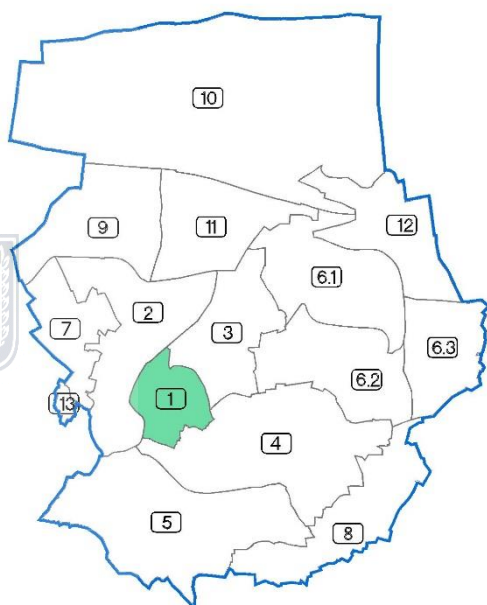
4.2.1.1 תיאור המתחם

מצב קיים

- המתחם עשיר במבני דת, בתי ספר, גני ילדים, מבנים היסטוריים ומבנים לשימור.
- מרקם צפוף.
- שכונת מגורים קיימת בשטח חלה/ות תכנית תקפה/ תכניות תקפות.
- קיים מחסור בשטחי ציבור ובתשתיות.
- שטח המתחם כ-290 ד'.

מצב מוצע / התכנית מציעה:

- הנחת תשתית תכנונית להתפתחות המתחם כמרחב איכותי מעורב שימושים ומוטה תנועת הולכי רגל: תיירות לרבות צימרים עירוניים, מסחר ומגורים תוך פיתוח מרחבים ציבוריים איכותיים.
- שימור המרקם הקיים והמבנים ההיסטוריים המזוהים כבעלי איכויות אדריכליות מיוחדות.
- שכונת מגורים קיימת, בת כ-1,000 יח"ד



נתונים כמותיים למתחם

4.2.1.2

נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	כ-3,600	• קיבולת אוכלוסיה סטטוטורית לפי תכניות תקפות – כ-9,600 נפש. • לפי בדיקת כושר נשיאה של שטחי הציבור לא ניתן לממש את מלוא הזכויות במתחם. האוכלוסיה הצפויה במימוש ריאלי 3600 נפש.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-101,000	כ-457,300	• קיבולת נומינלית. • שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם. • מותרת תוספת זכויות בניה כמפורט בסעיף 4.1.4
מזה:				
-מגורים	מ"ר	0	כ-354,500	
-מסחר	מ"ר	כ-55,000	כ-56,800	• התוספת באמצעות ניוד שטח משימוש מגורים עבור שימוש מסחרי
חזית מסחרית	מ"ר	כ-16,000	כ-16,000	• לאורך דרך מס' 1 • התוספת באמצעות ניוד שטח משימוש מגורים עבור שימוש חזית מסחרית
-תיירות	מ"ר			• תוספת זכויות בניה לתיירות באמצעות ניוד שטח משימוש מגורים עבור שימוש צימרים • ו/או כתוספת זכויות בניה עד 20% מזכויות מגורים
כלל השימושים המשניים	מ"ר	0	כ-30,000	• מסחר קמעונאי, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד' ; • שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.

מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	33	● או בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
	מ"ר	0	כ-39,500	
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	18	● שטח מאושר בתכניות תקפות ליעוד זה הינו 25 דונם ● השטח הנדרש המצויין (18 דונם) הינו שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסייה הצפויה ולא לקיבולת האוכלוסיה הסטטוטורית לפי תכניות תקפות ● או בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת וכמפורט בסעיף 4.2.1.3 להלן
בית קברות	דונם	0	9	
4.2.1.3	הוראות נוספות			
גובה מבנים	(א) גובה הבניינים יהיה עד 7 קומות או לפי תכנית תקפה המאפשרת מספר קומות גדול יותר. (ב) לאורך דרך מס' 754 יותרו מבנים בני 8 קומות כמפורט בנספח המבנה העירוני.			
זכויות בניה	(א) זכויות ושטחי בניה למגרש יהיו על פי תכניות תקפות או ייקבעו בתכנית מפורטת שתוכן. (ב) צפיפות מגורים לא תקטן מ-6 יח"ד/ ד' נטו.			
עירוב שימושים	(א) ניתן לשלב שימושי מסחר, מלאכה, גני ילדים ומעונות יום פרטיים בקומת הקרקע של בתי מגורים, ובלבד שיהיו בעלי כניסה נפרדת מהכניסה למגורים. (ב) בתכנית מפורטת ניתן להתיר פעילות עסקית באזור מגורים, ובלבד שיקבעו בה הפתרונות המתאימים למניעת מטרדים והוראות לגבי התאמת הפעילות האמורה לאזור מגורים.			
חזית מסחרית	(א) במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית יותרו שימושים מסחריים, משרדים ופעילות עסקית בקומת הקרקע ובקומה מעליה בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי.			
נוף ושטחים פתוחים	(א) בתכניות מפורטות יישמרו ככל הניתן צירים המקשרים את המרחבים הציבוריים: שבילים, דרכים, מרווחים בין המבנים המאפשרים מבטים. (ב) תכנון מרחב להולכי רגל לאורך הציר הראשי (דרך מס' 1) ישלב פעילויות של שצ"פ כמענה על החוסר.			
שביל הכנסיות	(א) האזור המסומן בסימון ציר הולכי רגל בין תאי שטח 130 ו-131, יישאר ברוחבו הפיזי הקיים. בקטע זה ינקטו אמצעים למתן עדיפות להולכי רגל וצמצום חניה ותנועת מכוניות.			
ציר הולכי רגל	(א) יפותחו שבילי הולכי רגל על בסיס רחובות ושבילים קיימים אשר יכוונו את התנועה לגרעין הותיק. (ב) מיקומם המדויק של הצירים הירוקים ייקבע בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו. (ג) ינקטו אמצעים כגון תמרור, הסדרת תנועה וכד' לצמצום חניה ותנועת מכוניות ככל הניתן (ד) לאורך הצירים ירוכזו שימושים תומכי תיירות.			
שביל ישו	(א) השביל הינו חלק מהשביל ההיסטורי ולאורכו יפותח המערך התיירותי, ישודרג מצבו הפיסי בדגש על פיתוח תוואי הליכה מזמין ונעים, ויפותחו עסקים תומכי תיירות.			

(א) תוכן תכנית מקומית לשימור בהתאם להוראות תמ"א 35 למכלול עירוני לשימור, או תכנית מפורטת למתחם מס' 1 כולו עם הוראות לשימור גרעין הכפר (מבנים, חצרות, רחובות, מרחב ציבורי) לשמירת ערכיו האדריכליים והנופיים. (ב) כל תכנית מפורטת במתחם מס' 1, תלווה בנספח בינוי ופיתוח כמפורט להלן: - התייחסות לעקרונות הבינוי והפיתוח ההיסטוריים- פריסת מבנים והעמדתם, חתך אופייני בין מבנים, תכנית מירבית, מפלסי דרכים וחניה, סוגי גגות, מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים, חזיתות, עקרונות פיתוח לשטחים הציבוריים והפתוחים, קביעת אזורי חיץ, צמחיה, נטיעות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, שילוט וחומרי גמר. - הנחיות עיצוביות גם לשטחים הפרטיים הפונים למרחב הציבורי, והנצפים מנקודות אחרות בשוב כגון טיפול בחזיתות המבנים, שילוט וגדרות. (ג) תכנית מפורטת בתחום מתחם לשימור (כמפורט בתשריט) תלווה גם בתיעוד מקדים בהתאם להנחיית מינהל תכנון (2008). התיעוד יערך על ידי אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור. (ד) התכנית המפורטת תבטיח כי היתר בניה או היתר הריסה, בתחום מתחם לשימור, יכלול תיק תיעוד מלא. התיעוד יערך על ידי אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור. (ה) הוועדה המקומית רשאית לפטור תכנית או היתר בניה מחובת הגשת התיעוד, בתנאי שקיבלה חוות דעת של אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור ונימקה את החלטתה. (ו) תכנית מפורטת בתחום מתחם לשימור, תובא לאישורה של וועדת השימור על פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה לחוק. במידה ולא הוקמה ועדת שימור, תחוייב התכנית בקבלת חוו דעת של יועץ השימור של הוועדה המקומית או יועץ השימור של הוועדה המחוזית. (ז) מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, יקבע את הוראות השימור בהתאם לתיעוד המקדים ולנספח הבינוי והפיתוח.	הוראות שימור
(א) תנאי להגשת תכנית מפורטת במתחם לשימור, הינו הכנת נספח שימור ע"י יועץ שימור בעל התמחות וניסיון בשימור. התכנית ונספח השימור יהיו בהתאם לנספח השימור של תכנית המתאר הכוללנית ויאושרו על ידי וועדת השימור (על פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה). במידה ולא הוקמה וועדת שימור, תחוייב התכנית בקבלת חו"ד יועץ השימור של הוועדה המקומית או יועץ השימור של הוועדה המחוזית. (ב) בבניה חדשה ובהרחבה של בניה קיימת ישמרו ככל הניתן מאפייני הרקמה הקיימת בלב הישוב הוותיק, כמפורט בסעיף 4.1.1. (ג) המרחב הציבורי יתוכנן באופן מזמין ונגיש כמרחב תנועה רציף מוטת תנועת הולכי רגל, תוך שילוב הצירים ההיסטוריים (שביל ישו ושביל הכנסיות) בהתאם לעקרונות נספח העיצוב העירוני. (ד) במתחם יותר אכסון תיירותי במבני מגורים קיימים, כ"צימר עירוני", על פי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכונם מעת לעת. (ה) תכנית לתוספת קומות באתר או מבנה לשימור תידון על ידי הוועדה לשימור אתרים.	אתר/ מתחם לשימור (גרעין הכפר)
(א) דרך השירות והחניון באזור התיירותי בלב הכפר ישמשו כחניון לתחבורה ציבורית בלבד. (ב) המקום המדויק יקבע בתכנית מפורטת.	מסוף תחבורה ציבורית

4.2.2 מתחם 2 – מתחם קיים, שכונות ג'פתא, א-נקארה, אל בסאתין, כרם א-ראס

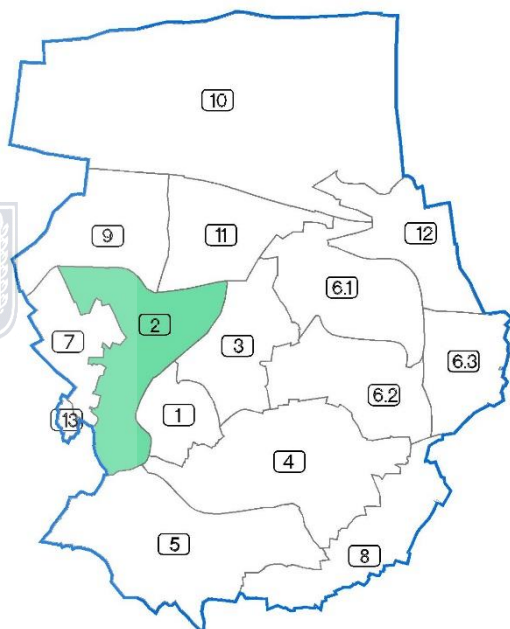
4.2.2.1 תיאור המתחם

מצב קיים

- שכונות מגורים קיימות, אשר חלות בהן תכניות תקפות.
- קו חשמל מתח עליון חוצה את המתחם לאורכו / מצפון לדרום.
- שטח המתחם כ-765 ד'.

מצב מוצע

- מימוש זכויות בניה בתכניות מפורטות מאושרות.
- שכונת מגורים קיימת, בת כ- 2,000 יח"ד.
- הסטת קו מתח עליון מתחום המתחם.



4.2.2.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאוש	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	כ-7,300	קיבולת אוכלוסיה סטטוטורית לפי תכניות תקפות – כ-15,600 נפש לפי בדיקת כושר נשיאה של שטחי הציבור לא ניתן לממש את מלוא הזכויות במתחם. האוכלוסיה הצפויה במימוש ריאלי 7300 נפש.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-28,700	כ-964,900	• קיבולת נומינלית. • שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בניה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם. • מותרת תוספת זכויות בניה כמפורט בסעיף 4.1.4 לעיל
מזה:				
-מגורים	מ"ר	0	כ-842,900	
-מסחר	מ"ר	0	כ-3,000	
חזית מסחרית	מ"ר	כ-17,000	כ-17,000	• לאורך דרך מס' 1 • התוספת באמצעות ניוד שטח משימוש מגורים עבור שימוש מסחרי
תיירות	מ"ר	כ-8,000	כ-8,000	• מלון
תיירות	מ"ר			• צימרים עירוניים • תוספת זכויות בניה לתיירות באמצעות ניוד שטח משימוש מגורים עבור שימוש צימרים • ו/או כתוספת זכויות בניה עד 20% מזכויות מגורים

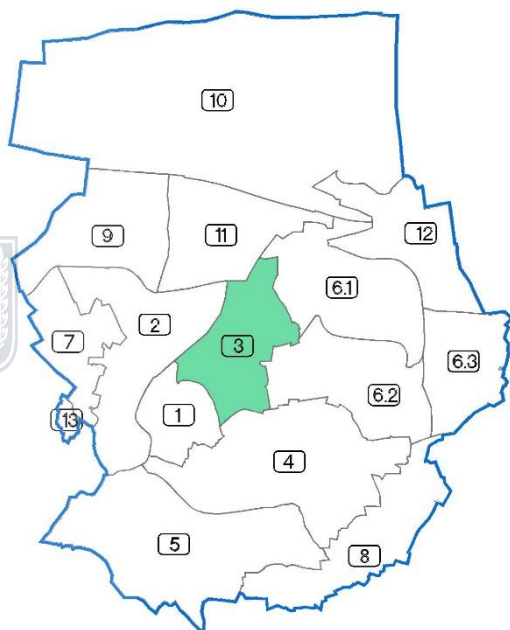
כלל-שימושים המשניים	מ"ר	0	כ-84,000	- מסחר קמעונאי, מלאכה מקומית, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד' ; - שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.
ספורט ונופש	מ"ר	כ-3,700	כ-10,000	שטח יעוד הקרקע על פי תכניות תקפה כ-63 ד'
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	74	או בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
	מ"ר	0	כ-91,200	
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	36.5	- שטח מאושר בתכניות תקפות ליעוד זה הינו 51 דונם - השטח הנדרש המצויין (36.5 דונם) הינו שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסייה הצפויה ולא לקיבולת האוכלוסיה הסטטוטורית לפי תכניות תקפות - או בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת וכמפורט בסעיף 4.2.2.3 להלן
4.2.2.3 הוראות נוספות				
גובה מבנים	(א) גובה הבניינים יהיה עד 6 קומות אלא אם חלה על השטח תכנית מאושרת קודמת המאפשרת מספר קומות גדול יותר. (ב) לאורך דרך מס' 754 יותרו מבנים בני 8 קומות כמפורט בנספח המבנה העירוני.			
זכויות בניה	(א) זכויות ושטחי בניה למגרש יהיו על פי תכניות תקפות או ייקבעו בתכנית מפורטת שתוכן. (ב) צפיפות מגורים לא תקטן מ-6 יח"ד/ ד' נטו.			
עירוב שימושים	(א) ניתן לשלב שימושי מסחר, מלאכה, גני ילדים ומעונות יום פרטיים בקומת הקרקע של בתי מגורים, ובלבד שיהיו בעלי כניסה נפרדת מהכניסה למגורים. (ב) בתכנית מפורטת ניתן להתיר פעילות עיסקית באזור מגורים, ובלבד שיקבעו בה הפתרונות המתאימים למניעת מטרדים והוראות לגבי התאמת הפעילות האמורה לאזור מגורים.			
חזית מסחרית	במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית יותרו שימושים מסחריים, משרדים ופעילות עסקית בקומת הקרקע ובקומה מעליה בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי.			
נוף ושטחים פתוחים	(א) בתכניות מפורטות יישמרו ככל הניתן צירים המקשרים את המרחבים הציבוריים: שבילים, דרכים, מרווחים בין המבנים המאפשרים מבטים. (ב) תכנון מרחב להולכי רגל לאורך הציר הראשי (דרך מס' 1) ישלב פעילויות של שצ"פ כמענה על החוסר. (ג) ישמרו שטחי ה"חואכיר" הקיימים המאפיינים את המרקם הקיים, ככל הניתן. (ד) בשצ"פים המאושרים שגודלם מעל דונם, יש לשקול הקצאת כ- 20% מהשטח לטובת "חואכיר" כדוגמת הקיים, המאופיין בצמחי תועלת, לשימוש התושבים.			
צירי רגל הולכי	(א) יפותחו שבילי הולכי רגל על בסיס רחובות ושבילים הקיימים אשר יכוונו את התנועה לגרעין הותיק. (ב) מיקומם המדויק של הצירים הירוקים ייקבעו בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו. (ג) ינקטו אמצעים לצמצום חניה ותנועת מכוניות לאורך צירי הולכי רגל ושבילים ככל הניתן. (ד) לאורך הצירים ירוכזו שימושים תומכי תיירות.			
סביבה	מתחם ספורט ונופש – טרם פיתוח השטח יש לטפל ולייצב את הפסולת הגושית אשר הוטמנה מצפון למגרש הכדורגל הקיים בהתאם לנספח נופי-סביבתי.			
חשמל	לא יותר בינוי ופיתוח בתחום מגבלות הבניה של קווי המתח העליון, אלא לאחר תיאום עם חח"י.			

4.2.3 מתחם 3 - מתחם קיים, שכונות ואדי זית, אל ח'מריה, אל ח'אלה**4.2.3.1 תיאור המתחם****מצב קיים**

- שכונות מגורים קיימות בהן חלות תכניות תקפות.
- השלמת אזור מגורים בצפון המתחם בתכנית הנמצאת בהכנה.
- שטח המתחם כ- 540 ד'.

מצב מוצע / התכנית מציעה:

- מימוש זכויות בניה בתכניות מפורטות מאושרות.
- שכונת מגורים קיימת, בת כ- 1400 יח"ד.

**4.2.3.2 נתונים כמותיים למתחם**

נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	כ- 5,100	קיבולת אוכלוסייה סטטוטורית לפי תכניות תקפות – כ- 10,400 נפש לפי בדיקת כושר נשיאה של שטחי הציבור לא ניתן לממש את מלוא הזכויות במתחם. האוכלוסייה הצפויה במימוש ריאלי 5100 נפש.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ- 12,000	כ- 754,000	- קיבולת נומינאלית. - שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם. - מותרת תוספת זכויות בניה כמפורט בסעיף 4.1.4 לעיל
מזה:				
-מגורים	מ"ר	0	כ- 674,000	
-מסחר	מ"ר	0	כ- 1,000	
חזית מסחרית	מ"ר	כ- 12,000	כ- 12,000	- לאורך דרך מס' 1 - התוספת באמצעות ניוד שטח משימוש מגורים עבור שימוש מסחרי
תיירות	מ"ר			- צימרים עירוניים - תוספת זכויות בניה לתיירות באמצעות ניוד שטח משימוש מגורים עבור שימוש צימרים - ו/או כתוספת זכויות בניה עד 20% מזכויות מגורים

- מסחר קמעונאי, מלאכה מקומית, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד'; - שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.	כ-67,000	0	מ"ר	כלל- השימושים המשניים
או בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	35	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
	כ-42,000	0	מ"ר	
- שטח מאושר בתכנית תקפות ליעוד זה הינו 36 דונם - השטח הנדרש המצויין (25.5 דונם) הינו שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסייה הצפויה ולא לקיבולת האוכלוסייה הסטטוטורית לפי תכנית תקפות - או בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת וכמפורט בסעיף 4.2.3.3 להלן	25.5	0	דונם	שטח ציבורי פתוח
4.2.3.3 הוראות נוספות				
(א) גובה הבניינים יהיה עד 6 קומות או לפי תכנית תקפה המאפשרת מספר קומות גדול יותר. (ב) לאורך דרך מס' 754 יותרו מבנים בני 8 קומות כמפורט בנספח המבנה העירוני.	(א) זכויות ושטחי בניה למגרש יהיו על פי תכנית תקפות או ייקבעו בתכנית מפורטת שתוכן. (ב) צפיפות מגורים לא תקטן מ-6 יח"ד/ ד' נטו.	(ה) ניתן לשלב שימושי מסחר, מלאכה, גני ילדים ומעונות יום פרטיים בקומות הקרקע של בתי מגורים, ובלבד שיהיו בעלי כניסה נפרדת מהכניסה למגורים. (ו) בתכנית מפורטת ניתן להתיר שימושים מסחריים באזור מגורים, ובלבד שיקבעו בה הפתרונות המתאימים למניעת מטרדים והוראות לגבי התאמת הפעילות האמורה לאזור מגורים.	(א) במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית יותרו שימושים מסחריים, משרדים ופעילות עסקית בקומת הקרקע ובקומה מעליה בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי.	(א) בתכנית מפורטת יישמרו ככל הניתן צירים המקשרים את המרחבים הציבוריים: שבילים, דרכים, מרווחים בין המבנים המאפשרים מבטים. (ב) תכנון מרחב להולכי רגל לאורך הציר הראשי (דרך מס' 1) ישלב פעילויות של שצ"פ כמענה על החוסר. (ג) ישמרו שטחי ה"חואכיר" הקיימים המאפיינים את המרקם הקיים, ככל הניתן. (ד) בשצ"פים המאושרים שגודלם מעל דונם, יש לשקול הקצאת כ- 20% מהשטח לטובת "חואכיר" כדוגמת הקיים, המאופיין בצמחי תועלת, לשימוש התושבים.
(א) יפותחו שבילי הולכי רגל על בסיס רחובות ושבילים הקיימים אשר יקשרו בין דרך מס' 1 לכיוון השטחים הפתוחים בכיוון המזרח כמפורט בנספח הנופי לתכנית זו. (ב) מיקומם המדויק של הצירים הירוקים ייקבעו בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו. (ג) ינקטו אמצעים לצמצום חניה ותנועת מכוניות לאורך צירי הולכי הרגל, ככל הניתן.				

4.2.4 מתחם 4 – מתחם קיים, שכונות ג'בל ח'וויח'ה, אל ביאדה, אל ג'מאג'יה, וערת סעד, אם דלהם, אל מסאלה, אל עין

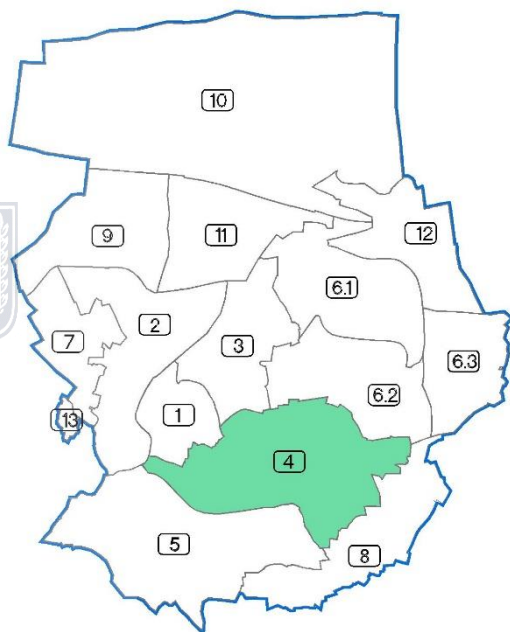
4.2.4.1 תיאור המתחם

מצב קיים

- שכונות מגורים קיימות ומאושרות.
- השלמת אזור מגורים על פי תכנית הנמצאת בהכנה.
- שטח המתחם כ-1100 ד'

מצב מוצע

- מימוש זכויות בניה בתכניות מפורטות מאושרות ובהכנה.
- שכונת מגורים קיימת, בת כ-2,600 יח"ד.



4.2.4.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	כ-9,800	קיבולת אוכלוסיה סטטוטורית לפי תכניות תקפות – כ-20,900 נפש לפי בדיקת כושר נשיאה של שטחי הציבור לא ניתן לממש את מלוא הזכויות במתחם. האוכלוסיה הצפויה במימוש ריאלי 9800 נפש.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-6,000	כ-1,452,500	• קיבולת נומינאלית. • שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בניה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם. • מותרת תוספת זכויות בניה כמפורט בסעיף 4.1.4 לעיל
מזה:				
-מגורים	מ"ר	0	כ-1,315,000	• מומלץ להקים 2 מוקדי מסחר ומשרדים שכונתיים בתכנית מפורטת יקבעו כמות ופיזור מוקדי מסחר • יותר ניווד 30% בין חזית מסחרית לבין מוקדי מסחר ומשרדים
-מסחר	מ"ר	כ-6,000	כ-6,000	• צימרים עירוניים • תוספת זכויות בניה לתיירות באמצעות ניווד שטח משימוש מגורים עבור שימוש צימרים • ו/או כתוספת זכויות בניה עד 20% מזכויות מגורים
-תיירות	מ"ר			

- מסחר קמעונאי, מלאכה מקומית, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד'; - שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.	כ-131,500	0	מ"ר	כלל- השימושים המשניים
- שטח מאושר בתכניות תקפות ליעוד זה הינו 60 דונם - סה"כ הינו שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסיה הצפויה ולא לקיבולת האוכלוסיה הסטטוטורית לפי תכניות תקפות - או בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	52	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
- שטח מאושר בתכניות תקפות ליעוד זה הינו 69 דונם - השטח הנדרש המצויין (49 דונם) הינו שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסיה הצפויה ולא לקיבולת האוכלוסיה הסטטוטורית לפי תכניות תקפות - או בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת וכמפורט בסעיף 4.2.4.3 להלן	62,500	0	מ"ר	
- שטח מאושר בתכניות תקפות ליעוד זה הינו 69 דונם - השטח הנדרש המצויין (49 דונם) הינו שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסיה הצפויה ולא לקיבולת האוכלוסיה הסטטוטורית לפי תכניות תקפות - או בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת וכמפורט בסעיף 4.2.4.3 להלן	49	0	דונם	שטח ציבורי פתוח
4.2.4.3 הוראות נוספות				
(א) גובה הבניינים יהיה עד 6 קומות אלא אם חלה על השטח תכנית מאושרת קודמת המאפשרת מספר קומות גדול יותר.				
(א) זכויות ושטחי בניה למגרש יהיו על פי תכניות תקפות או ייקבעו בתכנית מפורטת שתוכן.				
(ב) צפיפות מגורים לא תקטן מ-6 יח"ד/ד' נטו.				
(א) ניתן לשלב שימושי מסחר, מלאכה, גני ילדים ומעונות יום פרטיים בקומת הקרקע של בתי מגורים, ובלבד שיהיו בעלי כניסה נפרדת מהכניסה למגורים.				
(ב) בתכנית מפורטת ניתן להתיר פעילות עיסקית באזור מגורים, ובלבד שיקבעו בה הפתרונות המתאימים למניעת מטרדים והוראות לגבי התאמת הפעילות האמורה לאזור מגורים.				
(א) בתכניות מפורטות יישמרו ככל הניתן צירים המקשרים את המרחבים הציבוריים: שבילים, דרכים, מרווחים בין המבנים המאפשרים מבטים.				
(ב) ישמרו שטחי ה"חואכיר" הקיימים המאפיינים את המרקם הקיים, ככל הניתן.				
(ג) בשצ"פים המאושרים שגודלם מעל דונם, יש לשקול הקצאת כ- 20% מהשטח לטובת "חואכיר" כדוגמת הקיים, המאופיין בצמחי תועלת, לשימוש התושבים.				
(א) יפותחו שבילי הולכי רגל על בסיס רחובות ושבילים הקיימים אשר יקשרו בין דרך מס' 1 לכיוון השטחים הפתוחים בכיוון המזרח כמפורט בנספח הנופי לתכנית זו.				
(ב) מיקומם המדויק של הצירים הירוקים ייקבעו בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו.				
(ג) ינקטו אמצעים לצמצום חניה ותנועת מכוניות ככל הניתן.				

4.2.5 מתחם 5 – מתחם קיים, שכונות אל משוח, כורוס א רישה, בנה ביתך, פוק אל-עין, אל-עבאהר

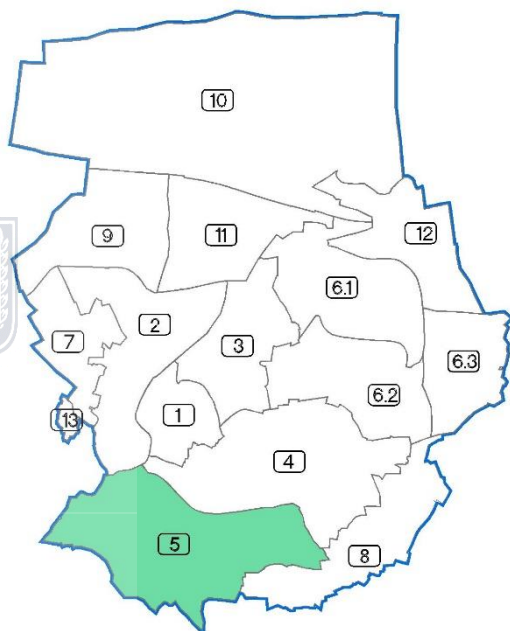
4.2.5.1 תיאור המתחם

מצב קיים

- שכונות מגורים קיימות ומאושרות.
- השלמת אזור מגורים על פי תכנית הנמצאת בהכנה.
- שטח המתחם כ-1150 ד'

מצב מוצע

- מימוש זכויות בניה בתכניות מפורטות מאושרות ובהכנה.
- שכונת מגורים קיימת, בת כ-2,800 יח"ד.



4.2.5.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסיה צפויה	נפש	0	כ-10,500	קיבולת אוכלוסיה סטטוטורית לפי תכניות תקפות – כ-21,000 נפש לפי בדיקת כושר נשיאה של שטחי הציבור לא ניתן לממש את מלוא הזכויות במתחם. האוכלוסיה הצפויה במימוש ריאלי 10500 נפש.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-5,800	כ-1,528,500	• קיבולת נומינאלית. • שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בניה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם. • מותרת תוספת זכויות בניה כמפורט בסעיף 4.1.2.1 לעיל
מזה:				
-מגורים	מ"ר	0	כ-1,384,000	
-מסחר	מ"ר	כ-5,800	כ-6,000	• מומלץ להקים 2 מוקדי מסחר ומשרדים שכונתיים • בתכנית מפורטת יקבעו כמות ופיזור מוקדי מסחר • יותר ניוד 30% בין חזית מסחרית לבין מוקדי מסחר ומשרדים
-תיירות	מ"ר			• צימרים עירוניים • תוספת זכויות בניה לתיירות באמצעות ניוד שטח משימוש מגורים עבור שימוש צימרים • ו/או כתוספת זכויות בניה עד 20% מזכויות מגורים

- מסחר קמעונאי, מלאכה מקומית, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד' ; - שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.	כ-138,500	0	מ"ר	כלל- השימושים המשניים
- שטח מאושר בתכניות תקפות ליעוד זה הינו 93 דונם - סה"כ הינו שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסיה הצפויה ולא לקיבולת האוכלוסיה הסטטוטורית לפי תכניות תקפות - או בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	90	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
- שטח מאושר בתכניות תקפות ליעוד זה הינו 74 דונם - השטח הנדרש המצויין (52.5 דונם) הינו שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסייה הצפויה ולא לקיבולת האוכלוסיה הסטטוטורית לפי תכניות תקפות - או בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת וכמפורט בסעיף 4.2.5.3 להלן	כ-108,000	0	מ"ר	
- שטח מאושר בתכניות תקפות ליעוד זה הינו 74 דונם - השטח הנדרש המצויין (52.5 דונם) הינו שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסייה הצפויה ולא לקיבולת האוכלוסיה הסטטוטורית לפי תכניות תקפות - או בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת וכמפורט בסעיף 4.2.5.3 להלן	52.5	0	דונם	שטח ציבורי פתוח
4.2.5.3 הוראות נוספות				
(א) גובה הבניינים יהיה עד 6 קומות אלא אם חלה על השטח תכנית מאושרת קודמת המאפשרת מספר קומות גדול יותר. (ב) לאורך דרך מס' 754 יותרו מבנים בני 8 קומות כמפורט בנספח המבנה העירוני.				
(א) זכויות ושטחי בניה למגרש יהיו על פי תכניות תקפות או ייקבעו בתכנית מפורטת שתוכן. (ב) צפיפות מגורים לא תקטן מ-6 יח"ד/ ד' נטו.				
(א) ניתן לשלב שימושי מסחר, מלאכה, גני ילדים ומעונות יום פרטיים בקומות הקרקע של בתי מגורים, ובלבד שיהיו בעלי כניסה נפרדת מהכניסה למגורים. (ב) בתכנית מפורטת ניתן להתיר פעילות עיסקית באזור מגורים, ובלבד שיקבעו בה הפתרונות המתאימים למניעת מטרדים והוראות לגבי התאמת הפעילות האמורה לאזור מגורים.				
(א) בתכניות מפורטות יישמרו ככל הניתן צירים המקשרים את המרחבים הציבוריים: שבילים, דרכים, מרווחים בין המבנים המאפשרים מבטים. (ב) ישמרו שטחי ה"חואכיר" הקיימים המאפיינים את המרקם הקיים, ככל הניתן. (ג) בשצ"פים המאושרים שגודלם מעל דונם, יש לשקול הקצאת כ- 20% מהשטח לטובת "חואכיר" כדוגמת הקיים, המאופיין בצמחי תועלת, לשימוש התושבים.				

4.2.6 מתחם 6.1 – שכונת מגורים חדשה (צפון מזרח)

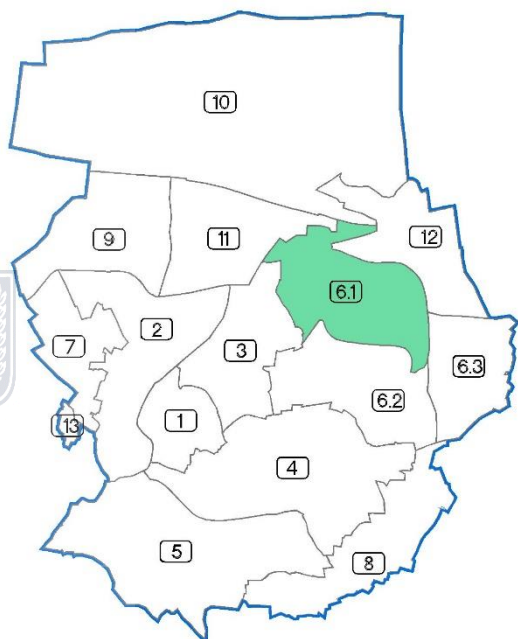
4.2.6.1 תיאור המתחם

מצב קיים

- שטחים פתוחים, יער בית קשת, עיבוד חקלאי.
- שטח המתחם כ- 720 ד'.

מצב מוצע

- שכונת מגורים חדשה בבניה רוויה, בת כ- 2,600 יח"ד.
- פארק עירוני ראשי.
- דרך מאספת מזרחית.



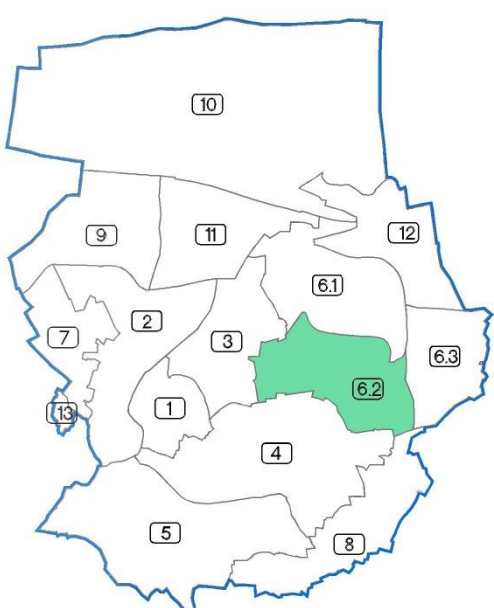
4.2.6.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-11,000	כ-11,000	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-585,600	כ-585,600	• שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מזה:				
מגורים	מ"ר	כ-501,600	כ-501,600	
מסחר ומשרדים	מ"ר	כ-8,000	כ-8,000	• מומלץ להקים 2 מוקדי מסחר ומשרדים שכונתיים • בתכנית מפורטת יקבעו כמות ופיזור מוקדי מסחר • יותר ניוד 30% בין חזית מסחרית לבין מוקדי מסחר ומשרדים
חזית מסחרית	מ"ר	כ-19,000	כ-19,000	
תיירות	מ"ר			• צימרים עירוניים • תוספת זכויות בניה לתיירות באמצעות ניוד שטח משימוש מגורים עבור שימוש צימרים • ו/או כתוספת זכויות בניה עד 20% מזכויות מגורים
כלל השימושים המשניים	מ"ר	כ-57,000	כ-57,000	• מסחר קמעונאי, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד'; • שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.
	דונם	כ-97	כ-97	

- או בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. - יבחן בתכנית מפורטת הצורך בשטח נוסף לצרכים כלל אזוריים	כ-145,400	כ-145,400	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
- שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסיה הצפויה - או בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת וכמפורט בסעיף 4.2.6.3 להלן	כ-42	כ-42	דונם	שטח ציבורי פתוח
	כ-60	כ-60	דונם	פארק עירוני
4.2.6.3 הוראות נוספות				
עקרונות לתכנון מפורט (א) המתחם יפותח בשלבים כך שעד לפיתוחו המלא, יתאפשר המשך שימוש ביער כשטח פתוח. (ב) תכנית מפורטת למתחם תתוכנן כך שיתאפשר מימושה בשלבים. (ג) השכונה תתוכנן למגורים בצפיפות עירונית בבניה רוויה ותכלול בנייני דירות משותפים עם תמהיל סוגי מגורים מגוון. (ד) בתכנון השכונה יושם דגש על סביבה עירונית אטרקטיבית שתכלול מרכיבים עירוניים, כגון: שטחים ציבוריים פתוחים אינטנסיביים, טיילות, מדרכות, מבני ציבור, חזיתות מסחריות וכד'. (ה) הגישה לשכונה תתבצע באמצעות דרך מאספת מזרחית (דרך מס' 2) כחלק משלד התנועה העירוני המוצע. (ו) הבינוי למגורים במתחם יהיה מרקמי בגובה של עד 9 קומות ממפלס הכניסה הקובעת. (ז) המתחם יציע תמהיל מגוון של גדלי דירות, מגרשים וצפיפויות, בצפיפות מיזערית של 9 יח"ד לדונם נטו. (ח) תותר גמישות של 15% ממספר המגרשים למגורים בהם תתאפשר צפיפות נמוכה מ-9 יח"ד לדונם אך גבוהה מ-6 יח"ד לדונם. (ט) ניתן לשלב שימושי מסחר, מלאכה, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים ומעונות יום פרטיים בקומת הקרקע של בתי מגורים, ובלבד שיהיו בעלי כניסה נפרדת מהכניסה למגורים. (י) בתכנית מפורטת ניתן להתיר פעילות עיסקית באזור מגורים, ובלבד שיקבעו בה הפתרונות המתאימים למניעת מטרדים והוראות לגבי התאמת הפעילות האמורה לאזור מגורים. (כ) בתכנון המתחם יפרטו אמצעי הגנה מפני שריפות בחלקי היער והפארק הנושקים לו בתאום עם קק"ל. (ל) בתכנית מפורטת יבחן הצורך בהקצאת שטחים לשימושים ציבוריים כלל אזוריים.				
תנועה ותחבורה (א) תכנון הדרך המאספת (דרך מס' 2) יכלול תכנון של כל תחום הרצועה שהוגדרה בתכנית, תוך ניצול השטחים לאורך זכות הדרך למרחבי שהייה, הליכה, פיתוח כיכרות ומרחבים עירוניים רציפים המקשרים בין חלקי השכונה כמפורט בסעיף 4.1.3.2. (ב) התכנון המפורט של מערך הדרכים ישמור על עקרונות שלד הצירים השונים המוצע בתכנית זו ובנספחיה, בדגש על החיבוריות לדרכים קיימות ומוצעות המתחמים הגובלים. (ג) מוסד התכנון רשאי לאשר תכנון חלק מהדרך המאספת המזרחית תוך נימוק החלטתו.				
חזית מסחרית ברחובות המסומנים בתשריט מצב מוצע כרחובות עם חזית מסחרית יותרו שימושים מסחריים, משרדים ופעילות עסקית בקומת הקרקע ובקומה מעליה בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי.				

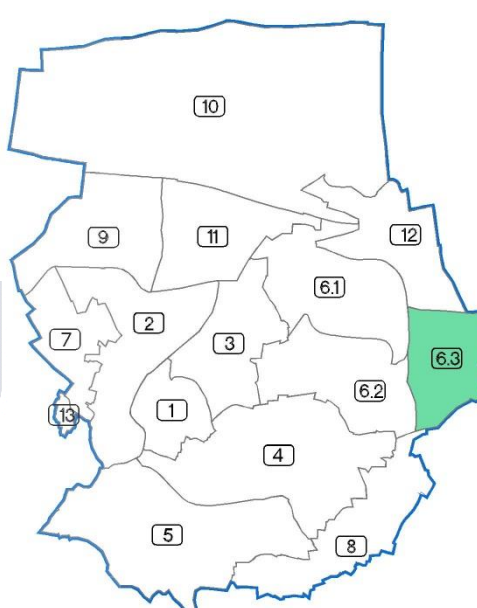
תכנית מפורטת הכוללת את שטח הפארק בתחומה, תכלול בהוראותיה התייחסות לנושאים הבאים: (א) תכנון שטח הפארק יכלול שמירה על אזורים של היער הקיים. (ב) הפארק יתוכנן עם נגישות מירבית ועם קשר לדרך מס' 1, כולל שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל המתקשרים למערכת השבילים באזורים הסמוכים, וכולל התייחסות לגישה בתחבורה ציבורית וברכב מאזורים מרוחקים יותר. (ג) הקצאת חניה בפארק בהתאם לתקן החניה התקף, בצמוד לאזורי המגורים והפיתוח האינטנסיבי. (ד) רמות אינטנסיביות משתנות של פיתוח הפארק יהיו בהתאם לשיפועים ולקרבה לבינוי. (ה) תכנון אזור אינטנסיבי בתחום הפארק ב"קוי התפר" עם שכונות המגורים, כשצ"פ שכונתי גדול, בהתאם לנספח הנופי. (ו) היקף שימושים משניים כגון בתי קפה, קיוסקים וכד' יהיה כמפורט לעיל ובתנאי שהיקפם לא יפגע בתפקודו של הפארק. (ז) פיתוח הפארק ופתרונות הניקוז במידה וידרשו יהיו תוך התחשבות מירבית בשמירת משאבי הטבע, בעצים הקיימים ומאפייני הנוף לרבות האילויות הנופיות של השטח הפתוח. (ח) תכנון ופיתוח הפארק יהיו בהתאם להנחיות הנספח הנופי. (ט) תותר גמישות בשטח הפארק ובתנאי ששטחו לא יוקטן משמעותית ותובטח קישוריות לדרך מס' 1.	פארק עירוני
(א) מיקומם המדויק של הטיילת ושל הצירים הירוקים בתחום השכונה ייקבעו בתכנית המפורטת לשכונה בהתאם להוראות סעיף 4.1.8.8 ולעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו.	טיילת
(א) בתכנית יפורטו הוראות לצירים הירוקים בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו.	ציר הולכי רגל
(א) המרחבים הציבוריים במתחם יקושרו אל מרחבים ציבוריים במתחמים שכנים ואל היער הסובב. (ב) ישמרו ככל הניתן גושי עצים קיימים, תוך ניצול יעיל של השטח. (ג) גבולות הבינוי יקבעו תוך שמירה על עקרון הותרת הואדיות ללא פיתוח. ערוצי הואדיות ישארו כטבעם. (ד) הבינוי יתוכנן כך שישתלב בטופוגרפיה הקיימת, בהתאמה לשיפועים ובהתחשב בניצפות השכונה מבחוץ ובקוי תצפית מן השכונה לסביבותיה. (ה) ישולבו שטחים פתוחים בין הבינוי בצורה של פסיפס ירוק המדגיש את אופי החקלאות המסורתית "חוואכיר", המתאפיינת בצמחי תועלת לשימוש התושבים. (ו) בשצ"פים השכונתיים המרכזיים יש לשקול הקצאת כ 25% מהשטח ל"חוואכיר".	נוף שטחים פתוחים
לא יותר גידול בעלי חיים.	איכות הסביבה

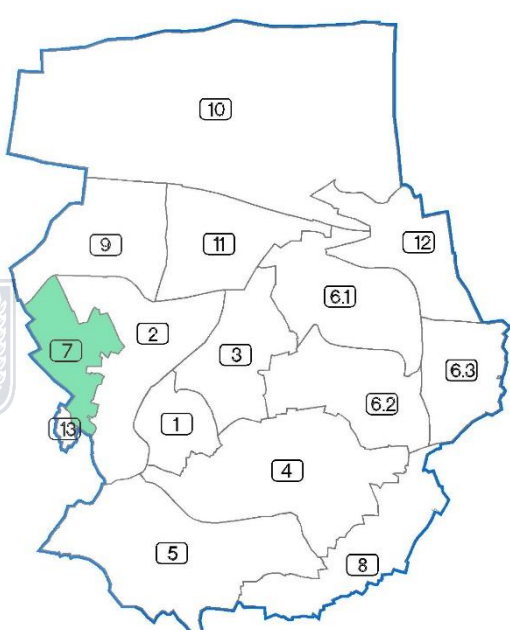


מתחם 6.2 - שכונת מגורים חדשה (מזרח)					4.2.7
תיאור המתחם					4.2.7.1
					מצב קיים
					- שטחים פתוחים, עיבוד חקלאי. - שטח המתחם כ- 655 ד'.
					מצב מוצע
					- שכונת מגורים חדשה בת כ- 2,300 יח"ד. - דרך מאספת מזרחית. - אתר תיירות (אורחן).
נתונים כמותיים למתחם					4.2.7.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ- 9700	כ- 9,700	קיבולת סטטוטורית.	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ- 505,800	כ- 505,800	- קיבולת נומינאלית. - שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.	
מזה:					
מגורים	מ"ר	כ- 442,300	כ- 442,300		
מסחר	מ"ר	כ- 3,500	כ- 3,500	- מומלץ להקים מוקד מסחר ומשרדים שכונתי אחד - בתכנית מפורטת יקבעו כמות ופיזור מוקדי מסחר - יותר ניוד 30% בין חזית מסחרית לבין מוקדי מסחר ומשרדים	
חזית מסחרית	מ"ר	כ- 6,000	כ- 6,000		
תיירות	מ"ר			- צימרים עירוניים - תוספת זכויות בניה לתיירות באמצעות ניוד שטח משימוש מגורים עבור שימוש צימרים - או כתוספת זכויות בניה עד 20% מזכויות מגורים	
אורחן (קמפינג)	מ"ר	כ- 1,000	כ- 1,000		
כלל השימושים המשניים	מ"ר	כ- 53,000	כ- 53,000	- מסחר קמעונאי, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד' ביעוד קרקע מגורים לסוגיו ; - שטחי הבניה לשימושים משניים כפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.	

מבנים ומוסדות ציבור	דונם	76	76	- בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. - יבחן בתכנית מפורטת הצורך בשטח נוסף לצרכים כלל אזוריים.
	מ"ר	כ-114,000	כ-114,000	
שטח ציבורי פתוח	דונם	48.5	48.5	- שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסיה הצפויה - או בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת וכמפורט בסעיף 4.2.7.3 להלן
4.2.7.3 הוראות נוספות				
עקרונות לתכנון מפורט	(א) צפיפות מגורים מינימלית תהיה 6 יח"ד/ד נטו בקרקע פרטית ו-7 יח"ד/ד נטו בקרקע מדינה. בתחום תכנית 257-0617423, הכלולה במתחם, צפיפות המגורים הממוצעת לא תפחת מ-7 יח"ד לדונם. (ב) גובה מבני מגורים עד 6 קומות ממפלס הכניסה הקובעת. (ג) ניתן לשלב שימושי מסחר, מלאכה, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים ומעונות יום פרטיים בקומת הקרקע של בתי מגורים, ובלבד שיהיו בעלי כניסה נפרדת מהכניסה למגורים. (ד) בבתכנית מפורטת ניתן להתיר פעילות עיסקית באזור מגורים, ובלבד שיקבעו בה הפתרונות המתאימים למניעת מטרדים והוראות לגבי התאמת הפעילות האמורה לאזור מגורים. (ה) תא שטח מס' 157 ביעוד שטחים פתוחים ייכלל בתחום איחוד וחלוקה בתכנית מפורטת. מיקומו והיקפו הסופיים ייקבעו בתכנונית המפורטת.			
תנועה ותחבורה	(א) תכנון הדרך המאספת (דרך מס' 2) יכלול תכנון של כל תחום הרצועה שהוגדרה בתכנית, תוך ניצול השטחים לאורך זכות הדרך למרחבי שהייה, הליכה, פיתוח כיכרות ומרחבים עירוניים רציפים המקשרים בין חלקי השכונה כמפורט בסעיף 4.1.3.2. (ב) התכנון המפורט של מערך הדרכים ישמור על עקרונות שלד הצירים השונים המוצע בתכנית זו ובנספחיה, בדגש על החיבוריות לדרכים קיימות ומוצעות המתחמים הגובלים. (ג) מוסד התכנון רשאי לאשר תכנון חלק מהדרך המאספת המזרחית תוך נימוק החלטתו.			
חזית מסחרית	ברחובות המסומנים בתשריט מצב מוצע כרחובות עם חזית מסחרית יותרו שימושים מסחריים, משרדים ופעילות עסקית בקומת הקרקע ובקומה מעליה בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי.			
נוף שטחים פתוחים	(א) המרחבים הציבוריים במתחם יקושרו אל מרחבים ציבוריים במתחמים שכנים ואל היער הסובב. (ב) במתחם ישמרו ככל הניתן גושי עצים קיימים תוך ניצול יעיל של השטח. (ג) גבולות הבינוי יקבעו תוך שמירה על עקרון הותרת הוודיות ללא פיתוח. ערוצי הוודיות ישארו כטבעם. (ד) הבינוי יתוכנן כך שישתלב בטופוגפיה הקיימת ובהתאמה לשיפועים ובהתחשבות בניצפות השכונה מבחוץ ובקוי תצפית מן השכונה לסביבותיה. (ה) ממשק בין שטחים חקלאיים לבין הפיתוח. (ו) ישולבו שטחים פתוחים בין הבינוי בצורה של פסיפס ירוק המדגיש את אופי החקלאות המסורתית "חוואכיר", המתאפיינת בצמחי תועלת לשימוש התושבים. (ז) בשצ"פים השכונתיים המרכזיים יש לשקול הקצאת כ 25% מהשטח ל"חוואכיר".			
טיילת	מיקומם המדויק של הטיילת ושל הצירים הירוקים בתחום השכונה ייקבעו בתכנית המפורטת לשכונה בהתאם להוראות סעיף 4.1.8.8 ולעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו. הטיילת יכולה להיות משולבת ברצועת הדרך המאספת המזרחית במקטעים בהם היא מקבילה לדרך כמסומן בתכנית.			
ציר הולכי רגל	בתכנית יפורטו הוראות לצירים הירוקים בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו.			
אורחן לילה או אורחן משולב	(א) האורחן מסומן בסימבול "מוקד תיירותי". (ב) המיקום המדויק של האורחן (חניון קמפינג) ייקבע בתכנית מפורטת למתחם. (ג) האורחן יכלול קיבולת מינימלית של 50 מיטות לחניון לילה על שטח של דונם אחד לפחות, או קיבולת מינימלית של 125 מיטות לחניון קמפינג על שטח של 3 דונם לפחות.			

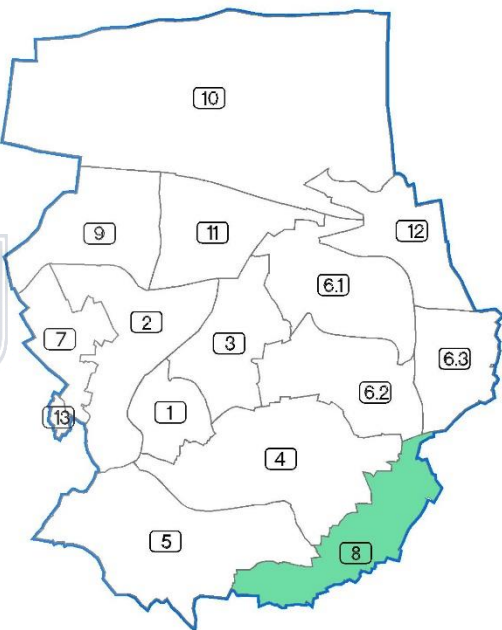
(ד) האורחן יתוכנן בהתאם להנחיות משרד התיירות לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי בהתאם להיקף המבקרים המתוכנן. (ה) תכנית תכלול נספח בינוי ונוף, המתייחס לייחודיות הסביבתית של האזור, ולמאפיינים ותנאים המתאימים לאכסון, מנוחה, בילוי ועיסוק בנופש ובפנאי בחיק הטבע. (ו) ההתכנית תכלול הוראות המוודאות כי הקמת האורחן, תכלול התייחסות קפדנית לסביבה והשתלבות בה, תוך הפרה מינימאלית של תוואי הקרקע ומאפייניו הטבעיים של האתר. (ז) כל עוד לא ייבנה האורחן יוותר השטח פתוח. לא תותר הסבת השימוש לפיתוח שימושים שאינם לתיירות, שימושי פנאי ונופש או שטחים ציבוריים פתוחים.	
לא יותר גידול בעלי חיים בשכונות מגורים.	איכות הסביבה

מתחם 6.3 – שטח חקלאי				4.2.8										
תיאור המתחם				4.2.8.1										
 מצב קיים • קרקע חקלאית. • יער לפי תמ"א 22. • שטח המתחם כ- 444 ד'. מצב מוצע • קרקע חקלאית. • יער לפי תמ"א 22.														
נתונים כמותיים למתחם				4.2.8.2										
<table><tr><td>הוראות</td><td>סה"כ</td><td>תוספת למאוסר</td><td>יחידת מידה</td><td>נושא</td></tr><tr><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td><td>--</td></tr></table>				הוראות	סה"כ	תוספת למאוסר	יחידת מידה	נושא	--	--	--	--	--	
הוראות	סה"כ	תוספת למאוסר	יחידת מידה	נושא										
--	--	--	--	--										
הוראות נוספות				4.2.8.3										
ניתן להוציא היתרי בניה למבנים חקלאיים על פי תכנית ג/21904.				שטח חקלאי										
מיקומו המדויק של הטיילת ייקבע בתכנית המפורטת בהתאם להוראות סעיף 4.1.8.8 ולעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו. הטיילת יכולה להיות משולבת לאורך הדרכים ובתנאי שלא תיפגע הפעילות החקלאית.				טיילת										

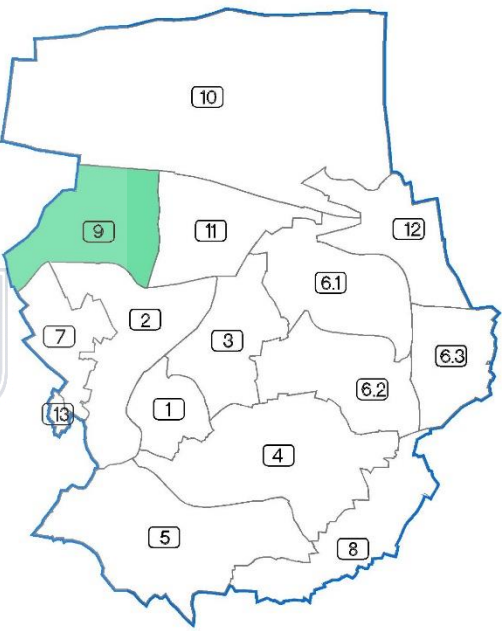
4.2.9 מתחם 7 - כרם א-ראס				
4.2.9.1 תיאור המתחם				
מצב קיים - שטח חקלאי. - אתר ארכאולוגי כרם א-ראס. - שטח המתחם כ-415 ד'. מצב מוצע - שכונת מגורים חדשה בת כ-1,500 יח"ד. - משרדים ומסחר כחייץ בין תעסוקה במתחם 9 למגורים במתחם 7. - פארק ארכאולוגי עם תשתית תיירותית. - שטח ציבורי פתוח לאורך נחל כנא.				
				
4.2.9.2 נתונים כמותיים למתחם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-6,300	כ-6,300	קיבולת סטטוטורית
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-341,300	כ-341,300	- קיבולת נומינאלית. - שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	כ-287,300	כ-287,300	במגרשים הנשענים על דרכים שזכות הדרך שלהן מעל 15 מטר תותר המרת שטח מגורים לשימושים מסחריים עד 20% משטח הבניה במגרש בכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.
מסחר ותעסוקה	מ"ר	כ-20,000	כ-20,000	תא שטח 136 – תעסוקה עם חזית מסחרית
תיירות	מ"ר			- צימרים עירוניים - תוספת זכויות בניה לתיירות באמצעות ניוד שטח משימוש מגורים עבור שימוש צימרים - ו/או כתוספת זכויות בניה עד 20% מזכויות מגורים
כלל השימושים המשניים	מ"ר	כ-34,000	כ-34,000	- מסחר קמעונאי, מלאכה מקומית, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד' ; - שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.
	דונם	30	30	

מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	כ-45,000	כ-45,000	- או בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. - בתכנית מפורטת יבחן הצורך בשטח נוסף לצרכים כלל אזריים
שטח ציבורי פתוח	דונם	26	26	- שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסיה הצפויה - או בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת וכמפורט בסעיף 4.2.8.3 להלן
4.2.9.3	הוראות נוספות			
תכנון המתחם	(א) תכנית מפורטת במתחם זה תוכן למתחם במלואו כמפורט בסעיף 4.1.6. (ב) התכנית המפורטת תבטיח חלוקה שוויונית בנטל הציבורי במתחם, באמצעות תכנית איחוד וחלוקה. (ג) התכנית המפורטת תכלול בתחום האיחוד והחלוקה את הפארק הארכיאולוגי, קרקעות פרטיות וקרקעות בבעלות המדינה. (ד) התכנית המפורטת תכלול נספח שימור ובו מידע באשר לעתיקות במתחם, כולל ניתוח ערכיות, הערכת חשיבות וקווים מנחים לתכנון הפארק הארכיאולוגי. נספח השימור יאושר על ידי רשות העתיקות. (ה) האתר הארכיאולוגי יקושר אל מערכת השבילים והצירים המובילה אל מרכז הישוב (מתחם מס' 1) ואל שביל ישו. (ו) תיכנון הפארק הארכיאולוגי יתואם עם רשות העתיקות.			
עקרונות לתכנון מפורט	(א) צפיפות מגורים מינימלית תהיה 6 יח"ד/ד נטו. (ב) גובה מבני מגורים עד 6 קומות ממפלס הכניסה הקובעת ויבחן ביחס לגבעה של הפארק הארכיאולוגי. (ג) ניתן לשלב שימושי מסחר, מלאכה, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים ומעונות יום פרטיים בקומת הקרקע של בתי מגורים, ובלבד שיהיו בעלי כניסה נפרדת מהכניסה למגורים. (ד) בתכנית מפורטת ניתן להתיר פעילות עיסוקית באזור מגורים, ובלבד שיקבעו בה הפתרונות המתאימים למניעת מטרדים והוראות לגבי התאמת הפעילות האמורה לאזור מגורים.			
תעסוקה עם הנחיות מיוחדות	בתא שטח 136 יותרו שימושי מסחר, משרדים ותעסוקה שאינם מהווים מטרד לשימושי מגורים הנמצאים מדרום לו.			
שטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות	תא שטח 45 - אתר כארם א-ראס. תיחום האתר יתואם ויאושר על ידי רשות העתיקות. תיאסר כל בניה בתחום תא שטח 45, למעט פיתוח הנדרש לצורך הפארק הארכיאולוגי כמצויין בסעיף 3.9.1. תוכן תכנית לפיתוח הפארק הארכיאולוגי שתכלול פיתוח נופי ותיירותי, תוך שימור השרידים עצמם לאחר חשיפתם.			
שטחים פתוחים	(א) ישולבו שטחים פתוחים בין הבינוי בצורה של פסיפס ירוק המדגיש את אופי החקלאות המסורתית "חוואכיר", המתאפיינת בצמחי תועלת לשימוש התושבים. (ב) בשצ"פים השכונתיים המרכזיים יש לשקול הקצאת כ 25% מהשטח ל"חוואכיר".			
מבנים ומוסדות ציבור	(א) יוקצה שטח לבתי הספר בדרום המתחם בכדי לשרת מתחמים סמוכים בגלעין היישוב ובדרומו ובהתאם לנספח הפרוגרמה. (ב) בתכנית מפורטת יבחן הצורך בהקצאת שטחים לשימושים ציבוריים כלל אזריים			
נחל כנא	(א) לאורך דרך 754 חדשה תישמר רצועה ברוחב של 20 מ' לפחות לאורך נחל כנא. (ב) התכנית המפורטת תכלול הוראות להסדרת ערוץ הנחל כתעלה פתוחה בשילוב עם צמחיה ונטיעות עד ליצירת שצ"פ אחד ליניארי לאורך הנחל אשר ישמש כשצ"פ יישובי בחלקו אינטנסיבי ובחלקו אקסטנסיבי. (ג) התכנית תלווה בנספח נופי הכולל התייחסות לדרך 754 החדשה.			
צירי הולכי רגל	(א) יפתחו שבילי רגל על בסיס רחובות ושבילים הקיימים אשר יכוונו את התנועה לגרעין הותיק. (ב) מיקומם המדויק של הצירים הירוקים ייקבעו בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו. (ג) ינקטו אמצעים לצמצום חניה ותנועת מכוניות ככל הניתן. (ד) לאורך הצירים ירוכזו שימושים תומכי תיירות.			
איכות הסביבה	לא יותר גידול בעלי חיים.			

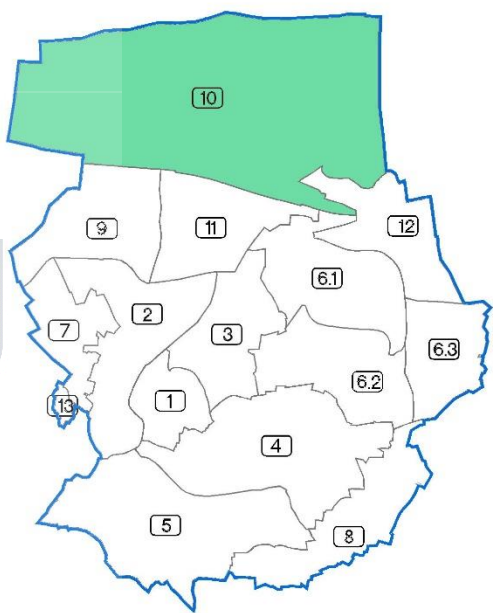


4.2.10 מתחם מס' 8 – שכונת מגורים חדשה (דרום)				4.2.10.1
תיאור המתחם				מצב קיים
				- שטח חקלאי הכולל מספר מבני משק. - שטח המתחם כ-595 ד'.
				מצב מוצע - שכונת מגורים חדשה בת כ-2,100 יח"ד. - דרך מאספת מזרחית. - שטחים לריסון והשהית נגר עילי.
4.2.10.2 נתונים כמותיים למתחם				נושא
הוראות	סה"כ	תוספת למאוסר	יחידת מידה	
קיבולת סטטוטורית	8,800	8,800	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
- קיבולת נומינאלית. - שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.	כ-428,300	כ-428,300	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)
	כ-401,300	כ-401,300	מ"ר	מזה: -מגורים
במגרשים הנשענים על דרכים שזכות הדרך שלהן מעל 15 מטר תותר המרת שטח מגורים לשימושים מסחריים עד 20% משטח הבניה במגרש בכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.	כ-7,000	כ-7,000	מ"ר	-מסחר
- מומלץ להקים 2 מוקדי מסחר ומשרדים שכונתיים בתכנית מפורטת יקבעו כמות ופיזור מוקדי מסחר - יותר ניווד 30% בין חזית מסחרית לבין מוקדי מסחר ומשרדים			מ"ר	-תיירות
- צימרים עירוניים - תוספת זכויות בניה לתיירות באמצעות ניווד שטח משימוש מגורים עבור שימוש צימרים - ו/או כתוספת זכויות בניה עד 20% מזכויות מגורים	20,000	20,000	מ"ר	כלל השימושים המשניים
- מסחר קמעונאי, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד'; - שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.				

מבנים ומוסדות ציבור	דונם	55	55	● או בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. ● בתכנית מפורטת יבחן הצורך בשטח נוסף לצרכים כלל אזוריים
	מ"ר	82,500	82,500	
שטח ציבורי פתוח	דונם	44	44	● שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסיה הצפויה ● או בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת וכמפורט בסעיף 4.2.8.3 להלן
4.2.10.3	הוראות נוספות			
עקרונות לתכנון מפורט	(א) צפיפות מגורים מינימלית תהיה 6 יח"ד/ד נטו. (ב) גובה מבני מגורים עד 6 קומות ממפלס הכניסה. (ג) מגרשי מגורים יהיו בגודל בין 500 מ' ל-1000 מ"ר. (ד) ניתן לשלב שימושי מסחר, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים ומעונות יום פרטיים בקומת הקרקע של בתי מגורים, ובלבד שיהיו בעלי כניסה נפרדת מהכניסה למגורים. (ה) בתכנית מפורטת ניתן להתיר פעילות עיסקית באזור מגורים, ובלבד שיקבעו בה הפתרונות המתאימים למניעת מטרדים והוראות לגבי התאמת הפעילות האמורה לאזור מגורים.			
תנועה ותחבורה	(א) תכנון הדרך המאספת (דרך מס' 2) יכלול תכנון של כל תחום הרצועה שהוגדרה בתכנית, תוך ניצול השטחים לאורך זכות הדרך למרחבי שהייה, הליכה, פיתוח כיכרות ומרחבים עירוניים רציפים המקשרים בין חלקי השכונה כמפורט בסעיף 4.1.3.2. (ב) התכנון המפורט של מערך הדרכים ישמור על עקרונות שלד הצירים השונים המוצע בתכנית זו ובנספחיה, בדגש על החיבוריות לדרכים קיימות ומוצעות המתחמים הגובלים. (ג) מוסד התכנון רשאי לאשר תכנון חלק מהדרך המאספת המזרחית תוך נימוק החלטתו.			
נוף שטחים פתוחים	חלק משצ"פים ימוקם בגבול הצפוני של המתחם כמפורט בנספח הנופי לתכנית זו. בתכנון השטחים הפתוחים ישולבו אזורים לריסון והשהית מי הנגר מהמדרונות שמדרום למתחם. היקף שטחם ופרישתם יקבע בהתאם לשיקולי ניקוז ונוף. באזורים הללו ישולבו שטחי ספורט ופנאי ככל הניתן. פתרונות הניקוז והשהיית הנגר בשצ"פים יתוכננו בשילוב אדריכל נוף.			
טיילת ומערכת ירוקה	מיקומם המדויק של הטיילת ושל הצירים הירוקים בתחום השכונה ייקבעו בתכנית המפורטת לשכונה בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו.			
איכות הסביבה	לא יותר גידול בעלי חיים. במסגרת תכנית מפורטת יועבר מתחם גידול בעלי החיים הקיים מחוץ למתחמי המגורים, לאזור המסומן בנספח המבנה העירוני.			

4.2.11 מתחם 9 - תעסוקה				
4.2.11.1 תיאור המתחם				
 מצב קיים • אזור תעשייה קיים. • שטחים פתוחים. • קו חשמל מתח עליון. • שטח המתחם כ- 635 ד'. מצב מוצע • תוספת שטחי תעשייה, תעסוקה ומסחר. • הגדלת שטח בית העלמין המאושר.				
4.2.11.2 נתונים כמותיים למתחם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ- 262,500	כ- 628,500	• קיבולת נומינלית. • שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים למתחם.
מזה:				
תעסוקה	מ"ר	כ- 230,000	כ- 596,000	
חזית מסחרית	מ"ר	כ- 9,000	כ- 9,000	
כלל השימושים המשניים	מ"ר	כ- 23,500	כ- 23,500	• שטחי הבנייה לשימושים משניים ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	19	21	• או בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
	מ"ר	כ- 28,500	כ- 31,000	• בתכנית מפורטת יבחן הצורך שטח נוסף לצרכים כלל אזריים
שטח ציבורי פתוח	דונם	-	-	• שטח מאושר בתכנית תקפות ליעוד זה הינו 20 דונם • התאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
4.2.11.3 הוראות נוספות				

א) תכנית מפורטת הכוללת תוספת זכויות בניה למפעל או לעסק שעשוי להוות מטרד למתחמי המגורים הגובלים בה, תקודם רק לאחר נקיטת אמצעים לצמצום המטרדים הסביבתיים ובאישור המשרד להגנת הסביבה. ב) שלד הדרכים יותווה כהמשך וברצף לצירים הקיימים במתחם ובמתחמים השכנים, לרבות באזור תעשייה משהד. ג) במגרשי התעשייה והמשרדים שלאורך הדופן הצפונית של הדרך המאספת יפותחו חזיתות מסחריות. ד) בתחום שטח בית הקברות ייועד שטח להקמת מבנה התכנסות. ה) גובה הבניינים במתחם יהיה עד 6 קומות אלא אם חלה על השטח תכנית מאושרת קודמת המאפשרת מספר קומות גדול יותר. ו) יותרו מתקנים הנדסיים עיליים לצרכים מקומיים בלבד. תכנית מפורטת תקבע הוראות ותנאים להקמתם	עקרונות לתכנון מפורט
ברחובות המסומנים בתשריט מצב מוצע כרחובות עם חזית מסחרית יותרו שימושים מסחריים, משרדים ופעילות עסקית בקומת הקרקע ובקומה מעליה בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי.	חזית מסחרית
בתכנית מפורטת יוקצה שטח שלא יפחת מ-5 דונם עבור חניון לרכב כבד. השטח המדויק עבור החניון יקבע בהתאם לסקר ביקושים שיוכן על ידי המועצה המקומית. תותר חנית רכבים כבדים לאורך הרחובות ביעוד קרקע תעסוקה קרוב ככל הניתן למבנים תעשייתיים. במסגרת תכנית מפורטת לחניון רכב כבד תיאסר חניית מכליות חומ"ס או גפ"מ. במידה וחניון רכב כבד יתוכנן לחניית מכליות חומ"ס או גפ"מ יש לערוך סקר סיכונים ולנקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת סיכון ופגיעה בחיי אדם.	חניון רכב כבד
המיקום המדויק יקבע בתכנית המפורטת שתוכן בהתאם למפורט בנספח הפרוגרמה.	מבנה לצרכי חרום והצלה
א) לא תותר הקמת מפעלים, המשתמשים בחומרים מסוכנים בכמויות המהוות סיכון סביבתי, בסמוך למבנים המיועדים למגורים, למבני ציבור ולמסחר. ב) לא יותר שימוש ואחסון חומרים מסוכנים. לא תאושר הקמת מפעל באזור התעשייה אלא אם יינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות איכות סביבה, כל זאת בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. ג) תכנית מפורטת הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תקבע הוראות לטיפול בהם, שינועם ואחסנתם, בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים המוסמכים. ד) בתכנית מפורטת תערך חלוקה פנימית (ZONING) לאזורים הומוגניים מבחינת סיכוני יצירת מטרדים וסיכונים תוך הרחקת השימושים המסוכנים מיעודי קרקע רגישים גובלים. ה) בתכניות מפורטות יוצעו מנגנונים לעידוד פינוי מפעלים קיימים המהווים מטרד לשימושים הגובלים ושאינם משתלבים באופי המוצע למתחם. ו) תכנית במתחם, הכוללת הקצאת מגרשים למגורים, תלווה בנספח סביבתי, הכולל בדיקות לצורך שלילת זיהום קרקע (סקר קרקע) ותקבע הוראות לפיתוחם בהתאם. ז) לא יותרו שימושים העלולים ליצור מטרדים וסיכונים ליעודי קרקע רגישים גובלים לרבות שמירת מרחק של אולמות שמחות ממגורים.	הוראות בנושא איכות הסביבה
הפתרון לתחנה לאיסוף, מיון וסילוק פסולת לישוב, יהיה מחוץ לגבול התכנית כמפורט בנספח סביבתי לתכנית זו או באזור התעסוקה.	אתר פסולת
בתכנית מפורטת ייבדק הצורך במסוף תחבורה. שטחי הבניה הנדרשים יקבעו בהתאם לנדרש לתפקוד המסוף ובנוסף למפורט בסעיף 4.2.11.2.	מסוף תחבורה
בתיאום עם רשות הניקוז יוסדר מוצא הניקוז עד לנחל יפתחאל.	ניקוז
תכנית מפורטת תכלול חניה ושטחים פתוחים לבאי בית הקברות.	בית קברות
לא יותר בינוי ופיתוח בתחום מגבלות הבניה של קווי המתח העליון, אלא לאחר תיאום עם הח"י.	חשמל

מתחם מס' 10 – בקעת טורעאן				4.2.12
תיאור המתחם				4.2.12.1
 מצב קיים - שטח חקלאי, לא מבונה ברובו. - דרך 77. - שטח המתחם כ- 3085 ד'. מצב מוצע - שטח חקלאי.				
נתונים כמותיים למתחם				4.2.12.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות/ הערות
ספורט ונופש	ד'	0	2	על פי תכנית מאושרת תקפה
הוראות נוספות				4.2.12.3
(א) יותרו שימושים חקלאיים על פי תכנית ג/21904. (ב) בתחום קו בניין מדרג מס' 77 יותרו שימושים לפי התכניות התקפות לעת אישורה של התכנית זו.				כללי
(א) יפותח שביל הליכה ורכיבה על אופניים לאורך נחל יפתחאל ונחל טורעאן. (ב) שביל ההליכה יהיה בתחום חלקת הנחל ורצועת המגן שלו, ככל הניתן, כדי שלא להפריע לפעילות החקלאית במקום. (ג) השביל/ הטיילת ישלבו פעילויות נופש ופנאי. (ד) השביל/ הטיילת בסמיכות לעורכי הניקוז יתואמו עם רשות ניקוז ונחלים קישון. (ה) ציר הנחל יקושר למערכת הצירים הירוקה של הישוב.				ציר הולכי רגל
תכנית מפורטת בתחום תמ"א 37/ ב על שינוייה תאושר על ידי רשות הגז, נתג"ז ובעל הרשיון לעניין נטיעת עצים, סלילת דרכים, חפירות קרקע, הקמת מבנים חקלאיים, הקמת מעברי כלים כבדים וכד' בסמוך למערכת הולכת הגז.				גז
(א) תנאי לפיתוח או בינוי יהיה אישור רשות ניקוז ונחלים קישון. (ב) יותרו פעולות ניקוז שימור נגר וויסות.				ניקוז
תא שטח 1002, חלקה 75 גוש 17384 : (א) בתכנית מפורטת ניתן יהיה להוסיף שימוש לחניון רכב כבד בכפוף להסדרת גישה, תיאום עם נת"י ורשות הגז. (ב) הנגישות לא תהיה ישירה מכביש 77.				הנחיות מיוחדות
לא יותר בינוי ופיתוח בתחום מגבלות הבניה של קווי המתח העליון, אלא לאחר תיאום עם חח"י.				חשמל

מתחם 11 – מע"ר – מרכז עירוני אזורי / מרכז העיר

4.2.13

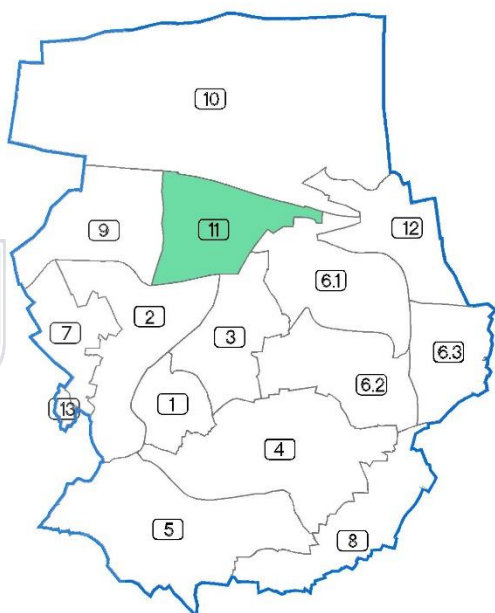
4.2.13.1 תיאור המתחם

מצב קיים

- שימושי מסחר, תעסוקה ומגורים מעורבים.
- מסחר לאורך 754.
- שטחים חקלאיים.
- מוסד ציבורי במחלף בית רימון.
- קו חשמל מתח עליון.
- שטח המתחם כ- 570 ד'.

מצב מוצע

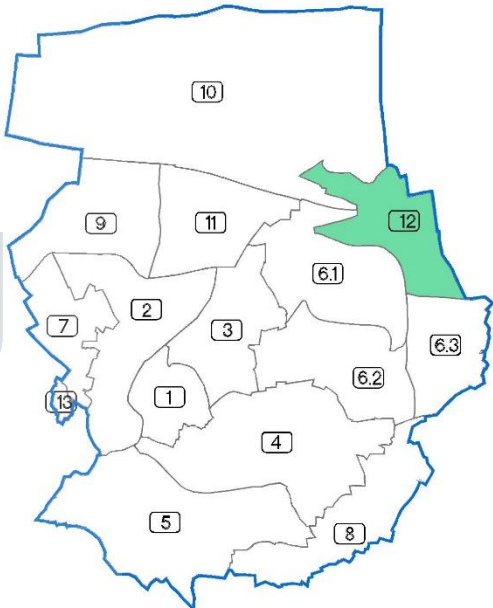
- יצירת מרכז עירוני אזורי חדש בכניסה הצפונית ליישוב.
- מגורים - כ- 1000 יח"ד.
- הסטת קו חשמל מתח עליון מתחום המתחם.



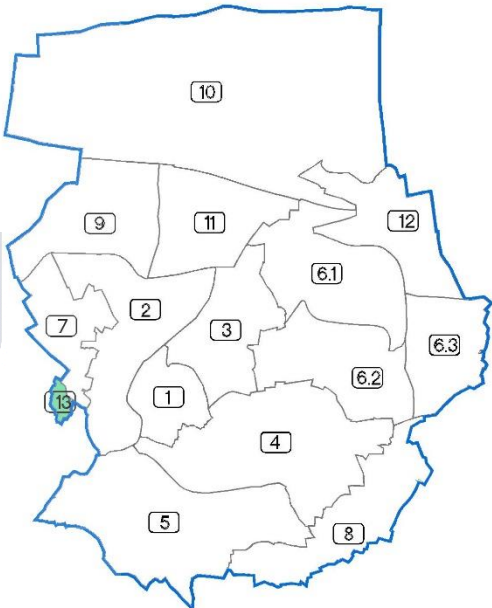
4.2.13.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ- 2,200	כ- 4,200	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ- 206,500	כ- 365,000	• קיבולת נומינלית. • שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מזה:				
-מגורים	מ"ר	כ- 70,000	כ- 126,000	
-תעסוקה	מ"ר	כ- 52,500	כ- 84,000	
-מסחר	מ"ר	כ- 55,000	כ- 126,000	• מסחר ביעוד קרקע עירוני מעורב
-חזית מסחרית-תיירות	מ"ר	כ- 7,000	כ- 7,000	• לאורך דרך מס' 2
	מ"ר			• צימרים עירוניים • התוספת באמצעות ניוד שטח משימוש מגורים עבור שימוש צימרים • ו/או כתוספת 20% מזכויות מגורים
כלל השימושים המשניים	מ"ר	כ- 22,000	כ- 22,000	• שטחי הבניה לשימושים משניים ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	20	34	• שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסיה הצפויה
	מ"ר	30,000	51,000	• או בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
	דונם	0	30	• בתכנית מפורטת יבחן הצורך שטח נוסף לצרכים כלל אזריים.

מוסד ציבורי קיים	מ"ר	0	כ-34,000	
שטח ציבורי פתוח	דונם		21	- שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסיה הצפויה - בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
4.2.13.3 הוראות נוספות				
עקרונות לתכנון מפורט	(א) שלד הדרכים יותווה כהמשך וברצף לצירים הקיימים במתחם ובמתחמים השכנים, לרבות באזור תעשייה משהד. (ב) בחלק המזרחי של המתחם יתוכנן ציר גישה לכלי רכב ולהולכי רגל מדרך 754 אל הפארק העירוני. (ג) קטע דרך מס' 2 החל מצומת עם דרך 1 מערבה יפותח כרחוב עירוני עם חזיתות מסחריות. (ד) גובה הבניינים במתחם יהיה עד 6 קומות אלא אם חלה על השטח תכנית מאושרת קודמת המאפשרת מספר קומות גדול יותר. (ה) גובה מבנים עם חזית מסחרית לאורך הצירים הראשיים יהיה 8 קומות. (ו) צפיפות מגורים מינימלית תהיה 6 יח"ד/ד נטו. (ז) לא יותרו שימושי מגורים במרחק של 100 מ' משפת דרך 77. (ח) בתכנית מפורטת יוקצו שטחים לשימושים כלל עירוניים ו/ או כלל אזוריים.			
עירוב שימושים ביעוד עירוני מעורב	(א) בבתי מגורים ניתן לשלב שימושי מסחר בקומת הקרקע ובקומה מעליה, ובלבד שיהיו במפלס הרחוב ובעלי כניסה נפרדת מהכניסה למגורים. (ב) אולמי שמחות לא יותרו בסמיכות למגורים. (ג) יותרו מתקנים הנדסיים עיליים לצרכים מקומיים בלבד. תכנית מפורטת תקבע הוראות ותנאים להקמתם.			
חזית מסחרית	ברחובות המסומנים בתשריט מצב מוצע כרחובות עם חזית מסחרית יותרו שימושים מסחריים, משרדים ופעילות עסקית בקומת הקרקע ובקומה מעליה בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי.			
ניקוז	בתיאום עם רשות הניקוז יוסדר מוצא הניקוז עד לנחל יפתחאל.			
תנועה	מתא שטח 44 לא תהיה נגישות ישירה מדרך מס' 77.			
חשמל	לא יותר בינוי ופיתוח בתחום מגבלות הבניה של קווי המתח העליון, אלא לאחר תיאום עם חח"י.			
השטח הפתוח המיוחד	בתא שטח 44 יחולו הוראות תמ"מ 2/ 9/ 10 בתחום השטח הפתוח המיוחד.			

מתחם 12 – שטח שיוך	4.2.14
תיאור המתחם	4.2.14.1
 מצב קיים • מתחם מסחרי ותחנת תדלוק • קרקע חקלאית • יער • שטח המתחם כ- 530 ד'. מצב מוצע • ללא שינוי	
הוראות נוספות	4.2.14.3
כללי יחולו זכויות והוראות בניה לפי: - ג/19389 וג/16282 - במתחם מסחרי ותחנת תדלוק לצד דרך מס' 77 בתא שטח 1011 (קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות). - ג/17304 - ביערות. - ג/21904 - בקרקע חקלאית.	



מתחם 13 – תכנון בעתיד	4.2.15
תיאור המתחם	4.2.15.1
מצב קיים • קרקע חקלאית • שטח המתחם כ-29 ד'. מצב מוצע • שטח לתכנון בעתיד 	
הוראות נוספות	4.2.15.3
המתחם יפותח כחלק מפיתוח כולל של השטח הסובב בתחום שיפוט משהד ולאחר שיקבע תוואי הדרך האזורית והשימושים לצידה.	כללי

5. הוראות נוספות

5.1	תשתיות
5.1.1	כללי: (1) קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים. (2) ככל האפשר, יישמרו רצועות לקווי תשתית תת-קרקעיים בתכנית המפורטת, בצמידות לדרכים, מדרכות ורצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עקרון של איחוד ושילוב תשתיות תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.
5.1.2	מערכות דרכים, תנועה וחניה (1) כללי: כל תכנית תתייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה ותחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה. (2) שבילי אופניים: שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספח הנופי, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם. (3) תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו. (4) מיתון תנועה: תכנית מפורטת תכלול ככל הנדרש הוראות בהתאם להנחיות משרד התחבורה בנושא זה אשר יהיו תקפות באותה עת. (5) חנייה: החניה באזורים המתוכננים החדשים תהיה ע"פ תקן החניה הארצי התקף.
5.1.3	חשמל ומערכות תקשורת (1) תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו, אם וככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל. (2) תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת חשמל. (3) קטע קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו, המסומן בתשריט כתוואי לביטול, יועתק בתיאום עם חברת החשמל. בתוואי זה לא יאושר בינוי ופיתוח שעלולים לסכל את העתקת קו החשמל. תכנית בתחום זה תכלול הוראות, המבטיחות כי פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי. (4) כל תכנית הכוללת הקמת מתקני חשמל חדשים תקבע מרחקי הבטיחות בנושא שדות אלקטרו מגנטיים בהתאם להיתרים הניתנים ע"י המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לחוק. (5) לא תאושר תכנית הכוללת יעודי קרקע המאפשרים שהיית קבע ולא יינתנו היתרים לשימושים אלה, אלא לאחר העתקת קו המתח העליון לפי תת"ל 63/ב. לאחר העתקת קו המתח העליון, תחושמל התשתית הקיימת במתח גבוה בהתאם לסעיף 4.1.2 ב. בתת"ל 63/ב.
5.1.4	כללי כל תשתיות המים והביוב יתוכננו ויבוצעו ע"פ הנחיות תאגיד המים המקומי, והרשויות המוסמכות הרלוונטיות. ביוב (1) תכנון מערכת הביוב ביישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובהתאם עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית. תכנית מפורטת המוסיפה בינוי בהיקף של מעל 100 יח"ד תלווה בנספח ביוב שיציג את ההתחברות למערכת ה 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. במידה וכלל הנספח שינויים ביחס לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו ו/או לתכנית האב המאושרת לביוב, יפורטו בו השינויים האמורים. הנספח ילווה בחו"ד משרד הבריאות. (2) תכנית מפורטת הכוללת מעל ל-200 יח"ד או 200 מ"ק לפי הקטן שבניהם, תכלול הוראה המתנה מתן היתרי בניה מכוחה בקיום פתרון קצה במתקן טיפול בשפכים,

המטפל בשפכים לרמה נדרשת עפ"י החוק, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה בתיאום עם משרד הבריאות. (3) תכנית מפורטת לתעשייה תכלול, ככל שידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בנייה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום. (4) תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות. (5) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל-35,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יחיד, אלא אם אושרה תכנית אב לביוב הנותנת מענה לתוספת האוכלוסיה המבוקשת. (6) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל-40,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יחיד ו/או שטחים לתעשייה ותעסוקה, אלא אם קיים פתרון קצה העומד בהוראות כל דין ותקן. באישור הועדה המחוזית ובהתייעצות עם משרד הבריאות ניתן יהיה לפטור מהוראת סעיף זה. (7) לא יאושר חיבור מרזבי הניקוז למערכת הביוב העירונית.	
אספקת מים (1) תכנון מערכת אספקת המים בישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית. (2) תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים הישובית, בתיאום עם מהנדס הרשות. (3) כל תכנית מפורטת המוסיפה 200 ח"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. (4) תכנית מפורטת שבתחומה עוברת רצועת מים לתכנון או רצועה אופציונלית, כמסומן בנספח המים, תתואם עם רשות המים. (5) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל-35,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יחיד, אלא אם אושרה תכנית אב למים, הנותנת מענה לתוספת האוכלוסיה המבוקשת. (6) תכנית מפורטת תתייחס לקו המים המאושר על פי תמ"א 5/ב/34 ולרצועה לתכנון על פי תמ"א 6/ב/34 כמסומן בנספח מים לתכנית זו.	5.1.5
ניקוז ושימור מי נגר עילי (1) מתקני ויסות מסומנים בתשריט מצב מוצע כשטח חילחול. השטחים ישמשו לריסון ספיקות השיא בנחל כנא ויובליו, לשימור, השהיה וויסות נגר באירועי גשם שמעל תקופת חזרה 1:100 שנה. תכנית מפורטת הכללת שטחי חילחול תתואם עם רשות הניקוז. (2) תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח ניקוז וניהול מי נגר לתכנית זו.	5.1.6
איכות סביבה (1) תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אויר, זיהום מים וריח, זיהום קרקע לרבות ממכלי דלק קבועים וזמניים, מצוברים, מצנרות, מחדרי אכסון של חומרים מזהמים, פינוי קרקע מזוהמת וכד', לשימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים לרעש, רעידות לעת הקמת הבניין, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם ו/או צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך. (2) על אף האמור בפרק 3 ניתן לקבוע בתכנית המפורטת הוראות ותנאים שיגבילו או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים ושמירה על איכות הסביבה ושימור משאבי מים. תכנית מפורטת בשטח לתעסוקה, תעשייה ו/או לתשתית הנדסית תתואם עם המשרד להגנת הסביבה או המורשה מטעמו. (3) המשרד להגנת הסביבה או המורשה מטעמו רשאי לדרוש מסמך סביבתי על מנת לשקול את מכלול השיקולים הסביבתיים ולקבוע הוראות סביבתיות בהתאם. הבחינה הסביבתית תתייחס להשלכות של רעש, איכות אוויר, שפכים, זיהום קרקע ורגישות להחדרת מי נגר עילי	5.2

- וכו' וכן השפעה של חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסק המבקש והשפעת חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסקים הסמוכים לעסק המבקש.
- 4) מניעת זיהום קרקע ומים:**
- א. תכנית מפורטת באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות תמא/34 ב/4 על עדכוניה.
- ב. תכנית מפורטת באזור בו יש חשד שהתקיימה בעבר פעילות בעלת פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום, תלווה בבדיקת המזהמים הקיימים בקרקעות ובמידת הצורך תקבע הוראות המתנות מתן היתרי בניה בטיפול בזיהום הקרקע וזאת בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- 5) פסולת:**
- א. מיחזור פסולת בנין - תכנית מפורטת תכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת בנין שתיווצר בהיקף מוערך של 50% מכלל פסולת הבנין או יותר בהתאם לסוג הפסולת. מוסד התכנון רשאי לפטור מחובת מיחזור חלקי של פסולת הבנין מנימוקים מיוחדים, לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.
- ב. פסולת בניין ופסולת ביתית יבשה ורטובה יפנו, כל אחת, לטיפול והטמנה באתר יעודי מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה או הגורם הסביבתי המקומי המוסמך בנושא. יש להעדיף פינוי לאתרים המבצעים מיון, מיחזור ו/ או טיפול בפסולת על פני אתרים המעבירים את הפסולת להטמנה.
- ג. תכנית מפורטת יכלול הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה יעודיים ופינויים לאתר מאושר. תכנית מפורטת שבתחומה קיים מתקן תשתית לטיפול בפסולת (תחנת מעבר/מתקן טיפול תרמי/אתר הטמנה) תכלול, ככל שנדרש, תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית, שיוכנו לפי הוראות תמ"א 4/16 לעדכוניה והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה.
- 6) מניעת שריפות:**
- במתחמי התכנון הנושקים לשטחים מיוערים יש לתכנן אזורי חיץ להגנה מפני שריפות, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, הוראות קק"ל ותקנות הרשות הארצית לכבאות והצלה.
- 7) בניה ירוקה:**
- 4) תכנית מפורטת יכלול, ככל הניתן ולפי העניין, הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לתקן התקף.

5.3	סיכוני רעידות אדמה
1)	לתכנית זו מצורף נספח רגישות לסיכוני רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה.
2)	תכנית מפורטת אשר אזור רגישות כלול בשטחה או גובל בו, תכלול סקרים וחוות דעת, בהתאם להנחיות הנספח האמור, ותטמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכיה.
3)	תכנית מפורטת לתוספת בניה מעל 50 יח"ד בתחום האזור החשוד בהגברה חריגה כמפורט בנספח רגישות לסיכוני רעידות אדמה לתכנית זו, תכלול את ההנחיות הבאות: א. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש הנחיות בניה המתחשבות במקדם ההגברה ובפוטנציאל ההתנזלות על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני וגיאואידרולוגי ספציפי לתחום ההיתר. ב. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה יהיה סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 גליון תיקון 5.
4)	באזורים בהם קיים פוטנציאל לגלישת מדרון ובסביבתם כמפורט בנספח רגישות לסיכוני רעידות אדמה לתכנית זו יוערך סקר בשדה להגדרת דרגת הרגישות לכשל מדרונות ולשכללה עם התאוצה הצפויה בכל נקודה (כולל מרכיב ההגברה, אם רלוונטי) על מנת לקבוע האם מתקיימים תנאים המאפשרים גלישת מדרון בעת רעידת אדמה. במידה ויזוהו אזורי סיכון הם יסומנו על גבי התשריט, ויוגדרו עבורם מגבלות בניה/אמצעים הנדסיים/אמצעי בטיחות, הכל בהתאם ליעודי הקרקע באזורים אילו. באם קיים ספק לגבי כשירות המדרון לפיתוח מבחינת יציבותו, יפורטו בהוראות התכנית הנחיות לביצוע ניתוח פוטנציאל לכשל מדרונות מפורט כתנאי להוצאת היתרי בניה.
5)	העתקה פעילה:

בתכניות מפורטות הכוללות בתחומן את העתק בית קשת מומלץ לשקול, במסגרת אילוצי התכנון הנוספים, למקם לאורך ההעתק יעודי קרקע שאינם כוללים בנייה למגורים ו/או קבלת קהל (שצ"פ, דרכים, מתקני ספורט פתוחים וכיו"ב). במסגרת תכניות מפורטות הכוללות מתחמי בנייה חדשים הכוללים את תוואי ההעתק, יש לבצע סקר גיאוהנדסי שמטרתו יהיה מיפוי מדויק של התוואי, סימונו על גבי תשריט התכנית, וקביעת הנחיות תכנוניות והנדסיות בהתאם לממצאים (מניעת בינוי / חיזוק המבנה כנגד הסטות וכיו"ב).	
---	--

5.4 הוראות שימור	
הנחיות לתכניות מפורטות (1) נספח השימור המנחה של תכנית זו יהווה את הבסיס התכנוני לקביעת וזיהוי של מבנים, אתרים, מרקמים וערכי טבע לשימור, אשר יאושרו על ידי ועדת השימור לפי התוספת הרביעית לחוק התכנון הבניה. בהיעדר וועדת שימור, תחוייב התכנית בקבלת חוות דעת של יועץ השימור לועדה המקומית או יועץ השימור של הוועדה המחוזית. (2) תכנית מפורטת בתחום גרעין הכפר או הכוללת בתחומה אתרים שסומנו בנספח השימור של תכנית המתאר כמבנים לשימור, תוגש בליווי תיעוד מקדים. התכנית תכלול הוראות ותנאים למתן היתרים בהתאם, המתייחסים, בין היתר, לאופן שימור המבנים, אתרים, מרקמים ו/או ערכי הטבע לפי העניין, לרבות הנחיות שימוריות ונופיות לשימור רוח המקום במרחב הציבורי. (3) לא תותר הריסת מבנה/ אתר/ מרקם/ ערך טבע לשימור מבלי שצורף להם תיעוד מקדים וחוות דעת של וועדת השימור לפי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה. לא הוקמה וועדת שימור כאמור, תוגש חוו"ד של יועץ השימור לוועדה המקומית או של יועץ השימור לוועדה המחוזית.	

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

5.6 שימוש חקלאי בשטחים המיועדים לפיתוח	
כל עוד לא אושרו במתחמי הפיתוח החדשים תכניות מפורטות, תהא הוועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה בהתאם לתכנית ג/21904 או כל תכנית שתבוא במקומה.	

5.5 תכניות איחוד וחלוקה	
בתכנית איחוד וחלוקה שתערך מכוחה של תכנית זו, המצב הנכנס יהיה המצב התקף, כפי שהוא לפני מועד כניסתה של תכנית זו לתוקף, מאחר ומדובר במהלך תכנוני אחד.	



6. ביצוע התכנית

6.1 שלבי ביצוע התכנית

יחולו הוראות למתחמי תכנון בפרק 4.

6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

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

6.3 מימוש התכנית

6.3.1 יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל-76,300 נפש.



7.1 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

7.1.1 מגיש התכנית

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה(*)
	משרד האוצר	משרד האוצר		ועדת ההיגוי הבינמשרדית		ירושלים	בית הדפוס	12	074-7578137	02-6701673	mekomi@iplan.gov.il	
	המשרד לשוויון חברתי					ירושלים	קפלן	3	02-6547022	02-6547034		

7.1.2 יזם התכנית

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה(*)
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כפר כנא		כפר כנא			04-6517741			

7.1.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון
אדריכל	עורך ראשי	דורית שפינט	37682	עוזי גורדון בע"מ - אדריכלים ומ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077
מתכננת ערים, יועצת לפיתוח עסקי ותיירות	יועץ	שרון בנד חברוני		במידה-תכנון עירוני ופיתוח אסטרטגיה עסקית	ראש העין	דן	17	
ניהול פרויקטים, יועץ שיתוף ציבור	יועץ	ענת ברקאי נבו			רעננה	חיבת ציון	6	
ד"ר גאולוגיה	יועץ	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222
ניהול פרויקט	יועץ	שני חניקיס-ברק		אביב AMCG	ראש העין	העבודה	27	073-2590286

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון
פרוגרמטור	יועץ	נאור חן		אביב AMCG	ראש העין	העבודה	27	073-2590250
אדריכלית נוף	יועץ נופי	טלי טוך		טוך סרגוסי	קרית טבעון		1	04-6415717
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	עידו יגר	78902	חלו"א חברה למדידות והנדסה אזרחית	אזור	המצודה	27	03-5565717
ניהול פרויקט	יועץ	אבי כהן צדק		אביב AMCG	ראש העין	העבודה	27	073-2590285
מתכננת סביבתית	יועץ סביבתי	נילי מלכה		אביב AMCG	ראש העין	העבודה	27	073-2590291
יועצת שימור	יועץ	טל פרידמן ראודניץ		מעשה שימור	חיפה	טברסקי ג'ניה	4	
מהנדס מים	יועץ תשתיות	יונתן קופלוביץ	40938	יונתן קופלוביץ הנדסת מים בע"מ	רחובות	מנוחה ונחלה	33	08-9455265
כלכלן	יועץ כלכלי	דינס קלמן		סיטילינק השקעות בע"מ - טבעון	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228

7.2 חתימות

מגיש התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	משרד ממשלתי/שם רשות מקומית: משרד האוצר, ועדת ההיגוי הבינמשרדית		מספר תאגיד:

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

יזם התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	משרד ממשלתי/שם רשות מקומית: מועצה מקומית כפר כנא		מספר תאגיד:

עורך התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	דורית שפינט תאגיד: גורדון אדר' ומתכנני ערים בע"מ		מספר תאגיד:

24.12.2020



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תכנית מתארית - הוראות

תכנית מס' 257-0451971

תכנית מתאר כוללנית כפר כנא

מחוז: צפון

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



شرح للخارطة

כפר כנא والخارطة المقترحة:

1. استعراض الوضع القائم في البلدة/ خلفية للخارطة:

خلفية عامة: تتواجد كفر כנא في لواء الشمال، الجليل الأسفل، بين الطريق رقم 77 من الشمال، والطريق رقم 79 من الجنوب. تحدّ البلدة قرية المشهد من الغرب، والناصرية العليا (نتسبرت عيليت) من جهة الجنوب، المجلس الإقليمي الجليل الأسفل وطرعان من الشمال، ومناطق غير خاضعة لأي نفوذ من جهة الشرق. تعتبر البلدة جزءاً من مجموعة بلدات على منحدرات سلسلة جبال الناصرة، والتي تشكل حيزاً مدنياً واحداً، يشكل ضاحية شمالية لمدينة الناصرة. تبلغ مساحة مناطق نفوذ البلدة نحو 10,600 دونم.

السكان والإسكان: يبلغ عدد سكان البلدة، اليوم، نحو 21,000 نسمة. معدل الكثافة السكانية هو نحو 5,500 نسمة لكل كيلومتر مربع، حيث يبلغ المعدل بموجب الخارطة الهيكلية القطرية (تاماً) 38 لنموذج البلدة 6,000. تنقسم نواة البلدة والأحياء القريبة بكثافة سكانية حادة (عده عائلات داخل في شقة سكنية واحدة، نقص في أحزمة البنى التحتية، الطرق والمواقف، ونقص في الأراضي المخصصة للمؤسسات العامة والجماهيرية والمساحات المفتوحة). من جهة، يتم منح الكثير من حقوق البناء على الأراضي بملكية خاصة غير المستخدمة، ومن الجهة الأخرى، ليس بمقدور التركيبة والمساحات العامة المتوفرة استيعاب المزيد من السكان إضافة لما هو موجود اليوم. نظراً لكون غالبية الأراضي المخصصة للإسكان ضمن الخرائط السارية اليوم هي أراض بملكية خاصة، وببعض قليل من العائلات، فهناك أزمة إسكان لدى السكان الذين لا يملكون الأرض، نقص في بيئة الإسكان عالية الجودة، وكذلك بالإسكان الذي يبينه المقاولون و/أو بناء الشقق الملائمة للشراء كمنتج جاهز وليس كأرض للبناء الذاتي.

الخدمات العامة: تعاني منظومة الخدمات العامة من نقص كمّي بالمقارنة مع حجم السكان وتوزيعهم. هنالك نقص حاد في المؤسسات العامة الجماهيرية في الأحياء الواقعة إلى الجنوب والشرق من نواة البلدة. مستوى إمكانية الوصول (متاحة) إلى الخدمات العامة متدنٍ. بعض قطع الأرض المخصصة للمساحات العامة صغيرة وتتواجد في مناطق ذات طوبوغرافيا صعبة. الخدمات العامة بالبناء الذاتي لا تضمن تنفيذ البنى التحتية كشرط مسبق للتطوير.

الأثار: غالبية مساحات البلدة هي مساحات أثرية معن عنها بموجب قانون الأثار. **حول العين:** هنالك أدلة على وجود بلدة محصنة من الحقبة البرونزية القديمة (3,000 ق.م). في **جبل الخوخة** هنالك مزارع من الحقبة الرومانية، مغاور دفن وما شابه. **نواة القرية** ذات نسيج عضوي أصلا في مستويات عالية من الحفظ والحفاظ. في النواة، هنالك مباني مع ساحات ومباني للحفظ من الفترة العثمانية، وهنالك أيضاً آثار بيزنطية وبنائية عامة من فترة المماليك. يختتم القائمة **كرم الرأس** الذي يحتوي على دلائل لوجود بلدة محصنة من العصر الحديدي (القرن 8-10 ق.م) ومن فترات لاحقة. يبدو أن الحديث يدور عن قانا الجليل، التي صنع فيها يسوع المسيح عجيبة تحويل جرار الماء إلى نبيذ. تشير التقديرات إلى أن هذه المنطقة تحتوي على موقع أثري ذي أهمية عالمية، وعلى ضوء ذلك تعارض سلطة الأثار القيام بأعمال التطوير في المكان. يتواجد الموقع في غالبته، على أراض بملكية خاصة ملاصقة للمناطق المبنية الحالية المطلوبة جداً للإسكان.

المناظر الطبيعية والمساحات المفتوحة: تحيط المساحات المفتوحة، ذات الأداء، الحساسية والقيمة المتنوعة، بالبلدة. تشكل **أحراش بيت كيش** غابة كبيرة، متواصلة ومميزة في شمال البلاد، **مساحات جبلية** تنقسم بالبنية الطبوغرافية المثيرة وإمكانية كبيرة لمشاهدتها، و**سهل طرعان** الذي يتسم بالزراعة التقليدية. يقطع وادي يفتحيل السهل. توفر هذه المساحات للبلدة جودة المناظر الطبيعية والأجواء القروية التي تستمتع بها، لكن ليس هنالك تواصل جيداً بينها وبين البلدة. تعاني البلدة من نقص حاد بالمساحات العامة المفتوحة على مستوى البلدة والمساحات العامة المفتوحة على مستوى الأحياء. يتجسد النقص من خلال حجم المساحات العامة المفتوحة وبنائتها الذي لا يلبي احتياجات امتدادات (راديوستات) الخدمات المطلوبة.

السياحة: تتواجد كفر כנא في قلب أحد أكثر المراكز التي يقصدها السياح في إسرائيل. تشكل الناصرة القريبة – وهي المكان الذي تلقت فيه مريم البشارة بشأن ولادة يسوع وفيها ترعرع – بحسب الرواية التقليدية، أحد أهم المراكز الدينية في العالم. يزور الناصرة في كل عام أكثر من مليون زائر (منهم نحو 800-900 ألف سائح) يصل نحو 200 إلى 300 ألف منهم إلى كفر כנא في إطار جولة شاملة في الأماكن المقدسة في منطقة الجليل، تبدأ في الناصرة وتنتهي في "المثلث المقدس": جبل التطويبات، كفر ناحوم والطابغة المتواجدة على مقربة من بحيرة طبريا.

مع ذلك، بسبب غياب تطوير البنى التحتية السياحية الكافية، مستوى الصيانة المتدني للأماكن السياحية الموجودة وانعدام مراكز الجذب والخدمات الفندقية والسياحية الكملة، لا تتجج البلدة بتعزيز الإمكانات السياحية الكامنة فيها.

الاقتصاد: المنطقة الصناعية في البلدة ليست متطورة بما فيه الكفاية، والإمكانات الكامنة في قربها من محاور الطرق الرئيسية هامة ومتواصلة، وكثافة مضمونها قد تم استنفادها. غالبية **المساحات التجارية** تتركز على الطريق رقم 754، في منطقة نواة القرية وإلى الشمال منها. بدأ جزء من الاستخدامات التجارية بالتغلغل إلى الشوارع القريبة، لكن تلك ليست منظمة فعليا من أجل استيعاب هذه الاستخدامات. في البلدة، هنالك قدرات كامنة للتعزيز الاقتصادي لكونها قريبة من محاور الطرقات الرئيسية ومن المنطقة الصناعية تسيبوري.

المواصلات والتنقل: يشكل موقع البلدة، بين الطرقات الرئيسية 77 و 79، إمكانية كامنة للتطوير، ويتيح إمكانية التنقل السريع بواسطة المركبات الخصوصية إلى متروبولين حيفا ومركز البلاد. يقطع الطريق الإقليمي رقم 754 – الواصل بين هذه الطرقات – البلدة، يشكل طريقاً رئيسياً فيها، ويتيح حركة قوة شرائية كبيرة في القرية، ومتاحة للمواصلات العامة الإقليمية والقطرية. مستوى الخدمات وترتيبات حركة السير في هذا الطريق غير جيد، وهو مكتظ بحركة السير ولذلك فإنه لا يؤدي وظيفته كما ينبغي. من المتوقع أن يؤدي إنشاء مركز مواصلات إقليمي، كجزء من مشروع القطر الخفيف بين حيفا والناصرية، إلى تحسين منظومة المواصلات العامة في البلدة.

رويا الخارطة المقترحة:

توفير أساس لتطوير البلدة كمكان ذا جودة للعيش فيه، وركيزة تشغيلية وثقافية للبلدات في الحيز القريب، تسعى بالتعاون مع السلطات المحلية القريبة.

بلدة ذات حيز عالي الجودة، تصل بين أقسام البلدة والمجموعات السكانية التي تؤلفها. بلدة ذات أساس اقتصادي ثابت يتيح إمكانية تطوير البنى التحتية والمناطق العامة وتقديم الخدمات البلدية بمستوى عالٍ، كأساس لحياة عامة تنقسم بالمساواة، الشراكة والجودة للسكان.

مركز هام ضمن منظومة السياحة العالمية في المنطقة.

أسس الخارطة المقترحة

تلبية الاحتياجات التخطيطية الشاملة لتطوير كفر כנא كبلدة ذات طابع حضري بقدرة استيعاب تبلغ نحو 76,300 نسمة.

1. **מטלת אעמל מרכזית חדדה**, בואבת שמאלית תשמל תואסלא מן האסתאמאת המלתלת (העמל, התארת, הסבאה והאסאן) המלות והמנאטית, תשכל אסתמארית למנלת הסנאעית האמתה ומלתרת.
2. **תנזמל الشارع الرئيسى**, تطويره كشمارع مدنى تجارى, مع تواصل فى حركة المشاة والحيز العام.
3. **توسيع المنطقة الصناعية** فى شمال غرب البلدة, كاستمرارية عضوية للمناطق الصناعية والتشغيلية المجاورة: تسبيوريت (تسبيورت عيليت) والمشهد.
4. **تطوير حي سكنى جديد ذا طابع حضري**, يشمل بنايات شقق مشتركة ذات تركيبة مختلفة. التشديد على البيئة المدنية الجذابة التي تشمل: مساحات عامة مفتوحة كثيفة, متنزهات وأرصعة, بنى تحتية تحت الأرض, بنايات عامة, واجهات تجارية متقدمة وما شابه. كل ذلك بهدف تلبية طلب السكان المحليين الراغبين بالسكن فى بيئة مدنية.
5. **منظومة طرق متطورة:**
 - أ. **الطريق رقم 754 طريقاً محلياً**, شارع بلدى نشط مع خليط استخدامات وواجهات تجارية على امتداده, دوارات وإمكانية الوصول المنتظم إلى المواصلات العامة.
 - ب. **ضمن خلفية الخارطة**, من المقترح الدفع بعجلة إنشاء **طريق إقليمي جديد غربى للبلدة**, بدلا من **الطريق رقم 754** يصل بين **تحويلة الرينة** على الشارع رقم 79 وبين **تحويلة تسبيوريت** على الشارع رقم 77.
 - ج. **طريق "تجميع أحياء"** فى الجهة الشرقية من القرية, سيساهم فى تحسين إمكانية الوصول إلى الأحياء القديمة وإلى التجمعات السكانية الجديدة, المقترحة فى منطقة شرق البلدة.
6. **متنزه بلدى** فى شمال البلدة, كجزء من منطقة الأعمال المركزية الجديدة, بمستويات كثافة مختلفة بحسب درجة القرب من البلدة, مكتشوف على الشارع الرئيسى ويتواجد قسم منه على أراضٍ بملكية الدولة, بهدف إتاحة إمكانية تنفيذه. قسم من المساحة محرز ويشكل استمرارية لأحراش الكبرن كينمت.
7. **طرق ومسابح مفتوحة** تخلق سلسلة **خضراء متواصلة**, تتيح التواصل بين الشرق والغرب, والشمال والجنوب, داخل البلدة وبينها وبين المناطق المحيطة بها.
8. **تطوير المنظومة السياحية فى البلدة** – ترسيخ هيكل مركز البلدة على الإمكانيات السياحية الكامنة فيه, تعزيز والحفاظ على النواة القائمة, الارتكاز على المراكز السياحية (العين والكنائس), تطوير متنزه تاريخى فى كرم الرأس, ومسارات سياحية بينه وبين نواة القرية, ورفع مكانة مسار المسيح القائم من خلال إيجاد إمكانية مريحة لوصول السواح إليه, وتطوير مواقف ومواقع مبيت متاحة.
9. **الحفاظ على طابع سهل طرعان الزراعى وقيمته للمناظر الطبيعية**, متابعة تخصيص الأرض للزراعة وتوفير حلول للمباني الزراعية.
10. **تنفيذ الخارطة**, تم تحديده بناء على قدرة استيعاب البنى التحتية العامة:

نوع البنية التحتية	السكان, نسمة	الملاءمة للحقوق المقترحة ضمن الخارطة
مبان عامة	61,000	منظومة مساحات عامة مهيئة لاستيعاب نحو 80% من مجمل سكان البلدة بموجب هذه الخارطة.
مساحات مفتوحة	57,200	منظومة مساحات مفتوحة مهيئة لاستيعاب نحو 75% من مجمل سكان البلدة بموجب هذه الخارطة.
منظومة مواصلات	76,300	منظومة مواصلات ستلبي احتياجات سكان البلدة بموجب هذه الخارطة
قدرة الاستيعاب الاسمية	76,300	

2. شرح بشأن بنية الخارطة وأقسامها الأساسية

تم إعداد هذه الخارطة الهيكلية (المخطط الهيكلى) بموجب تعريفات الخارطة الهيكلية الشمولية الوارد فى البند رقم 62(ج) من القانون (قانون التخطيط والبناء). لذلك, فإنها تضع تعليمات لإعداد خرائط تفصيلية مشتقة منها, وتتيح مرونة فى إطار منظومة قواعد تخطيطية واضحة, تحدد مجال اعتبارات اللجنة المحلية, بموجب القانون.

تتألف الخارطة من تخطيط ومستند تعليمات, تعتبر مستندات ملزمة, ومن ملاحق موضوعية موجهة.

استخدامات الأرض (الفصل 3):

يحدد هذا الفصل استخدامات (שימושים) الأرض فى الخارطة. هذه الاستخدامات هي استخدامات معممة, حيث يتم تحديد الاستخدام الأساسي بها بناء على مميزات ووظيفة كل منطقة. تحدد الخارطة لكل منطقة الاستخدامات الأساسية وكذلك مجموعة من الاستخدامات الفرعية. من الممكن أن تتمثل هذه المجموعة من الاستخدامات, خلال تنفيذ الخارطة التفصيلية, بعدة استخدامات مفصلة, أو باستخدام مفصل واحد, يشمل الاستخدامات التي تم تحديدها فى الخارطة الهيكلية العامة (كلها أو قسم منها). تشمل التعليمات فى هذا الفصل فقط التعليمات السارية بشأن أي مكان يظهر فيه الاستخدام فى الرسم التخطيطي.

توجه مجموعة الاستعمالات (שימושים) لكل استخدام, محدد فى الخارطة الهيكلية, مجال اعتبارات مؤسسة التخطيط المحولة بالمصادقة على الخارطة التفصيلية, لكنها مخولة بالمصادقة عليها جميعاً أو على قسم منها فقط, بموجب الاعتبارات التخطيطية وبحسب الظروف العينية المتعلقة بالخارطة موضوع البحث.

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

يحدد القسم الأول من هذا الفصل تعليمات عامة لإعداد الخرائط التفصيلية المتعلقة بكامل مجال الخارطة, وبضمن ذلك: تعليمات مرنة بشأن حدود استخدامات الأرض أو حدود الحيزات, اشتراطات بشأن تخصيص للاحتياجات العامة, تطوير المناظر الطبيعية, الحفاظ, المواصلات وما شابه.

فى القسم الثانى من هذا الفصل, تم تحديد مميزات كل حيز وحيز, الاستخدامات, حجم حقوق البناء المسموح بها وكذلك توجيهات خاصة لكل حيز.

الفرضيات الأساسية لتخطيط حيزات جديدة:

- اقتطاع متساوٍ لمصلحة احتياجات الجمهور من خلال خطط التوحيد والتقسيم من أجل إتاحة الإسكان عالى الجودة والتعويض عن النقص القائم فى الأحياء القديمة.
- رفاهية الإسكان, نحو 45 متر مربع للشخص.
- معدل حجم العائلة – 3.7 أشخاص فى النسيج الحالى, و 4.2 أشخاص فى النسيج الجديد.

تعليمات عامة بشأن مواضيع مختلفة (الفصل 5)

من أجل إيجاد التعليمات المتعلقة بحيز معين، يجب قراءة التعليمات بشأن كل استخدام (TIV) من استخدامات الأرض المشمولة فيه (الفصل 3)، والتعليمات العامة المتعلقة به (الفصل 5)، والتعليمات المفصلة المتعلقة بالحيز نفسه (الفصل 4). بشكل عام، تتغلب التعليمات العينية للحيز (الفصل 4) على التعليمات العامة الواردة ضمن الفصل 5، وعلى تعليمات استخدام الأرض في الفصل 3. في حال وجود تناقض بين تعليمات التخصيص (الفصل 3) والتعليمات العامة الإضافية (الفصل 5)، تسري التعليمات الأكثر تشدداً.

3. معطيات إحصائية أساسية للخارطة (تقدير)

ملاحظات	إضافة مساحات البناء ضمن الخارطة (الأساسي + الخدمة) متر مربع/ وحدة إسكان	مجموع مساحات البناء في الخارطة (الأساسي + الخدمة) متر مربع/ وحدة إسكان	مجموع مساحة الاستخدام (YIOT) المشمولة ضمن الخارطة (بالدوم)	الاستعمال (שימוש)
في هذا الإطار، تم شمل كافة أنواع السكن، بما في ذلك السكن المحمي، مساكن الطلاب وما شابه. تتطرق المساحات للقدرة الاستيعابية الرسمية المصادق عليها وللإضافة المقترحة ضمن هذه الخارطة.	1,766,000	6,392,300	نحو 5,425	سكن
تعكس المعطيات المتعلقة بعدد الوحدات الإسكانية تقديرا للإطار العام، وبالإمكان الإضافة إليها بناء على الظروف والشروط المفصلة ضمن تعليمات الخارطة.	7,600	19,300		
	528,800	1,003,300	نحو 950	التشغيل، بما يشمل التجارة والمكاتب
سياحة/ فندقة – الفنادق، التخييم (كامبينغ). يمكن نقل حقوق البناء من استعمال المخصص للسكن الى استعمال غرف الضيافة.	9,000	9,000	مساو للخدمة المخصصة للإسكان	سياحة/ فندقة
	313,500	734,500		مجم الاستخدمات الفرعية (الثانوية)
تم احتساب مساحة البناء ضمن الخارطة بموجب متطلبات ملحق البرنامج التابع لهذه الخارطة.	494,100	901,100	نحو 245	المباني والمؤسسات العامة، الرياضية والترفيهية

تم تقريب المعطيات في الجدول إلى أقرب عدد كامل.

תשָׁכַל אִוְרָק הַשְׁרָח חֲלִפִיָּה לַחֲרָטָה וְלִישֵׁת חֶזֶא מִן מִסְתַּדְתֶּיהָ הָרְשִׁמִּיָּה.

כפר כנא והתכנית המוצעת:

1. סקירת המצב הקיים ביישוב / רקע לתכנית:

רקע כללי: כפר כנא נמצא במחוז הצפון בגליל התחתון, בין דרך מס' 77 מצפון לדרך 79 מדרום. היישוב גובל במשדד במערב, נוף הגליל בדרום, מועצה אזורית גליל תחתון וטורעאן בצפון ובשטחים ללא שיפוט במזרח. היישוב הוא חלק ממקבץ יישובים בשיפולי רכס הרי נצרת המהווים מרחב אורבני אחד, המתפקד כפרבר צפוני לעיר נצרת. תחום השיפוט של היישוב הינו כ- 10,600 דונם.

אוכלוסיה ומגורים: אוכלוסיית היישוב מונה כיום כ- 21,000 תושבים. הצפיפות הממוצעת היא כ- 5,500 תושבים לקמ"ר, כשהממוצע עפ"י תמ"א 35 לדגם היישוב הינו 6,000. גרעין הכפר והשכונות הסמוכות מתאפיינים בצפיפות מגורים קיצונית (מספר משקי בית בבית מגורים אחד, מחסור ברצועות לתשתיות, דרכים וחנויות, ומחסור בשטחים למוסדות ציבור ושטחים פתוחים). מחד, מוקצות זכויות בניה רבות בקרקע פרטית שאינן ממומשות ומאידך, המרקם והשטחים הציבוריים הקיימים אינם יכולים לשאת אוכלוסייה נוספת על זו הקיימת בו היום. מאחר ומרבית השטחים המיועדים למגורים בתכניות התקפות נמצא בבעלות פרטית של מספר קטן של משפחות, קיימים מצוקת דיור של תושבים מחוסרי קרקע, מחסור בסביבת מגורים איכותית, וכן במגורים בבניה קבלנית ו/או בנייני דירות המתאימים לרכישה כמוצר מוגמר ולא כקרקע לבניה עצמית.

שירותי ציבור: מערך שירותי הציבור סובל ממחסור כמותי ביחס לגודל האוכלוסייה והתפלגותה וקיים מחסור חריף במוסדות ציבור בשכונות שמדרום וממזרח לגרעין הכפר. רמת הנגישות לשירותי הציבור ירודה. חלק מחטיבות קרקע לשטחי ציבור הן קטנות ונמצאות באזורים עם טופוגרפיה קשה. שירותי ציבור בבנייה עצמית, אינם מבטיחים ביצוע תשתיות כתנאי מקדים לפיתוח.

עתיקות: רוב שטח היישוב מוכרז עפ"י חוק העתיקות. **סביב המעיין** קיימות עדויות ליישוב מבוזר מתקופת הברונזה הקדומה (3000 לפנה"ס). **בג'בל א-חוואה** קיימים בתי חווה חקלאית מהתקופה הרומית, מערות קבורה וכו'. **גרעין הכפר** בעל מרקם אורגני אותנטי וערכי שימור גבוהים. בגרעין מבני חצר ומבנים לשימור מהתקופה העותמנית, וקיימים בו שרידים ביזנטיים ומבנה ציבורי מהתקופה הממלוכית. את הרשימה סוגר **כרם א-ראס** בו נמצאו עדויות לעיירה מבוזרת מתקופת הברזל (מאה 8-10 לפנה"ס) ולהתיישבות מתקופות מאוחרות יותר. ככל הנראה מדובר בקנה שבגליל, בה ביצע ישו את נס הפיכת כדי המים לין. ההערכה היא כי באזור זה קיים אתר ארכיאולוגי בעל חשיבות עולמית ולאור זאת רשות העתיקות מתנגדת לפיתוח במקום. האתר מצוי ברובו על גבי קרקעות בבעלות פרטית, צמודות דופן לבניו הקיים, המבקשות למגורים.

נוף ושטחים פתוחים: היישוב מוקף בשטחים פתוחים בעלי תפקוד, רגישות וערכיות מגוונים. **יערות בית קשת** מהווים יער גדול, רציף וייחודי בצפון הארץ, **שטחים הרריים** המתאפיינים במבנה טופוגרפי מרשים ובנצפות רבה, **ובקעת טורעאן**, חלק ממסדרון אקולוגי, המתאפיינת בחקלאות מסורתית. נחל יפתחאל חוצה את הבקעה. השטחים הללו מספקים ליישוב איכויות נוף ואווירה כפרית מהם הוא נהנה, אך אין קישוריות טובה בינם ובין היישוב. היישוב סובל ממחסור חמור בשצ"פ יישובי ובשצ"פים שכונתיים. המחסור מתבטא בהיקף השטחים הציבוריים הפתוחים ובפרישתם שאינה עונה על רדיוסי שירות נדרשים.

תיירות: כפר כנא נמצאת בליבו של אחד המוקדים התיירותיים ביותר בישראל. נצרת הסמוכה – המקום בו התבשרה ע"פ המסורת מרים על הולדתו של ישו ובה הוא גדל, מהווה את אחד המרכזים הדתיים החשובים בעולם. בנצרת מבקרים מדי שנה למעלה ממיליון מבקרים (מתוכם 800-900 אלף תיירים) ומתוכם כ- 200 עד 300 אלף מגיעים לכפר כנא במסגרת סיור מקיף במקומות הקדושים באזור הגליל המתחיל בנצרת ומסתיים ב"משולש הקדוש": הר האושר, כפר נחום וטבחא המצויים בסמיכות לכינרת. עם זאת, בשל העדר פיתוח תשתיות תיירותיות מספקות, רמת אחזקה נמוכה של המוקדים התיירותיים הקיימים והעדר אטרקציות ושרותי מלונאות ותיירות משלימים לא מצליח היישוב למנף את הפוטנציאל התיירותי הגלום בו.

כלכלה: אזור התעשייה של היישוב אינו מפותח דיו והפוטנציאל הנובע מקרבתו לצירים ראשיים חשובים אינו ממומש. מרבית **שטחי המסחר** מרוכזים על דרך 754, באזור גרעין הכפר וצפונית לו. חלק מהשימושים המסחריים מחלחלים לרחובות הסמוכים, אך אלה אינם מוסדרים פיזית לקליטת השימושים הללו. ליישוב פוטנציאל לחיזוק כלכלי בהיותו קרוב לצירי תנועה ראשיים ולא.ת. ציפורית.

תחבורה ותנועה: מיקום היישוב בין דרכים ראשיות 77 ו-79, מהווה פוטנציאל לפיתוח ומאפשר ניידות מהירה ברכב פרטי למטרופולין חיפה ולמרכז הארץ. דרך 754 המחברת בין דרכים אלו חוצה את היישוב, מהווה ציר ראשי בו, ומאפשרת מעבר כוח קנייה גדול בכפר ונגישות לתחבורה ציבורית אזורית וארצית. רמת השירות והסדרי התנועה בדרך לקויים והיא עמוסה בתנועה עוברת ועל כן אינה מתפקדת כראוי. הקמת מרכז תחבורתי אזורי, כחלק מהרכבת הקלה בין חיפה לנצרת צפוי לשדרג את מערכת התחבורה הציבורית ביישוב.

חזון התכנית המוצעת:

מתן בסיס לפיתוח היישוב כמקום איכותי לגור בו וכעוגן תעסוקתי ותרבותי ליישובים במרחב הסובב, השואף לשיתופי פעולה עם רשויות סמוכות. ישוב בעל מרחב איכותי, המחבר בין חלקי היישוב ובין קבוצות האוכלוסייה המרכיבות אותו.

ישוב בעל בסיס כלכלי איתן המאפשר פיתוח תשתיות ומרחבים ציבוריים ומתן שירותים מוניציפליים ברמה גבוהה, כבסיס לחיי קהילה שוויוניים, שיתופיים ואיכותיים עבור תושביו.
מוקד משמעותי במערך התיירות הבינלאומית באזור.

עיקרי התכנית המוצעת:

- מתן מענה תכנוני כולל לפיתוח כפר כנא כיישוב בעל **צביון עירוני בקיבולת של כ-76,300** תושבים.
- מע"ר חדש**, שער כניסה צפוני שיכלול רצף של שימושים מעורבים (תעסוקה, מסחר, תיירות ומגורים) מקומיים ואזוריים ויהווה המשך לאזור התעשייה הקיים והמוצע.
- הסדרת **הציר הראשי**, פיתוחו כרחוב עירוני מסחרי, עם רציפות תנועת הולכי רגל ומרחב ציבורי.
- הרחבת אזור התעשייה** בצפון מערב הישוב כהמשך אורגני לאזורי התעשייה והתעסוקה השכנים ציפורית (נוף הגליל) ומשהד.
- פיתוח שכונות מגורים חדשות בצביון עירוני**, הכוללות מבני דירות משותפים עם תמהיל מגוון. מתן דגש על סביבה עירונית אטרקטיבית הכוללת: שצ"פים אינטנסיביים, טיילות ומדרכות, תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור, חזיתות מסחריות מטופחות וכו'. במטרה להענות לביקושים של האוכלוסייה המקומית המבקשת להתגורר בסביבה עירונית. התכנית מציעה תוספת משמעותית של שטחים בבעלות מדינה ובבעלות פרטית למענה מגוון לאוכלוסית הישוב ולחסרי קרקע.
- מערכת דרכים משופרת:**
 - דרך 754, דרך מקומית, רחוב עירוני פעיל** עם עירוב שימושים וחזיתות מסחריות לאורכה, מעגלי תנועה ונגישות מוסדרת לתח"צ.
 - ברקע התכנית מוצע לקדם **דרך אזורית חדשה ממערב ליישוב** אשר תקשר בין מחלף ריינה על כביש 79 לבין מחלף ציפורית על כביש 77.
 - דרך "מאספת שכונות"** בחלקו המזרחי של הכפר, תשפר את הנגישות אל השכונות הוותיקות ואל מתחמי המגורים החדשים, המוצעים במזרח הישוב.
- פארק יישובי** בצפון הישוב כחלק מהמע"ר החדש, ברמות אינטנסיביות שונות לפי אופן הקירבה לישוב, חשוף לציר הראשי וממוקם על קרקע בבעלות מדינה במטרה לאפשר את ישימותו. השטח מיועד בחלקו ומהווה רצף ליערות קק"ל.
- שבילים ושטחים פתוחים היוצרים **מערכת ירוקה רציפה**, המאפשרת קישוריות מזרח-מערב וצפון-דרום בתוך הישוב ובינו לבין השטחים הסובבים.
- פיתוח מערך התיירות בישוב** - מימוש הפוטנציאל התיירותי של הישוב בדגש חיזוק ושימור הגרעין הקיים, השענות על מוקדים תיירותיים (המעין והכנסיות), פיתוח פארק עתיקות בכרם א-ראס, ושבילי תיירות בינו לבין הגרעין ומינוף שביל ישו הקיים על ידי יצירת גישה נוחה של תיירים אליו ופיתוח חניונים ואתרי לינה נגישים.
- שמירה על אופייה החקלאי וערכה הנופי של בקעת טורעאן**, המשך ייעוד הקרקע לחקלאות ומתן פתרונות למבנים חקלאיים.
- מימוש התכנית** נקבע בהתאם לכושר נשיאה של התשתיות הציבוריות:

סוג תשתית	אוכלוסייה, נפש	התאמה לזכויות המוצעות בתכנית
מבני ציבור	61,000	מערכת שטחי ציבור ערוכה לקלוט כ-80% מסה"כ אוכלוסיית הישוב על פי תכנית זו
שטחים פתוחים	57,200	מערכת שטחים פתוחים ערוכה לקלוט כ-75% מסה"כ אוכלוסיית הישוב על פי תכנית זו
מערכת תחבורתית	76,300	מערכת תחבורה תיתן מענה לאוכלוסיית הישוב על פי תכנית זו
קיבולת נומינאלית	76,300	

2. הסבר על מבנה התכנית וחלקיה העיקריים

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

התכנית מורכבת מתשריט ומסמך הוראות, שהם מסמכים מחייבים ומנספחים נושאים מנחים.

יעודי קרקע (פרק 3)

פרק זה מגדיר את ייעודי הקרקע בתכנית. היעודים הם יעודים מוכללים המוגדרים על פי השימוש העיקרי בהם, בהתאם למאפייניו ותפקידו של כל אזור. לכל יעוד מגדירה התכנית את השימושים העיקריים וכן מגוון שימושים משניים. סל שימושים זה, בעת מימושו בתכנית מפורטת, יכול שיקבל ביטוי במספר



1. זיהוי וסיווג תכנית

תכנית מתאר כוללנית לכפר כנא

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

יפורסם
ברשומות

257-0451971

מספר התכנית

11,500.679

דונם

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

24.12.2020

תאריך עדכון
המהדורה

תכנית כוללנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

יפורסם
ברשומות

ועדה מחוזית

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד את
התכנית

היתרים או הרשאות

- תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים
- ניתן להוציא היתרים למתקנים
הנדסיים בלבד כמפורט בתכנית זו

1.5 מקום התכנית

מבוא העמקים, גלילית מחוז צפון, נוף
הגליל

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

232502

קואורדינטה X

739853

קואורדינטה Y

כפר כנא, נוף הגליל

שם הרשות מקומית

1.5.2 רשויות מקומיות
בתכנית

תחום שיפוט כפר כנא במלואו, מרחב
גלילי מחוזי חלקית, תחום שיפוט נוף
הגליל חלקית

התייחסות לתחום
הרשות/מרחב התכנון

1.5.3 תחום מוניציפלי

לא רלבנטי

1.5.4 שכונה/אזור בתחום
הישוב

1.5.5 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מרחב גלילי מחוזי, נוף הגליל



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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12. הוראות תכנית תמא/ 12 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 3	אישור ע"פ תמ"א	הועדה המחוזית בישיבתה מס' 2018011 מיום 07.05.2018 בקו בניין מ-100 מ' מציר הדרך ל-50 מ' מציר הדרך מס' 77 עבור יעוד קרקע תעסוקה ועירוני מעורב. אישור ולנת"ע בישיבתה מס' 619 מיום 11.12.2018 ומיום 29.01.2019 לקו בנין 25 מ' מציר הדרך מס' 77 עבור הדרך המקומית	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תמא/ 37 / ב / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37. הוראות תכנית תמא/ 37 ב / 5 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650	11/06/2012
תתל/ 63 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 63. הוראות תכנית תתל/ 63 ב תחולנה על תכנית זו.	7873	9622	12/07/2018
תממ/ 2 / 9	אישור ע"פ תמ"מ	הגדלת תחום שטח יישוב עירוני	5696	3711	30/07/2007
תממ/ 2 / 9 / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 10 תחולנה על תכנית זו.	8345	12972	17/07/2019
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258	13/12/2017

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

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

1.6.3. תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם איננה תואמת תכנית זו ובלבד שקיימה בה דיון ונימקה את החלטתה.



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			24/12/2020	דורית שפינט	24/12/2020		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 7500	1	24/12/2020	דורית שפינט	24/12/2020	תשריט מצב מוצע	לא
תכנית מתארית - הוראות	מחייב		60	24/12/2020	דורית שפינט	24/12/2020		כן
תכנית מתארית - הוראות	מנחה		11	02/11/2020	דורית שפינט	02/11/2020	נספח יישום (אמצעים משלימים)	לא
תכנית מתארית - הוראות	מנחה		11	30/11/2020	דורית שפינט	30/11/2020	נספח מעקב ובקרה	לא
בינוי	מנחה		22	24/12/2020	דורית שפינט	24/12/2020	נספח מבנה עירוני	לא
בינוי	מנחה	1: 7500	1	23/12/2020	דורית שפינט	24/12/2020	נספח מבנה עירוני	לא
קומפילציה	מנחה	1: 50000	1	21/12/2020	דורית שפינט	23/12/2020	קומפילציה תמ"א ותמ"מ	לא
קומפילציה	רקע	1: 7500	1	21/12/2020	דורית שפינט	23/12/2020	רקע תכנוני קיים	לא
נספח חברתי	מנחה		46	23/12/2020	שני חנקיס-ברק	23/12/2020		לא
סביבה ונוף	מנחה		97	23/12/2020	טלי טוד	23/12/2020	נספח נופי סביבתי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 7500	1	22/12/2020	טלי טוד	23/12/2020	נספח נופי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		15	23/12/2020	שרון בנד חברוני	23/12/2020	נספח תיירות	לא
תיעוד ושימור	מנחה		55	30/11/2020	טל פרידמן ראודניץ	30/11/2020		לא
תנועה	מנחה		15	21/12/2020	עידו יגר	23/12/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	21/12/2020	עידו יגר	23/12/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	21/12/2020	עידו יגר	23/12/2020	נספח תחבורה ציבורית	לא
ניקוז	מנחה		16	02/12/2020	יונתן קופלוביץ	09/12/2020		לא
ניקוז	מנחה	1: 7500	1	02/12/2020	יונתן קופלוביץ	09/12/2020		לא
מים	מנחה		11	02/12/2020	יונתן קופלוביץ	09/12/2020		לא
מים	מנחה	1: 7500	1	02/12/2020	יונתן קופלוביץ	09/12/2020		לא
ביוב	מנחה		12	02/12/2020	יונתן קופלוביץ	09/12/2020		לא
ביוב	מנחה	1: 7500	1	02/12/2020	יונתן קופלוביץ	09/12/2020		לא



סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
סביבה ונוף	מנחה		25	09/12/2020	אורי דור	09/12/2020	חוות דעת בנושא רגישות לסיכוני רעידות אדמה	לא



1.7.1 כל מסמכי התכנית משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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



1.8 הגדרות בתכנית

מונח	הגדרת מונח
אתר/ מכלול לשימור	אתר ו/או מרקם הראוי לשימור בשל ייחוד, צביון או חשיבות היסטורית לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית, והמסומן בתשריט/בנספח "אתר עתיקות/ אתר היסטורי".
בניה ירוקה	גישה מערכתית כוללת לתכנון, בנייה ותפעול של בניינים וסביבתם, המיושמת משלב התכנון המוקדם ועד למגורים בבית, תוך ניצול יעיל וחסכוני של משאבי הטבע והסביבה, מזעור מפגעים סביבתיים, בהתאם לתקן 5281 על עדכוניו. זאת במטרה לחסוך אנרגיה, מים וחומרי גלם, וליצור תנאים איכותיים ובני קיימא לדירים בבניין ולשוהים בסביבותיו.
דיור בהישג יד	כהגדרתו בתוספת השישית לחוק.
החוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקוניו.
ועדה לשימור אתרים	כהגדרתה בתוספת הרביעית לחוק התו"ב.
ועדת שימור	ועדת שימור של הועדה המרחבית כהגדרתה בחוק התו"ב.
יחידת אירוח	יחידה המהווה חלק מיחידת מגורים עם כניסה נפרדת או בסמוך לדירת המגורים, המיועדת לשמש לאירוח ייירותי, ושטחה אינו עולה על 40 מ"ר, או בהתאם למשרד התיירות התקפים. היחידה תהיה רשומה על שם אותם בעלים ולא יותר פיצול בעלויות.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם או אזור מוגדר במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו כנדרש למימוש מטרות תכנית המתאר לאותו מתחם. המסמך יכלול בין היתר ולפי העניין הנחיות ליעודי הקרקע ושימושי הקרקע, להיקף ופרישת שטחי ציבור מבונים ופתוחים הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית, לצורך בדיור בהישג יד וכמפורט בתכנית זו, לתמהיל יח"ד, למערכות הדרכים והתשתיות, לנושאי עיצוב עירוני סביבה ונוף, לשלבויות פיתוח ולישום המערכות הציבוריות והתשתיות.
מרחב ציבורי	שטח פתוח טבעי ולא טבעי, מגוון ונטוע, שטח ציבורי פתוח, שטח פתוח לספורט, לבילוי ונופש, שטח פתוח לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהייה של הולכי רגל, גני משחקים, קשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.
מתחם	אזור המתחם בתשריט בקו אפור מרוסק ומסומן במספר בתוך עיגול, ואשר לגביו יש התייחסות בהוראות התכנית ובמסמכה.
מתחם פיתוח חדש	מתחם לפיתוח המוצע בתכנית זו, ואשר לא חלה בו תכנית תקפה.
נספח שימור	תמצית המידע בנוגע לערכי המורשת בתחום תכנית המתאר, כפי שזוהו ונותחו בשלבי התכנון. נספח השימור יכלול מחקר מרחבי היסטורי, גיאוגרפי, אורבני ואדריכלי של הישוב או תחום התכנית, לדוגמה; הגדרת מתחמי השימור והנמקתם; טבלה הכוללת את רשימת אתרי המורשת ומציגה נתונים בסיסיים לגביהם ותשריט המציג מיפוי של המידע שיהווה מפת מצאי (אינוונטר) של נכסי המורשת. המידע וההערכה בנספח השימור יהוו תשתית להוראות התכנית בנושא שימור. נספח השימור יערך על ידי איש מקצוע המתמחה בשימור.
שטחי בניה	השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי שירות תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת מבלי שיהוו שינוי לתכנית זו.
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי כפי שמוגדר בהוראות המתחם, כך שלא ישנה את אופיו של האזור, הקבוע בהתאם לשימוש העיקרי. למשל: מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) לשירות אזור המגורים.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר באזור, הנותן לו את אופיו ומכתיב את מרכיביו, כפי שמסומן בתשריט (למשל: מגורים).
תיק תיעוד מלא	סקר הכולל תיעוד היסטורי ופיזי מפורט של המבנה/האתר לשימור. הסקר יערך בהיתר בניה על פי הנחיות מנהל התכנון אשר יעודכנו מעת לעת. התיעוד יערך על בסיס תכניות מדידה מעודכנות של המבנה לשימור.
תיק תיעוד מקדים	סקר הכולל תיעוד היסטורי ופיזי של המבנה/האתר לשימור. הסקר יערך בתכנית מפורטת ועל פי הנחיות מנהל התכנון אשר יעודכנו מעת לעת. התיעוד יערך על בסיס מפה טופוגראפית מעודכנת.

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

2. מטרות התכנית

1. יצירת מסגרת תכנונית להתפתחות כפר כנא ליישוב עירוני בן כ-76,300 תושבים המספק לתושביו איכות חיים ופרנסה.
2. ניצול הפוטנציאל הטמון בערכי המורשת וההיסטוריה לקידומו של היישוב והפיכתו למוקד תירותי משמעותי על ידי פיתוח תשתית ומרחבי שהייה אטרקטיביים, שימור הערכים הארכיאולוגיים וההיסטוריים ושילובם בשלד היישוב.
3. איתור קרקע למגורים המאפשרת תמהיל דירות הטרונגי.
4. יצירת מרקם פיזי ושלד יישובי נגיש ומוסדר, המאפשר חיזוק תדמית של יישוב איכותי במרחב סובב נצרת, טיפוח הגאווה המקומית והזדהות האוכלוסייה עם המקום.
5. הגדלת היצע, מגוון ואיכות שירותי הציבור הקיימים ביישוב אשר יבטיחו רמת שירות נאותה לאוכלוסיות השונות בתחומי חינוך, רווחה, תשתיות, תרבות, פנאי, איכות סביבה, חזות היישוב, בריאות הציבור והמנהל הציבורי.
6. יצירת מערך תשתיות הנותן מענה לצרכי היישוב במצב הקיים ובמצב העתידי.
7. חיזוק איתנות כלכלית תוך פיתוח ויצירת מקומות עבודה חדשים ביישוב, עידוד יוזמות עסקיות והשקעות.

3. ייעודי קרקע ושימושים

כללי

1. ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי השימוש העיקרי שבהם.
2. בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים לשימוש העיקרי ו/או הנדרשים לתפקודו, המתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים לרבות תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שירותי חירום, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים; מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור, נטיעות וגינון, מצללות, ריהוט רחוב ואלמנטים קישוטיים, תחנות הסעה וכד'. כל זאת בלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.
3. השימושים, המפורטים בכל יעוד, כולם או חלקם, ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו. ההוראות הנלוות אליהם, יחולו גם על יעודי קרקע אשר ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת ואשר אינם מסומנים בתשריט תכנית זו, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3.1	מגורים
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם לרבות דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים.
שימושים משניים	(א) מבנים ומוסדות ציבור. (ב) מסחר מקומי/קמעונאי המתאים באופיו לאזורי המגורים. (ג) משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, ושירותים אזרחיים. (ד) מלאכה מקומית זעירה שאינה מהווה מטרד למגורים כפוף למפורט בהוראות למתחמים ובסעיף 4.2. שימושים אלה לא יותרו במתחם 1 מרכז הישוב ובמתחמי הפיתוח החדשים. (ה) יחידות אירוח / צימרים. (ו) מתקנים ומגרשי ספורט לרבות בריכות שחיה ציבוריות, שטחים ציבוריים פתוחים, גנים, שבילים.

3.2	עירוני מערב
3.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם לרבות דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים, משרדים, מבנים ומוסדות ציבור וממשל, מכללות, מלונאות וחדרי אירוח.
שימושים משניים	מסחר לסוגיו כגון: חנויות, מסעדות, בתי קפה, בידור, בילוי ופנאי, סדנאות וגלריות, מרפאות, אולמות אירועים, אולמות תצוגה, שירותים פיננסיים וכד'.

3.3	תעסוקה
3.3.1	שימושים
שימושים עיקריים	בכל תאי השטח ביעוד זה למעט תא שטח 136 (הנחיות מיוחדות): תעשיה, משרדים, בתי מלאכה, מוסכים. בתא שטח 136 (הנחיות מיוחדות): מסחר, משרדים, תעסוקה למעט תעשיה ומלאכה וכל שימוש אחר המהווה מטרד לשימוש מגורים.
שימושים משניים	בכל תאי השטח ביעוד זה למעט בתא שטח 136 יותרו: מסחר, ושירותי הסעדה הנלווים לתעשייה, אולמי שמחות ומועדונים, מתקנים הנדסיים, תחנות תדלוק, שירותי רווחה לעובדים, שטחים ציבוריים פתוחים, חניון רכב כבד, שימושים ציבוריים כלל ישוביים לרבות מתקני ספורט ונופש ושירותי חירום, שוק עירוני, מסוף תחבורה ציבורית. תא שטח 136 (הנחיות מיוחדות): מסעדות, אולמי שמחות ומועדונים יותרו בתנאי שלא יהוו מטרד למגורים הסמוכים ושימושים משניים אחרים המותרים ביעוד תעסוקה אשר אינם מהווים מטרד, כגון ספורט, מסחר ומתקנים הנדסיים.

3.4	מגורים, מסחר ותיירות
3.4.1	שימושים
שימושים עיקריים	מוקדי תיירות, מלונאות, חדרי אירוח, מגורים, מסחר, הסעדה, משרדים.
שימושים משניים	מבני ציבור, חניונים ציבוריים ושימושים כלל ישוביים ציבוריים.

3.5	מבנים ומוסדות ציבור
3.5.1	שימושים
שימושים עיקריים	מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, מבנים לצרכי תרבות, דת, ספורט, פנאי ונופש, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ורשות מקומית, שירותי ומחסני חירום.
שימושים משניים	א) מגרשי ספורט וגני משחקים. ב) מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור.
3.5.2	הוראות
הוראות כלליות	זכויות בניה בתכניות מפורטות לא תפחתנה מ-150% למגרש.
הוראות פיתוח	בתכנון מבנה ציבור ישולבו, ככל הניתן, שטחים פתוחים. שטחים אלו יכללו אזורים מגוונים לא מרוצפים. יושם דגש על שילוב מגרשי ספורט ומשחק שישרתו את הציבור הרחב בנוסף על שימושם כחלק ממבני הציבור.

3.6	פארק / גן ציבורי
3.6.1	שימושים
שימושים עיקריים	פארק עירוני - שטחי גינון ונטיעות, יערות וחורשים, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה, אזורי התכנסות, במת הופעות ותיאטרון פתוח.
שימושים משניים	על אף האמור בסעיף 3 כללי לעיל, לא יותרו השימושים הנלווים שם, למעט המפורט כלהלן: א) מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ב) בתי קפה וקיוסקים ג) מתקנים הנדסיים מקומיים ד) שירותים ציבוריים ה) מתקני ויסות/החדרת מים
3.6.2	הוראות
	שטח בניה כולל לשימושים משניים לא יעלה על 500 מ"ר ובתנאי שישמרו תפקודו, רציפותו ואיכויותיו של הפארק/גן ציבורי

3.7	ספורט ונופש
3.7.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגרשי ומתקני ספורט, אולמות ומתקני ספורט, בריכות שחייה מקורות ופתוחות.
שימושים משניים	על אף האמור בסעיף 3 כללי לעיל, לא יותרו השימושים הנלווים, למעט המפורט כלהלן: בתי קפה וקיוסקים מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים לרבות תשתיות תת קרקעיות, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי, מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור, נטיעות וגינון, מצללות, ריהוט רחוב ואלמנטים קישוטיים, תחנות הסעה וכד'. כל זאת בלבד שלא יפגע תפקודו של השימוש העיקרי.

3.8	שטח ציבורי פתוח
3.8.1	שימושים
שימושים עיקריים	גינות וגנים ציבוריים, מתקני משחקים, מתקני צל, מתקני ספורט ומגרשי ספורט, שטחי חיץ ושיקום נופי, שבילים.
שימושים משניים	על אף האמור בסעיף 3 כללי לעיל, לא יותרו השימושים הנלווים, למעט המפורט כלהלן: מבני שירותים, מבנים לתחזוקה, בתי קפה וקיוסקים, שירותים ציבוריים, מתקנים לנוי ולהצללה. מתקני ויסות/החדרת מים, חניות לשירות השטח הציבורי הפתוח בלבד ותשתיות קוויות תת קרקעיות. בתא שטח 156 תותר חניה לבאי בית קברות.
3.8.2	הוראות
הוראות פיתוח	(א) השצי"פים המסומנים בתשריט הם שצי"פים מרכזיים בלבד. שצי"פים מקומיים נוספים ייוקצו במסגרת התכנית המפורטות למתחמים השונים בהתאם לעקרונות הנספח הנופי ובהתאם להוראות למתחמים בפרק 4. (ב) תכנון הפיתוח של שצי"פים יעשה בהתאם להנחיות של נספח נופי. (ג) שימושים משניים כמפורט לעיל למעט החניה יותרו בתנאי שהיקפם הכולל לא יעלה על 2% משטח המגרש של השצי"פ וזאת במגרשים ששטחם מעל 2 דונם ובתנאי שלא יפגעו בתפקודו העיקרי. (ד) פתרון חניה לשצי"פ ששטחו קטן מ-5 דונם יימצא בייעודי הקרקע הסמוכים ולא על חשבון יעוד קרקע שצי"פ. (ה) בשצי"פים שגודלם מעל 5 דונם יותר שימוש לחניה בהיקף של עד 10% משטח תא השטח. (ו) פיתוח השצי"פים ייתן מענה לפעילות למגוון גילאים כגון: משחק, נופש פעיל, גינון, שבילים, הצללה, ישיבה ומנוחה. (ז) פיתוח השצי"פים ופתרונות הניקוז, במידה וידרשו, יהיו תוך התחשבות מירבית בשמירת משאבי הטבע, בעצים הקיימים ומאפייני הנוף לרבות האיקויות הנופיות של השטח הפתוח.

3.9	שטחים פתוחים
3.9.1	שימושים
שימושים עיקריים	תא שטח מס' 45 עם הנחיות מיוחדות: מבנים ומתקנים לשירות מבקרי האתר, חפירות ארכיאולוגיות, שימור ושיחזור עתיקות, שבילים, מתקנים לנוחות המבקרים, נטיעות. תא שטח 46: שטח פתוח טבעי אקסטנסיבי, טיפול נופי, לרבות יערות, חורשות וכד'.
שימושים משניים	על אף האמור בסעיף 3 כללי לעיל, לא יותרו השימושים הנלווים, למעט המפורט כלהלן: מתקני ויסות/החדרת מים, תשתיות קוויות תת קרקעיות. כל זאת בלבד שלא יפגעו בתפקודו של השימוש העיקרי.
3.9.2	הוראות
הוראות כלליות	תא שטח מס' 45 עם הנחיות מיוחדות כמפורט במתחם 7 בסעיף 4.2.8 להלן. תא שטח 46: (א) תכנית מפורטת בשטח זה תקבע הוראות בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו, ובדגש על שמירת ערכי הטבע והנוף (שימור ערכי טבע ונוף, שימור אקולוגי, שימור בתי גידול וכד'). (ב) התכנון יישלב ויקשר את מערכת השבילים בתכנית המוצעת כחלק מהמערכת הירוקה הקבועה בתכנית זו. (ג) בתכנית מפורטת בשטח זה יש לעגן הוראות לעניין השימושים והיקפי הפיתוח, וכן איסורים והגבלות, כפי שנקבעו בתכניות המתאר הארציות והמחוזיות הרלבנטיות.



3.10	קרקע חקלאית
3.10.1	שימושים
שימושים עיקריים	עיבוד חקלאי ומבנים חקלאיים בהתאם לתכנית למבנים חקלאיים במחוז צפון ג/21904 או תכניות אחרות התקפות לעת אישור התכנית.
3.10.2	הוראות
הוראות כלליות	בהתאם לתכנית ג/21904 או תכניות אחרות התקפות לעת אישור התכנית. הנחיות מיוחדות – כמפורט במתחמים 10 ו-12.



3.11	יער נטע אדם
3.11	שימושים
שימושים עיקריים	יותרו שימושים המותרים בהתאם לתכנית ג/17304 (יערות הקשת הגדולה).
3.11.2	הוראות
הוראות כלליות	בהתאם לתכנית ג/17304 (יערות הקשת הגדולה).



3.12	דרך קיימת או רצועה לתכנון
3.12.1	שימושים
שימושים עיקריים	דרך כהגדרתה בפרק א' סעיף 1 לחוק, למעט מסילות ברזל.
שימושים משניים	על אף האמור בסעיף 3 כללי לעיל, לא יותרו השימושים הנלווים, למעט המפורט כלהלן: מתקני ויסות/החדרת מים, חניות, תשתיות תת קרקעיות, מרכזים למיון ואיסוף פסולת למיחזור, נטיעות וגינון, מצללות, ריהוט רחוב, תחנות הסעה וכד'.
3.12.2	הוראות
הוראות כלליות	א) הדרכים המסומנות בתשריט הינן צירי התנועה העיקריים בלבד. הדרכים המקומיות והרחובות יתוכננו במסגרת התכניות המפורטות, בהתאם להוראות פרק 6 בהתאם לעקרונות נספח התנועה המצורף לתכנית זו, לרבות התייחסות לנדרש לתחבורה ציבורית בדרכים הרלוונטיות (הנחיות מפורטות - בהתאם להנחיות לתכנון רחובות בערים של משרד התחבורה). ב) בתכניות מפורטות יקבע במדויק המיקום הסופי של תוואי הדרכים בהתאם לתנאי השטח ולשיקולים הנדסיים ותחבורתיים. ג) דרך חדשה תתוכנן כיחידה אחת לכל אורכה, תוך שמירת רציפות תנועה בין המתחמים. מוסד התכנון רשאי לאשר תכנון חלק מהדרך המאספת המזרחית תוך נימוק החלטתו.



3.13	בית קברות
3.13.1	שימושים
שימושים עיקריים	שטח לקבורה
שימושים משניים	על אף האמור בסעיף 3 כללי לעיל, לא יותרו השימושים הנלווים, למעט המפורט כלהלן: מתקנים נלווים הנדרשים לקבורה כמו בניין/רחבת לוויות, סככות המתנה, שירותים, אחסנה, חניה, הכל בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה.



3.14	שטח לתכנון בעתיד
3.14.1	שימושים
שימושים עיקריים	השימושים המדויקים וההוראות יקבעו בתכנית המפורטת שתוכן.



3.15	מתקן הנדסי
3.15.1	שימושים
שימושים עיקריים	יותרו שימושים המותרים בהתאם לתכנית ג/10256.
3.15.2	הוראות
הוראות כלליות	בהתאם לתכנית ג/10256.





4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

4.1	הוראות כלליות
4.1.1	כללי: (1) זכויות הבניה, תמהיל השימושים המותרים בכל מתחם, היחסים ביניהם ותנאים לאישורם, ייקבעו בהתאם להוראות המתחמים בסעיף 4.2 להלן. (2) לא יוצא היתר בנייה מכוחה של תכנית זאת. (3) ההוראות שבפרק זה גוברות על ההוראות ליעודי קרקע בפרק 3 ועל ההוראות הכלליות שבפרק 5. (4) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על נגישותו ורציפותו, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורכבי אופניים, שהייה במרחב הציבורי, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית, הנחיות לשימור אתרי מורשת, עתיקות ומתחמים לשימור במידה וקיימים בתחומה וכד'. (5) אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את ההוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו. (6) תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו, ובאופן המבטיח מענה לצרכי האוכלוסייה בתכנית ומחוצה לה. (7) רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה בהיקף שטחי הבינוי מעבר לקבוע בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מהתוספת המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו. (8) בתכנית מפורטת תפורט העמדת מבנים במגרשים בצורה שתבטיח ניצול מלוא הזכויות המאושרות בהמשך. (9) תכנית מפורטת תכלול, במידת האפשר, הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת-קרקעי לשילוב שימושים כגון: מתקני תשתית, חניה, אחסון וכד', תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לפעילויות סמוכות. (10) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר, הוראות בינוי, פיתוח, שלביות ביצוע ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הוראות המבטיחות מיצוי מלוא זכויות הבניה המוקצות בתחומה. (11) בתכנית מפורטת ייקבעו הוראות המבטיחות גישה לכל מגרשי הבניה בתחומה. (12) תכנית מפורטת תשמור, ככל הניתן, על תכסית פנויה של לפחות 15% משטחה, לצורך גינון, השהייה והחדרת מי נגר עילי, ותקבע הוראות לבניה במגרשים, כך שתותר מקסימום תכסית פנויה במגרש לגינון ולפתרונות חניה משותפים. (13) בבניה חדשה ובהרחבה של בניה קיימת במתחמים 1-5 ישמרו ככל הניתן מאפייני הרקמה הקיימת בהתייחס לחומרים, גובה הבנינים, נפחיות, רוחב המרחב הציבורי, גדרות, וכד'. (14) המרחב הציבורי יתוכנן באופן מזמין ונגיש כמרחב תנועה רציף מוטת תנועת הולכי רגל, לרבות התייחסות למכלול הגורמים המשפיעים עליו ובהתאם לעקרונות נספח העיצוב העירוני. תכנית מפורטת תשמר ככל הניתן צירים המקשרים את המרחבים הציבוריים: שבילים, דרכים, מרווחים בין המבנים המאפשרים מבטים. (15) תכנית הכוללת 100 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו, ועל-פי הנחיות הנספח הפרוגרמתי המצורף לה ו/או בהתאם למדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת. הנספח הפרוגרמתי יתבסס על בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית, לרבות הצרכים שידרשו מחוצה לו. על הנספח הפרוגרמתי שיוכן לכלול התייחסות למענה הנדרש בנספח פרוגרמתי לתכנית זו (לרבות צרכים כלל יישוביים ואחרים שמחוץ לגבולות התכנית). כמו כן יכלול הנספח הפרוגרמתי הסברים ונימוקים לכל שוני ביחס לנספח הפרוגרמתי בתכנית זו.



16) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחידות דיור חדשות ומעלה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת המציגה נתונים בנוגע לצורך בדיוור בהישג יד ובהקצאת יחידות דיור קטנות, לרבות: - תמהיל יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה מבחינת גודלן, גובה הבניה, מגוון צפיפויות, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר בתחום התכנית ובסביבתה על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים. - מלאי יחידות הדיור העונות על מאפיינים אלו בסביבה הקיימת והמתוכננת, לרבות מלאי יחידות דיור בהישג יד בהתאם להסדרים בדיו, הקיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות דב"י. - המלצות בדבר הכללת יח"ד בהישג יד ו/או יח"ד קטנות בתכנית הנדונה ככל הנדרש. 17) תכנית מפורטת תכלול הנחיות מחייבות לשמירה על תנאי סביבה מחמירים לרבות מניעת מטרדים לשימושים הגובלים במתקנים הנדסיים וכולל התייחסות לחזות המבנים, לחצרותיהם ולממשקם עם המרחבים הציבוריים. 18) על אף האמור בסעיף 4.1.1.2, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה למתקני תשתית מקומיים מכוח תכנית זו. היתרים יוצאו למתקנים הנדסיים קיימים בלבד, ובתנאי שניתנו אישורים של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. 19) תכנית מפורטת המציעה אכסון מלאוני תהיה כפופה לתמ"א 12 שינוי 1.	4.1.2 זכויות בניה, יחידות דיור ותמהיל שימושים
1. בתכנית מפורטת לתוספת שטחי בניה במתחמים 1-5 תותר תוספת של עד 20% לזכויות הבניה המאושרות במגרש. זאת בתנאי ששוכנע מוסד התכנון המוסמך כי ניתן מענה הולם לדרישות הנובעות כתוצאה מתוספת הזכויות, לרבות הצורך לשמר שטחים מגוונים בתחום המגרשים ומערכות התשתית וכי תוספת הזכויות אינה פוגעת בסביבה האורבנית ובערכי אתרים או מבנים לשימור.	2.
2. במתחמים 1-5 בתכנית מפורטת תותר תוספת יח"ד למאושר בתכניות מפורטות, מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו ובכפוף לעמידתה בכל הדרישות הנגזרות מתוספת האוכלוסייה המוצעת לרבות שטחים למבני ציבור ולשטחי ציבור פתוחים ולרבות התאמת מערכות הדרכים, תנועה וחניה ותשתיות אחרות ובתנאי ששוכנע מוסד התכנון המוסמך שתוספת יחידות הדיור אינה פוגעת בסביבה האורבנית ובמתחמים אחרים המיועדים לפיתוח.	4.1.3 מערכת דרכים תנועה וחניה
1. דרך 754 קיימת (המסומנת ברוזטה עם מס' 1) א) בחזית המתחמים שלאורך דרך מס' 754 יפותחו מדרכות ורחבות מגוונות ליצירת מרחב ציבורי פתוח איכותי. לאורך דרך 754, במקומות בהם לא תתאפשר הקצאת מדרכה ברוחב מינימאלי של 2.5 מ', תובטח במידת הצורך ובמידת האפשר זכות מעבר הולכי רגל במרווחים הקדמיים של המגרשים. ב) תישמר רציפות חזית מסחרית פעילה הפונה אל הרחוב בכל המגרשים הגובלים בדרך 754 ליצירת רצף עירוני, כפי שמסומן בנספח המבנה העירוני ובכפוף לאמור בסעיף א' לעיל. ג) לאורך הדרך בכניסה למרחב התיירותי ימוקמו ויפותחו רחבות עירוניות פתוחות.	2.
2. דרך מאספת מזרחית (המסומנת ברוזטה עם מס' 2): א) תכנון הדרך המאספת (דרך מס' 2) יכלול תכנון של כל תחום הרצועה שהוגדרה בתכנית, תוך ניצול השטחים לאורך זכות הדרך למרחבי שהייה, הליכה, פיתוח כיכרות ומרחבים עירוניים רציפים המקשרים בין חלקי מתחמי התכנון. ב) הדרך המאספת תתוכנן כרחוב עירוני, פעיל עם מרחבים ציבוריים לאורכו, מדרכות רחבות ועצי צל ומתן אפשרות למעבר איכותי להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ג) חתך הדרכים הראשיות יכלול נתיבים לתחבורה ציבורית ולתחנות, חניות מקבילות, תחנות תח"צ מוסדרות ושבילי אופניים. ד) תובטח נגישות מיטבית של הולכי רגל אל מערכת התחבורה הציבורית. ה) גישת רכב פרטי אל מגרשי מגורים הנושקים לדרך תהיה בעורף המגרש במטרה לשמור על רצף המרחבים הציבוריים שלאורכו. רשאי מוסד התכנון לפטור מדרישה זו בהחלטתו המנומקת. ו) הדרך תתוכנן כיחידה אחת לכל אורכה, תוך שמירת רציפות תנועה בין המתחמים. מוסד תכנון רשאי לאשר תכנון חלק מהדרך המאספת המזרחית תוך נימוק החלטתו.	4.1.4 מבנים ומוסדות ציבור
א) בתשרי 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, לעקרונות נספחי הנוף והמבנה העירוני, ולנספח	

הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או למדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה. (ב) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בניה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו. (ג) ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם. (ד) שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק (ג') לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי: 1. להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך קביעת מנגנון אשר יבטיח כי הקרקע תשמש לטובת הציבור, כגון מנגנון רישום שטחי הציבור על שם הרשות המקומית. 2. להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך קביעת מנגנון אשר יבטיח כי הקרקע תשמש לטובת הציבור, כגון מנגנון רישום שטחי הציבור על שם הרשות הציבורית. תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח החברתי כלכלי. (ה) הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע, ככל שיידרש, בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם בהתאם לנספח החברתי-כלכלי המצורף לתכנית זו, ו/או עלפי המדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור או כל נהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו. (ו) לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה המיועדים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בניה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו. ההמרה תינתן בטווח נגישות סביר. (ז) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת שטחי הבניה לשימושים שאינם לצרכי ציבור, ואשר בנייתם נועדה לסייע בבניית מבנה הציבור שיבנה במגרש זה. זאת בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבניה לצרכי ציבור. תוספת השימושים כאמור מותנית במימוש מבני ציבור שטרם נבנו באותו מגרש בעת אישור תכנית לפי סעיף זה. ניתן יהיה לממש סעיף זה במגרש המיועד למבני ציבור שהוא מקרקעי ישראל או שהוא בבעלות רשות מקומית. (ח) בתכנית מפורטת מתוך השטח שמוקצה לצרכי ציבור מקומיים יוקצו שטחים ציבוריים אזוריים, ממלכתיים ושטחי חירום בהתאם לצורך.	
שטחים ציבוריים פתוחים שטחי ציבור פתוחים שנקבעו בתכניות מאושרות ערב הפקדתה של תכנית זו לא יוסבו לעודדים אחרים, אלא אם שוכנע מוסד התכנון כי ניתן מענה מלא לצרכי הציבור שהוקטנו לאוכלוסייה המשותפת על ידם, אם היא בתחום התכנית המוצעת ואם מחוצה לה, וכלל את נימוקיו בהחלטת ההפקדה. כל זאת בלבד שלא הוקטן סה"כ היקף שטחי הציבור הפתוחים במתחם. מיקום, תפקוד והיקף שטחים ציבוריים פתוחים יהיו כמפורט בנספח הנופי של התכנית ו/או בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף באותה עת. תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים פתוחים תכלול התייחסות, בין היתר, לנושאים הבאים: (א) תכנון השטח כולו וקביעת עקרונות לפיתוחו, ללא קשר לשלבויות ביצוע, הכל בהתאם לעקרונות המבנה העירוני והנספח הנופי. (ב) התייחסות לחזית הרחוב. (ג) נגישות – מעבר הולכי רגל ואפשרות למעבר אופניים. (ד) מעבר תשתיות תת-קרקעיות בתחום השצ"פ. (ה) פתרונות שיקום נופיים ככל שנדרש. (ו) פתרונות להשהיית מי נגר משטחים בנויים סמוכים. (ז) פירוט מיקום ותנאים להקמת מתקנים הנדסיים. המתקנים ימוקמו בשולי השצ"פ כך שלא יקטעו את רציפותו, או יפגעו באיכותו. (ח) הנחיות להיתרי בניה בדבר פרטי פיתוח אופייניים, כגון: תאורה, ריהוט גן, ריצוף, מתקנים וגידור.	4.1.5
הוראות למתחמים החדשים	4.1.6

(א) לכל אחד מהמתחמים 6.1, 6.2, 7 תוכן תכנית מפורטת למתחם במלואו. על אף האמור לעיל, תותר הכנת תכנית לחלק ממתחם עבור שטח בעל רצף פיזי, המהווה חטיבה תכנונית שלמה, זאת בכפוף לאישור מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 1.8 בתכנית זו, שיערך לכלל המתחם, ויאושר על ידי מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת. הוראות סעיף זה לא יחולו על תכניות שהוחלט על הפקדתן ערב הפקדתה של תכנית זו. (ב) התכנית המפורטת תבטיח חלוקה שוויונית בנטל הציבורי במתחם, בין היתר, באמצעות תכנית איחוד וחלוקה. (ג) תכנית מפורטת למתחם תכלול נספחי בינוי, נוף וסביבה, תשתיות, פרוגרמה, תנועה ותחבורה, וכל נספח אחר שיידרש ל ידי מוסד התכנון. (ד) תכנית מפורטת תתייחס לממשק הבניה החדשה עם הרקמה הקיימת. (ה) את רצפי הבינוי יקטעו רצועות של שטחים פתוחים בשילוב עם שטחי ציבור ובניה דלילה באופן בו ייווצרו מסדרונות שטחים פתוחים בין גושי הבינוי כמוצג בנספח המבנה העירוני. בתכנית מפורטת תישמר תכסית פנויה מבינוי בהיקף של 40% לפחות. 15% משטח כל מגרש לבינוי יגונן. (ו) בתכניות מפורטות יישמרו ככל הניתן צירים המקשרים את המרחבים הציבוריים: שבילים, דרכים, מרווחים בין המבנים המאפשרים מבטים. (ז) תוקצה רצועת תשתיות והיא תהיה נגישה לצורך תחזוקת קווי המים והביוב. (ח) תכנית מפורטת שתוכן תלווה בנספח ניקוז בכפוף לאישור רשות הניקוז.	
הוראות לכל המתחמים (א) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות תקפות. (ב) סה"כ שטחי הבניה הנ"ל מחושבים בהתבסס על הערכת היקף הזכויות התקפות ערב הפקדת תכנית זו. (ג) בטבלאות הקובעות זכויות בניה לכל מתחם, הנתונים מפרטים את תוספת זכויות הבניה וסה"כ זכויות הבניה. היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמפורט בכל מתחם להלן, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתוכנית זו. (ד) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע בכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו. (ה) גמישות בגבולות המתחמים: הגבולות המדויקים של המתחמים לתכנון מפורט ייקבעו במסגרת תכניות מפורטות בהתחשב במגבלות הטופוגרפיות, גושים וחלקות, פתרונות תחבורה ותשתיות, צרכי הגדרת המתחמים לאיחוד וחלוקה וכיוצא בזה. גבולות התכניות המפורטות יהיו לפי העניין ולא במדויק לפי גבולות המתחם כמסומן בתשריט ולפי שיקול מוסד התכנון.	4.1.7
סימונים נוספים 1. קו בניין (א) קו בניין יהיה כמסומן בתשריט מצב מוצע של תכנית זו. (ב) תכנית מפורטת הכוללת מקטע של דרך ארצית או אזורית, או גובלת בה, יישקל הצורך בחיץ נופי מגוון ברוחב משתנה בין הדרך לבין יעודי הקרקע הגובלים בה, ליצירת מחסום חזותי ומחסום אקוסטי, הכל כמפורט בעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית. 2. ציר הנחל (א) תכנית מפורטת, אשר בתחומה מסומן ציר נחל תכלול הוראות המתייחסות לנושא הניקוז בהתאם לתמ"א 1 לעדכונה וכן לתכנית האב לניקוז העדכנית. (ב) כמו כן על תחום זה יחולו ההוראות החלות על רצועות השפעה של עורק ניקוז עפ"י הגדרתו (ראשי או משני) כמצויין בתמ"א 1. 3. שטח חלחול יחולו הוראות סעיף 5.1.6. ינתנו פתרונות ניקוז בתחום התכנית בתיאום עם רשות הניקוז. 4. קו חשמל מתח עליון הסטת קו חשמל מתח עליון מעבר לגבול התכנית בקטע מצומת בית רימון עד לגבול התכנית בדרום מערב יעשה על פי תת"ל 63/ ב'. הרצועה על פי התת"ל סומנה בנספח מבנה עירוני. בתחום רצועת החשמל המיועדת לביטול יותרו רק שטחים לצרכי ציבור כגון: דרכים, שצ"פים רחבות עירוניות וכד'.	4.1.8

5. חזית מסחרית תכנית מפורטת אשר קיים בתחומה סימון חזית מסחרית, תבטיח רצף של שטחי מסחר בקומת הקרקע ליצירת מרחב עירוני תוסס, ובהתאם להוראות המתחם הרלוונטי. 6. אתר/מתחם לשימור (קו ורוד מקווקו) גרעין הכפר - תכנית מפורטת בתחום אתר/מתחם לשימור תוכן בהתאם למפורט בסעיף 5.4. 7. אתר עתיקות/אתר היסטורי (קו כחול מקווקו) אזור כארם א-ראס - תכנית מפורטת בתחום אתר עתיקות/ אתר היסטורי תוכן בהתאם למפורט בסעיף 5.5. 8. טיילת (א) הטיילת תתפקד כציר ירוק, המיועד להולכי רגל ורוכבי אופניים וכמרחב פעילות ציבורי פעיל עם פיתוח אינטנסיבי. בטיילת ישולבו פינוי ישיבה, תצפיות, מקומות להתכנסות, ושימושים נוספים הכלולים בהנחיות לשצ"פ. (ב) יושם דגש על קישוריות למערכת הצירים הירוקים הישובית. השטח יוצלל ע"י עצים ו/או הצללות אחרות. (ג) תכנית מפורטת אשר בתחומה סימון טיילת, תקבע במדויק את מיקומה בהתאם לשיקולים טופוגרפיים, תוך שמירה על טיילת הולכי רגל רציפה לאורך שטחים פתוחים ולאורך מוקדים תיירותיים. התכנית תכלול הוראות לפיתוח הטיילת, בין היתר בהתאם להוראות הבאות: - הטיילת המזרחית (במתחמים 6.1 ו- 6.2 תפותח בצמוד לבינוי, ברוחב שלא יפחת מ-5 מ'. - תכנית לטיילת המזרחית, ו/או תכנית הכוללת טיילת זו בתחומה, תכלול גם הוראות המתייחסות לנושא מניעת שרפות ויצירת חיץ בין הטיילת והפיתוח לאורכה לבין היער. (ד) תותר גמישות להתווית טיילת ובלבד שתתייחס לממשק בין מגורים ושטחים פתוחים סובבים כולל אלו שמתחברים לשביל ישר. (ה) בתכנית מפורטת הטיילת שתעבור בתחום השטח החקלאי תפותח כך שלא תיפגע הפעילות החקלאית. 9. ציר (המסומן בקו שחור עם עיגולים) שביל ישר - תכנית מפורטת אשר בתחומה מסומן הציר תבטיח את תוואי השביל ואת רציפותו. 10. סימבול מוקד תיירותי (אורחן) הוראות לתכנית מפורטת לסימון ראה בפרק 4.2 - מתחם 6.2. 11. סימבול מבנה ציבור הסימבול מסמן מיקום משוער למוסדות חינוך ו/או מבני ציבור ברמה כלל ישובית. המיקום המדויק יקבע בתכנית המפורטת שתוכן בהתאם למפורט בנספח פרוגרמה. 12. רצועה ומגבלות הגז הטבעי על פי תמ"א 37 יחולו הוראות התמ"א על שינוייה. 13. קו מים מעל 4" ורצועתו רצועה לתכנון קו מי מערכת לפי תמ"א 1.	4.1.9
דיוק בסימונים (א) סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו. (ב) סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.	

הוראות למתחמים

4.2

מתחם 1 - מתחם קיים, מרכז אל בלד (עיר עתיקה), ענתר

4.2.1

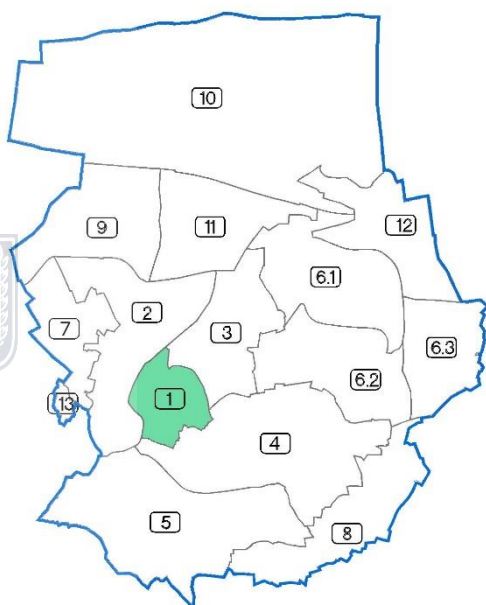
תיאור המתחם

מצב קיים

- המתחם עשיר במבני דת, בתי ספר, גני ילדים, מבנים היסטוריים ומבנים לשימור.
- מרקם צפוף.
- שכונת מגורים קיימת בשטח חלה/ות תכנית תקפה/ תכניות תקפות.
- קיים מחסור בשטחי ציבור ובתשתיות.
- שטח המתחם כ- 290 ד'.

מצב מוצע / התכנית מציעה:

- הנחת תשתית תכנונית להתפתחות המתחם כמרחב איכותי מעורב שימושים ומוטה תנועת הולכי רגל: תיירות לרבות צימרים עירוניים, מסחר ומגורים תוך פיתוח מרחבים ציבוריים איכותיים.
- שימור המרקם הקיים והמבנים ההיסטוריים המזוהים כבעלי איכויות אדריכליות מיוחדות.
- שכונת מגורים קיימת, בת כ- 1,000 יח"ד



נתונים כמותיים למתחם

4.2.1.2

נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	כ-3,600	• קיבולת אוכלוסייה סטטוטורית לפי תכניות תקפות – כ-9,600 נפש. • לפי בדיקת כושר נשיאה של שטחי הציבור לא ניתן לממש את מלוא הזכויות במתחם. האוכלוסייה הצפויה במימוש ריאלי 3600 נפש.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-101,000	כ-457,300	• קיבולת נומינלית. • שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם. • מותרת תוספת זכויות בניה כמפורט בסעיף 4.1.4
מגורים	מ"ר	0	כ-354,500	
מסחר	מ"ר	כ-55,000	כ-56,800	• התוספת באמצעות ניווד שטח משימוש מגורים עבור שימוש מסחרי
חזית מסחרית	מ"ר	כ-16,000	כ-16,000	• לאורך דרך מס' 1 • התוספת באמצעות ניווד שטח משימוש מגורים עבור שימוש חזית מסחרית
תיירות	מ"ר			• תוספת זכויות בניה לתיירות באמצעות ניווד שטח משימוש מגורים עבור שימוש צימרים • ו/או כתוספת זכויות בניה עד 20% מזכויות מגורים
כלל השימושים המשניים	מ"ר	0	כ-30,000	• מסחר קמעונאי, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד'; • שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.

מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	33	● או בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
	מ"ר	0	כ-39,500	
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	18	● שטח מאושר בתכניות תקפות ליעוד זה הינו 25 דונם ● השטח הנדרש המצויין (18 דונם) הינו שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסייה הצפויה ולא לקיבולת האוכלוסיה הסטטוטורית לפי תכניות תקפות ● או בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת וכמפורט בסעיף 4.2.1.3 להלן
	דונם	0	9	
4.2.1.3 הוראות נוספות				
גובה מבנים	(א) גובה הבניינים יהיה עד 7 קומות או לפי תכנית תקפה המאפשרת מספר קומות גדול יותר. (ב) לאורך דרך מס' 754 יותרו מבנים בני 8 קומות כמפורט בנספח המבנה העירוני.			
זכויות בניה	(א) זכויות ושטחי בניה למגרש יהיו על פי תכניות תקפות או ייקבעו בתכנית מפורטת שתוכן. (ב) צפיפות מגורים לא תקטן מ-6 יח"ד/ ד' נטו.			
עירוב שימושים	(א) ניתן לשלב שימושי מסחר, מלאכה, גני ילדים ומעונות יום פרטיים בקומת הקרקע של בתי מגורים, ובלבד שיהיו בעלי כניסה נפרדת מהכניסה למגורים. (ב) בתכנית מפורטת ניתן להתיר פעילות עיסקית באזור מגורים, ובלבד שיקבעו בה הפתרונות המתאימים למניעת מטרדים והוראות לגבי התאמת הפעילות האמורה לאזור מגורים.			
חזית מסחרית	(א) במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית יותרו שימושים מסחריים, משרדים ופעילות עסקית בקומת הקרקע ובקומה מעליה בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי.			
נוף ושטחים פתוחים	(א) בתכניות מפורטות יישמרו ככל הניתן צירים המקשרים את המרחבים הציבוריים: שבילים, דרכים, מרווחים בין המבנים המאפשרים מבטים. (ב) תכנון מרחב להולכי רגל לאורך הציר הראשי (דרך מס' 1) ישלב פעילויות של שצ"פ כמענה על החוסר.			
שביל הכנסיות	(א) האזור המסומן בסימון ציר הולכי רגל בין תאי שטח 130 ו-131, יישאר ברוחבו הפיזי הקיים. בקטע זה ינקטו אמצעים למתן עדיפות להולכי רגל וצמצום חניה ותנועת מכוניות.			
ציר הולכי רגל	(א) יפותחו שבילי הולכי רגל על בסיס רחובות ושבילים קיימים אשר יכוונו את התנועה לגרעין הותיק. (ב) מיקומם המדויק של הצירים הירוקים ייקבע בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו. (ג) ינקטו אמצעים כגון תמרור, הסדרת תנועה וכד' לצמצום חניה ותנועת מכוניות ככל הניתן (ד) לאורך הצירים ירוכזו שימושים תומכי תיירות.			
שביל ישו	(א) השביל הינו חלק מהשביל ההיסטורי ולאורכו יפותח המערך התיירותי, ישודרג מצבו הפיסי בדגש על פיתוח תוואי הליכה מזמין ונעים, ויפותחו עסקים תומכי תיירות.			

הוראות שימור	(א) תוכן תכנית מקומית לשימור בהתאם להוראות תמ"א 35 למכלול עירוני לשימור, או תכנית מפורטת למתחם מס' 1 כולו עם הוראות לשימור גרעין הכפר (מבנים, חצרות, רחובות, מרחב ציבורי) לשמירת ערכיו האדריכליים והנופיים. (ב) כל תכנית מפורטת במתחם מס' 1, תלווה בנספח בינוי ופיתוח כמפורט להלן: - התייחסות לעקרונות הבינוי והפיתוח ההיסטוריים- פריסת מבנים והעמדתם, חתך אופייני בין מבנים, תכנית מירבית, מפלסי דרכים וחניה, סוגי גגות, מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים, חזיתות, עקרונות פיתוח לשטחים הציבוריים והפתוחים, קביעת אזורי חיץ, צמחיה, נטיעות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, שילוט וחומרי גמר. - הנחיות עיצוביות גם לשטחים הפרטיים הפונים למרחב הציבורי, והנצפים מנקודות אחרות בישוב כגון טיפול בחזיתות המבנים, שילוט וגדרות. (ג) תכנית מפורטת בתחום מתחם לשימור (כמפורט בתשריט) תלווה גם בתיעוד מקדים בהתאם להנחיית מינהל תכנון (2008). התיעוד יערך על ידי אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור. (ד) התכנית המפורטת תבטיח כי היתר בניה או היתר הריסה, בתחום מתחם לשימור, יכלול תיק תיעוד מלא. התיעוד יערך על ידי אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור. (ה) הוועדה המקומית רשאית לפטור תכנית או היתר בניה מחובת הגשת התיעוד, בתנאי שקיבלה חוות דעת של אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור ונימקה את החלטתה. (ו) תכנית מפורטת בתחום מתחם לשימור, תובא לאישורה של וועדת השימור על פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה לחוק. במידה ולא הוקמה ועדת שימור, תחוייב התכנית בקבלת חו"ד דעת של יועץ השימור של הוועדה המקומית או יועץ השימור של הוועדה המחוזית. (ז) מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, יקבע את הוראות השימור בהתאם לתיעוד המקדים ולנספח הבינוי והפיתוח.
אתר/ מתחם לשימור (גרעין הכפר)	(א) תנאי להגשת תכנית מפורטת במתחם לשימור, הינו הכנת נספח שימור ע"י יועץ שימור בעל התמחות וניסיון בשימור. התכנית ונספח השימור יהיו בהתאם לנספח השימור של תכנית המתאר הכוללנית ויאושרו על ידי וועדת השימור (על פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה). במידה ולא הוקמה וועדת שימור, תחוייב התכנית בקבלת חו"ד יועץ השימור של הוועדה המקומית או יועץ השימור של הוועדה המחוזית. (ב) בבניה חדשה ובהרחבה של בניה קיימת ישמרו ככל הניתן מאפייני הרקמה הקיימת בלב הישוב הוותיק, כמפורט בסעיף 4.1.1. (ג) המרחב הציבורי יתוכנן באופן מזמין ונגיש כמרחב תנועה רציף מוטת תנועת הולכי רגל, תוך שילוב הצירים ההיסטוריים (שביל ישו ושביל הכנסיות) בהתאם לעקרונות נספח העיצוב העירוני. (ד) במתחם יותר אכסון תיירותי במבני מגורים קיימים, כ"צימר עירוני", על פי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכונם מעת לעת. (ה) תכנית לתוספת קומות באתר או מבנה לשימור תידון על ידי הוועדה לשימור אתרים.
מסוף תחבורה ציבורית	(א) דרך השירות והחניון באזור התיירותי בלב הכפר ישמשו כחניון לתחבורה ציבורית בלבד. (ב) המקום המדויק יקבע בתכנית מפורטת.

4.2.2 מתחם 2 – מתחם קיים, שכונות ג'פתא, א-נקארה, אל בסאתין, כרם א-ראס

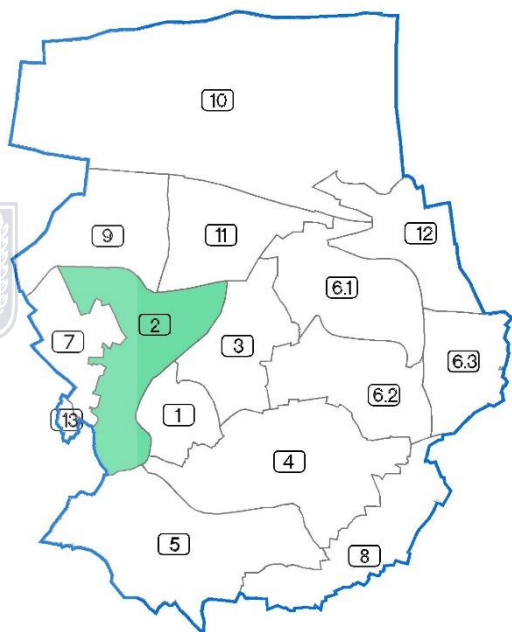
4.2.2.1 תיאור המתחם

מצב קיים

- שכונות מגורים קיימות, אשר חלות בהן תכניות תקפות.
- קו חשמל מתח עליון חוצה את המתחם לאורכו / מצפון לדרום.
- שטח המתחם כ-765 ד'.

מצב מוצע

- מימוש זכויות בניה בתכניות מפורטות מאושרות.
- שכונת מגורים קיימת, בת כ-2,000 יח"ד.
- הסטת קו מתח עליון מתחום המתחם.



4.2.2.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	כ-7,300	קיבולת אוכלוסיה סטטוטורית לפי תכניות תקפות – כ-15,600 נפש לפי בדיקת כושר נשיאה של שטחי הציבור לא ניתן לממש את מלוא הזכויות במתחם. האוכלוסיה הצפויה במימוש ריאלי 7300 נפש.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-28,700	כ-964,900	• קיבולת נומינלית. • שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בניה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם. • מותרת תוספת זכויות בניה כמפורט בסעיף 4.1.4 לעיל
מזה:				
-מגורים	מ"ר	0	כ-842,900	
-מסחר	מ"ר	0	כ-3,000	
חזית מסחרית	מ"ר	כ-17,000	כ-17,000	• לאורך דרך מס' 1 • התוספת באמצעות ניוד שטח משימוש מגורים עבור שימוש מסחרי
תיירות	מ"ר	כ-8,000	כ-8,000	• מלון
תיירות	מ"ר			• צימרים עירוניים • תוספת זכויות בניה לתיירות באמצעות ניוד שטח משימוש מגורים עבור שימוש צימרים • ו/או כתוספת זכויות בניה עד 20% מזכויות מגורים

כלל-שימושים המשניים	מ"ר	0	כ-84,000	- מסחר קמעונאי, מלאכה מקומית, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד'; - שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.
ספורט ונופש	מ"ר	כ-3,700	כ-10,000	שטח יעוד הקרקע על פי תכניות תקפה כ-63 ד'
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	74	או בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
	מ"ר	0	כ-91,200	
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	36.5	- שטח מאושר בתכניות תקפות ליעוד זה הינו 51 דונם - השטח הנדרש המצויין (36.5 דונם) הינו שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסייה הצפויה ולא לקיבולת האוכלוסיה הסטטוטורית לפי תכניות תקפות - או בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת וכמפורט בסעיף 4.2.2.3 להלן
4.2.2.3 הוראות נוספות				
גובה מבנים	(א) גובה הבניינים יהיה עד 6 קומות אלא אם חלה על השטח תכנית מאושרת קודמת המאפשרת מספר קומות גדול יותר. (ב) לאורך דרך מס' 754 יותרו מבנים בני 8 קומות כמפורט בנספח המבנה העירוני.			
זכויות בניה	(א) זכויות ושטחי בניה למגרש יהיו על פי תכניות תקפות או ייקבעו בתכנית מפורטת שתוכן. (ב) צפיפות מגורים לא תקטן מ-6 יח"ד/ ד' נטו.			
עירוב שימושים	(א) ניתן לשלב שימושי מסחר, מלאכה, גני ילדים ומעונות יום פרטיים בקומת הקרקע של בתי מגורים, ובלבד שיהיו בעלי כניסה נפרדת מהכניסה למגורים. (ב) בתכנית מפורטת ניתן להתיר פעילות עיסקית באזור מגורים, ובלבד שיקבעו בה הפתרונות המתאימים למניעת מטרדים והוראות לגבי התאמת הפעילות האמורה לאזור מגורים.			
חזית מסחרית	במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית יותרו שימושים מסחריים, משרדים ופעילות עסקית בקומת הקרקע ובקומה מעליה בתנאי שאינם מהווים מטריד סביבתי.			
נוף ושטחים פתוחים	(א) בתכניות מפורטות יישמרו ככל הניתן צירים המקשרים את המרחבים הציבוריים: שבילים, דרכים, מרווחים בין המבנים המאפשרים מבטים. (ב) תכנון מרחב להולכי רגל לאורך הציר הראשי (דרך מס' 1) ישלב פעילויות של שצ"פ כמענה על החוסר. (ג) ישמרו שטחי ה"חואכיר" הקיימים המאפיינים את המרקם הקיים, ככל הניתן. (ד) בשצ"פים המאושרים שגודלם מעל דונם, יש לשקול הקצאת כ- 20% מהשטח לטובת "חואכיר" כדוגמת הקיים, המאופיין בצמחי תועלת, לשימוש התושבים.			
צירי רגל הולכי	(א) יפותחו שבילי הולכי רגל על בסיס רחובות ושבילים הקיימים אשר יכוונו את התנועה לגרעין הותיק. (ב) מיקומם המדויק של הצירים הירוקים ייקבעו בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו. (ג) ינקטו אמצעים לצמצום חניה ותנועת מכוניות לאורך צירי הולכי רגל ושבילים ככל הניתן. (ד) לאורך הצירים ירוכזו שימושים תומכי תיירות.			
סביבה	מתחם ספורט ונופש – טרם פיתוח השטח יש לטפל ולייצב את הפסולת הגושית אשר הוטמנה מצפון למגרש הכדורגל הקיים בהתאם לנספח נופי-סביבתי.			
חשמל	לא יותר בינוי ופיתוח בתחום מגבלות הבניה של קווי המתח העליון, אלא לאחר תיאום עם חח"י.			

מתחם 3 - מתחם קיים, שכונות ואדי זית, אל ח'מריה, אל ח'אלה

4.2.3

תיאור המתחם

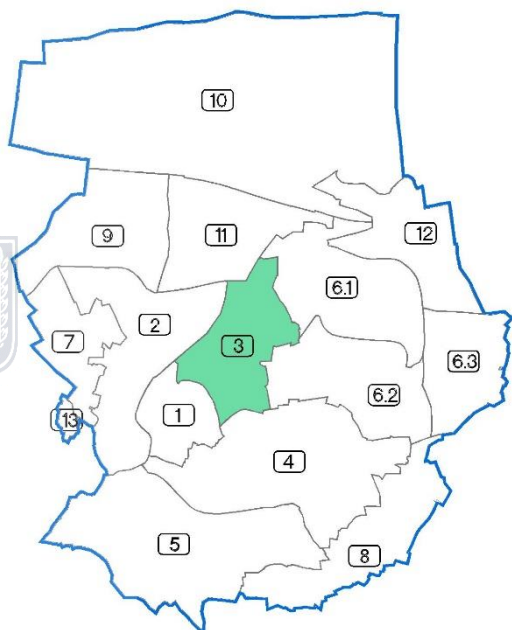
4.2.3.1

מצב קיים

- שכונות מגורים קיימות בהן חלות תכניות תקפות.
- השלמת אזור מגורים בצפון המתחם בתכנית הנמצאת בהכנה.
- שטח המתחם כ- 540 ד'.

מצב מוצע / התכנית מציעה:

- מימוש זכויות בניה בתכניות מפורטות מאושרות.
- שכונת מגורים קיימת, בת כ- 1400 יח"ד.



נתונים כמותיים למתחם

4.2.3.2

נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	כ- 5,100	קיבולת אוכלוסייה סטטוטורית לפי תכניות תקפות – כ- 10,400 נפש לפי בדיקת כושר נשיאה של שטחי הציבור לא ניתן לממש את מלוא הזכויות במתחם. האוכלוסייה הצפויה במימוש ריאלי 5100 נפש.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ- 12,000	כ- 754,000	• קיבולת נומינאלית. • שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם. • מותרת תוספת זכויות בניה כמפורט בסעיף 4.1.4 לעיל
מזה:				
-מגורים	מ"ר	0	כ- 674,000	
-מסחר	מ"ר	0	כ- 1,000	
-חזית מסחרית	מ"ר	כ- 12,000	כ- 12,000	• לאורך דרך מס' 1 • התוספת באמצעות ניווד שטח משימוש מגורים עבור שימוש מסחרי
-תיירות	מ"ר			• צימרים עירוניים • תוספת זכויות בניה לתיירות באמצעות ניווד שטח משימוש מגורים עבור שימוש צימרים • ו/או כתוספת זכויות בניה עד 20% מזכויות מגורים

- מסחר קמעונאי, מלאכה מקומית, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד'; - שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.	כ-67,000	0	מ"ר	כלל- השימושים המשניים
או בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	35	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
	כ-42,000	0	מ"ר	
- שטח מאושר בתכנית תקפות ליעוד זה הינו 36 דונם - השטח הנדרש המצויין (25.5 דונם) הינו שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסייה הצפויה ולא לקיבולת האוכלוסיה הסטטוטורית לפי תכנית תקפות - או בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת וכמפורט בסעיף 4.2.3.3 להלן	25.5	0	דונם	שטח ציבורי פתוח
4.2.3.3 הוראות נוספות				
(א) גובה הבניינים יהיה עד 6 קומות או לפי תכנית תקפה המאפשרת מספר קומות גדול יותר. (ב) לאורך דרך מס' 754 יותרו מבנים בני 8 קומות כמפורט בנספח המבנה העירוני.				
(א) זכויות ושטחי בניה למגרש יהיו על פי תכנית תקפות או ייקבעו בתכנית מפורטת שתוכן. (ב) צפיפות מגורים לא תקטן מ-6 יח"ד/ ד' נטו.				
(ה) ניתן לשלב שימושי מסחר, מלאכה, גני ילדים ומעונות יום פרטיים בקומת הקרקע של בתי מגורים, ובלבד שיהיו בעלי כניסה נפרדת מהכניסה למגורים. (ו) בתכנית מפורטת ניתן להתיר שימושים מסחריים באזור מגורים, ובלבד שיקבעו בה הפתרונות המתאימים למניעת מטרדים והוראות לגבי התאמת הפעילות האמורה לאזור מגורים.				
(א) במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית יותרו שימושים מסחריים, משרדים ופעילות עסקית בקומת הקרקע ובקומה מעליה בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי.				
(א) בתכנית מפורטת יישמרו ככל הניתן צירים המקשרים את המרחבים הציבוריים: שבילים, דרכים, מרווחים בין המבנים המאפשרים מבטים. (ב) תכנון מרחב להולכי רגל לאורך הציר הראשי (דרך מס' 1) ישלב פעילויות של שצ"פ כמענה על החוסר. (ג) ישמרו שטחי ה"חואכיר" הקיימים המאפיינים את המרקם הקיים, ככל הניתן. (ד) בשצ"פים המאושרים שגודלם מעל דונם, יש לשקול הקצאת כ- 20% מהשטח לטובת "חואכיר" כדוגמת הקיים, המאופיין בצמחי תועלת, לשימוש התושבים.				
(א) יפותחו שבילי הולכי רגל על בסיס רחובות ושבילים הקיימים אשר יקשרו בין דרך מס' 1 לכיוון השטחים הפתוחים בכיוון המזרח כמפורט בנספח הנופי לתכנית זו. (ב) מיקומם המדויק של הצירים הירוקים ייקבעו בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו. (ג) ינקטו אמצעים לצמצום חניה ותנועת מכוניות לאורך צירי הולכי הרגל, ככל הניתן.				

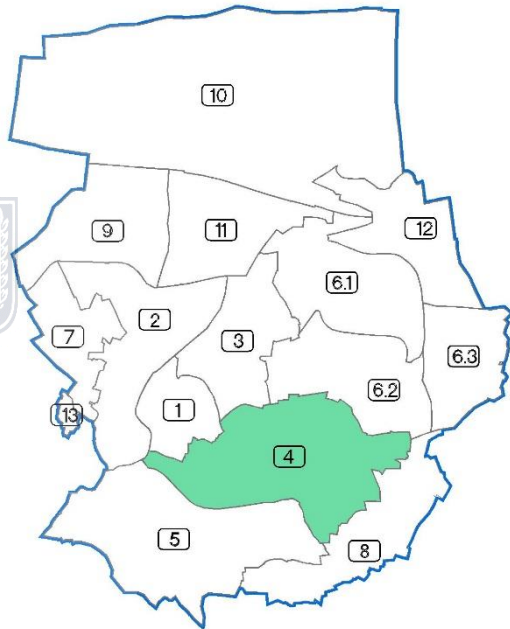
4.2.4	מתחם 4 – מתחם קיים, שכונות ג'בל ח'וויח'ה, אל ביאדה, אל ג'מאג'יה, וערת סעד, אם דלהם, אל מסאלה, אל עין
4.2.4.1	תיאור המתחם

מצב קיים

- שכונות מגורים קיימות ומאושרות.
- השלמת אזור מגורים על פי תכנית הנמצאת בהכנה.
- שטח המתחם כ-1100 ד'

מצב מוצע

- מימוש זכויות בניה בתכניות מפורטות מאושרות ובהכנה.
- שכונת מגורים קיימת, בת כ-2,600 יח"ד.



4.2.4.2 נתונים כמותיים למתחם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	כ-9,800	קיבולת אוכלוסיה סטטוטורית לפי תכניות תקפות – כ-20,900 נפש לפי בדיקת כושר נשיאה של שטחי הציבור לא ניתן לממש את מלוא הזכויות במתחם. האוכלוסיה הצפויה במימוש ריאלי 9800 נפש.
שטח בניה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-6,000	כ-1,452,500	• קיבולת נומינאלית. • שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בניה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם. • מותרת תוספת זכויות בניה כמפורט בסעיף 4.1.4 לעיל
מזה:				
-מגורים	מ"ר	0	כ-1,315,000	•
-מסחר	מ"ר	כ-6,000	כ-6,000	• מומלץ להקים 2 מוקדי מסחר ומשרדים שכונתיים בתכנית מפורטת יקבעו כמות ופיזור מוקדי מסחר • יותר ניווד 30% בין חזית מסחרית לבין מוקדי מסחר ומשרדים
-תיירות	מ"ר			• צימרים עירוניים • תוספת זכויות בניה לתיירות באמצעות ניווד שטח משימוש מגורים עבור שימוש צימרים • ו/או כתוספת זכויות בניה עד 20% מזכויות מגורים

- מסחר קמעונאי, מלאכה מקומית, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד' ; - שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.	כ-131,500	0	מ"ר	כלל- השימושים המשניים
- שטח מאושר בתכניות תקפות ליעוד זה הינו 60 דונם - סה"כ הינו שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסיה הצפויה ולא לקיבולת האוכלוסיה הסטטוטורית לפי תכניות תקפות - או בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	52	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
- שטח מאושר בתכניות תקפות ליעוד זה הינו 69 דונם - השטח הנדרש המצויין (49 דונם) הינו שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסיה הצפויה ולא לקיבולת האוכלוסיה הסטטוטורית לפי תכניות תקפות - או בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת וכמפורט בסעיף 4.2.4.3 להלן	62,500	0	מ"ר	
- שטח מאושר בתכניות תקפות ליעוד זה הינו 69 דונם - השטח הנדרש המצויין (49 דונם) הינו שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסיה הצפויה ולא לקיבולת האוכלוסיה הסטטוטורית לפי תכניות תקפות - או בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת וכמפורט בסעיף 4.2.4.3 להלן	49	0	דונם	שטח ציבורי פתוח
4.2.4.3 הוראות נוספות				
גובה מבנים				
(א) גובה הבניינים יהיה עד 6 קומות אלא אם חלה על השטח תכנית מאושרת קודמת המאפשרת מספר קומות גדול יותר.				
זכויות בניה				
(א) זכויות ושטחי בניה למגרש יהיו על פי תכניות תקפות או ייקבעו בתכנית מפורטת שתוכן.				
(ב) צפיפות מגורים לא תקטן מ-6 יח"ד/ד' נטו.				
עירוב שימושים				
(א) ניתן לשלב שימושי מסחר, מלאכה, גני ילדים ומעונות יום פרטיים בקומת הקרקע של בתי מגורים, ובלבד שיהיו בעלי כניסה נפרדת מהכניסה למגורים.				
(ב) בתכנית מפורטת ניתן להתיר פעילות עיסקית באזור מגורים, ובלבד שיקבעו בה הפתרונות המתאימים למניעת מטרדים והוראות לגבי התאמת הפעילות האמורה לאזור מגורים.				
נוף ושטחים פתוחים				
(א) בתכניות מפורטות יישמרו ככל הניתן צירים המקשרים את המרחבים הציבוריים: שבילים, דרכים, מרווחים בין המבנים המאפשרים מבטים.				
(ב) ישמרו שטחי ה"חואכיר" הקיימים המאפיינים את המרקם הקיים, ככל הניתן.				
(ג) בשצ"פים המאושרים שגודלם מעל דונם, יש לשקול הקצאת כ- 20% מהשטח לטובת "חואכיר" כדוגמת הקיים, המאופיין בצמחי תועלת, לשימוש התושבים.				
צירי רגל הולכי				
(א) יפותחו שבילי הולכי רגל על בסיס רחובות ושבילים הקיימים אשר יקשרו בין דרך מס' 1 לכיוון השטחים הפתוחים בכיוון המזרח כמפורט בנספח הנופי לתכנית זו.				
(ב) מיקומם המדויק של הצירים הירוקים ייקבעו בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו.				
(ג) ינקטו אמצעים לצמצום חניה ותנועת מכוניות ככל הניתן.				

4.2.5 מתחם 5 – מתחם קיים, שכונות אל משוח, כורוס א רישה, בנה ביתך, פוק אל-עין, אל-עבאהר

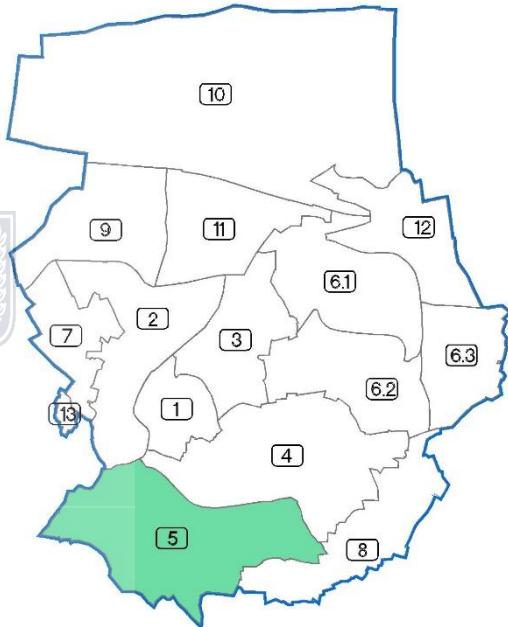
4.2.5.1 תיאור המתחם

מצב קיים

- שכונות מגורים קיימות ומאושרות.
- השלמת אזור מגורים על פי תכנית הנמצאת בהכנה.
- שטח המתחם כ- 1150 ד'

מצב מוצע

- מימוש זכויות בניה בתכניות מפורטות מאושרות ובהכנה.
- שכונת מגורים קיימת, בת כ- 2,800 יח"ד.



4.2.5.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסיה צפויה	נפש	0	כ-10,500	קיבולת אוכלוסיה סטטוטורית לפי תכניות תקפות – כ-21,000 נפש לפי בדיקת כושר נשיאה של שטחי הציבור לא ניתן לממש את מלוא הזכויות במתחם. האוכלוסיה הצפויה במימוש ריאלי 10500 נפש.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-5,800	כ-1,528,500	• קיבולת נומינאלית. • שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בניה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם. • מותרת תוספת זכויות בניה כמפורט בסעיף 4.1.2.1 לעיל
מזה:				
-מגורים	מ"ר	0	כ-1,384,000	
-מסחר	מ"ר	כ-5,800	כ-6,000	• מומלץ להקים 2 מוקדי מסחר ומשרדים שכונתיים • בתכנית מפורטת יקבעו כמות ופיזור מוקדי מסחר • יותר ניוד 30% בין חזית מסחרית לבין מוקדי מסחר ומשרדים
-תיירות	מ"ר			• צימרים עירוניים • תוספת זכויות בניה לתיירות באמצעות ניוד שטח משימוש מגורים עבור שימוש צימרים • ו/או כתוספת זכויות בניה עד 20% מזכויות מגורים

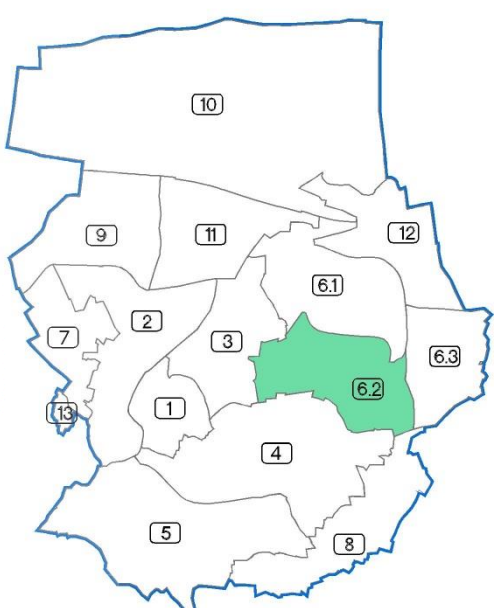
- מסחר קמעונאי, מלאכה מקומית, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד' ; - שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.	כ-138,500	0	מ"ר	כלל- השימושים המשניים
- שטח מאושר בתכניות תקפות ליעוד זה הינו 93 דונם - סה"כ הינו שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסיה הצפויה ולא לקיבולת האוכלוסיה הסטטוטורית לפי תכניות תקפות - או בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	90	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
- שטח מאושר בתכניות תקפות ליעוד זה הינו 74 דונם - השטח הנדרש המצויין (52.5 דונם) הינו שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסייה הצפויה ולא לקיבולת האוכלוסיה הסטטוטורית לפי תכניות תקפות - או בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת וכמפורט בסעיף 4.2.5.3 להלן	כ-108,000	0	מ"ר	
- שטח מאושר בתכניות תקפות ליעוד זה הינו 74 דונם - השטח הנדרש המצויין (52.5 דונם) הינו שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסייה הצפויה ולא לקיבולת האוכלוסיה הסטטוטורית לפי תכניות תקפות - או בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת וכמפורט בסעיף 4.2.5.3 להלן	52.5	0	דונם	שטח ציבורי פתוח
4.2.5.3 הוראות נוספות				
(א) גובה הבניינים יהיה עד 6 קומות אלא אם חלה על השטח תכנית מאושרת קודמת המאפשרת מספר קומות גדול יותר. (ב) לאורך דרך מס' 754 יותרו מבנים בני 8 קומות כמפורט בנספח המבנה העירוני.				
(א) זכויות ושטחי בניה למגרש יהיו על פי תכניות תקפות או ייקבעו בתכנית מפורטת שתוכן. (ב) צפיפות מגורים לא תקטן מ-6 יח"ד/ ד' נטו.				
(א) ניתן לשלב שימושי מסחר, מלאכה, גני ילדים ומעונות יום פרטיים בקומות הקרקע של בתי מגורים, ובלבד שיהיו בעלי כניסה נפרדת מהכניסה למגורים. (ב) בתכנית מפורטת ניתן להתיר פעילות עיסקית באזור מגורים, ובלבד שיקבעו בה הפתרונות המתאימים למניעת מטרדים והוראות לגבי התאמת הפעילות האמורה לאזור מגורים.				
(א) בתכניות מפורטות יישמרו ככל הניתן צירים המקשרים את המרחבים הציבוריים: שבילים, דרכים, מרווחים בין המבנים המאפשרים מבטים. (ב) ישמרו שטחי ה"חואכיר" הקיימים המאפיינים את המרקם הקיים, ככל הניתן. (ג) בשצ"פים המאושרים שגודלם מעל דונם, יש לשקול הקצאת כ- 20% מהשטח לטובת "חואכיר" כדוגמת הקיים, המאופיין בצמחי תועלת, לשימוש התושבים.				



- או בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. - יבחן בתכנית מפורטת הצורך בשטח נוסף לצרכים כלל אזריים	כ-145,400	כ-145,400	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
- שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסיה הצפויה - או בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת וכמפורט בסעיף 4.2.6.3 להלן	כ-42	כ-42	דונם	שטח ציבורי פתוח
	כ-60	כ-60	דונם	פארק עירוני
4.2.6.3 הוראות נוספות				
(א) המתחם יפותח בשלבים כך שעד לפיתוחו המלא, יתאפשר המשך שימוש ביער כשטח פתוח. (ב) תכנית מפורטת למתחם תתוכנן כך שיתאפשר מימושה בשלבים. (ג) השכונה תתוכנן למגורים בצפיפות עירונית בבניה רוויה ותכלול בנייני דירות משותפים עם תמהיל סוגי מגורים מגוון. (ד) בתכנון השכונה יושם דגש על סביבה עירונית אטרקטיבית שתכלול מרכיבים עירוניים, כגון: שטחים ציבוריים פתוחים אינטנסיביים, טיילות, מדרכות, מבני ציבור, חזיתות מסחריות וכד'. (ה) הגישה לשכונה תתבצע באמצעות דרך מאספת מזרחית (דרך מס' 2) כחלק משלד התנועה העירוני המוצע. (ו) הבינוי למגורים במתחם יהיה מרקמי בגובה של עד 9 קומות ממפלס הכניסה הקובעת. (ז) המתחם יציע תמהיל מגוון של גדלי דירות, מגרשים וצפיפויות, בצפיפות מיזערית של 9 יח"ד לדונם נטו. (ח) תותר גמישות של 15% ממספר המגרשים למגורים בהם תתאפשר צפיפות נמוכה מ-9 יח"ד לדונם אך גבוהה מ-6 יח"ד לדונם. (ט) ניתן לשלב שימושי מסחר, מלאכה, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים ומעונות יום פרטיים בקומת הקרקע של בתי מגורים, ובלבד שיהיו בעלי כניסה נפרדת מהכניסה למגורים. (י) בתכנית מפורטת ניתן להתיר פעילות עיסקית באזור מגורים, ובלבד שיקבעו בה הפתרונות המתאימים למניעת מטרדים והוראות לגבי התאמת הפעילות האמורה לאזור מגורים. (כ) בתכנון המתחם יפרטו אמצעי הגנה מפני שריפות בחלקי היער והפארק הנושקים לו בתאום עם קק"ל. (ל) בתכנית מפורטת יבחן הצורך בהקצאת שטחים לשימושים ציבוריים כלל אזריים.				עקרונות לתכנון מפורט
(א) תכנון הדרך המאספת (דרך מס' 2) יכלול תכנון של כל תחום הרצועה שהוגדרה בתכנית, תוך ניצול השטחים לאורך זכות הדרך למרחבי שהייה, הליכה, פיתוח כיכרות ומרחבים עירוניים רציפים המקשרים בין חלקי השכונה כמפורט בסעיף 4.1.3.2. (ב) התכנון המפורט של מערך הדרכים ישמור על עקרונות שלד הצירים השונים המוצע בתכנית זו ובנספחיה, בדגש על החיבוריות לדרכים קיימות ומוצעות המתחמים הגובלים. (ג) מוסד התכנון רשאי לאשר תכנון חלק מהדרך המאספת המזרחית תוך נימוק החלטתו.				תנועה ותחבורה
ברחובות המסומנים בתשריט מצב מוצע כרחובות עם חזית מסחרית יותרו שימושים מסחריים, משרדים ופעילות עסקית בקומת הקרקע ובקומה מעליה בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי.				חזית מסחרית

פארק עירוני תכנית מפורטת הכוללת את שטח הפארק בתחומה, תכלול בהוראותיה התייחסות לנושאים הבאים: (א) תכנון שטח הפארק יכלול שמירה על אזורים של היער הקיים. (ב) הפארק יתוכנן עם נגישות מירבית ועם קשר לדרך מס' 1, כולל שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל המתקשרים למערכת השבילים באזורים הסמוכים, וכולל התייחסות לגישה בתחבורה ציבורית וברכב מאזורים מרוחקים יותר. (ג) הקצאת חניה בפארק בהתאם לתקן החניה התקף, בצמוד לאזורי המגורים והפיתוח האינטנסיבי. (ד) רמות אינטנסיביות משתנות של פיתוח הפארק יהיו בהתאם לשיפועים ולקרבה לבינוי. (ה) תכנון אזור אינטנסיבי בתחום הפארק ב"קוי התפר" עם שכונות המגורים, כשצ"פ שכונתי גדול, בהתאם לנספח הנופי. (ו) היקף שימושים משניים כגון בתי קפה, קיוסקים וכד' יהיה כמפורט לעיל ובתנאי שהיקפם לא יפגע בתפקודו של הפארק. (ז) פיתוח הפארק ופתרונות הניקוז במידה וידרשו יהיו תוך התחשבות מירבית בשמירת משאבי הטבע, בעצים הקיימים ומאפייני הנוף לרבות האיכויות הנופיות של השטח הפתוח. (ח) תכנון ופיתוח הפארק יהיו בהתאם להנחיות הנספח הנופי. (ט) תותר גמישות בשטח הפארק ובתנאי ששטחו לא יוקטן משמעותית ותובטח קישוריות לדרך מס' 1.	
(א) מיקומם המדויק של הטיילת ושל הצירים הירוקים בתחום השכונה ייקבעו בתכנית המפורטת לשכונה בהתאם להוראות סעיף 4.1.8.8 ולעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו.	טיילת
(א) בתכנית יפורטו הוראות לצירים הירוקים בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו.	ציר הולכי רגל
(א) המרחבים הציבוריים במתחם יקושרו אל מרחבים ציבוריים במתחמים שכנים ואל היער הסובב. (ב) ישמרו ככל הניתן גושי עצים קיימים, תוך ניצול יעיל של השטח. (ג) גבולות הבינוי יקבעו תוך שמירה על עקרון הותרת הוואדיות ללא פיתוח. ערוצי הוואדיות ישארו כטבעם. (ד) הבינוי יתוכנן כך שישתלב בטופוגרפיה הקיימת, בהתאמה לשיפועים ובהתחשב בניצפות השכונה מבחוץ ובקוי תצפית מן השכונה לסביבותיה. (ה) ישולבו שטחים פתוחים בין הבינוי בצורה של פסיפס ירוק המדגיש את אופי החקלאות המסורתית "חוואכיר", המתאפיינת בצמחי תועלת לשימוש התושבים. (ו) בשצ"פים השכונתיים המרכזיים יש לשקול הקצאת כ 25% מהשטח ל"חוואכיר".	נוף שטחים פתוחים
לא יותר גידול בעלי חיים.	איכות הסביבה



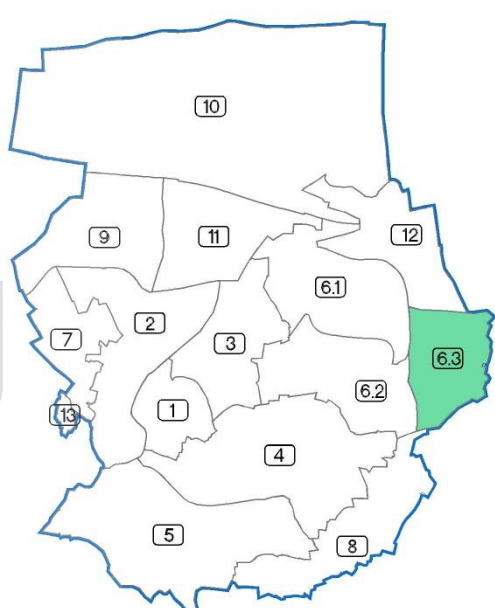
מתחם 6.2 - שכונת מגורים חדשה (מזרח)					4.2.7
תיאור המתחם					4.2.7.1
					מצב קיים
					- שטחים פתוחים, עיבוד חקלאי. - שטח המתחם כ-655 ד'.
					מצב מוצע
					- שכונת מגורים חדשה בת כ-2,300 יח"ד. - דרך מאספת מזרחית. - אתר תיירות (אורחן).
נתונים כמותיים למתחם					4.2.7.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-9700	כ-9,700	קיבולת סטטוטורית.	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-505,800	כ-505,800	- קיבולת נומינאלית. - שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.	
מזה:					
מגורים	מ"ר	כ-442,300	כ-442,300		
מסחר	מ"ר	כ-3,500	כ-3,500	- מומלץ להקים מוקד מסחר ומשרדים שכונתי אחד - בתכנית מפורטת יקבעו כמות ופיזור מוקדי מסחר - יותר ניוד 30% בין חזית מסחרית לבין מוקדי מסחר ומשרדים	
חזית מסחרית	מ"ר	כ-6,000	כ-6,000		
תיירות	מ"ר			- צימרים עירוניים - תוספת זכויות בניה לתיירות באמצעות ניוד שטח משימוש מגורים עבור שימוש צימרים - או כתוספת זכויות בניה עד 20% מזכויות מגורים	
אורחן (קמפינג) כלל השימושים המשניים	מ"ר	כ-1,000	כ-1,000		
	מ"ר	כ-53,000	כ-53,000	- מסחר קמעונאי, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד' ביעוד קרקע מגורים לסוגיו; - שטחי הבניה לשימושים משניים כפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.	

מבנים ומוסדות ציבור	דונם	76	76	• בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. • יבחן בתכנית מפורטת הצורך בשטח נוסף לצרכים כלל אזריים.
	מ"ר	כ-114,000	כ-114,000	
שטח ציבורי פתוח	דונם	48.5	48.5	• שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסיה הצפויה • או בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת וכמפורט בסעיף 4.2.7.3 להלן
4.2.7.3 הוראות נוספות				
עקרונות לתכנון מפורט	(א) צפיפות מגורים מינימלית תהיה 6 יח"ד/ד נטו בקרקע פרטית ו-7 יח"ד/ד נטו בקרקע מדינה. בתחום תכנית 257-0617423, הכלולה במתחם, צפיפות המגורים הממוצעת לא תפחת מ-7 יח"ד לדונם. (ב) גובה מבני מגורים עד 6 קומות ממפלס הכניסה הקובעת. (ג) ניתן לשלב שימושי מסחר, מלאכה, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים ומעונות יום פרטיים בקומת הקרקע של בתי מגורים, ובלבד שיהיו בעלי כניסה נפרדת מהכניסה למגורים. (ד) בבתכנית מפורטת ניתן להתיר פעילות עיסקית באזור מגורים, ובלבד שיקבעו בה הפתרונות המתאימים למניעת מטרדים והוראות לגבי התאמת הפעילות האמורה לאזור מגורים. (ה) תא שטח מס' 157 ביעוד שטחים פתוחים ייכלל בתחום איחוד וחלוקה בתכנית מפורטת. מיקומו והיקפו הסופיים ייקבעו בתכנונית המפורטת.			
תנועה ותחבורה	(א) תכנון הדרך המאספת (דרך מס' 2) יכלול תכנון של כל תחום הרצועה שהוגדרה בתכנית, תוך ניצול השטחים לאורך זכות הדרך למרחבי שהייה, הליכה, פיתוח כיכרות ומרחבים עירוניים רציפים המקשרים בין חלקי השכונה כמפורט בסעיף 4.1.3.2. (ב) התכנון המפורט של מערך הדרכים ישמור על עקרונות שלד הצירים השונים המוצע בתכנית זו ובנספחיה, בדגש על החיבוריות לדרכים קיימות ומוצעות המתחמים הגובלים. (ג) מוסד התכנון רשאי לאשר תכנון חלק מהדרך המאספת המזרחית תוך נימוק החלטתו.			
חזית מסחרית	ברחובות המסומנים בתשריט מצב מוצע כרחובות עם חזית מסחרית יותרו שימושים מסחריים, משרדים ופעילות עסקית בקומת הקרקע ובקומה מעליה בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי.			
נוף שטחים פתוחים	(א) המרחבים הציבוריים במתחם יקושרו אל מרחבים ציבוריים במתחמים שכנים ואל היער הסובב. (ב) במתחם ישמרו ככל הניתן גושי עצים קיימים תוך ניצול יעיל של השטח. (ג) גבולות הבינוי יקבעו תוך שמירה על עקרון הותרת הוודיות ללא פיתוח. ערוצי הוודיות ישארו כטבעם. (ד) הבינוי יתוכנן כך שישתלב בטופוגפיה הקיימת ובהתאמה לשיפועים ובהתחשבות בניצפות השכונה מבחוץ ובקוי תצפית מן השכונה לסביבותיה. (ה) ממשק בין שטחים חקלאיים לבין הפיתוח. (ו) ישולבו שטחים פתוחים בין הבינוי בצורה של פסיפס ירוק המדגיש את אופי החקלאות המסורתית "חווה אכיר", המתאפיינת בצמחי תועלת לשימוש התושבים. (ז) בשצ"פים השכונתיים המרכזיים יש לשקול הקצאת כ-25% מהשטח ל"חווה אכיר".			
טיילת	מיקומם המדויק של הטיילת ושל הצירים הירוקים בתחום השכונה ייקבעו בתכנית המפורטת לשכונה בהתאם להוראות סעיף 4.1.8.8 ולעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו. הטיילת יכולה להיות משולבת ברצועת הדרך המאספת המזרחית במקטעים בהם היא מקבילה לדרך כמסומן בתכנית.			
ציר הולכי רגל	בתכנית יפורטו הוראות לצירים הירוקים בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו.			
אורחן לילה או אורחן משולב	(א) האורחן מסומן בסימבול "מוקד תיירותי". (ב) המיקום המדויק של האורחן (חניון קמפינג) ייקבע בתכנית מפורטת למתחם. (ג) האורחן יכלול קיבולת מינימלית של 50 מיטות לחניון לילה על שטח של דונם אחד לפחות, או קיבולת מינימלית של 125 מיטות לחניון קמפינג על שטח של 3 דונם לפחות.			



(ד) האורחן יתוכנן בהתאם להנחיות משרד התיירות לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי בהתאם להיקף המבקרים המתוכנן. (ה) תכנית תכלול נספח בינוי ונוף, המתייחס לייחודיות הסביבתית של האזור, ולמאפיינים ותנאים המתאימים לאכסון, מנוחה, בילוי ועיסוק בנופש ובפנאי בחיק הטבע. (ו) ההתכנית תכלול הוראות המוודאות כי הקמת האורחן, תכלול התייחסות קפדנית לסביבה והשתלבות בה, תוך הפרה מינימאלית של תוואי הקרקע ומאפייניו הטבעיים של האתר. (ז) כל עוד לא ייבנה האורחן יוותר השטח פתוח. לא תותר הסבת השימוש לפיתוח שימושים שאינם לתיירות, שימושי פנאי ונופש או שטחים ציבוריים פתוחים.	
לא יותר גידול בעלי חיים בשכונות מגורים.	איכות הסביבה



מתחם 6.3 – שטח חקלאי				4.2.8
תיאור המתחם				4.2.8.1
מצב קיים				
• קרקע חקלאית. • יער לפי תמ"א 22. • שטח המתחם כ-444 ד'.				
מצב מוצע				
• קרקע חקלאית. • יער לפי תמ"א 22.				
				
נתונים כמותיים למתחם				4.2.8.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
--	--	--	--	--
הוראות נוספות				4.2.8.3
שטח חקלאי				ניתן להוציא היתרי בניה למבנים חקלאיים על פי תכנית ג/21904.
טיילת				מיקומו המדויק של הטיילת ייקבע בתכנית המפורטת בהתאם להוראות סעיף 4.1.8.8 ולעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו. הטיילת יכולה להיות משולבת לאורך הדרכים ובתנאי שלא תיפגע הפעילות החקלאית.



4.2.9 מתחם 7 - כרם א-ראס

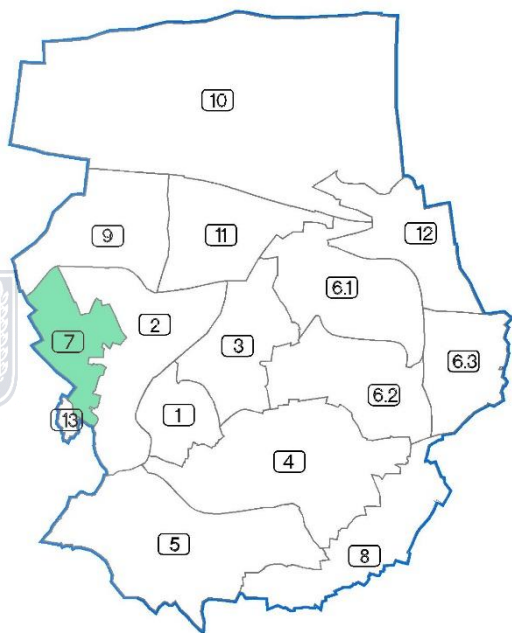
4.2.9.1 תיאור המתחם

מצב קיים

- שטח חקלאי.
- אתר ארכאולוגי כרם א-ראס.
- שטח המתחם כ-415 ד'.

מצב מוצע

- שכונת מגורים חדשה בת כ-1,500 יח"ד.
- משרדים ומסחר כחייץ בין תעסוקה במתחם 9 למגורים במתחם 7.
- פארק ארכאולוגי עם תשתית תיירותית.
- שטח ציבורי פתוח לאורך נחל כנא.

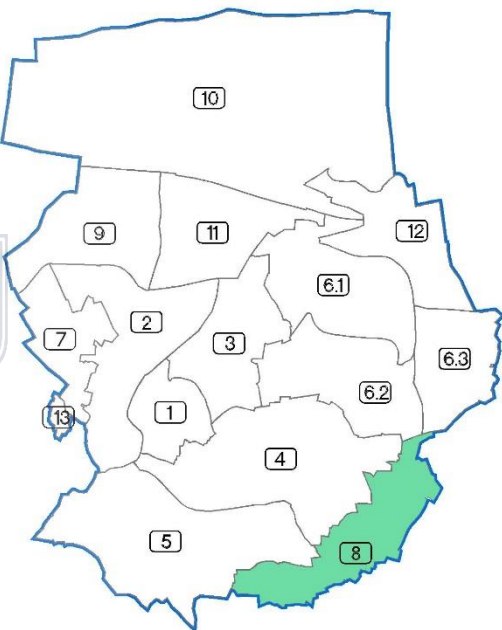


4.2.9.2 נתונים כמותיים למתחם

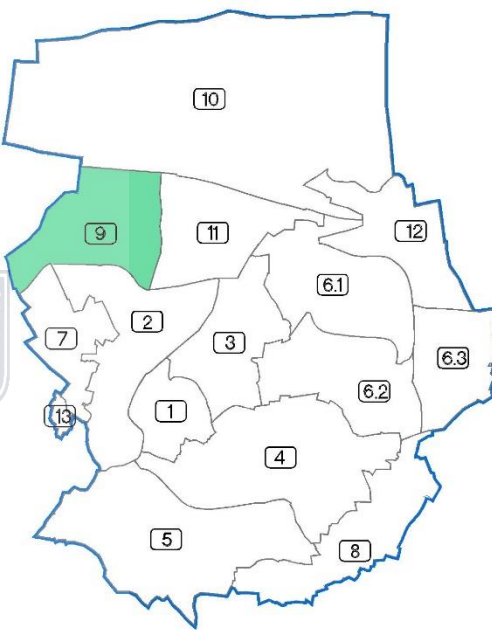
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-6,300	כ-6,300	קיבולת סטטוטורית
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-341,300	כ-341,300	• קיבולת נומינאלית. • שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	כ-287,300	כ-287,300	• במגרשים הנשענים על דרכים שזכות הדרך שלהן מעל 15 מטר תותר המרת שטח מגורים לשימושים מסחריים עד 20% משטח הבניה במגרש בכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.
מסחר ותעסוקה	מ"ר	כ-20,000	כ-20,000	• תא שטח 136 – תעסוקה עם חזית מסחרית
מסחר ותעסוקה	מ"ר			• צימרים עירוניים • תוספת זכויות בניה לתיירות באמצעות ניוד שטח משימוש מגורים עבור שימוש צימרים • ו/או כתוספת זכויות בניה עד 20% מזכויות מגורים
כלל השימושים המשניים	מ"ר	כ-34,000	כ-34,000	• מסחר קמעונאי, מלאכה מקומית, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד' ; • שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.
	דונם	30	30	

מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	כ-45,000	כ-45,000	- או בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. - בתכנית מפורטת יבחן הצורך בשטח נוסף לצרכים כלל אזריים
שטח ציבורי פתוח	דונם	26	26	- שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסיה הצפויה - או בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת וכמפורט בסעיף 4.2.8.3 להלן
4.2.9.3	הוראות נוספות			
תכנון המתחם	(א) תכנית מפורטת במתחם זה תוכן למתחם במלואו כמפורט בסעיף 4.1.6. (ב) התכנית המפורטת תבטיח חלוקה שוויונית בנטל הציבורי במתחם, באמצעות תכנית איחוד וחלוקה. (ג) התכנית המפורטת תכלול בתחום האיחוד והחלוקה את הפארק הארכיאולוגי, קרקעות פרטיות וקרקעות בבעלות המדינה. (ד) התכנית המפורטת תכלול נספח שימור ובו מידע באשר לעתיקות במתחם, כולל ניתוח ערכיות, הערכת חשיבות וקווים מנחים לתכנון הפארק הארכיאולוגי. נספח השימור יאושר על ידי רשות העתיקות. (ה) האתר הארכיאולוגי יקושר אל מערכת השבילים והצירים המובילה אל מרכז הישוב (מתחם מס' 1) ואל שביל ישו. (ו) תיכנון הפארק הארכיאולוגי יתואם עם רשות העתיקות.			
עקרונות לתכנון מפורט	(א) צפיפות מגורים מינימלית תהיה 6 יח"ד/ד נטו. (ב) גובה מבני מגורים עד 6 קומות ממפלס הכניסה הקובעת ויבחן ביחס לגבעה של הפארק הארכיאולוגי. (ג) ניתן לשלב שימושי מסחר, מלאכה, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים ומעונות יום פרטיים בקומת הקרקע של בתי מגורים, ובלבד שיהיו בעלי כניסה נפרדת מהכניסה למגורים. (ד) בתכנית מפורטת ניתן להתיר פעילות עיסקית באזור מגורים, ובלבד שיקבעו בה הפתרונות המתאימים למניעת מטרדים והוראות לגבי התאמת הפעילות האמורה לאזור מגורים.			
תעסוקה עם הנחיות מיוחדות	בתא שטח 136 יותרו שימושי מסחר, משרדים ותעסוקה שאינם מהווים מטרד לשימושי מגורים הנמצאים מדרום לו.			
שטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות	תא שטח 45 - אתר כארם א-ראס. תיחום האתר יתואם ויאושר על ידי רשות העתיקות. תיאסר כל בניה בתחום תא שטח 45, למעט פיתוח הנדרש לצורך הפארק הארכיאולוגי כמצויין בסעיף 3.9.1. תוכן תכנית לפיתוח הפארק הארכיאולוגי שתכלול פיתוח נופי ותיירותי, תוך שימור השרידים עצמם לאחר חשיפתם.			
שטחים פתוחים	(א) ישולבו שטחים פתוחים בין הבינוי בצורה של פסיפס ירוק המדגיש את אופי החקלאות המסורתית "חוואכיר", המתאפיינת בצמחי תועלת לשימוש התושבים. (ב) בשצ"פים השכונתיים המרכזיים יש לשקול הקצאת כ 25% מהשטח ל"חוואכיר".			
מבנים ומוסדות ציבור	(א) יוקצה שטח לבתי הספר בדרום המתחם בכדי לשרת מתחמים סמוכים בגלעין היישוב ובדרומו ובהתאם לנספח הפרוגרמה. (ב) בתכנית מפורטת יבחן הצורך בהקצאת שטחים לשימושים ציבוריים כלל אזריים			
נחל כנא	(א) לאורך דרך 754 חדשה תישמר רצועה ברוחב של 20 מ' לפחות לאורך נחל כנא. (ב) התכנית המפורטת תכלול הוראות להסדרת ערוץ הנחל כתעלה פתוחה בשילוב עם צמחיה ונטיעות עד ליצירת שצ"פ אחד ליניארי לאורך הנחל אשר ישמש כשצ"פ יישובי בחלקו אינטנסיבי ובחלקו אקסטנסיבי. (ג) התכנית תלווה בנספח נופי הכולל התייחסות לדרך 754 החדשה.			
צירי הולכי רגל	(א) יפותחו שבילי רגל על בסיס רחובות ושבילים הקיימים אשר יכוונו את התנועה לגרעין הותיק. (ב) מיקומם המדויק של הצירים הירוקים ייקבעו בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו. (ג) ינקטו אמצעים לצמצום חניה ותנועת מכוניות ככל הניתן. (ד) לאורך הצירים ירוכזו שימושים תומכי תיירות.			
איכות הסביבה	לא יותר גידול בעלי חיים.			



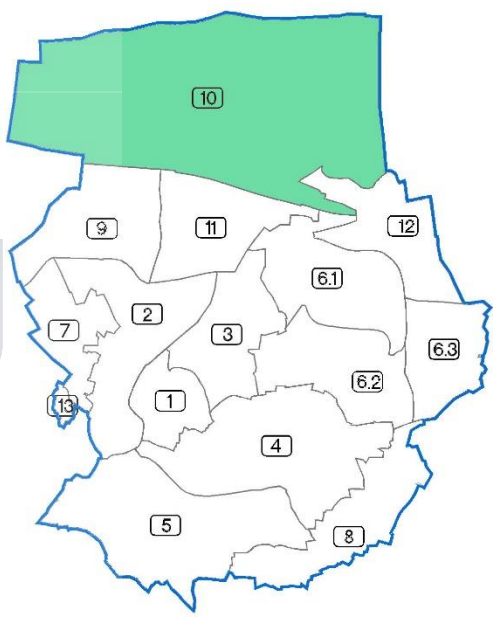
4.2.10 מתחם מס' 8 – שכונת מגורים חדשה (דרום)				
4.2.10.1 תיאור המתחם				מצב קיים
				- שטח חקלאי הכולל מספר מבני משק. - שטח המתחם כ-595 ד'.
				מצב מוצע - שכונת מגורים חדשה בת כ-2,100 יח"ד. - דרך מאספת מזרחית. - שטחים לריסון והשהית נגר עילי.
4.2.10.2 נתונים כמותיים למתחם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	8,800	8,800	קיבולת סטטוטורית
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-428,300	כ-428,300	- קיבולת נומינאלית. - שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מזה: -מגורים	מ"ר	כ-401,300	כ-401,300	במגרשים הנשענים על דרכים שזכות הדרך שלהן מעל 15 מטר תותר המרת שטח מגורים לשימושים מסחריים עד 20% משטח הבניה במגרש בכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.
-מסחר	מ"ר	כ-7,000	כ-7,000	- מומלץ להקים 2 מוקדי מסחר ומשרדים שכונתיים בתכנית מפורטת יקבעו כמות ופיזור מוקדי מסחר - יותר ניווד 30% בין חזית מסחרית לבין מוקדי מסחר ומשרדים
-תיירות	מ"ר			- צימרים עירוניים - תוספת זכויות בניה לתיירות באמצעות ניווד שטח משימוש מגורים עבור שימוש צימרים - ו/או כתוספת זכויות בניה עד 20% מזכויות מגורים
-כלל השימושים המשניים	מ"ר	20,000	20,000	- מסחר קמעונאי, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גנים ומעונות יום פרטיים וכד'; - שטחי הבניה לשימושים משניים ביעוד מגורים לסוגיו ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.

מבנים ומוסדות ציבור	דונם	55	55	- או בהתאם לפרוגרמה ולמדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת. - בתכנית מפורטת יבחן הצורך בשטח נוסף לצרכים כלל אזריים
	מ"ר	82,500	82,500	
שטח ציבורי פתוח	דונם	44	44	- שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסיה הצפויה - או בהתאם למדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת וכמפורט בסעיף 4.2.8.3 להלן
4.2.10.3 הוראות נוספות				
עקרונות לתכנון מפורט	(א) צפיפות מגורים מינימלית תהיה 6 יח"ד/ד נטו. (ב) גובה מבני מגורים עד 6 קומות ממפלס הכניסה. (ג) מגרשי מגורים יהיו בגודל בין 500 מ' ל-1000 מ"ר. (ד) ניתן לשלב שימושי מסחר, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים ומעונות יום פרטיים בקומת הקרקע של בתי מגורים, ובלבד שיהיו בעלי כניסה נפרדת מהכניסה למגורים. (ה) בתכנית מפורטת ניתן להתיר פעילות עיסקית באזור מגורים, ובלבד שיקבעו בה הפתרונות המתאימים למניעת מטרדים והוראות לגבי התאמת הפעילות האמורה לאזור מגורים.			
תנועה ותחבורה	(א) תכנון הדרך המאספת (דרך מס' 2) יכלול תכנון של כל תחום הרצועה שהוגדרה בתכנית, תוך ניצול השטחים לאורך זכות הדרך למרחבי שהייה, הליכה, פיתוח כיכרות ומרחבים עירוניים רציפים המקשרים בין חלקי השכונה כמפורט בסעיף 4.1.3.2. (ב) התכנון המפורט של מערך הדרכים ישמור על עקרונות שלד הצירים השונים המוצע בתכנית זו ובנספחיה, בדגש על החיבוריות לדרכים קיימות ומוצעות המתחמים הגובלים. (ג) מוסד התכנון רשאי לאשר תכנון חלק מהדרך המאספת המזרחית תוך נימוק החלטתו.			
נוף שטחים פתוחים	חלק משצ"פים ימוקם בגבול הצפוני של המתחם כמפורט בנספח הנופי לתכנית זו. בתכנון השטחים הפתוחים ישולבו אזורים לריסון והשהית מי הנגר מהמדרונות שמדרום למתחם. היקף שטחם ופרישתם יקבע בהתאם לשיקולי ניקוז ונוף. באזורים הללו ישולבו שטחי ספורט ופנאי ככל הניתן. פתרונות הניקוז והשהיית הנגר בשצ"פים יתוכננו בשילוב אדריכל נוף.			
טיילת ומערכת ירוקה	מיקומם המדויק של הטיילת ושל הצירים הירוקים בתחום השכונה ייקבעו בתכנית המפורטת לשכונה בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו.			
איכות הסביבה	לא יותר גידול בעלי חיים. במסגרת תכנית מפורטת יועבר מתחם גידול בעלי החיים הקיים מחוץ למתחמי המגורים, לאזור המסומן בנספח המבנה העירוני.			

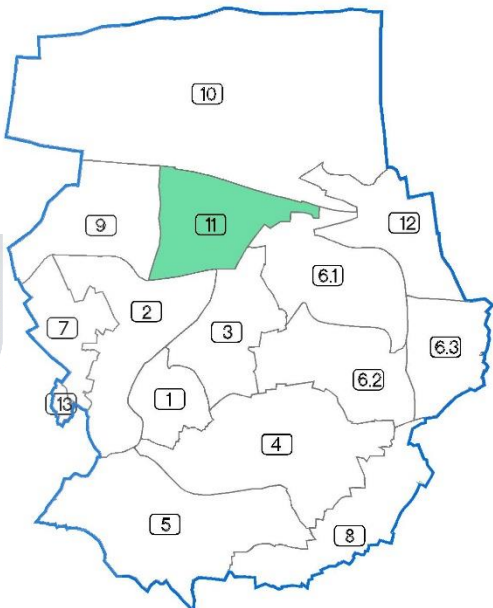
מתחם 9 - תעסוקה		4.2.11		
תיאור המתחם		4.2.11.1		
מצב קיים • אזור תעשייה קיים. • שטחים פתוחים. • קו חשמל מתח עליון. • שטח המתחם כ- 635 ד'. מצב מוצע • תוספת שטחי תעשייה, תעסוקה ומסחר. • הגדלת שטח בית העלמין המאושר.				
				
נתונים כמותיים למתחם		4.2.11.2		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ- 262,500	כ- 628,500	• קיבולת נומינלית. • שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים למתחם.
מזה:				
תעסוקה	מ"ר	כ- 230,000	כ- 596,000	
חזית מסחרית	מ"ר	כ- 9,000	כ- 9,000	
כלל השימושים המשניים	מ"ר	כ- 23,500	כ- 23,500	• שטחי הבנייה לשימושים משניים ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	19	21	• או בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
	מ"ר	כ- 28,500	כ- 31,000	• בתכנית מפורטת יבחן הצורך שטח נוסף לצרכים כלל אזריים
שטח ציבורי פתוח	דונם	-	-	• שטח מאושר בתכניות תקפות ליעוד זה הינו 20 דונם • התאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
הוראות נוספות		4.2.11.3		

(א) תכנית מפורטת הכוללת תוספת זכויות בניה למפעל או לעסק שעשוי להוות מטרד למתחמי המגורים הגובלים בה, תקודם רק לאחר נקיטת אמצעים לצמצום המטרדים הסביבתיים ובאישור המשרד להגנת הסביבה. (ב) שלד הדרכים יותווה כהמשך וברצף לצירים הקיימים במתחם ובמתחמים השכנים, לרבות באזור תעשייה משהד. (ג) במגרשי התעשייה והמשרדים שלאורך הדופן הצפונית של הדרך המאספת יפותחו חזיתות מסחריות. (ד) בתחום שטח בית הקברות יועד שטח להקמת מבנה התכנסות. (ה) גובה הבניינים במתחם יהיה עד 6 קומות אלא אם חלה על השטח תכנית מאושרת קודמת המאפשרת מספר קומות גדול יותר. (ו) יותרו מתקנים הנדסיים עיליים לצרכים מקומיים בלבד. תכנית מפורטת תקבע הוראות ותנאים להקמתם	עקרונות לתכנון מפורט
ברחובות המסומנים בתשריט מצב מוצע כרחובות עם חזית מסחרית יותרו שימושים מסחריים, משרדים ופעילות עסקית בקומת הקרקע ובקומה מעליה בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי.	חזית מסחרית
בתכנית מפורטת יוקצה שטח שלא יפחת מ-5 דונם עבור חניון לרכב כבד. השטח המדויק עבור החניון יקבע בהתאם לסקר ביקושים שיוכן על ידי המועצה המקומית. תותר חנית רכבים כבדים לאורך הרחובות ביעוד קרקע תעסוקה קרוב ככל הניתן למבנים תעשייתיים. במסגרת תכנית מפורטת לחניון רכב כבד תיאסר חניית מכליות חומ"ס או גפ"מ. במידה וחניון רכב כבד יתוכנן לחניית מכליות חומ"ס או גפ"מ יש לערוך סקר סיכונים ולנקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת סיכון ופגיעה בחיי אדם.	חניון רכב כבד
המיקום המדויק יקבע בתכנית המפורטת שתוכן בהתאם למפורט בנספח הפרוגרמה.	מבנה לצרכי חרום והצלה
(א) לא תותר הקמת מפעלים, המשתמשים בחומרים מסוכנים בכמויות המהוות סיכון סביבתי, בסמוך למבנים המיועדים למגורים, למבני ציבור ולמסחר. (ב) לא יותר שימוש ואחסון חומרים מסוכנים. לא תאושר הקמת מפעל באזור התעשייה אלא אם יינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות איכות סביבה, כל זאת בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. (ג) תכנית מפורטת הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תקבע הוראות לטיפול בהם, שינועם ואחסנתם, בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים המוסמכים. (ד) בתכנית מפורטת תערך חלוקה פנימית (ZONING) לאזורים הומוגניים מבחינת סיכוני יצירת מטרדים וסיכונים תוך הרחקת השימושים המסוכנים מיעודי קרקע רגישים גובלים. (ה) בתכניות מפורטות יוצעו מנגנונים לעידוד פינוי מפעלים קיימים המהווים מטרד לשימושים הגובלים ושאינם משתלבים באופי המוצע למתחם. (ו) תכנית במתחם, הכוללת הקצאת מגרשים למגורים, תלווה בנספח סביבתי, הכולל בדיקות לצורך שלילת זיהום קרקע (סקר קרקע) ותקבע הוראות לפיתוחם בהתאם. (ז) לא יותרו שימושים העלולים ליצור מטרדים וסיכונים ליעודי קרקע רגישים גובלים לרבות שמירת מרחק של אולמות שמחות ממגורים.	הוראות בנושא איכות הסביבה
הפתרון לתחנה לאיסוף, מיון וסילוק פסולת לישוב, יהיה מחוץ לגבול התכנית כמפורט בנספח סביבתי לתכנית זו או באזור התעסוקה.	אתר פסולת
בתכנית מפורטת ייבדק הצורך במסוף תחבורה. שטחי הבניה הנדרשים יקבעו בהתאם לנדרש לתפקוד המסוף ובנוסף למפורט בסעיף 4.2.11.2.	מסוף תחבורה
בתיאום עם רשות הניקוז יוסדר מוצא הניקוז עד לנחל יפתחאל.	ניקוז
תכנית מפורטת תכלול חניה ושטחים פתוחים לבאי בית הקברות.	בית קברות
לא יותר בינוי ופיתוח בתחום מגבלות הבניה של קווי המתח העליון, אלא לאחר תיאום עם הח"י.	חשמל

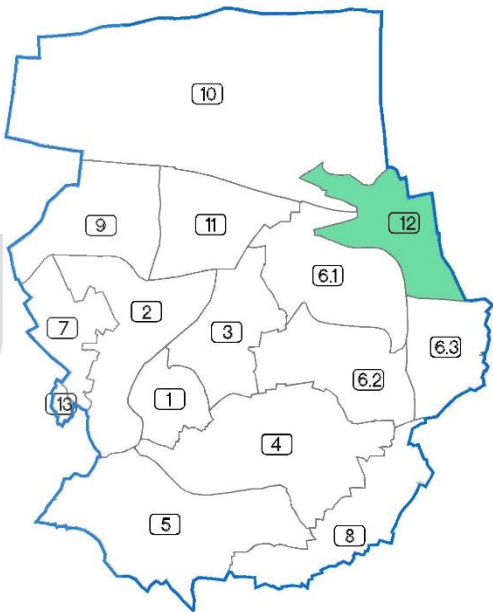


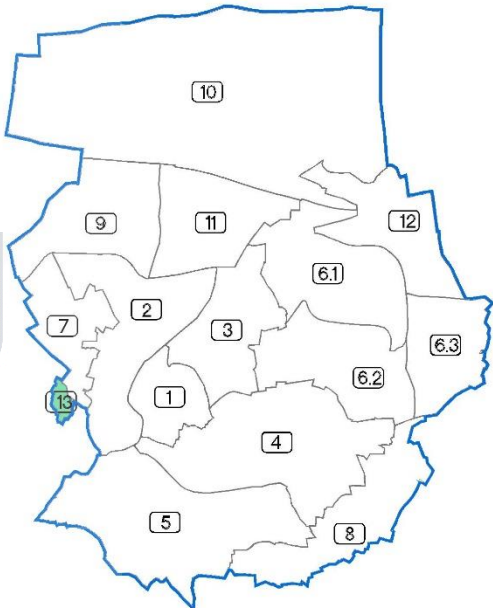
מתחם מס' 10 – בקעת טורעאן					4.2.12
תיאור המתחם					4.2.12.1
					מצב קיים - שטח חקלאי, לא מבונה ברובו. - דרך 77. - שטח המתחם כ- 3085 ד'. מצב מוצע - שטח חקלאי.
נתונים כמותיים למתחם					4.2.12.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות/ הערות	
ספורט ונופש	ד'	0	2	על פי תכנית מאושרת תקפה	
הוראות נוספות					4.2.12.3
כללי	(א) יותרו שימושים חקלאיים על פי תכנית ג/21904. (ב) בתחום קו בניין מדרך מס' 77 יותרו שימושים לפי התכניות התקפות לעת אישורה של התכנית זו.				
ציר הולכי רגל	(א) יפותח שביל הליכה ורכיבה על אופניים לאורך נחל יפתחאל ונחל טורעאן. (ב) שביל ההליכה יהיה בתחום חלקת הנחל ורצועת המגן שלו, ככל הניתן, כדי שלא להפריע לפעילות החקלאית במקום. (ג) השביל/ הטיילת ישלבו פעילויות נופש ופנאי. (ד) השביל/ הטיילת בסמיכות לעורכי הניקוז יתואמו עם רשות ניקוז ונחלים קישון. (ה) ציר הנחל יקושר למערכת הצירים הירוקה של הישוב.				
גז	תכנית מפורטת בתחום תמ"א 37/ ב על שינוייה תאושר על ידי רשות הגז, נתג"ז ובעל הרשיון לעניין נטיעת עצים, סלילת דרכים, חפירות קרקע, הקמת מבנים חקלאיים, הקמת מעברי כלים כבדים וכד' בסמוך למערכת הולכת הגז.				
ניקוז	(א) תנאי לפיתוח או בינוי יהיה אישור רשות ניקוז ונחלים קישון. (ב) יותרו פעולות ניקוז שימור נגר וויסות.				
הנחיות מיוחדות	תא שטח 1002, חלקה 75 גוש 17384 : (א) בתכנית מפורטת ניתן יהיה להוסיף שימוש לחניון רכב כבד בכפוף להסדרת גישה, תיאום עם נת"י ורשות הגז. (ב) הנגישות לא תהיה ישירה מכביש 77.				
חשמל	לא יותר בינוי ופיתוח בתחום מגבלות הבניה של קווי המתח העליון, אלא לאחר תיאום עם חח"י.				



מתחם 11 – מע"ר – מרכז עירוני אזורי / מרכז העיר				4.2.13
תיאור המתחם				4.2.13.1
				מצב קיים - שימושי מסחר, תעסוקה ומגורים מעורבים. - מסחר לאורך 754. - שטחים חקלאיים. - מוסד ציבורי במחלף בית רימון. - קו חשמל מתח עליון. - שטח המתחם כ-570 ד'. מצב מוצע - יצירת מרכז עירוני אזורי חדש בכניסה הצפונית לשוב. - מגורים - כ-1000 יח"ד. - הסטת קו חשמל מתח עליון מתחום המתחם.
נתונים כמותיים למתחם				4.2.13.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-2,200	כ-4,200	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-206,500	כ-365,000	- קיבולת נומינלית. - שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מזה:				
-מגורים	מ"ר	כ-70,000	כ-126,000	
-תעסוקה	מ"ר	כ-52,500	כ-84,000	
-מסחר	מ"ר	כ-55,000	כ-126,000	מסחר ביעוד קרקע עירוני מעורב
-חזית מסחרית-תיירות	מ"ר	כ-7,000	כ-7,000	לאורך דרך מס' 2
	מ"ר			- צימרים עירוניים - התוספת באמצעות ניווד שטח משימוש מגורים עבור שימוש צימרים - ו/או כתוספת 20% מזכויות מגורים
כלל השימושים המשניים	מ"ר	כ-22,000	כ-22,000	שטחי הבניה לשימושים משניים ובכפוף לפתרון חניה על פי תקן החניה התקף.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	20	34	שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסיה הצפויה
	מ"ר	30,000	51,000	או בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
	דונם	0	30	בתכנית מפורטת יבחן הצורך שטח נוסף לצרכים כלל אזריים.

מוסד ציבורי קיים	מ"ר	0	כ-34,000	
שטח ציבורי פתוח	דונם		21	- שטח מיזערי הנדרש לאוכלוסיה הצפויה - בהתאם למדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
4.2.13.3 הוראות נוספות				
עקרונות לתכנון מפורט	(א) שלד הדרכים יותווה כהמשך וברצף לצירים הקיימים במתחם ובמתחמים השכנים, לרבות באזור תעשייה משהד. (ב) בחלק המזרחי של המתחם יתוכנן ציר גישה לכלי רכב ולהולכי רגל מדרך 754 אל הפארק העירוני. (ג) קטע דרך מס' 2 החל מצומת עם דרך 1 מערבה יפותח כרחוב עירוני עם חזיתות מסחריות. (ד) גובה הבניינים במתחם יהיה עד 6 קומות אלא אם חלה על השטח תכנית מאושרת קודמת המאפשרת מספר קומות גדול יותר. (ה) גובה מבנים עם חזית מסחרית לאורך הצירים הראשיים יהיה 8 קומות. (ו) צפיפות מגורים מינימלית תהיה 6 יח"ד/ד' נטו. (ז) לא יותרו שימושי מגורים במרחק של 100 מ' משפת דרך 77. (ח) בתכנית מפורטת יוקצו שטחים לשימושים כלל עירוניים ו/ או כלל אזוריים.			
עירוב שימושים ביעוד עירוני מעורב	(א) בבתי מגורים ניתן לשלב שימושי מסחר בקומת הקרקע ובקומה מעליה, ובלבד שיהיו במפלס הרחוב ובעלי כניסה נפרדת מהכניסה למגורים. (ב) אולמי שמחות לא יותרו בסמיכות למגורים. (ג) יותרו מתקנים הנדסיים עיליים לצרכים מקומיים בלבד. תכנית מפורטת תקבע הוראות ותנאים להקמתם.			
חזית מסחרית	ברחובות המסומנים בתשריט מצב מוצע כרחובות עם חזית מסחרית יותרו שימושים מסחריים, משרדים ופעילות עסקית בקומת הקרקע ובקומה מעליה בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי.			
ניקוז	בתיאום עם רשות הניקוז יוסדר מוצא הניקוז עד לנחל יפתחאל.			
תנועה	מתא שטח 44 לא תהיה נגישות ישירה מדרך מס' 77.			
חשמל	לא יותר בינוי ופיתוח בתחום מגבלות הבניה של קווי המתח העליון, אלא לאחר תיאום עם חח"י.			
השטח הפתוח המיוחד	בתא שטח 44 יחולו הוראות תמ"מ 2/ 9/ 10 בתחום השטח הפתוח המיוחד.			

מתחם 12 – שטח שיוך	4.2.14
תיאור המתחם	4.2.14.1
	מצב קיים • מתחם מסחרי ותחנת תדלוק • קרקע חקלאית • יער • שטח המתחם כ- 530 ד'. מצב מוצע • ללא שינוי
הוראות נוספות	4.2.14.3
יחולו זכויות והוראות בניה לפי: - ג/19389 וג/16282 - במתחם מסחרי ותחנת תדלוק לצד דרך מס' 77 בתא שטח 1011 (קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות). - ג/17304 - ביערות. - ג/21904 - בקרקע חקלאית.	כללי

מתחם 13 – תכנון בעתיד	4.2.15
תיאור המתחם	4.2.15.1
	מצב קיים • קרקע חקלאית • שטח המתחם כ-29 ד'. מצב מוצע • שטח לתכנון בעתיד
הוראות נוספות	4.2.15.3
המתחם יפותח כחלק מפיתוח כולל של השטח הסובב בתחום שיפוט משהד ולאחר שיקבע תוואי הדרך האזורית והשימושים לצידה.	כללי

5. הוראות נוספות

5.1	תשתיות
5.1.1	כללי: (1) קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים. (2) ככל האפשר, יישמרו רצועות לקווי תשתית תת-קרקעיים בתכנית המפורטת, בצמידות לדרכים, מדרכות ורצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עקרון של איחוד ושילוב תשתיות תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.
5.1.2	מערכות דרכים, תנועה וחניה (1) כללי: כל תכנית תתייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה ותחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה. (2) שבילי אופניים: שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספח הנופי, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם. (3) תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו. (4) מיתון תנועה: תכנית מפורטת תכלול ככל הנדרש הוראות בהתאם להנחיות משרד התחבורה בנושא זה אשר יהיו תקפות באותה עת. (5) חנייה: החניה באזורים המתוכננים החדשים תהיה ע"פ תקן החניה הארצי התקף.
5.1.3	חשמל ומערכות תקשורת (1) תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו, אם וככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל. (2) תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת חשמל. (3) קטע קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו, המסומן בתשריט כתוואי לביטול, יועתק בתיאום עם חברת החשמל. בתוואי זה לא יאושר בינוי ופיתוח שעלולים לסכל את העתקת קו החשמל. תכנית בתחום זה תכלול הוראות, המבטיחות כי פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי. (4) כל תכנית הכוללת הקמת מתקני חשמל חדשים תקבע מרחקי הבטיחות בנושא שדות אלקטרו מגנטיים בהתאם להיתרים הניתנים ע"י המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לחוק. (5) לא תאושר תכנית הכוללת יעודי קרקע המאפשרים שהיית קבע ולא יינתנו היתרים לשימושים אלה, אלא לאחר העתקת קו המתח העליון לפי תת"ל 63/ב. לאחר העתקת קו המתח העליון, תחושמל התשתית הקיימת במתח גבוה בהתאם לסעיף 4.1.2 ב. בתת"ל 63/ב.
5.1.4	כללי כל תשתיות המים והביוב יתוכננו ויבוצעו ע"פ הנחיות תאגיד המים המקומי, והרשויות המוסמכות הרלוונטיות. ביוב (1) תכנון מערכת הביוב ביישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית. תכנית מפורטת המוסיפה בינוי בהיקף של מעל 100 יח"ד תלווה בנספח ביוב שיציג את ההתחברות למערכת ה 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. במידה וכלל הנספח שינויים ביחס לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו ו/או לתכנית האב המאושרת לביוב, יפורטו בו השינויים האמורים. הנספח ילווה בחו"ד משרד הבריאות. (2) תכנית מפורטת הכוללת מעל ל-200 יח"ד או 200 מ"ק לפי הקטן שבניהם, תכלול הוראה המתנה מתן היתרי בניה מכוחה בקיום פתרון קצה במתקן טיפול בשפכים,

54

- וכו' וכן השפעה של חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסק המבקש והשפעת חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסקים הסמוכים לעסק המבקש.
- (4) מניעת זיהום קרקע ומים:**
- א. תכנית מפורטת באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות תמ"א/34 ב/4 על עדכוניה.
- ב. תכנית מפורטת באזור בו יש חשד שהתקיימה בעבר פעילות בעלת פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום, תלווה בבדיקת המזהמים הקיימים בקרקעות ובמידת הצורך תקבע הוראות המתנות מתן היתרי בניה בטיפול בזיהום הקרקע וזאת בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- (5) פסולת:**
- א. מיחזור פסולת בנין - תכנית מפורטת תכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת בנין שתיווצר בהיקף מוערך של 50% מכלל פסולת הבנין או יותר בהתאם לסוג הפסולת. מוסד התכנון רשאי לפטור מחובת מיחזור חלקי של פסולת הבנין מנימוקים מיוחדים, לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.
- ב. פסולת בניין ופסולת ביתית יבשה ורטובה יפנו, כל אחת, לטיפול והטמנה באתר יעודי מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה או הגורם הסביבתי המקומי המוסמך בנושא. יש להעדיף פינוי לאתרים המבצעים מיון, מיחזור ו/ או טיפול בפסולת על פני אתרים המעבירים את הפסולת להטמנה.
- ג. תכנית מפורטת יכלול הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה יעודיים ופינויים לאתר מאושר. תכנית מפורטת שבתחומה קיים מתקן תשתית לטיפול בפסולת (תחנת מעבר/מתקן טיפול תרמי/אתר הטמנה) תכלול, ככל שנדרש, תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית, שיוכנו לפי הוראות תמ"א 4/16 לעדכוניה והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה.
- (6) מניעת שריפות:**
- במתחמי התכנון הנושקים לשטחים מיוערים יש לתכנן אזורי חיץ להגנה מפני שריפות, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, הוראות קק"ל ותקנות הרשות הארצית לכבאות והצלה.
- (7) בניה ירוקה:**
- (4) תכנית מפורטת יכלול, ככל הניתן ולפי העניין, הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לתקן התקף.

5.3	סיכוני רעידות אדמה
(1)	לתכנית זו מצורף נספח רגישות לסיכוני רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה.
(2)	תכנית מפורטת אשר אזור רגישות כלול בשטחה או גובל בו, תכלול סקרים וחוות דעת, בהתאם להנחיות הנספח האמור, ותטמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכיה.
(3)	תכנית מפורטת לתוספת בניה מעל 50 יח"ד בתחום האזור החשוד בהגברה חריגה כמפורט בנספח רגישות לסיכוני רעידות אדמה לתכנית זו, תכלול את ההנחיות הבאות: א. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש הנחיות בניה המתחשבות במקדם ההגברה ובפוטנציאל ההתנזלות על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני וגיאואידרולוגי ספציפי לתחום ההיתר. ב. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה יהיה סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 גליון תיקון 5.
(4)	באזורים בהם קיים פוטנציאל לגלישת מדרון ובסביבתם כמפורט בנספח רגישות לסיכוני רעידות אדמה לתכנית זו יוערך סקר בשדה להגדרת דרגת הרגישות לכשל מדרונות ולשכללה עם התאוצה הצפויה בכל נקודה (כולל מרכיב ההגברה, אם רלוונטי) על מנת לקבוע האם מתקיימים תנאים המאפשרים גלישת מדרון בעת רעידת אדמה. במידה ויזוהו אזורי סיכון הם יסומנו על גבי התשריט, ויוגדרו עבורם מגבלות בניה/אמצעים הנדסיים/אמצעי בטיחות, הכל בהתאם ליעודי הקרקע באזורים אילו. באם קיים ספק לגבי כשירות המדרון לפיתוח מבחינת יציבותו, יפורטו בהוראות התכנית הנחיות לביצוע ניתוח פוטנציאל לכשל מדרונות מפורט כתנאי להוצאת היתרי בניה.
(5)	העתקה פעילה:



בתכניות מפורטות הכוללות בתחומן את העתק בית קשת מומלץ לשקול, במסגרת אילוצי התכנון הנוספים, למקם לאורך ההעתק יעודי קרקע שאינם כוללים בנייה למגורים ו/או קבלת קהל (שצ"פ, דרכים, מתקני ספורט פתוחים וכיו"ב). במסגרת תכניות מפורטות הכוללות מתחמי בנייה חדשים הכוללים את תוואי ההעתק, יש לבצע סקר גיאואהנדסי שמטרתו יהיה מיפוי מדויק של התוואי, סימונו על גבי תשריט התכנית, וקביעת הנחיות תכנוניות והנדסיות בהתאם לממצאים (מניעת בינוי / חיזוק המבנה כנגד הסטות וכיו"ב).	
--	--



5.4	הוראות שימור
	הנחיות לתכניות מפורטות (1) נספח השימור המנחה של תכנית זו יהווה את הבסיס התכנוני לקביעת וזיהוי של מבנים, אתרים, מרקמים וערכי טבע לשימור, אשר יאושרו על ידי ועדת השימור לפי התוספת הרביעית לחוק התכנון הבניה. בהיעדר וועדת שימור, תחוייב התכנית בקבלת חוות דעת של יועץ השימור לועדה המקומית או יועץ השימור של הוועדה המחוזית. (2) תכנית מפורטת בתחום גרעין הכפר או הכוללת בתחומה אתרים שסומנו בנספח השימור של תכנית המתאר כמבנים לשימור, תוגש בליווי תיעוד מקדים. התכנית תכלול הוראות ותנאים למתן היתרים בהתאם, המתייחסים, בין היתר, לאופן שימור המבנים, אתרים, מרקמים ו/או ערכי הטבע לפי העניין, לרבות הנחיות שימוריות ונופיות לשימור רוח המקום במרחב הציבורי. (3) לא תותר הריסת מבנה/ אתר/ מרקם/ ערך טבע לשימור מבלי שצורף להם תיעוד מקדים וחוות דעת של וועדת השימור לפי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה. לא הוקמה וועדת שימור כאמור, תוגש חוו"ד של יועץ השימור לוועדה המקומית או של יועץ השימור לוועדה המחוזית.



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



5.6	שימוש חקלאי בשטחים המיועדים לפיתוח
	כל עוד לא אושרו במתחמי הפיתוח החדשים תכניות מפורטות, תהא הוועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה בהתאם לתכנית ג/21904 או כל תכנית שתבוא במקומה.



5.5	תכניות איחוד וחלוקה
	בתכנית איחוד וחלוקה שתערך מכוחה של תכנית זו, המצב הנכנס יהיה המצב התקף, כפי שהוא לפני מועד כניסתה של תכנית זו לתוקף, מאחר ומדובר במהלך תכנוני אחד.



6. ביצוע התכנית

6.1 שלבי ביצוע התכנית

יחולו הוראות למתחמי תכנון בפרק 4.

6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

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

6.3 מימוש התכנית

6.3.1 יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל-76,300 נפש.



**7.1 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו****7.1.1 מגיש התכנית**

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה(*)
	משרד האוצר	משרד האוצר		ועדת ההיגוי הבינמשרדית		ירושלים	בית הדפוס	12	074-7578137	02-6701673	mekomi@iplan.gov.il	
	המשרד לשוויון חברתי					ירושלים	קפלן	3	02-6547022	02-6547034		

7.1.2 יזם התכנית

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה(*)
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כפר כנא		כפר כנא			04-6517741			

7.1.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון
אדריכל	עורך ראשי	דורית שפינט	37682	עוזי גורדון בע"מ - אדריכלים ומ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077
מתכננת ערים, יועצת לפיתוח עסקי ותיירות	יועץ	שרון בנד חברוני		במידה-תכנון עירוני ופיתוח אסטרטגיה עסקית	ראש העין	דן	17	
ניהול פרויקטים, יועץ שיתוף ציבור	יועץ	ענת ברקאי נבו			רעננה	חיבת ציון	6	
ד"ר גאולוגיה	יועץ	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222
ניהול פרויקט	יועץ	שני חניקיס-ברק		אביב AMCG	ראש העין	העבודה	27	073-2590286



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון
פרוגרמטור	יועץ	נאור חן		אביב AMCG	ראש העין	העבודה	27	073-2590250
אדריכלית נוף	יועץ נופי	טלי טוך		טוך סרגוסי	קרית טבעון		1	04-6415717
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	עידו יגר	78902	חלו"א חברה למדידות והנדסה אזרחית	אזור	המצודה	27	03-5565717
ניהול פרויקט	יועץ	אבי כהן צדק		אביב AMCG	ראש העין	העבודה	27	073-2590285
מתכנתת סביבתית	יועץ סביבתי	נילי מלכה		אביב AMCG	ראש העין	העבודה	27	073-2590291
יועצת שימור	יועץ	טל פרידמן ראודניץ		מעשה שימור	חיפה	טברסקי ג'ניה	4	
מהנדס מים	יועץ תשתיות	יונתן קופלוביץ	40938	יונתן קופלוביץ הנדסת מים בע"מ	רחובות	מנוחה ונחלה	33	08-9455265
כלכלן	יועץ כלכלי	דינס קלמן		סיטילינק השקעות בע"מ - טבעון	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228



7.2 חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התכנית
משרד ממשלתי/שם רשות מקומית: משרד האוצר, ועדת ההיגוי הבינמשרדית	מספר תאגיד:		

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

שם:	חתימה:	תאריך:	יזם התכנית
משרד ממשלתי/שם רשות מקומית: מועצה מקומית כפר כנא	מספר תאגיד:		

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התכנית
דורית שפינט תאגיד: גורדון אדר' ומתכנני ערים בע"מ	מספר תאגיד:		