

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0713719

תכנית מתאר כוללנית עין מאהל

צפון

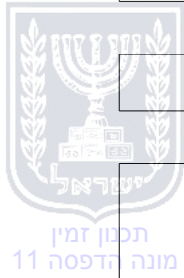
מחוז

מרחב תכנון מקומי נוף הגליל, מבוא העמקים

תכנית כוללנית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תקנון זה הוא תוצר מערכת והוא חלקי בלבד. לתקנון מלא ומעודכן לתכנית זו ראו תקנון ידני המצורף בסוף מסמך זה. דברי ההסבר לתכנית מפורטים בתקנון המצורף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
תכנית מתאר כוללנית עין מאהל	ומספר התכנית	

מספר התכנית	257-0713719
-------------	-------------

שטח התכנית	5,865.078 דונם	1.2
------------	----------------	-----

סיווג התכנית	סוג 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

נוף הגליל, מבוא העמקים

קואורדינאטה X

233573

קואורדינאטה Y

736085

1.5.2 תיאור מקום

כל תחום הרשות, בנוסף חלק מגושים מספר 16945, 17395, 17406, 17405.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות: נוף הגליל

עין מאהל - כל תחום הרשות: עין מאהל

נפה

יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

נוף הגליל



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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/ 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
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
212-0137604	שינוי	תכנית זו מהווה שינוי רק לגבי תאי שטח 77, 227, 78, 66, 311, 312 לגבי שאר שטחה, תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212-0137604.	8134	8350	04/03/2019
ג/ 7609	החלפה	התכנית תבטל ויחולו על שטחה הוראות תכנית זו רק לאחר אישור תכנית מפורטת בייעוד תעשייה ולאחר שהוכח בפני מוסד התכנון אופן מימושה.	4435	4374	11/08/1996

הערה לטבלה:

- 1.6.1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), אלא אם נאמר אחרת בסעיף 1.6.5 להלן.
- 1.6.2. תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, שאיננה תואמת תכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החרیגה ונימקה את החלטתה.
- 1.6.3. בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.
- 1.6.4. תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.
- 1.6.5. פירוט היחס לתכניות אחרות:

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				נעמה מליס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	1		נעמה מליס		תשריט מצב מוצע	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה		10	01/12/2020	אהוד חסון	10: 59 23/12/2020	דו"ח כלכלה ותיירות	לא
תכנית מתארית - הוראות	מחייב		64	19/11/2020	נעמה מליס	13: 00 19/11/2020	תקנון ידני מלא	כן
תנועה	מנחה		6	01/12/2020	מירון מנדלסון	10: 23 17/12/2020	נספח תנועה- דו"ח	לא
עיצוב אדריכלי	מנחה	1: 5000	23	29/10/2020	נעמה מליס	17: 42 12/11/2020	נספח עיצוב עירוני	לא
גובה מבנים ובטיחות טיסה	מחייב	1: 5000	1	29/10/2020	נעמה מליס	17: 08 12/11/2020	נספח גבהי בינוי	לא
מתחמי תכנון	מחייב	1: 5000	1	11/11/2020	נעמה מליס	10: 28 01/12/2020	נספח מתחמים	לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	01/07/2020	מירון מנדלסון	13: 58 30/11/2020	מספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה		77	01/12/2020	רן קליק	10: 24 17/12/2020	מספח נופי-סביבתי משולב	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 7500	5	10/11/2020	אורית אלחייני	15: 17 18/11/2020	נספח נופי	לא
בנין לשימור	מנחה		29	01/06/2017	נעמה מליס	11: 37 19/11/2020	נספח שימור נערך בעזרת ברכה אור יועצת השימור מטעם מחוז צפון	לא
מים	מנחה		7	13/07/2020	אורן גבעון	15: 23 18/11/2020	נספח הוראות מים וביו	לא
מים	מנחה	1: 5000	1	13/07/2020	אורן גבעון	15: 21 18/11/2020	נספח לתשריט מים וביו	לא
ניקוז	מנחה		7	13/07/2020	אורן גבעון	15: 29 18/11/2020	נספח ניקוז וניהול מי נגר	לא
ניקוז	מנחה	1: 5000	1	13/07/2020	אורן גבעון	10: 33 17/12/2020	תשריט ניקוז וניהול מי נגר	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מחייב		22	01/11/2020	חנה שפירא	17: 40 12/11/2020	נספח חברה ופרוגרמה נערך על ידי יועץ החברה שפירא הלרמן וכלכלן התכנית אהוד חסון.	לא
סקר סייסמי	מנחה		40	01/01/2017	עמוס ביין	11: 25 19/11/2020	נספח סייסמי	לא
קומפילציה	רקע	1: 5000	1	29/10/2020	נעמה מליס	16: 15 12/11/2020	נספח רקע תכנוני קיים	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע	1: 5000	1	29/10/2020	נעמה מליס	16: 19 12/11/2020	נספח יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מחוזית	ועדה מחוזית		ועדה מחוזית צפון	נוף הגליל	דרך קרית הממשלה		04-6508503		lilachro@ip lan.gov.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		Natalie@mali s.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מירון מנדלסון	88426	ינון יעוץ, תכנון ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יזמה	4	04-8569000		miron@yeno n.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אורן גבעון	105288	י.לבלי מהנדסים יועצים	תל אביב-יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418		lebel@lebel.c o.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	אורית אלחייני	00116711	ברקן אלחייני אדריכלות נוף	חיפה	שד הצבי	26	04-8248650		benof@zahav .net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	office@yozmot-sviva.com
יועצת חברה	יועץ	חנה שפירא	0500117	שפירא הלרמן	רמת השרון (1)			03-6164671	03-7410877	hanashap@netvision.net.il
כלכלן	יועץ כלכלי	אהוד חסון		אהוד חסון	קרית אונו	בגין מנחם	68	03-5353603		hassone@netvision.net.il
שמאית	שמאי	סמדר שבו	111	כלכלה שמאות ונייהול מקרקעין	נתניה	רגב אריה	5	03-6351921	1533-6351921	shabosmadar@gmail.com
מתכננת	מודד	אורית שוורץ	1039	אורית שוורץ תכנון, מדידות, רישום מקרקעין.	שדמות דבורה	(2)		04-6769663		os.landplan@gmail.com
יועץ סייסמי	גיאולוג	עמוס ביין			ירושלים	משעול המגלית	21	02-5865455	02-5879427	bamos@rpd-geohyd.com

(1) כתובת: ת.ד. 1822, רמת השרון 47117.

(2) כתובת: ת.ד. 41, שדמות דבורה, ש.נ גליל תחתון 1524000.

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.
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 לדיירים בבניין ולשוהים בסביבותיו.
בניה מרקמית	בניה רצופה לאורך רחובות, בעלת נפחיות דומה, בגובה אחיד של עד X קומות כמפורט בכל מתחם, היוצרת מקבצי מבנים, שכל אחד מהם תחום ברחובות.
דיור בהישג יד	כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ובהתאם להסדרים בדן.
דירות קטנות	כהגדרתן בחוק התו"ב
החוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקוניו.
התחדשות עירונית	התערבות באזור בנוי ע"י פעולות כגון חידוש המרחב הציבורי, עיבוי הבינוי, פינוי בינוי וכד', לצורך החייאתו ושיקומו. עיבוי בינוי לענין זה: תוספת קומות ו/או תוספת אגפים למבנים קיימים והוספת בניה במגרשים ריקים או בחלקים ריקים של מגרשים בנויים, מילוי נתקים (infill), לרבות תוספות בניה המתאפשרות מתוקף תמ"א 3/38 או כל תכנית ארצית אחרת שתבוא במקומה.
ועדת שימור	ועדת שימור של הרשות המקומית כהגדרתה בחוק
חניון ציבורי	חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ואשר מקומות החנייה בו אינם מוצמדים למשתמשים מסוימים.
יחידת אירוח	יחידה המהווה חלק מדירת מגורים, עם כניסה נפרדת, או הבנויה בסמוך לדירת המגורים, המיועדת לשמש לאירוח לפרקי זמן קצובים והתואמת את תקני משרד התיירות. היחידה תהיה רשומה על שם אותם בעלים ולא יותר פיצול בעלויות.
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
מכלול/אתר טבע עירוני	שטח פתוח בעל ערכי טבע, חיי בר, תופעות טבע ייחודיות ו/או אתרים מעשה ידי אדם, המשולב ברקמה העירונית של הישוב, בתחום הפיתוח של הישוב ו/או בשוליו, ליצירת מערכת אקולוגית המשולבת בפעילות העירונית.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם, או אזור מוגדר, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים שימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; הצורך בדיור בהישג יד וכמפורט בהוראות תכנית זו; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד'.
מרחב ציבורי	ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים

מונח	הגדרת מונח
	לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.
מתחם תכנון	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצויינת באות ומספר (לדוגמא א 1), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו.
מתע"נ	מערכת תנועה עתירת נוסעים
ציר ירוק	ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
שטח בטחוני	מתקן בטחוני כהגדרתו בסעיף 159 לחוק, שטח שהוטלו עליו מגבלות לפי סעי' 160 לחוק ושטח סגור כהגדרתו בתקנות ההגנה (שעת חירום), 1945
שטחי בניה	השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה, כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי בניה תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת מבלי שיהוו שינוי לתכנית זו.
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בהתאם להוראות המתחמים, זאת בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
שימוש נלווה	שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרשים לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישא של פרק 3.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).

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

יצירת תנאים תכנוניים המאפשרים את פיתוח עין מאהל והשתלבות היישוב במרחב בנושאים כלכליים, תשתיתיים ותחבורתיים. חיזוק המערכות הציבוריות והתרבותיות ופיתוח מרחב ציבורי המעודד דפוסי התנהגות בריאים וקשרי קהילה וכן חיזוק כלכלי ליישוב בפיתוח שטחי תעסוקה לצד שטחי המגורים הקיימים והעתידיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. מתן מענה תכנוני כולל להמשך פיתוחו של עין מאהל כישוב המשתלב במרחב ומשתתף במערכים הכלכליים, התשתיתיים והתחבורתיים של המרחב סביבו.

ב. פיתוח שכונות מגורים חדשות אשר יתנו מענה לאוכלוסיית יעד של 20,000 נפש.

ג. יצירת מערכת דרכים ישובית נגישה ומרושתת באמצעות הגדרת ציר ישובי ראשי המקשר בין שלוש כניסות ליישוב, ביטול דרכים מאושרות והתווית דרכים חדשות ושבילי הליכה ואופניים.

ד. חיזוק הכלכלי של היישוב באמצעות תוספת שטחים מניבים לבניה דוגמת שטחי תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים.

ה. חיזוק אופיו של היישוב כיישוב נופי, הגדרת מעטפת היישוב כרצף שטחים פתוחים, קביעת הנחיות סביבתיות ונופיות לשימורם ושיפור הנגישות אליהם באמצעות טיילת נופית היקפית ושבילי הליכה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1, 4 - 8, 11 - 26, 66
תעשיה	60
מבנים ומוסדות ציבור	27, 50 - 55, 57 - 59
שטחים פתוחים	217
קרקע חקלאית	213
חקלאי פתוח	204, 206, 210, 212
שטח ציבורי פתוח	200 - 202
יער	215
דרך מאושרת	111 - 116, 119 - 122
דרך מוצעת	65
בית קברות	214
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	73, 207
מסחר ותעסוקה	75
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	71
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	61, 64
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	203

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	112, 115
אתר/מתחם לשימור	מגורים	8, 15
בלוק מבנה לשימור	דרך מאושרת	112
גבול מתחם	בית קברות	214
גבול מתחם	דרך מאושרת	111 - 116, 119 - 122
גבול מתחם	דרך מוצעת	65
גבול מתחם	חקלאי פתוח	204, 206, 210, 212
גבול מתחם	יער	215
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	27, 50 - 55, 57 - 59
גבול מתחם	מגורים	1, 4 - 8, 11 - 26, 66
גבול מתחם	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	73, 207
גבול מתחם	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	71
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	75
גבול מתחם	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	61, 64
גבול מתחם	קרקע חקלאית	213

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	202 - 200
גבול מתחם	שטחים פתוחים	217
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	203
גבול מתחם	תעשיה	60
הנחיות מיוחדות	בית קברות	214
הנחיות מיוחדות	חקלאי פתוח	212, 210, 204
הנחיות מיוחדות	יער	215
הנחיות מיוחדות	מגורים	66
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	213
טיילת	דרך מאושרת	121, 112
טיילת	דרך מוצעת	65
טיילת	חקלאי פתוח	212, 210, 206, 204
טיילת	מבנים ומוסדות ציבור	50
טיילת	מגורים	66, 22, 19, 12
טיילת	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	73
טיילת	מסחר ותעסוקה	75
טיילת	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	64
טיילת	שטח ציבורי פתוח	202, 201
ציר הולכי רגל	דרך מאושרת	121, 112, 111
ציר הולכי רגל	מגורים	1
ציר הולכי רגל	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	73
ציר הולכי רגל	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	64, 61
ציר הולכי רגל	שטח ציבורי פתוח	202
ציר נחל	דרך מאושרת	122, 114
ציר נחל	דרך מוצעת	65
ציר נחל	חקלאי פתוח	212, 210, 206, 204
ציר נחל	מגורים	20, 6, 1
ציר נחל	שטחים פתוחים	217
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מוצעת	65
רצועה לתכנון (פוליגונית)	חקלאי פתוח	212, 204
רצועה לתכנון (פוליגונית)	יער	215
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים	26, 24, 22, 6, 1
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	207, 73
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מסחר ותעסוקה	75
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	64, 61
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטח ציבורי פתוח	202

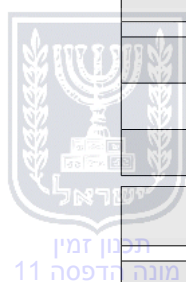
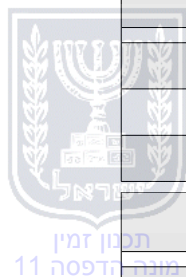
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	203
רצועה לתכנון (פוליגונית)	תעשיה	60

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	9,389.92	0.16
דרך מאושרת	81,706.62	1.43
דרך מוצעת	24,220.65	0.42
חקלאי פתוח	2,741,062.04	47.85
יער	70,857.9	1.24
מבנים ומוסדות ציבור	113,191.19	1.98
מגורים	2,051,449.96	35.81
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	58,727.17	1.03
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	9,759.73	0.17
מסחר ותעסוקה	31,143.13	0.54
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	72,055.32	1.26
קרקע חקלאית	152,804.24	2.67
שטח ציבורי פתוח	18,951.61	0.33
שטחים פתוחים	189,952.37	3.32
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	40,025.95	0.70
תעשיה	63,062.5	1.10
סה"כ	5,728,360.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	תעשיה
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	שטחים פתוחים
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	קרקע חקלאית
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
4.6	חקלאי פתוח
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
4.8	יער
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים



4.9	דרך מאושרת
4.9.2	הוראות
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
4.10.2	הוראות
4.11	בית קברות
4.11.1	שימושים
4.11.2	הוראות
4.12	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.12.1	שימושים
4.12.2	הוראות
4.13	מסחר ותעסוקה
4.13.1	שימושים
4.13.2	הוראות
4.14	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.14.1	שימושים
4.14.2	הוראות
4.15	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.15.1	שימושים
4.15.2	הוראות
4.16	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.16.1	שימושים
4.16.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0713719

שם תכנית: תכנית מתאר מקומית כוללנית לעין מאהל

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: נוף הגליל, מבוא עמקים

סוג תכנית: תכנית כוללנית

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

--	--

--	--

נובמבר 2020

עמוד 1 מתוך 64

דברי הסבר לתכנית

1. רקע

היישוב עין מאהל, לפי מסורת תושביו, הוקם במאה ה-10 או ה-11 לספירה. ישנם חוקרים הסבורים שהיישוב שוכן על אתר מהתקופה הרומית-ביזנטית לעומתם חוקרים אחרים סבורים שהיישוב שוכן על יישוב מהתקופה הצלבנית (עין מאהל). בשנת 1964 הוכרז היישוב כמועצה מקומית.

עין מאהל הוא יישוב מוסלמי המוגדר בחתך סוציאקונומי נמוך (2) ונמצא מתחת למוצא הכלל מגזרי (2.5). היישוב מונה כ- 13,130 תושבים (למ"ס פרופיל עיריות 2018) בכ-3,200 משקי בית. ממוצע הנפשות ליחידת דיור עומד על כ-4.5.

גודל האוכלוסייה בעין מאהל נמצא במגמת עליה מתונה, עם אחוז צעירים גדול מאוד (40% של בני 20-44). עם זאת, יש צמצום בילודה וקיטון בגודל משק הבית הממוצע, במקביל לגידול בתוחלת החיים.

היישוב שוכן בחלקו הדרומי של הגליל התחתון, 13 ק"מ צפונית לעפולה וכ-20 ק"מ מערבית לימת הכנרת. שטחו של היישוב עין-מאהל הוא מובלעת מוניציפאלית בשטחה של נוף הגליל. מיקומו הטופוגרפי של היישוב, במורדותיה הצפון מזרחיים של נצרת עילית והקרבה לשמורת נוף, מגביל גם הוא את יכולת היישוב ליצור שיתופי פעולה עם יישובים אחרים בתחום המסחר, התרבות, התעסוקה וכך גם ברמה התכנונית. רמת הקישוריות של היישוב לאזורים שונים במרחב מוגבלת לכניסה ויציאה אחת, דרך נצרת עילית.

כביש הגישה לעין מאהל, והכניסה הראשית והיחידה ליישוב כיום, היא מדרך מעלה יצחק השייכת מוניציפאלית לנוף הגליל. מן הדרך נצפים מבני היישוב, בני 4-2 קומות, אשר בנויים בדירוג לאורך קווי הטופוגרפיה ומלווים אותם. רחובות היישוב צפופים, צרים ומפותלים, לעיתים בעלי שיפועים חדים אשר מקשים על התנועה וההתמצאות במרחב. לאחר קו הבינוי האחרון ביישוב, נפרשים מטעים ושטחים חקלאיים מעובדים עד לנקודת המפגש עם שמורת הטבע והיערות הסובבים אותו.

מבנה היישוב כיום מורכב משלושה אזורים בנויים עיקריים: מרכז היישוב ההיסטורי; טבעת בינוי תיכונה המאופיינת בבניה ותיקה בעלת רחובות רחבים יותר; שכונות חדשות בהן אופי בינוי המשלב בניה בת 5-6 קומות עם צמודי קרקע. המצב הקיים עוגן ואושר מבחינה סטטוטורית בתכנית מתאר ג/1355 שפורסמה בשנת 1982. מאז אושרו מספר תכניות נוספות הכוללות הרחבות לתחום המגורים של היישוב. במערב היישוב קיימת תכנית מאושרת לאזור תעסוקה אשר יש קושי לממשה בשל בעיית נגישות המונעת את פיתוח השטח. תכנית המתאר מציעה מיקום חליפי לאזור תעסוקה במזרח היישוב באזור בעל נגישות גבוהה. אתגרים נוספים איתם מתמודדת תכנית המתאר כוללים מחסור בדיור עבור האוכלוסייה הצעירה כתוצאה מהיעדר שטחים לבנייה וריבוי של מחוסרי קרקע (רק כ-30% מהתושבים הם בעלי קרקעות). כיום, במקביל לעריכת תכנית מתאר זו, מקודמות מספר תכניות מפורטות להרחבת היישוב מתוך מחשבה על דור ההמשך של היישוב.

2. חזון

הליך שיתוף הציבור, בעלי העניין ודיוני ועדת ההיגוי הניבו חזון מוסכם ליישוב המתבסס על העקרונות הבאים:



- ישוב בעל אופי עירוני המעודד אורח חיים בריא
- ישוב המספק פתרון מגורים לתושביו ולדור ההמשך
- ישוב נופי המחזק את הקשר הפיסי ובמבט אל השטחים הפתוחים
- ישוב המספק את צרכי תושביו בהיבט החינוכי והתרבותי, הנותן מענה ומעודד את רווחתם הפיזית והקהילתית של קבוצות הגיל והמגדר השונות.
- ישוב המספק מגוון אפשרויות תעסוקה, בין השאר לצרכי תושביו, באופן המקושר למערכת הדרכים והתחבורה הציבורית בהיקפו
- ישוב מאוזן כלכלית

3. יעד אוכלוסייה / תחזית אוכלוסייה

בהתבסס על מספר תרחישים שנבדקו לגבי המשך גידול האוכלוסייה, צפוי כי אוכלוסיית עין מאהל תצמח מכ-12,300 נפש כיום ל-20,000 בשנת 2035, שנת היעד של התכנית. בהוראות כל מתחם מצוין מהי תחזית האוכלוסייה לפי הקיבולת הנומינאלית (סה"כ הפיתוח האפשרי במתחם) ומהי תחזית האוכלוסייה הריאלית (כמה מתוך שטחי הפיתוח צפויים להתממש) של המתחם. התכנית לוקחת בחשבון צפי מימוש של 90% משטח הפיתוח המוצע בקרקע בבעלות מדינה ו-35% בקרקע בבעלות פרטית.

4. עקרונות התכנון

- פיתוח: הפיתוח המוצע הוא צמוד דופן למרקם הקיים, הן על קרקעות מדינה והן בקרקעות פרטיות במעטפת היישוב, תוך שמירה על מרבית השטחים הפתוחים. שטחי הבינוי להרחבה מלווים את קווי הטופוגרפיה בשיפועים נוחים ככל האפשר.
- תשתית תעסוקתית: חיזוק הקשר למוקדי תעסוקה סמוכים לישוב בשטחה של נוף הגליל לצד הקמת מוקדים משולבים של תעסוקה, שירותים ציבוריים כלל עירוניים ואזוריים, מסחר ומגורים בתחום הישוב. אזורי עירוב השימושים והתעסוקה יוקמו בצמידות לצירי התנועה הראשיים, דרך מעלה יצחק והרחוב הראשי בישוב, על מנת לעודד הליכתיות בתחום הישוב ולאפשר תשתית תעסוקתית נגישה ונוחה לתושבי הישוב והסביבה, וכן הקמת אזור תעשייה ומלאכה במיקום נגיש ותחום בדופן הישוב במקומו של זה שאינו מומש.
- יישוב נופי: חיזוק הקשרים הפיזיים והנצפים אל השטחים הפתוחים הסובבים ע"י תיחום אזורי הפיתוח ואפיון הממשק בינם לבין השטחים הפתוחים; הגדרת תחום איתור לגידול בעלי חיים והקמת מבני משק; שיפור הנגישות והשימוש בשטחים הפתוחים ע"י חיזוק ופיתוח שבילי הליכה וחיבורם לשבילי הליכה בתחומה של נוף הגליל, לשמורות הטבע והנוף הסובבים ולמערך השבילים האזוריים והארציים באזור.
- נגישות: חיזוק שילובו של היישוב במרחב ע"י תוספת כניסות ליישוב, הגברת הנגישות התוך יישובית ע"י חיזוק הרחוב המסחרי וציר הליכה ראשי המלווים את הטופוגרפיה ופריסה של מבני הציבור לאורך ציר זה במטרה לעודד הליכתיות בתוך היישוב.

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

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

התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים - תקנון ותשריט ייעודי קרקע, ממסמכים מנחים (כמוגדר בסעיף 1.7 להלן) וממסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

ייעודי הקרקע (פרק 3):

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, או יעודים משולבים כגון מגורים משולב במסחר וכדומה, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.

סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, אבל הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)

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

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

הוראות נוספות בנושאי סביבה, תשתיות, שימור וכדומה (פרק 5).

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

6. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד / ד'	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד / ד'	הערות
מגורים	כ- 2,063 ד'	כ- 696,900 מ"ר	כ- 2,401,300 מ"ר	1. בסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכד' 2. סה"כ שטח יעוד מוכלל (ד') מבוסס על ייעוד מגורים, ו-20% מיעוד מעורב מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
		כ- 3,300 יח"ד	כ- 12,400 יח"ד (מאושר + תוספת)	1. הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית
תעסוקה, לרבות מסחר, משרדים ומוסדות ציבוריים על אזוריים	כ- 156 ד'	כ- 225,200 מ"ר	כ- 225,200 מ"ר	1. סה"כ שטח יעוד מוכלל (ד') מבוסס על ייעוד מסחר ותעסוקה, ייעוד מסחר, תעסוקה ומב"צ, 60% מייעוד מסחר ומב"צ ו-80% מיעוד מגורים, תעסוקה ומב"צ. 2. שטחי בניה נוספים למסחר מקומי כלולים בקומות הקרקע ביעוד המוכלל למגורים.
תעשייה	כ- 57 ד'	כ- 26,810 מ"ר	כ- 56,890 מ"ר	1. לא כולל זכויות הבניה לאזור התעשייה המאושר והלא ממומש הממוקם בתחומי מתחמים 3.1 ו-5. זכויות אלו יבוטלו בכפוף לאישור תכנית לשטחי תעשייה במתחם 4, בהתאם להוראות המפורטות בתכנית זו.
מבנים ומוסדות ציבור	כ- 128 ד'	כ- 94.5 ד'	כ- 176.5 ד'	1. סה"כ שטח יעוד מוכלל (ד') מבוסס על ייעוד מב"צ, 10% מייעוד שטחים פתוחים ומב"צ, 10% מייעוד מגורים, תעסוקה ומב"צ ו-25% מייעוד מסחר, תעסוקה ומב"צ. 2. כ-65 ד' מסה"כ ד' מוצעים בתכנית מוכללים בייעוד מגורים.

שטח ציבורי פתוח	כ- 19 ד'	כ- 84 ד'	כ- 125 ד'	1. כ- 106 ד' מתוך סה"כ ד' מוצע לשצ"פ מוכללים בייעוד מגורים.
שטחים פתוחים	כ- 3,190 ד'	כ- 3122.5 ד'	כ- 3,190 ד'	1. סה"כ שטח ייעוד מוכלל (ד') מבוסס על הייעודים יער, חקלאי פתוח, קרקע חקלאית, שטחים פתוחים וכן 90% מיעוד שטחים פתוחים ומב"צ. 2. מרבית השטחים הפתוחים לא נכללו במניין השטח המאושר מאחר ולא אושרה בהם תכנית מפורטת שקדמה לתכנית זו.

הערות לטבלה:

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

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

נובמבר 2020

עמוד 6 מתוך 64



1. זיהוי וסיווג תכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית מתאר כוללנית עין מאהל
מספר התכנית	257-0713719	
דונם	5865.078	
שטח התכנית	1.2	
מהדורות	1.3	
שלב	הגשה לקראת הפקדה	
תאריך עדכון המהדורה	אוקטובר 2020	
סוג התכנית	תכנית כוללנית	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית	
היתרים או הרשאות	תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים	

1.5 מקום התכנית



נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים, נוף הגליל
קואורדינטה X	233573	
קואורדינטה Y	736085	
רשויות מקומיות בתכנית	שם הרשות מקומית נפה	מועצה מקומית עין מאהל יזרעאל, נוף הגליל
כתובות שבהן חלה התכנית	התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון	כל תחום הרשות, בנוסף חלק מגושים מספר 16945, 17395, 17406, 17405.
מרחב תכנון	מרחבי תכנון גובלים	נוף הגליל



נובמבר 2020

עמוד 7 מתוך 64



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות קודמות

1.6.1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), אלא אם נאמר אחרת בסעיף 1.6.5 להלן.

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



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

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

1.6.5. פירוט היחס לתכניות אחרות:

סוג תכנית	מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מספר עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תכניות מתאר ארצית	תמ"א 1/35	תמ"א 1/35	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1/35. הוראות תכנית תמא/ 1/35 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
	תמ"א 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תכנית מתאר מחוזית	תמ"מ 9/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9/2. תממ/ 9/2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007



 04/03/2019	8350	8134	תכנית זו מהווה שינוי רק לגבי תאי שטח 78, 227, 77, 312, 311, 66. לגבי שאר שטחה, תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית - 212 .0137604	שינוי	212-0137604	תכנית מתאר כוללנית
 13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21904 והוראותיה יחולו על תכנית זו למעט הוראות בנושא מבנים לגידול בע"ח.	כפיפות	ג/21904	תכנית מתאר מקומית



נובמבר 2020

עמוד 9 מתוך 64

1.7 מסמכי התכנית

	סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך
	הוראות התכנית	מחייב	ל.ר.		ל.ר.	19/11/2020	נעמה מליס אדריכלים
1	תשריט התכנית	מחייב	1: 5000	ל.ר.	1	19/11/2020	נעמה מליס אדריכלים
2	נספח עיצוב עירוני	מנחה	-	23	-	29/10/2020	נעמה מליס אדריכלים
3	נספח גובה	מחייב	1: 5000	-	1	29/10/2020	נעמה מליס אדריכלים
4	נספח מתחמים	מנחה	1: 5000	-	1	11/11/2020	נעמה מליס אדריכלים
5	נספח תנועה	מנחה	1: 5000	-	1	30/01/2019	יינון
6	נספח נופי-סביבתי משולב	מנחה	-	100	-	01/11/2018	יוזמות
7	נספח נופי	מנחה	1: 7500	-	5	10/11/2020	ברקן-אלחייני אדריכלות נוף
8	נספח שימור	מנחה		29		06/2017	ברכה אור
9	נספח מים וביוב	מנחה	1: 5000	6	2	22/10/2018	י.לבל מהנדסים
10	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	מנחה	1: 5000	7	1	22/10/2018	י.לבל מהנדסים
11	נספח פרוגרמתי, חברתי כלכלי	מנחה	-	22	-	01/11/2020	שפירא הלרמן, אהוד חסון
12	נספח סייסמי	מנחה	-	40	-	01/01/2017	ד"ר עמוס בין
13	תשריט רקע תכנוני קיים	מסמך רקע	1: 5000	-	1	29/10/2020	נעמה מליס אדריכלים
14	נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	מסמך רקע	1: 5,000	-	1	29/10/2020	נעמה מליס אדריכלים

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

מבא"ת כוללנית

תכנית מס' 257-0713719

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
ועדה מחוזית	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ועדה מחוזית מחוז צפון		נוף הגליל, דרך קרית הממשלה	04-6508503			lilachro@iplan.gov.il	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים					ל.ר				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכלית	נעמה מליס	057048316	39785	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	512420464	03-7325177	054-5216219	03-7325173	office@malis.co.il
יועץ תנועה	מהנדס מנדלסון	מירון	23618648	88426	ינון יעוץ תכנון ומחקר בע"מ	היזומה 4 טירת כרמל	04-8569000	050-8890040		miron@yenon.co.il

נובמבר 2020

עמוד 11 מתוך 64

מבא"ת כוללנית

תכנית מס' 257-0713719

benof@zahav.net.il	04-8242651	050-7446476	04-8248650	שד' צבי 26, חיפה		ברקן אלחייני אדריכלות נוף	00116711	22913909	אורית אלחייני	אדריכלות נוף	יועץ נופי
office@yozmot-sviva.com	077-3508003	052-6192046	077-3508001	נתן ילין מור 6, תל אביב	512806886	יוזמות	-	61253944	רן קליק	יועץ סביבה	יועץ סביבתי
hanashap@netvision.net.il	03-7410877	050-5272815	03-6164671	ת.ד. 1822, רמת השרון 47117	55762436	שפירא הלרמן	0500117	067183863	חנה שפירא	יועצת חברה	יועץ פרוגרמה ושיתוף ציבור
lebel@lebel.co.il		050-5503661	03-6952418	נחלת יצחק 32 א' תל אביב	513359174	י.לבב מהנדסים יועצים	105288	022510887	אורן גבעון	מהנדס	יועץ ניקוז
lebel@lebel.co.il		050-5503661	03-6952418	נחלת יצחק 32 א' תל אביב	513359174	י.לבב מהנדסים יועצים	105288	022510887	אורן גבעון	מהנדס	יועץ מים וביוב
main@aval.co.il	09-9501177	054-7773510	09-9501166	רחוב אריה רגב 5 אזו"ת פולג, נתניה	558048252	הרון- הלוי שמאות מקרקעין	599	24059586	יעל הרון	שמאית	שמאות
hassone@netvision.net.il		054-4641838	03-5353603	מנחם בגין 68 קרית אונו	514698349			058464355	אוהד חסון	כלכלן	יועץ כלכלה ותיירות
os.landplan@gmail.com		058-5288188	04-6769663			אורית שוורץ תכנון, מדידות, רישום מקרקעין.	1039	025495045	אורית שוורץ	מודד	מודד

נובמבר 2020

עמוד 12 מתוך 64

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 שימור.
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 לדיירים בבניין ולשוהים בסביבותיו.
בניה מרקמית	בניה רצופה לאורך רחובות, בעלת נפחיות דומה, בגובה אחיד של עד X קומות כמפורט בכל מתחם, היוצרת מקבצי מבנים, שכל אחד מהם תחום ברחובות.
דיוור בהישג יד	כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ובהתאם להסדרים בדיון.
דירות קטנות	כהגדרתן בחוק התו"ב.
החוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקוניו.
התחדשות עירונית	התערבות באזור בנוי ע"י פעולות כגון חידוש המרחב הציבורי, עיבוי הבינוי, פינוי בינוי וכד', לצורך החיאתו ושיקומו. עיבוי בינוי לענין זה: תוספת קומות ו/או תוספת אגפים למבנים קיימים והוספת בניה במגרשים ריקים או בחלקים ריקים של מגרשים בנויים, מילוי נתקים (infill), לרבות תוספות בניה המתאפשרות מתוקף תמ"א 3/38 או כל תכנית ארצית אחרת שתבוא במקומה.
ועדת שימור	ועדת שימור של הרשות המקומית כהגדרתה בחוק.
חניון ציבורי	חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ואשר מקומות החנייה בו אינם מוצמדים למשתמשים מסוימים.
יחידת אירוח	יחידה המהווה חלק מדירת מגורים, עם כניסה נפרדת, או הבנויה בסמוך לדירת המגורים, המיועדת לשמש לאירוח לפרקי זמן קצובים והתואמת את תקני משרד התיירות. היחידה תהיה רשומה על שם אותם בעלים ולא יותר פיצול בעלויות.
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.

<p>שטח פתוח בעל ערכי טבע, חיי בר, תופעות טבע ייחודיות ו/או אתרים מעשה ידי אדם, המשולב ברקמה העירונית של הישוב, בתחום הפיתוח של הישוב ו/או בשוליו, ליצירת מערכת אקולוגית המשולבת בפעילות העירונית.</p>	<p>מכלול / אתר טבע עירוני</p>
<p>מסמך המתייחס למתחם, או אזור מוגדר, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים שימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; הצורך בדיוור בהישג יד וכמפורט בהוראות תכנית זו; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד'.</p>	<p>מסמך מדיניות</p>
<p>ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.</p>	<p>מרחב ציבורי</p>
<p>יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצוינת באות ומספר (לדוגמא א1), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו.</p>	<p>מתחם תכנון</p>
<p>מערכת תנועה עתירת נוסעים.</p>	<p>מתע"נ</p>
<p>ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>	<p>ציר ירוק</p>
<p>מתקן בטחוני כהגדרתו בסעיף 159 לחוק, שטח שהוטלו עליו מגבלות לפי סעי' 160 לחוק ושטח סגור כהגדרתו בתקנות ההגנה (שעת חירום), 1945.</p>	<p>שטח בטחוני</p>
<p>השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה, כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי בניה תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת מבלי שיהוו שינוי לתכנית זו.</p>	<p>שטחי בניה</p>
<p>שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בהתאם להוראות המתחמים, זאת בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.</p>	<p>שימוש משני</p>
<p>שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרשים לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישא של פרק 3.</p>	<p>שימוש נלווה</p>
<p>השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).</p>	<p>שימוש עיקרי</p>

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

2.1	<p>מטרת העל</p> <p>יצירת תנאים תכנוניים המאפשרים את פיתוח עין מאהל והשתלבות היישוב במרחב בנושאים כלכליים, תשתיתיים ותחבורתיים. חיזוק המערכות הציבוריות והתרבותיות ופיתוח מרחב ציבורי המעודד דפוסי התנהגות בריאים וקשרי קהילה וכן חיזוק כלכלי לישוב בפיתוח שטחי תעסוקה לצד שטחי המגורים הקיימים והעתידיים.</p>
2.2	<p>מטרות התוכנית</p> <p>א. מתן מענה תכנוני כולל להמשך פיתוחו של עין מאהל כישוב המשתלב במרחב ומשתתף במערכים הכלכליים, התשתיתיים והתחבורתיים של המרחב סביבו.</p> <p>ב. פיתוח שכונות מגורים חדשות אשר יתנו מענה לאוכלוסיית יעד של 20,000 נפש.</p> <p>ג. יצירת מערכת דרכים ישובית נגישה ומרושתת באמצעות הגדרת ציר ישובי ראשי המקשר בין שלוש כניסות לישוב, ביטול דרכים מאושרות והתווית דרכים חדשות ושבילי הליכה ואופניים.</p> <p>ד. חיזוקו הכלכלי של הישוב באמצעות תוספת שטחים מניבים לבניה דוגמת שטחי תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים.</p> <p>ה. חיזוק אופיו של היישוב כיישוב נופי, הגדרת מעטפת הישוב כרצף שטחים פתוחים, קביעת הנחיות סביבתיות ונופיות לשימורם ושיפור הנגישות אליהם באמצעות טיילת נופית היקפית ושבילי הליכה.</p>



3. ייעודי קרקע ושימושים

1. ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי השימוש העיקרי שבהם.
 2. בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים לשימוש העיקרי ו/או הנדרשים לתפקודו, המתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כולל תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שירותי חירום, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חניה ציבוריים, תחנות הסעה לתחבורה ציבורית, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים; מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור 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 לשימושים האמורים יחולו על יעודי הקרקע שייקבעו, גם אם אינם מסומנים בתשריט תכנית זו, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
 4. בייעודי קרקע הכוללים תעסוקה, יסווגו שימושי התעסוקה לפי המקבצים הבאים ולפי הוראות נספח איכות הסביבה לתכנית זו:
 - תעסוקה 1 - שימושי תעסוקה נקיים, ללא יצירת מזהמים ומטרדים, כגון משרדים, תעשיה עתירת ידע, מכונים ומעבדות מחקר, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב.
 - תעסוקה 2 - שימושי תעסוקה בעלי השפעות סביבתיות הניתנות למזעור ע"י הנחיות מיוחדות לשילובם בסביבה באמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, כגון תעשיה קלה, מלאכה, מוסכים, ייצור מזון ובתי קירור, מעבדות, אחסנה, מכירת והשכרת כלי רכב וציוד כבד, לוגיסטיקה ומחסנים גדולים וכיו"ב.
- לא יותרו בתחום התכנית שימושי תעסוקה המהווים פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים משמעותיים, כגון תעשיה כבדה, תעשיה כימית, ייצור או אחסון חומרים נפיצים, חומרי הדברה ודשנים, בתי יציקה, משחטות וכיו"ב.

3.1	מגורים
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים.
שימושים משניים	שטחי ציבור פתוחים; מבנים ומוסדות ציבור; מסחר שכונתי כולל בתי אוכל, משרדים ועסקים קטנים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים; יחידות אירוח
3.1.2	הוראות
	א. ניתן לערב מגורים משימושי קרקע משניים הקבועים בסעיף זה במגרש או במבנה

<p>אחד, בתנאי שנקבעו האמצעים למניעת מטרדים למגורים.</p> <p>ב. שילוב השימושים למסחר, משרדים ושימושים ציבוריים יותר במפלס הרחוב ובקומות התחתונות של מבני המגורים.</p> <p>ג. תכנית מפורטת בתחום המסומן כ"מתחם לשימור" תבחן ביחס לנספח השימור ובהתאם לסעיפים 4.1.8 ו-5.4 בהוראות.</p>	
---	--

3.2	מבנים ומוסדות ציבור
3.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות, מבנים לצרכי תרבות, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ושירותי חירום.
שימושים משניים	מגרשי ספורט וגני משחקים; מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות ומזנונים.
3.2.2	הוראות
כללי	<p>א. תשריט תכנית זו כולל רק אתרים למבנים ומוסדות ציבור עירוניים ושכונניים. פריסת המבנים ומוסדות הציבור ביישוב וקביעת השימושים בכל אחד מהם תיערך תוך התייחסות לקבוע בנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו.</p> <p>ב. מוסדות ציבור יתוכננו כך, שיתאפשר בהם שימוש רב תכליתי, לרבות ריכוז פונקציות ציבוריות שונות במוסדות רב תכליתיים, תוך ניצול יעיל ומיטבי של השטח.</p> <p>ג. מתקני ספורט במוסדות חינוך יתוכננו כך שיאפשרו ככל הניתן שימוש ציבורי קהילתי לאחר שעות הלימודים, תוך מזעור מטרדים והפרעות למגורים השכנים.</p> <p>ד. שטח המסחר הנלווה למבני ציבור לא יעלה על 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה, והוא יהיה חלק בלתי נפרד ממבנה הציבור. שימוש כאמור יהיה מותר בבניית מבנה הציבור במלואו באותו המגרש ולא ניתן יהיה לבנותו בנפרד.</p>

3.3	מגורים, תעסוקה, ומבנים ומוסדות ציבור
3.3.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם כמפורט בסעיף 3.1.1; מבנים ומוסדות ציבור כמפורט בסעיף 3.2.1; שימושי תעסוקה מסוג תעסוקה 1 כמפורט בהקדמה לפרק זה.
שימושים משניים	מסחר - כולל מסחר קמעונאי, שווקים, בתי אוכל, שירותים בעלי אופי ציבורי, שירותים פיננסיים ועסקים המתאימים באופיים לאזור מעורב שימושים; שטחי ציבור פתוחים;

מתקני אכסון תיירותי; שימושי בידור, בילוי ופנאי; מסוף תחבורה מקומי	
3.3.2	הוראות
<p>א. בייעוד זה תינתן עדיפות למוסדות ציבור כלל אזוריים (כגון מכללות, מסגרות חינוך מיוחדות, שירותים אזרחיים וכדומה).</p> <p>ב. מוסדות ציבור יתוכננו כך שיתאפשר בהם שימוש רב תכליתי, לרבות ריכוז פונקציות ציבוריות שונות במוסדות רב תכליתיים, תוך ניצול יעיל ומיטבי של השטח.</p> <p>ג. מתקני ספורט במוסדות חינוך יתוכננו כך שיאפשרו ככל הניתן שימוש ציבורי קהילתי לאחר שעות הלימודים, תוך מזעור מטרדים והפרעות למגורים השכנים.</p> <p>ד. תכנית מפורטת הכוללת שימושי מסחר ותעסוקה בייעוד זה תכלול הוראות ו/או פתרונות בדבר היבטי תפעול העסקים המותרים לצורך מזעור המטרדים הסביבתיים העלולים לנבוע מפעילותם, בהתאם לנספח הסביבתי ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	

3.4	מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3.4.1	שימושים
<p>שימושים עיקריים</p> <p>מסחר כולל מסחר קמעונאי, שווקים, בתי אוכל, שירותים בעלי אופי ציבורי, שירותים פיננסיים ועסקים המתאימים באופיים לאזור מעורב שימושים; שימושי תעסוקה מסוג תעסוקה 1 כמפורט בהקדמה לפרק זה; מבנים ומוסדות ציבור כמפורט בסעיף 3.2.1</p>	
<p>שימושים משניים</p> <p>שטחי ציבור פתוחים; מתקני אכסון תיירותי; שימושי בידור, בילוי ופנאי, אולמות כנסים ואירועים (בכפוף למפורט בסעיף 3.4.2); מסוף תחבורה מקומי</p>	
3.4.2	הוראות
<p>א. בייעוד זה תינתן עדיפות למוסדות ציבור כלל יישובים (כגון מכללות, מסגרות חינוך מיוחדות, מוסדות תרבות ופנאי, שירותים אזרחיים וכדומה). מוסדות אלו ימוקמו בזיקה לרחוב הראשי ולדרך הגישה ליישוב (כביש מס' 6500).</p> <p>ב. מוסדות ציבור יתוכננו כך שיתאפשר בהם שימוש רב תכליתי, לרבות ריכוז פונקציות ציבוריות שונות במוסדות רב תכליתיים, תוך ניצול יעיל ומיטבי של השטח.</p> <p>ג. מתקני ספורט במוסדות חינוך יתוכננו כך שיאפשרו, ככל הניתן, שימוש ציבורי קהילתי לאחר שעות הלימודים, תוך מזעור מטרדים והפרעות למגורים השכנים.</p> <p>ד. תכנית מפורטת הכוללת שימושי מסחר ותעסוקה בייעוד זה תכלול הוראות ו/או פתרונות בדבר היבטי תפעול העסקים המותרים לצורך מזעור המטרדים הסביבתיים העלולים לנבוע מפעילותם, בהתאם לנספח הסביבתי ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. תכנית מפורטת תבחן את האפשרות לשילוב של אולמות כנסים ואירועים באופן שלא</p>	

יהוו מטריד בהיבטי רעש, זיהום אור, תנועה וחניה לשימושים הסמוכים ולמבני המגורים בפרט. אולמות כנסים ואירועים לא ימוקמו בצמידות דופן למבני מגורים.	
--	--

3.5	מסחר ותעסוקה
3.5.1	שימושים
שימושים עיקריים	מסחר כולל מסחר קמעונאי, שווקים, בתי אוכל, שירותים בעלי אופי ציבורי, שירותים פיננסיים ועסקים המתאימים באופיים לאזור מעורב שימושים; שימושי תעסוקה מסוג תעסוקה 1 כמפורט בהקדמה לפרק זה;
שימושים משניים	שטחי ציבור פתוחים; מתקני אכסון תיירותי; שימושי בידור, בילוי ופנאי, אולמות כנסים ואירועים (בכפוף למפורט בסעיף 3.5.2); מסוף תחבורה מקומי; מבנים ומוסדות ציבור; מגורים בכפוף לסעיף 3.5.2
3.5.2	הוראות
	<p>א. תכנית מפורטת הכוללת שימושי מסחר ותעסוקה בייעוד זה תכלול הוראות ו/או פתרונות בדבר היבטי תפעול העסקים המותרים לצורך מזעור המטרדים הסביבתיים העלולים לנבוע מפעילותם, בהתאם לנספח הסביבתי ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. במסגרת תכנון מפורט תבחן האפשרות לשילוב מגורים בקומת הקרקע לאורך הכבישים הראשיים בייעוד זה במתחם 3.1.</p> <p>ג. תכנית מפורטת תבחן את האפשרות לשילוב של אולמות כנסים ואירועים באופן שלא יהוו מטריד בהיבטי רעש, זיהום אור, תנועה וחניה לשימושים הסמוכים ולמבני המגורים בפרט. אולמות כנסים ואירועים לא ימוקמו בצמידות דופן למבני מגורים.</p>

3.6	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
3.6.1	שימושים
שימושים עיקריים	מבנים ומוסדות ציבור כמפורט בסעיף 3.2.1, מסחר כולל משרדים, עסקים ושירותים עסקיים ופיננסיים, שירותים בעלי אופי ציבורי, מסחר קמעונאי ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם למרכז שכונתי.
שימושים משניים	שטחי ציבור פתוחים.
3.6.2	הוראות
	<p>א. תכנית בייעוד זה תכלול מוסדות חינוך כלל ישוביים. פריסת מוסדות החינוך תיעשה בהתאם למפורט בנספח הפרוגרמה</p>

<p>ב. מוסדות ציבור יתוכננו כך שיתאפשר בהם שימוש רב תכליתי, לרבות ריכוז פונקציות ציבוריות שונות במוסדות רב תכליתיים, תוך ניצול יעיל ומיטבי של השטח.</p> <p>ג. מתקני ספורט במוסדות חינוך יתוכננו כך שיאפשרו ככל הניתן שימוש ציבורי קהילתי לאחר שעות הלימודים, תוך מזעור מטרדים והפרעות למגורים השכנים.</p>	
--	--

3.7	תעשייה
3.7.1	שימושים
שימושים עיקריים	שימושי תעסוקה מסוג תעסוקה 1 ו-2 כמפורט בהקדמה לפרק זה. לא יותרו שימושים שפעילותם כוללת פוטנציאל לסיכון החורג מגבולות המגרש כגון תעשיה כבדה, תחנות כח, מפעלי בטון ואספלט, תעשיות כימיות וכיו"ב.
שימושים משניים	מסחר קמעונאי וסיטונאי נלווה לתעסוקה; אחסנה, מרכז תחבורה ציבורית, חניון רכב כבד, מתקני תשתית עירוניים, שימושי תחזוקה נלווים לאזור תעשיה, שירותי חירום ושירותים לוגיסטיים לשימוש הרשות המקומית.
3.7.2	הוראות
כללי	<p>א. כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת בייעוד זה, ניתן יהיה לממש בשטח המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות נוספות" את אזור התעשיה לפי תכנית תקפה ג/7609, בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>ב. בתחום השטח המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות נוספות" תבוטל תכנית תקפה ג/7609 ויחולו עליו הוראות תכנית זו רק לאחר אישור תכנית מפורטת בייעוד תעשיה וביצוע דרך הגישה למתחם 4.</p>

3.8	שטח ציבורי פתוח
3.8.1	שימושים
שימושים עיקריים	גנים ציבוריים, שדרות, שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, רחבות, טיילות, שבילי הליכה ושבילי אופניים, פינות ישיבה ומתקני הצללה, בריכות נוי, סביבות נחל או ערוצי ניקוז פתוחים.
שימושים משניים	מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים; בתי שימוש ציבוריים, מתקני שירות ואחזקה, מתקני תשתית הנדסיים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה ודרכי גישה לחניה. לא יותרו השימושים הנלווים המפורטים בפתיח לסעיף זה (סעיף 3), למעט שבילים, חניות לשירות השטח הציבורי הפתוח בלבד, ותשתיות קוויות תת קרקעיות.

3.8.2	הוראות
	<p>א. במסגרת תכנית מפורטת, מוסד תכנון רשאי לאשר שימושים משניים בהיקף בניה כולל של עד 0.5% משטח הייעוד או 100 מ"ר, הקטן מביניהם.</p> <p>ב. יותר שימוש משני של מתקני שירות ואחזקה ומתקנים הנדסיים, בתנאי שינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה בשימוש העיקרי של השטח האמור או במגרשים הגובלים.</p> <p>ג. כל מבני העזר בשצ"פים יהיו משולבים בקרקע ובנוף או שיבנה עבורם מבנה הסתרה ייעודי.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ. תכנית מפורטת תקבע את מיקומם והוראות ותנאים להקמתם, לרבות מיקומם בשולי השצ"פ כך שלא יקטעו רציפותו ואיכותו.</p> <p>ה. חניה עילית פתוחה תאושר עד להיקף של 15% משטח השצ"פ, ובתנאי ששטח השצ"פ גדול מ-3 דונם. לא תותר חניה עילית פתוחה בשצ"פ ששטחו מתחת ל-3 דונם.</p>

3.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3.9.1	שימושים
שימושים עיקריים	כמפורט בסעיפים 3.2.1 (מבנים ומוסדות ציבור) ו-3.8.1 (שטח ציבורי פתוח) לעיל.
3.9.2	הוראות
	<p>א. בייעוד זה תינתן עדיפות להקמת פארק אזורי ולהקמת מוסדות ציבור כלל אזוריים (כגון מכללות, מסגרות חינוך מיוחדות, שירותים אזרחיים וכדומה). מוסדות אלו ימוקמו בזיקה לדרך מצפון למתחמים 3.1 ו-3.2 (דרך מס' 6500).</p>

3.10	חקלאי פתוח
3.10.1	שימושים
שימושים עיקריים	עיבוד חקלאי, שטחים פתוחים, שטחים טבעיים או בטיפול אקסטנסיבי, שטחי נחל וסביבותיו וכד'
שימושים משניים	מבנים חקלאיים (בכפוף לסעיף 3.10.2); לא יותרו מבנים לגידול בעלי חיים (למעט בתחום השטח המסומן בסימון 'הנחיות מיוחדות', בכפוף לסעיף 3.10.2); שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים ושילוטם; לא יותרו השימושים הנלווים המפורטים בפתיח לסעיף זה (סעיף 3) למעט שבילים ותשתיות קוויות תת קרקעיות.
3.10.2	הוראות

<p>א. על תכנית בייעוד זה לשמור על מאפייני הטבע והנוף החקלאי שבשטחה.</p> <p>ב. בייעוד זה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה עבור מבנים חקלאיים (למעט מבנים לגידול בעלי חיים ומבני עזר לגידול בעלי חיים כהגדרתם בתכנית ג/21904) מכח תכנית ג/21904.</p> <p>ג. מבנים לגידול בעלי חיים ומבני עזר לגידול בעלי חיים (כהגדרתם בתכנית ג/21904) לא יותרו בייעוד זה למעט בתחום השטח המסומן בסימון 'הנחיות מיוחדות'.</p> <p>ד. השטח המסומן בתשריט בסימון 'הנחיות מיוחדות' מגדיר תחום לאיתור שטח או שטחים מתאימים להכנת תוכנית מפורטת לגידול בעלי חיים. תכנית זו תוכן בהתאם להנחיות המפורטות בנספח הסביבתי של תכנית זו, ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות. שטח התכנית וזכויות הבניה ייקבעו לעת הכנתה בתיאום עם הגופים הנ"לובהתאם לצרכי היישוב אשר ייבחנו כחלק מתהליך התכנון. היתרים לבניית מבנים לגידול בעלי חיים יתנו בהתאם לתכנית זו.</p>	
---	--

שטחים פתוחים	3.11
שימושים	3.11.1
שטחים פתוחים, שטחים טבעיים או בטיפול אקסטנסיבי, שטחי נחל וסביבותיו וכד'; עיבוד חקלאי ללא מבנים חקלאיים	שימושים עיקריים
שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים ושילוטם; לא יותרו השימושים הנלווים המפורטים בפתיח לסעיף זה (סעיף 3) למעט שבילים ותשתיות קוויות תת קרקעיות.	שימושים משניים
הוראות	3.11.2
א. על תכנית בייעוד זה לשמור על מאפייני הטבע והנוף החקלאי בשטחה.	

קרקע חקלאית	3.12
שימושים	3.12.1
שטחי יער ומרעה, שטחים פתוחים טבעיים, עיבוד חקלאי. מבנים חקלאיים בכפוף להוראות תכנית ג/21904 על עדכונה	שימושים עיקריים
הוראות	3.12.1
לתא שטח 213 המסומן בסימון הנחיות מיוחדות תוכן תכנית מפורטת שמטרתה הסדרת הבניה בתא שטח זה והתווית התכנון העתידי של אזור זה, לרבות מערכת התחבורה והתשתיות, כחלק מהישוב עין מאהל. תכנית מפורטת כאמור תוכן בהתאם להנחיות למתחם 6- סעיף 4.2.8.	



עד להכנת תכנית מפורטת לתא שטח 213 לא תותר הקמת מבנים חדשים

3.13	יער
3.12.1	שימושים
שימושים	השימושים המותרים על פי תמ"א/1 בתחום יער לסוגיו ובהתאם לתכנית ג/17304 – יערות הקשת הגדולה.
הוראות	לפי הוראות תמ"א 1 בתחום מיועד כיער ולפי הוראות תכנית ג/17304 לקרקע בייעוד יער.



3.14	בית קברות
3.14.1	שימושים
שימושים	השימושים המותרים לפי תמ"א 19 בייעוד בית קברות.
הוראות	בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה ו/או תכנית תקפה, טרם תחילתה של תכנית זו, החלה במקום.



3.13	דרך קיימת / רצועה לתכנון
3.13.1	שימושים
שימושים עיקריים	דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.
שימושים משניים	קווי תשתית.
3.13.2	הוראות
רצועות לתכנון	א. התוואי המדויק ורוחב הדרכים המסומנות בתשריט כרצועה לתכנון ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת אשר תוכן בהתאם להוראות תכנית זו. ב. התוואי המסומן כרצועה לתכנון מס' 11 בתשריט, מצפון למתחמים 2.1 ו-4, מהווה המשך לדרך 6500 הקיימת במטרה לאפשר נגישות לאזור תעסוקה חדש במתחם 4. התוואי המדויק ורוחב הדרך ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת למתחם 4 או בתכנית מפורטת אחרת. ייעודי הקרקע הגובלים בתוואי זה ימשיכו עד לגבול זכות הדרך אשר תתוכנן כאמור, והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו.
דרכים מקומיות	תכנון הדרכים ישלב אפשרויות לתנועת הולכי רגל, תוך תיעדוף הולך הרגל ותוך שימת לב לקישוריות לתחבורה הציבורית. תכנית בתחום דרך תכלול, בין היתר, התייחסות



- לנושאים הבאים:
- שימור עצים ייחודיים, שימור שדרות עצים, ושילוב נטיעות חדשות לאורך הרחובות בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי. במקרים חריגים תותר סטייה מנספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינמק את החלטתו.
 - ממשק עם השטחים הפתוחים, בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי. במקרים חריגים תותר סטייה מנספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינמק את החלטתו.
 - התוויית מעברים להולכי רגל ולרכבי אופניים וקישורים לשבילים הסובבים את הישוב.
 - בחינה של הצורך בשדרוג מערכות תשתית קיימות בתחום הדרך ושילוב שדרוג זה, כולל הטמנת תשתיות לרבות חשמל ותקשורת, במסגרת ביצוע הדרך.
 - חתכי הרחוב יהיו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי. במקרים חריגים תותר סטייה מנספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינמק את החלטתו.
 - שינוי בתוואי ו/או הוספת דרכים מקומיות, לא יהווה שינוי לתכנית זו. תוואי ורוחב הדרכים ייקבעו במסגרת תכניות מפורטות למתחמים / דרכים.

4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

4.1	הוראות כלליות
4.1.1	כללי:
	<ol style="list-style-type: none"> הוראות פרק זה גוברות על ההוראות ליעודי קרקע בפרק 3 ועל ההוראות הכלליות בפרק 5. לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו. היתרי בניה יינתנו מכוח תכניות מפורטות תקפות בכפוף להוראות סעיף 1.6, או מכוח תכניות מפורטות שתאושרנה בהתאם לתכנית זו. על אף האמור בסעיף ב' לעיל, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה למתקני תשתית מקומיים מכוח תכנית זו, ובלבד שקיימות בתכנית זו הוראות מפורטות, המאפשרות את הוצאת ההיתרים הנ"ל. אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו.

<p>ה. מוסד תכנון יחליט על הפקדת תכנית, רק אם השתכנע שהתכנית כוללת פתרונות נאותים לתנועה, חניה, נגישות למבנים, מערכות תשתית ושטחי ציבור, הכל כנדרש לבניה הקיימת והמוצעת בתכנית בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ו. תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים, בדגש על נגישותו ורציפותו של המרחב הציבורי, לרבות יצירת תנאים פסיים המעודדים תנועה ושהיה של הולכי רגל ורוכבי אופניים, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'.</p> <p>ז. תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הבניה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו.</p> <p>ח. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא מומשה בתוך פרק הזמן כפי שיקבע.</p> <p>ט. בשטחים המיועדים לפיתוח על פי תכנית זו ואשר מתקיימת בהם פעילות חקלאית, יותר המשך הפעילות החקלאית כל עוד לא אושרה במקום תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>י. תכנית מפורטת תקבע, בין היתר, את התכסית המותרת לבינוי במגרש, על מנת למקסם קליטה וחלחול של מי נגר עילי בתוך תחום המגרש. השטח המיועד להחדרת נגר עילי יהיה לכל הפחות 15% משטח המגרש.</p> <p>יא. תכנית מפורטת תותאם לנספח מס' 03 "עיצוב ישובי", בדגש על תצורת הבינוי ושילוב קירות תמך. בסמכות מוסד תכנון לסטות במקרים מיוחדים מההנחיות הנספח ובתנאי וינמק את החלטתו.</p>	
<p>4.1.2 שטחי ציבור:</p>	
<p>א. בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הישובית בלבד. שטחי ציבור נוספים (לרבות גני ילדים ומעונות יום) יוקצו במסגרת התכניות המפורטות, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. תכנית הכוללת 100 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו וכן בהתאם לנספח מס' 5 "פרוגרמה, חברה וכלכלה" המצורף לה ו/או התדריך לצרכי ציבור התקף לאותה עת, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית, כגון המפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> מאפייני אוכלוסיית היעד של התכנית, כולל הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית בהתבסס על מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימושה. הצורך בהקצאת יחידות דיור קטנות, בהתאם לקבוע בחוק. 	

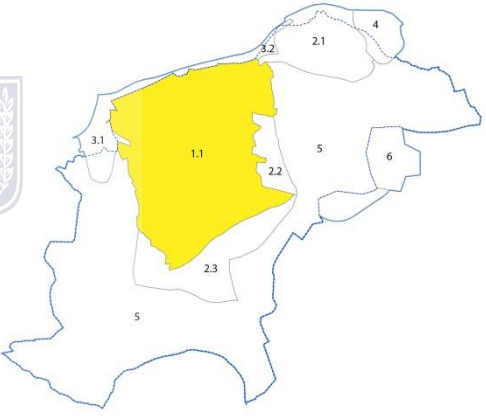
- נתונים פרוגרמאטיים הכוללים, בין היתר, את היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק בתחומו או בסביבה הקרובה שטחי ציבור נוספים לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי לפרויקטים חדשים.
- הבטחת מתן שירותים שכונתיים וישוביים.
- ג. רשאי מוסד תכנון לדרוש ולאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בנייה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.
- ד. שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה בפרט, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק 4 לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי:
 - להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר תוך הבטחת הקניית כלל השטח לרשות הציבורית ורישומו על שמה בהתאם למנגנון התקף באותה עת.
 - להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, למעט בתי ספר, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך קביעת מנגנון אשר יבטיח כי השטח ישמש לטובת הציבור, כגון מנגנון רישום שטחי הציבור ע"ש הרשות המקומית.
- ה. תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, לשרות צרכי כל הקהילה לסוגיה וגילאיה.
- ו. הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע, ככל שיידרש, בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם בהתאם לנספח מס' 5 "פרוגרמה חברתית" המצורף לתכנית זו, ו/או עלפי 'המדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור' או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו. בכל מקרה יובטח כי לא תפגע האפשרות לספק שטחי ציבור שכונתיים וישוביים.
- ז. לא תופקד תכנית המקטינה את שטחי המגרשים/שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטח מגרש/שטחי בנייה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו. בחינת איכות המגרש תימדד, בין היתר, בהיבט של רציפות המגרש, רוחב אופטימלי ואפשרות לשלב בו מוסדות ציבור מבחינת גודל ונגישות.
- ח. על אף האמור בס"ק 8 לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית המגדילה שטח לצרכי ציבור, גם אם יש בכך כדי להקטין שטח אחר לצרכי ציבור, בתנאי שהונחה לפניו פרוגרמה מפורטת, המראה כי ניתן מענה מלא לצרכי הציבור שהוקטנו לאוכלוסייה המקבלת שירותים על ידם, אם היא בתחום התכנית המוצעת ואם מחוצה לה, וכלל את נימוקיו בהחלטת ההפקדה.

<p>ט. בתכנית מפורטת במגרש המיועד למבני ציבור שהוא מקרקעי ישראל או שהוא בבעלות הרשות המקומית, רשאי מוסד התכנון לאשר שטחי בניה לשימושים שאינם לצרכי ציבור והגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים כאמור, ובתנאי שהיקפם לא יעלה על 20% מהשטח הכולל המותר לבניה למבני הציבור במגרש. התכנית המפורטת תכלול תנאים להוספת השימושים ולהגדלת השטח כאמור, לרבות התנייתם במימוש בניית מבני ציבור שטרם נבנו באותו מגרש בעת אישור התכנית.</p> <p>י. תוכניות מפורטות הכוללות מבנה ציבור ינחו על בינוי התואם את נספח העיצוב היישובי המצורף לתכנית זו.</p> <p>יא. בנוסף למוסדות ומבני הציבור המשרתים את צרכי הישוב, התכנית מאפשרת (במתחמים 2.1 ו-3.2) הקמה של "מוסדות ציבוריים כלל אזוריים". מוסדות אלו הינם שירותים מושכי קהל וכוללים למשל מכללות, מסגרות חינוך מיוחדות, מוסדות תרבות ופנאי, שירותים אזרחיים וכדומה. מוסדות אלו ימוקמו בזיקה לרחוב הראשי (המסומן בתשריט בסימון 'ציר הולכי רגלי') ולדרך הגישה מצפון לישוב (כביש מס' 6500). הזכויות לשימוש זה מופיעות בטבלת הזכויות למתחמים הרלוונטים תחת "תעסוקה ומסחר" ואינן נכללות בהקצאות הציבוריות עבור צרכי הישוב.</p>	
<p>שימושי מסחר</p>	<p>4.1.3</p>
<p>א. ככלל יתרכז המסחר בעיר במתחמי עירוב השימושים ובחזיתות מסחריות לאורך הרחוב המסחרי וציר ההליכה הראשי.</p> <p>ב. תכנית מפורטת הכוללת שימושים למסחר תכלול הוראות להיקף ואופי שימושי המסחר, המתייחסות בין היתר לשמירת חזית מסחרית רציפה הפונה אל הרחוב, פיתוח מדרכות ורחבות מגוננות ומוצללות. בנוסף, תגדיר תכנית מפורטת אמצעים לבניה תומכת-רחוב בדופן המסחרית, כגון קו בניין צידי 0, מניעת הצבת גדרות מעבר לקו הבניין הקדמי.</p> <p>ג. תכנית מפורטת הכוללת שימוש למסחר תכלול הנחיות ופתרונות לנושאי חניה, אזורי פריקה וטעינה, חניה תפעולית והנחיות סביבתיות למניעת מטרדים. יושם דגש על היחס כלפי הרחוב תוך הימנעות, ככל האפשר, מקטיעת המדרכה על ידי כניסות רכב לחניה וכיו"ב.</p> <p>ד. תכנית מפורטת הכוללת הכוללת מעל 1,000 מ"ר לשימושי מסחר ו/או תעסוקה תכלול חניה ציבורית לפי הוראות סעיף 5.1.2 (ה).</p>	
<p>עירוב שימושים</p>	<p>4.1.4</p>
<p>א. תכנית מפורטת הכוללת שילוב שימושים בבנין אחד, תכלול הוראות בדבר אופן שילוב השימושים ומניעת מטרדים בשל השילוב כאמור.</p> <p>ב. רשאי מוסד התכנון לא להתיר שימושים משניים בבתי מגורים אם פעולתם, לפי שיקול דעתו, עלולה לגרום למטרדים ומפגעים סביבתיים.</p> <p>ג. רשאי מוסד התכנון לדרוש חו"ד סביבתית מהגורם המוסמך לעירוב שימושים בבניינים</p>	

	בתוכנית ולהתאמתם לשילוב באזור או במבנים בהם הוא מבוקש.
4.1.5	נטיעות
	תכניות מפורטות יקבעו הוראות בדבר שילוב נטיעות לאורך הרחובות, השבילים במגרשים הפרטיים ובשטחים ציבוריים בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי. במקרים חריגים תותר סטייה מנספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינמק את החלטתו.
4.1.6	ממשק עם שטחים פתוחים
	תכניות מפורטות במתחמים הגובלים בשטחים פתוחים (בייעוד שטחים פתוחים או חקלאי פתוח) יכללו הוראות בדבר תכנון ועיצוב הממשק בין שטח המפותח לשטח הפתוח בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי. במקרים חריגים תותר סטייה מנספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי שינמק את החלטתו.
4.1.7	הוראות בניה לטיילת נופית
	<p>א. מיקום הטיילת כיישורת קווית בתשריט תכנית זו הוא סימון עקרוני בלבד. תכניות מפורטות תקבענה את מיקומו לאחר שורת המבנים האחרונה במרקם הבנוי (כמתואר בחתכים טיפוסיים לשולי הישוב בנספח הנופי לתכנית).</p> <p>ב. הטיילת תהווה תוואי רציף לחיבור שכונות העיר ותכלול שבילי הליכה ואופניים, נקודות חיבור לשבילי טיול בשטחים הפתוחים, מוקדי ענין, נקודות תצפית, פינות מנוחה וצל וכיו"ב. התכנון יכלול חיבורים לרקמה העירונית הקיימת והמתוכננת: שמירת צירי מבט, קישוריות לשצ"פים, לשבילי ההליכה והאופניים ולמוקדים שכונתיים ועירוניים.</p> <p>ג. תוואי הטיילת יכלול חיבורים לשטחים הפתוחים הסובבים את העיר, לאתרי טבע ומורשת ולמערך שבילי אופניים וטיול קיימים.</p> <p>ד. תכנון הטיילת יתחשב ככל הניתן בתוואי הטופוגרפיה הטבעי תוך שימוש מינימלי בקירות תומכים.</p> <p>ה. תכנון הטיילת יקבע שפה תכנונית אחידה לכל אורכה, כגון פרטי אדריכלות, שילוט, הסברה וכיו"ב.</p> <p>ו. תכנון הצמחייה יהיה בהתאם לתאי השטח הייחודיים ואופיים, תוך מתן עדיפות לשימוש בצמחיה מקומית, המותאמת לבתי הגידול המקומיים. יושם דגש על עצי צל לאורך תוואי ההליכה ובאזורי השהיה והמנוחה.</p> <p>ז. התכנון יתבסס על שימור ערכי נוף וטבע ושמירה על רצפים אקולוגיים.</p> <p>ח. בינוי הגובל בטיילת ההיקפית יפנה חזיתות ראשיות ופעילות לכיוונה. קירות תמך יצומצמו למינימום ותיאסר הפניית חניות ופתחי שירות לטיילת.</p> <p>ט. גדרות ומעקות בטיילת יצומצמו למינימום ויתוכננו באופן שימזער את הנראות שלהם ולא יחסום מבטים או רצף אקולוגי/תנועתי של בעלי חיים.</p> <p>י. תכנון הטיילת ישלב שיקולי נגישות בכדי לאפשר גישה חופשית ככל הניתן לבעלי מוגבלות בתנועה.</p>

א. תכנית מפורטת הכוללת מקטע מטיילת נופית תכלול נספח תאורה שיכלול הנחיות למניעת זיהום אור בשטחים הפתוחים.	
שימור	4.1.8
<p>א. שטח הגרעין ההיסטורי של היישוב מסומן בתשריט בסימון "מתחם לשימור". במתחם זה יש לערוך תכנית מפורטת לשימור, אשר תתבסס על המבנים, האתרים, המרקמים וערכי הטבע המפורטים בנספח השימור של תכנית זו. תכנית מפורטת כאמור תערך בהתאם למפורט בסעיף 5.4.1.</p> <p>ב. כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת לשימור, המתייחסת בין היתר, לשימור האתרים בתחום ו/או תכנית לשימור בהתאם לתוספת הרביעית לחוק, יחולו על האתרים והמתחמים המפורטים בנספח השימור הוראות תכנית זו, כמפורט בסעיפים 5.4.2 ו-5.4.3.</p> <p>ג. בכל מקרה, תכנית מפורטת הכוללת את השטח המסומן כ"מתחם לשימור" או מבנה המסומן בתשריט כמבנה לשימור תכלול הוראה כי תנאי להיתר בניה או היתר הריסה יהיה הגשת מסמך תיעוד מתאים, כמפורט בסעיפים 5.4.2 ו-5.4.3.</p>	
הוראות לכלל המתחמים	4.1.9
<p>א. תכנית מפורטת במתחם תכנון חדש תערך למתחם במלואו, אלא אם נאמר אחרת בהוראות המתחם.</p> <p>ב. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון, בכפוף להתאמתה למסמך מדיניות כהגדרתו בתכנית זו, אשר הוגש למתחם כולו. מסמך מדיניות כאמור יאומץ במוסד התכנון ויהווה מסמך מחייב לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך.</p> <p>ג. אומדן מספר הנפשות המופיע כחלק מטבלת הנתונים הכמותיים בכל מתחם מהווה אומדן לא מחייב המשקף את הקיבולת הנומינלית במוצעת במתחם.</p> <p>ד. רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, במסגרת סה"כ שטחי הבנייה הקבועים בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ה. רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה בהיקף של עד 10% משטח הבינוי לכלל המתחם, מעבר לקבוע בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת הבינוי, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ו. שטחי הבניה במ"ר, המפורטים בכל מתחם, מתייחסים לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט. שטחים אלה כוללים את סך כל שטחי הבנייה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.</p> <p>ז. סה"כ שטחי הבניה המצוינים במתחמים להלן מחושבים בהתבסס על הערכת היקף המצב</p>	

<p>המאושר ערב אישור תכנית זו. ככל שיתברר ע"י מוסד התכנון כי הזכויות התקפות ערב תכנית זו שונה, תשתנה התוספת בהתאמה, כך שישמר סה"כ היקף הזכויות המוצע בתכנית זו.</p> <p>ח. היקף שטחי הבנייה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבנייה המותרים בו (שטחים עיקריים ושטחי שירות), לרבות זכויות על פי תכניות קודמות. שטחים אלו אינם כוללים הערכה של הזכויות המותרות ע"פ תמ"א 38 וכן שטחי בניה בתת הקרקע, הניתנים להוספה בהתאם לס"ק ז' להלן.</p> <p>ט. רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות המתחם הרלוונטי, ובכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו.</p> <p>י. בתכניות מפורטות תתאפשר גמישות סבירה בגבולות המתחמים, כפי שמופיעים בנספח המתחמים של תכנית זו, בהתחשב במגבלות טופוגרפיות, גושים וחלקות, פתרונות תחבורה ותשתיות, צרכי הגדרת מתחמים לאיחוד וחלוקה וכיוצא בזה.</p>	
<p>דיוק בסימונים</p>	<p>4.1.10</p>
<p>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.</p> <p>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.</p>	

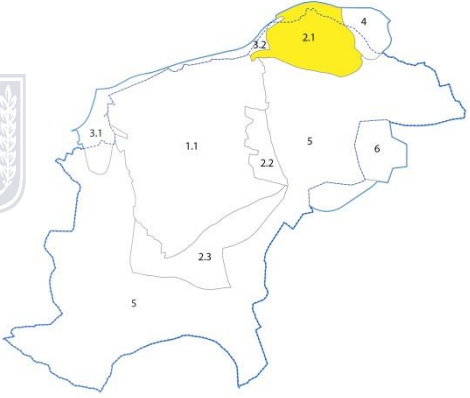
4.2	הוראות למתחמים				
4.2.1	מתחם 1.1 – המרקם הקיים				
4.2.1.1	תיאור המתחם				
	 <p>המתחם כולל את גרעין הכפר ההיסטורי והמרקם הבנוי שהתפתח סביבו במרוצת השנים. המרקם הקיים מאופיין ברחובות צפופים בטופוגרפיה תלולה ובניה למגורים בגובה שבין 2 ל-4 קומות. את המרקם מלווה הרחוב המסחרי וציר ההליכה הראשי של היישוב, לאורכו פעילים בתי עסק רבים, מבני ציבור ומרכז אזרחי. במצב הקיים מומשו כ-60% מזכויות הבניה בתכניות המאושרות ביישוב.</p> <p>תכנית המתאר משמרת את אופי המרקם הקיים, תוך חיזוק מרחב הולכי הרגל וחיזוק המסחר לאורך הרחוב הראשי ביישוב. תכנית המתאר מנחה על הכנת תכנית מפורטת לשימור בתחום הגרעין ההיסטורי של הכפר.</p>				
4.2.1.2	נתונים כמותיים למתחם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	
שטח בניה כולל	מ"ר	127,150	2,000,950	<ul style="list-style-type: none"> תוספת מ"ר למאושר מתבססת על תוספת יחיד על המאושר בתכניות תקפות וכן הגדלת זכויות הבנייה הקיימות בתכניות מאושרות בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ל-200%. 	

סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	2,050	35,700	<ul style="list-style-type: none"> סה"כ האוכלוסייה הצפויה מתייחסת לקיבולת הנומינאלית של המתחם. כיום מתגוררים במתחם כ- 12,650 נפשות. התחזית הריאלית לאוכלוסייה במתחם תהיה 14,150 נפשות.
מגורים	יח"ד	450	9,550	<ul style="list-style-type: none"> תוספת 5% ליחידות הדיור המאושרות בתכניות תקפות
	מ"ר	77,300	1,781,650	<ul style="list-style-type: none"> עבור תוספת יחידות דיור
מסחר	מ"ר	27,950	55,600	<ul style="list-style-type: none"> תוספת זכויות עבור שימושי מסחר בקומת הקרקע לאורך הרחוב הראשי, ראו סעיף ה' בהוראות הנוספות מטה.
ספורט ונופש	דונם	0	0	
מבנים ומוסדות ציבור				
	מ"ר	21,900	163,700	<ul style="list-style-type: none"> תוספת המ"ר מתבססת על הגדלת זכויות הבניה בתכנית מאושרות ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ל-200%.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	0	

4.2.1.3	הוראות נוספות
	<p>א. ככלל, במתחם זה, זכויות הבנייה, צפיפות המגורים וגובה הבניה יהיו לפי תכניות מאושרות.</p> <p>ב. על אף האמור בס.ק. א', תותר תוספת של 5% על יח"ד המאושרות בתכניות תקפות.</p> <p>ג. תכניות מפורטות חדשות במתחם זה יכללו הוראות בדבר בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי, לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> הנחיות לבינוי במגרשים פרטיים (סעיפים 3.1, 3.2) הנחיות למבני ציבור (סעיפים 3.1, 3.2) הנחיות לבינוי במתחם המיועד לשימור (סעיף 3.3). הנחיות לממשק עם שטחים פתוחים ונחלים (סעיף 3.6) <p>במקרים חריגים תותר סטייה מהנחיות נספח העיצוב היישובי (נספח 03) בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינמק את החלטתו.</p>



- ד. בנוסף לאמור לעיל, במסגרת בחינת בקשות להיתר על פי תכניות תקפות אשר יוגשו במתחם זה, יש להתייחס להנחיות פרק 3 בנספח העיצוב היישובי, ככל שאינן סותרות את הוראות התכנית התקפה.
- ה. על מנת לחזק את אופיו המסחרי של הרחוב הראשי ביישוב (סימון 'ציר הליכה ראשי' בתשריט) ולעודד מימוש המסחר בו, מאפשרת התוכנית תוספת זכויות למסחר בקומת הקרקע בקו הבינוי הראשון לרחוב, במבנים בהם לא קיימת קומה מסחרית. במבנים בני ארבע קומות ע"פ תכניות מאושרות, תותר השלמה לחמש קומות בכפוף לתוספת מסחר בקומת הקרקע, בהתאם להנחיות הבאות (וראו סעיף 3.2 בנספח העיצוב היישובי – נספח 03):
1. מבנים בהם הקומה התחתונה ביותר היא במפלס הרחוב, תוספת הקומה החמישית תהיה בנסיגה עם כיוון הטופוגרפיה.
 2. מבנים בהם הקומה התחתונה חפורה מתחת למפלס הרחוב ושלוש קומות נמצאות מעל למפלס הרחוב, תותר תוספת קומה חמישית מלאה או בנסיגה עם כיוון הטופוגרפיה.
 3. החזית הפונה לציר המסחרי ולרחוב ההליכה הראשי תהיה בת ארבע קומות לכל היותר (קומה בנסיגה לא נספרת במניין הקומות).
 4. בכל מקרה, לא תותר נסיגה שלא בכיוון הטופוגרפיה.
 5. הנחיות סעיף זה לא יחולו על מבנים בתחום המסומן לשימור.
- ו. על התחום המסומן בתשריט כ"מתחם לשימור" יחולו הוראות בדבר שימור לפי סעיף 5.4 בתקנון (מבנים ואתרים לשימור), נספח השימור לתכנית זו ונספח העיצוב היישובי (נספח 03 - סעיף 3.3).

4.2	הוראות למתחמים				
4.2.1	מתחם 2.1 – מרקם מגורים להרחבה				
4.2.1.1	תיאור המתחם				
	 <p>המתחם בשטח כולל של כ-325 דונם, ובו מקודמת תכנית מפורטת על ידי המועצה ומשרד הבינוי והשיכון להקמת שכונת מגורים חדשה.</p> <p>התכנית הכוללנית מאמצת את התכנית המקודמת, ומציעה במעטפת מצפון ומדרום לשכונה, תוספת שטח למגורים, בתמהיל בינוי מעורב, מצמודי קרקע ועד ל-5 קומות, טיפוסי בינוי מדורגים בהתאם לטופוגרפיה. הרחוב המסחרי וציר ההליכה הראשי של היישוב ממשיך ועובר בשכונה החדשה, לאורכו ממוקמים מוסדות חינוך כלל יישוביים בזיקה לשטחים הפתוחים הגובלים במתחם מדרום.</p>				
4.2.1.2	נתונים כמותיים למתחם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הערות	
שטח בניה כולל	מ"ר	322,000	322,000		
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	5,050	5,505	<ul style="list-style-type: none"> מבוסס על גודל משק בית 4.5 נפש תחזית ריאלית של גודל אוכלוסייה במתחם תהיה כ- 3,300 נפשות. (מבוסס על צפי מימוש של 90% על קרקע בבעלות מדינה ו- 35% על קרקע בבעלות פרטית) 	

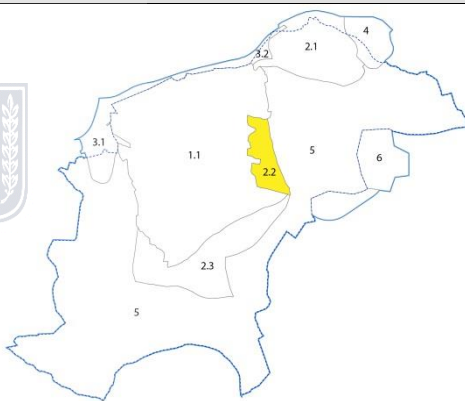
מגורים	יח"ד	1,120	1,120	<ul style="list-style-type: none"> מתוכנן כ- 770 יח"ד בתכנית הגבעה הצפונית המקודמת ע"י משהב"ש (257-0859066), ותוספת של כ- 290 יח"ד בשטחים שאינם כלולים בתכנית הנ"ל.
	מ"ר	252,000	252,000	<ul style="list-style-type: none"> שימושים משניים לייעוד מגורים יהוו עד 5% מסך זכויות המגורים ויפרשו בקומת הקרקע לאורך ציר ההליכה המרכזי בישוב ויתר הרחובות הראשיים במתחם.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	35	35	<ul style="list-style-type: none"> בהתאם להקצאה הנדרשת על פי התדריך להקצאות קרקע למוסדות ציבור של מנהל התכנון (ועדכוני העתידיים ו/ או בהתאם לנספח הפרוגרמתי לתכנית זו (נספח מס' 11)
	מ"ר	70,000	70,000	<ul style="list-style-type: none"> מבוסס על 200% אחוזי בניה
שטח ציבורי פתוח	דונם	48	48	

4.2.1.3	הוראות נוספות -
	<p>א. צפיפות המינימום למגורים במתחם תהיה 6.6 יחידות דיור.</p> <p>ב. זכויות המגורים במגרש יהיו עד 135%.</p> <p>ג. גובה הבניה במתחם יהיה עד 5 קומות מעל למפלס הרחוב.</p> <p>ד. תכניות מפורטות במתחם זה יכללו הוראות בדבר בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי, לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> הנחיות לבינוי במגרשים פרטיים (סעיפים 3.1, 3.4) הנחיות למבני ציבור (סעיפים 3.1) הנחיות לממשק עם שטחים פתוחים ונחלים (סעיף 3.6) <p>במקרים חריגים תותר סטייה מהוראות נספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינמק את החלטתו.</p> <p>ה. תכנית מפורטת למתחם תכלול הנחיה כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי המדגימה את אופן מימוש צפיפות המינימום הקבועה למתחם ואת מימוש מלוא זכויות הבניה במגרש.</p>

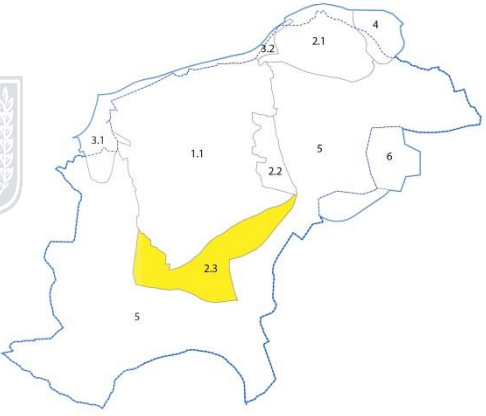


- ו. בקו הבינוי הראשון לרחוב המסחרי וציר ההליכה הראשי ביישוב, תכניות מפורטות ינחו על הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע של מבני המגורים ויכללו הוראות בדבר קווי בניין, שקיפות ורציפות הדופן המסחרית לפי סעיף 4.1.3 (ב) (שימושי מסחר).
- ז. הסימון הקווי בתשריט המתייחס לטיילת נופית, מדורם למתחם, מהווה את הממשק בין שכונת המגורים לבין השטח הפתוח הסובב אותה. תכנית מפורטת שתכלול בתחומה את תוואי הטיילת ההיקפית, תדגים בנספח הבינוי והפיתוח את רציפות המרחב הציבורי עם השטחים הגובלים, הכל בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 4.1.7 (הוראות בניה לטיילת ההיקפית).
- ח. הסימון הקווי בתשריט המתייחס לטיילת נופית, מצפון למתחם, מהווה את ממשק הצפוני בין תחום הישוב עין מאהל למועצה המקומית נוף הגליל. לאורך ציר זה תתוכנן טיילת נופית משותפת לעין מאהל ונוף הגליל.
- ט. ייעודי הקרקע ותאי השטח במתחם זה, הגובלים בתוואי המסומן כרצועה לתכנון, ימשיכו עד לגבול זכות הדרך אשר תיקבע במסגרת תכנית מפורטת למתחם 4 או בתכנית מפורטת אחרת. הדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו. הבינוי המוצע בתכניות מפורטות יתייחס לתוואי הדרך המעודכן.



הוראות למתחמים		4.2																						
מתחם 2.2 – מרקם מגורים להרחבה		4.2.2																						
תיאור המתחם		4.2.2.1																						
	<p>המתחם בשטח כולל של כ-115 דונם, ובו מקודמת תכנית על ידי המועצה המקומית עין-מאהל, להקמת שכונת מגורים חדשה. המתחם משלב פיתוח צמוד דופן המשלים את הבנייה הקיימת, תוך שמירה על השטחים הפתוחים ומרחק רצועת השפעה של 50 מ' מנחל דבורה.</p> <p>גובה הבינוי המוצע הוא עד 4 קומות. תכנית המתאר משלימה את רשת הדרכים היישובית באמצעות חיבור תנועתי חדש הקושר את השכונה המוצעת למערך הדרכים הכולל של היישוב.</p>																							
נתונים כמותיים למתחם		4.2.2.2																						
<table><tr><th>נושא</th><th>יחידת מידה</th><th>תוספת למאוסר</th><th>סה"כ</th><th>הערות</th></tr><tr><td>שטח בניה כולל</td><td>מ"ר</td><td>102,150</td><td>102,150</td><td></td></tr><tr><td>סה"כ אוכלוסייה צפויה</td><td>נפש</td><td>1,750</td><td>1,750</td><td><ul style="list-style-type: none">מבוסס על גודל משק בית 4.5 נפשתחזית ראלית לגידול האוכלוסייה במתחם תהיה כ- 550 נפשות. (מבוסס על צפי מימוש של 90% על קרקע בבעלות מדינה ו- 35% על קרקע בבעלות פרטית)</td></tr><tr><td></td><td>יח"ד</td><td>390</td><td>390</td><td></td></tr></table>					נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הערות	שטח בניה כולל	מ"ר	102,150	102,150		סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	1,750	1,750	<ul style="list-style-type: none">מבוסס על גודל משק בית 4.5 נפשתחזית ראלית לגידול האוכלוסייה במתחם תהיה כ- 550 נפשות. (מבוסס על צפי מימוש של 90% על קרקע בבעלות מדינה ו- 35% על קרקע בבעלות פרטית)		יח"ד	390	390	
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הערות																				
שטח בניה כולל	מ"ר	102,150	102,150																					
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	1,750	1,750	<ul style="list-style-type: none">מבוסס על גודל משק בית 4.5 נפשתחזית ראלית לגידול האוכלוסייה במתחם תהיה כ- 550 נפשות. (מבוסס על צפי מימוש של 90% על קרקע בבעלות מדינה ו- 35% על קרקע בבעלות פרטית)																				
	יח"ד	390	390																					

מגורים	מ"ר	88,150	88,150	<ul style="list-style-type: none"> שימושים משניים לייעוד מגורים יהוו עד 5% מסך זכויות המגורים ויפרשו בקומת הקרקע לאורך הרחובות הראשיים במתחם.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	7	7	<ul style="list-style-type: none"> בהתאם להקצאה הנדרשת על פי תדריך ההקצאות לצרכי ציבור ו/ או בהתאם לנספח הפרוגרמטי לתכנית זו (נספח מס' 11)
				<ul style="list-style-type: none"> מבוסס על 200% אחוזי בניה
שטח ציבורי פתוח	דונם	9.1	9.1	
4.2.2.3 הוראות נוספות -				<p>א. צפיפות המינימום למגורים במתחם תהיה 5 יחידות דיור לדונם.</p> <p>ב. זכויות המגורים במגרש יהיו עד 120%</p> <p>ג. גובה הבניה במתחם יהיה עד 4 קומות מעל למפלס הרחוב.</p> <p>ד. תכניות מפורטות במתחם זה יכללו הוראות בדבר בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי, לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> הנחיות לבינוי במגרשים פרטיים (סעיפים 3.1, 3.4) הנחיות למבני ציבור (סעיפים 3.1) הנחיות לממשק עם שטחים פתוחים ונחלים (סעיף 3.6) <p>ה. תכנית מפורטת למתחם תכלול הנחיה כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי המדגימה את אופן מימוש צפיפות המינימום הקבועה למתחם ואת אופן מימוש מלא זכויות הבניה במגרש.</p> <p>ו. במקרים חריגים תותר סטייה מהוראות נספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינמק את החלטתו.</p> <p>ז. תכנית מפורטת שתכלול בתחומה את הממשק בין שכונת המגורים לבין השטח הפתוח הסובב אותה, תדגים בנספח הבינוי והפיתוח את רציפות המרחב הציבורי עם השטחים הגובלים, ותאפשר את החיבור בין רשת השבילים הפנים יישובית אל המעטפת הנופית בהתאם למפורט בנספח הנופי.</p>

4.2	הוראות למתחמים				
4.2.3	מתחם 2.3 – מרקם מגורים להרחבה				
4.2.3.1	תיאור המתחם				
	 <p>המתחם בשטח כולל של כ-370 דונם, ובו מקודמת תכנית על ידי המועצה המקומית עין-מאהל, להקמת שכונת מגורים חדשה ואזור מסחר שכונתי.</p> <p>בנוסף לשטח התכנית המפורטת, תכנית המתאר מוסיפה כ-120 ד' למתחם. התכנית מגדירה טיילת בהיקף השכונה בממשק עם השטחים הפתוחים. במפגש הרחובות הראשיים ממוקם שטח ציבורי ברמה כלל יישובית ומרכז מסחרי שכונתי.</p>				
4.2.3.2	נתונים כמותיים למתחם				

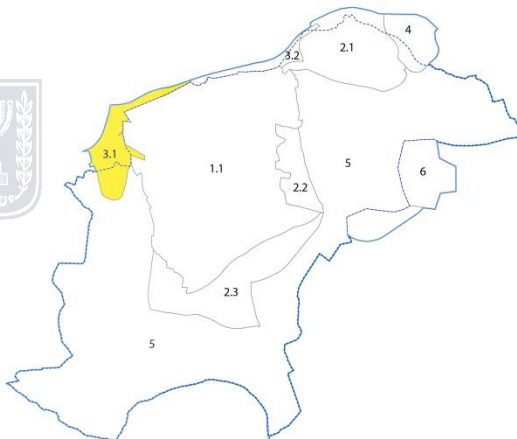
<ul style="list-style-type: none"> שימושים משניים לייעוד מגורים יהוו עד 2% מסך זכויות המגורים ויפרשו בקומות הקרקע לאורך ציר ההליכה המרכזי בישוב ויתר הרחובות הראשיים במתחם. 	263,300	263,300	מ"ר	מגורים
<ul style="list-style-type: none"> עבור מרכז מסחרי שכונתי בתא שטח 71. 	11,900	11,900	מ"ר	מסחר
<ul style="list-style-type: none"> בהתאם להקצאה הנדרשת על פי תדריך ההקצאות לצרכי ציבור ו/ או בהתאם לנספח הפרוגרמטי לתכנית זו (נספח מס' 11) 	39	39	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
<ul style="list-style-type: none"> מבוסס על 200% אחוזי בניה 	78,000	78,000	מ"ר	
	15.5	15.5	דונם	שטח ציבורי פתוח
4.2.3.3 הוראות נוספות -				
<p>א. צפיפות המינימום למגורים במתחם תהיה 5.2 יחידות דיור לדונם.</p> <p>ב. זכויות המגורים במגרש יהיו עד 120%.</p> <p>ג. גובה הבניה במתחם יהיה עד 5 קומות מעל למפלס הרחוב.</p> <p>ד. תכניות מפורטות חדשות במתחם זה יכללו הוראות בדבר בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי, לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> הנחיות לבינוי במגרשים פרטיים (סעיפים 3.1, 3.4) הנחיות למבני ציבור (סעיפים 3.1) הנחיות לממשק עם שטחים פתוחים ונחלים (סעיף 3.6) <p>במקרים חריגים תותר סטייה מהוראות נספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינמק את החלטתו.</p> <p>ה. תכנית מפורטת למתחם תכלול הנחיה כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי המדגימה את אופן מימוש צפיפות המינימום הקבועה למתחם ואת אופן מימוש מלוא הזכויות במגרש.</p>				



- | | |
|---|--|
| <p>ו. ברחובות הגובלים במרכז המסחרי השכונתי, תכניות מפורטות ינחו על הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע של המבנים ויכללו הוראות בדבר קווי בניין, שקיפות ורציפות הדופן המסחרית לפי סעיף 4.1.3 (ב) (שימושי מסחר). בבחירת שימושי המסחר יושם דגש על מניעת מטרדים לתפקודם של מבני הציבור הסמוכים.</p> <p>ז. המתחם כולל סימון של טיילת נופית (מסומן בסימון קווי בתשריט) מהווה את הממשק בין שכונת המגורים לבין השטח הפתוח הסובב אותה. תכנית מפורטת למתחם תכלול הנחיות להקמת הטיילת הנופית, ותדגים בנספח הבינוי והפיתוח שלה את רציפות המרחב הציבורי עם השטחים הגובלים, הכל בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 4.1.7 (הוראות בניה לטיילת ההיקפית).</p> | |
|---|--|





4.2 הוראות למתחמים		4.2		
מתחם 3.1 – אזור עירוני משולב		4.2.4		
תיאור המתחם		4.2.4.1		
	<p>המתחם בשטח כולל של כ-145 דונם, הכולל אזור מעורב שימושים בכניסה הקיימת ליישוב, לאורך כביש 6500 (הגובל במתחם מצפון) ושדרות מעלה יצחק, בייעוד מגורים, תעסוקה ומבני ציבור.</p> <p>המתחם עתיד להכיל מוסדות ציבוריים לשימוש כלל אזורי בנגישות גבוהה ובזיקה לכביש 6500 ולרחוב המסחרי וציר ההליכה הראשי ביישוב. במתחם מתוכננת טיילת היקפית בממשק עם השטחים הפתוחים, אשר חוצה את המרקם הבנוי ומתחברת לשצ"פ לאורך כביש 6500 להשלמת הרשת הירוקה ביישוב.</p>			
נתונים כמותיים למתחם		4.2.4.2		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הערות
שטח בניה כולל	מ"ר	174,050	174,050	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	1,000	1,000	<ul style="list-style-type: none">מבוסס על משק בית 4.5התכנית צופה שסך האוכלוסייה הריאלית במתחם תהיה כ- 700 נפשות. (מבוסס על צפי מימוש של 90% על קרקע בבעלות מדינה ו- 35% על קרקע בבעלות פרטית)
	יח"ד	220	220	

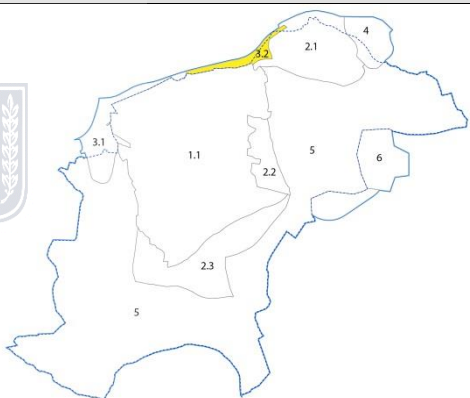


מגורים	מ"ר	39,250	39,250	<ul style="list-style-type: none"> שימושים משניים ליעוד מגורים יהוו עד 6% מסך זכויות המגורים ויפרשו בקומת הקרקע של מבני המגורים לאורך הרחובות הראשיים במתחם.
מסחר ותעסוקה	מ"ר	120,620	120,620	<ul style="list-style-type: none"> מתוכנן ניתן לפתח כ- 22,500 מ"ר עבור מוסדות ציבוריים כלל אזוריים, כמצויין בסעיף 4.1.2 (י"ב). שימושי מסחר, שירותים ציבוריים ושימושים מקבלי קהל יפרשו ככל הניתן בקומת קרקע פעילה תוך שימת דגש על פיתוח ציר ההליכה הראשי המסומן בתשריט.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	7	7	<ul style="list-style-type: none"> בהתאם להקצאה הנדרשת על פי תדריך ההקצאות לצרכי ציבור ו/ או בהתאם לנספח הפרוגרמטי לתכנית זו (נספח מס' 11)
	מ"ר	14,000	14,000	<ul style="list-style-type: none"> מבוסס על 200% אחוזי בניה
שטח ציבורי פתוח	דונם	9.8	9.8	

4.2.4.3	הוראות נוספות -
	<p>א. צפיפות המינימום למגורים במתחם תהיה 5 יחידות דיור לדונם.</p> <p>ב. זכויות הבניה למגורים במגרש יהיו עד 200%.</p> <p>ג. גובה הבניה במתחם יהיה עד 5 קומות מעל למפלס הרחוב.</p> <p>ד. תכניות מפורטות חדשות במתחם זה יכללו הוראות בדבר בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי, לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> הנחיות לבינוי לאזורי עירוב שימושים (סעיפים 3.1, 3.5) הנחיות למבני ציבור (סעיפים 3.1) הנחיות לממשק עם שטחים פתוחים ונחלים (סעיף 3.6) <p>תותר סטייה מהוראות נספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינמק את החלטתו.</p>



- ה. תכנית מפורטת למתחם תכלול הנחיה כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי המדגימה את אופן מימוש צפיפות המינימום הקבועה למתחם.
- ו. הנתונים הכמותיים בטבלה לעיל 4.2.1.2 מבוססים על החלוקה הבאה :
- ביעוד מגורים, תעסוקה ומבני ציבור : 20% למגורים ו 80% לתעסוקה ומסחר (כולל מוסדות כלל אזוריים)
- ביעוד שטחים פתוחים ומב"צ : 90% שטחים פתוחים 10% מב"צ
- לעת הכנת תכנית מפורטת ניתן לשנות את יחס החלוקה בהתאם לצרכים והביקושים האזוריים, כל עוד נשמרים התנאים הבאים :
- התכנית תכלול לפחות 7 דונם לצרכי ציבור כלל ישוביים בהתאם לנספח הפרוגרמה
 - לפחות 90% מיעוד שטחים פתוחים ומב"צ יפותחו כשטחים פתוחים
- ז. תכניות מפורטות ינחו על הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע של המבנים ויכללו הוראות בדבר קווי בניין, שקיפות ורציפות הדופן המסחרית לפי סעיף 4.1.3 (ב) (שימושי מסחר) ו-4.1.4 (עירוב שימושים)
- ח. הסימון הקווי בתשריט המתייחס לטיילת נופית, מדרום למתחם, מהווה את הממשק בין שכונת המגורים לבין השטח הפתוח הסובב אותה. תכנית מפורטת שתכלול בתחומה את תוואי הטיילת ההיקפית, תדגים בנספח הבינוי והפיתוח את רציפות המרחב הציבורי עם השטחים הגובלים, הכל בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 4.1.7 (הוראות בניה לטיילת ההיקפית).
- ט. הסימון הקווי בתשריט המתייחס לטיילת נופית, מצפון למתחם, מהווה את ממשק הצפוני בין הישוב עין מאהל למועצה המקומית נוף הגליל. לאורך ציר זה תתוכנן טיילת נופית משותפת לעין מאהל ונוף הגליל.
- י. הסימון הקווי בתשריט המתייחס לטיילת נופית, החוצה את המתחם, מהווה קישור עבור הולכי רגל, בין הטיילת הנופית מצפון למתחם ובין הטיילת ההיקפית מדרום לו.

4.2 הוראות למתחמים		4.2		
מתחם 3.2 – אזור מעורב שימושים		4.2.5		
תיאור המתחם		4.2.5.1		
	<p>המתחם בשטח כולל של כ-55 דונם, הכולל אזור מעורב שימושים בסמוך לכניסה מוצעת ליישוב, לאורך התוואי המוצע של כביש מס' 6500, בייעוד מסחר, תעסוקה ומבני מוסדות ציבור.</p> <p>המתחם עתיד להכיל שימושי תעסוקה נקייה ללא יצירת מזהמים ומטרדים העלולים לפגוע בשימושי המגורים הגובלים, וכן מוסדות ציבור לשימוש כלל עירוני בזיקה לכביש מס' 6500.</p> <p>במתחם מתוכננת טיילת היקפית בממשק עם השטחים הפתוחים, אשר חוצה את המרקם הבנוי ומתחברת לטיילת והשצ"פ לאורך כביש 6500 להשלמת הרשת הירוקה בישוב.</p>			
נתונים כמותיים למתחם		4.2.5.2		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
שטח בניה כולל	מ"ר	32,750	32,750	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	19,300	19,300	<ul style="list-style-type: none">מתוכם ניתן לפתח כ- 5,800 מ"ר עבור מוסדות ציבוריים כלל אזוריים, כמצויין בסעיף 4.1.2 (י"ב).שימושי מסחר, שירותים ציבוריים ושימושים מקבלי קהל יפרשו ככל הניתן בקומת קרקע פעילה תוך שימת דגש על פיתוח ציר ההליכה הראשי, ולאורך הרחובות הראשיים במתחם.



מבנים ומוסדות ציבור	דונם	6.7	6.7	• לצרכים כלל ישוביים ע"פ נספח הפרוגרמה
	מ"ר	13,450	13,450	• מבוסס על 200% אחוזי בניה
שטחים פתוחים	דונם	25.1	25.1	



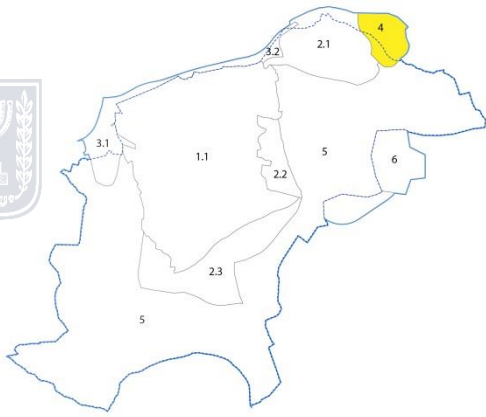
4.2.5.3	הוראות נוספות -
	<p>א. זכויות הבניה למגרשים יהיו עד 200%</p> <p>ב. גובה הבניה במתחם יהיה עד 5 קומות מעל למפלס הרחוב.</p> <p>ג. תכניות מפורטות חדשות במתחם זה יכללו הוראות בדבר בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי, לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הנחיות לבינוי לאזורי עירוב שימושים (סעיפים 3.1, 3.5) • הנחיות למבני ציבור (סעיפים 3.1) • הנחיות לממשק עם שטחים פתוחים ונחלים (סעיף 3.6) <p>במקרים חריגים תותר סטייה מנספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינמק את החלטתו.</p> <p>ד. הנתונים הכמותיים בטבלה לעיל 4.2.1.2 מבוססים על החלוקה הבאה:</p> <p>ביעוד מסחר, תעסוקה ומבני ציבור: עבור 30% מכלל הזכויות ביעוד זה תינתן עדיפות לשימושים מושכי קהל כלל אזוריים (מוסדות ציבוריים כלל אזוריים), כמצויין בהערה לטבלה.</p> <p>ביעוד שטחים פתוחים ומב"צ: 90% שטחים פתוחים 10% מב"צ</p> <p>לעת הכנת תכנית מפורטת ניתן לשנות את יחס החלוקה בהתאם לצרכים והביקושים האזוריים, כל עוד נשמרים התנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • התכנית תכלול לפחות 6.4 דונם לצרכי ציבור כלל ישוביים בהתאם לנספח הפרוגרמה • לפחות 90% מיעוד שטחים פתוחים ומב"צ יפותחו כשטחים פתוחים





- | | |
|----|--|
| ה. | הסימון הקווי בתשריט המתייחס לטיילת נופית, מצפון למתחם, מהווה את ממשק הצפוני בין תחום הישוב עין מאהל למועצה המקומית נוף הגליל. לאורך ציר זה תתוכנן טיילת נופית משותפת לעין מאהל ונוף הגליל. |
| ו. | הסימון הקווי בתשריט המתייחס לטיילת נופית, החוצה את המתחם, מהווה קישור עבור הולכי רגל, בין הטיילת הנופית מצפון למתחם ובין הטיילת ההיקפית מדרום למתחם 2.1. |
| ז. | ייעודי הקרקע ותאי השטח במתחם זה, הגובלים בתוואי המסומן כרצועה לתכנון, ימשיכו עד לגבול זכות הדרך אשר תיקבע במסגרת תכנית מפורטת למתחם 4 או בתכנית מפורטת אחרת. הדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו. הבינוי המוצע בתכניות מפורטות יתייחס לתוואי הדרך המעודכן. |

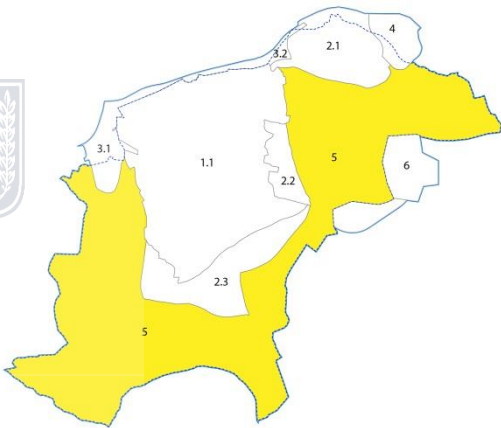


4.2				הוראות למתחמים	
4.2.6				מתחם 4 – אזור תעסוקה מעורב	
4.2.6.1				תיאור המתחם	
		<p>המתחם בשטח של כ-105 דונם, הכולל אזור מעורב שימושים לתעסוקה ומוסדות כלל אזוריים בסמוך לשכונת המגורים המוצעת במתחם 2.1, ואזור תעשייה שיחליף את אזור התעשייה המאושר בחלקו המערבי של היישוב (מתחם 5).</p> <p>השימושים במתחם דורגו לפי רמת רגישותם והשפעתם על שכונת המגורים הסמוכה. כך, מוקם אזור התעשייה במורדות המזרחיים של הגבעה, בין דרכים ראשיות, תוך צמצום הנצפות משכונת המגורים.</p> <p>במתחם מוצעות שתי כניסות חדשות ליישוב, על תוואי מוצע המהווה המשך לכביש מס' 6500 (הדרך הגישה מצפון ליישוב), אשר יגבירו את הנגישות לאזור התעסוקה והתעשייה למרחב כולו.</p>			
4.2.6.2				נתונים כמותיים למתחם	
נושא		יחידת מידה	תוספת למאוש ר	סה"כ	הערות
שטח בניה כולל		מ"ר	116,100	116,100	

<ul style="list-style-type: none"> • מתוכם ניתן לפתח כ- 8,400 מ"ר עבור מוסדות ציבוריים כלל אזוריים, כמצויין בסעיף 4.1.2 (י"ב). • שימושי מסחר, שירותים ציבוריים ושימושים מקבלי קהל יפרשו ככל הניתן בקומת קרקע פעילה תוך שימת דגש על פיתוח ציר ההליכה הראשי, ולאורך הרחובות הראשיים במתחם. 	59,200	59,200	מ"ר	מסחר ותעסוקה
<ul style="list-style-type: none"> • מתוכם כ- 11,350 מ"ר עבור שימושים ציבוריים לוגיסטיים דוגמת חניונים, מחסנים וכדומה, לפי צרכי המועצה. לא יותרו שימושים ציבוריים קולטי קהל. 	56,900	56,900	מ"ר	תעשייה
	11,350	11,350	מ"ר	שימושים ציבוריים מוניציפליים
	8,400	8,400	מ"ר	מוסדות כלל אזוריים

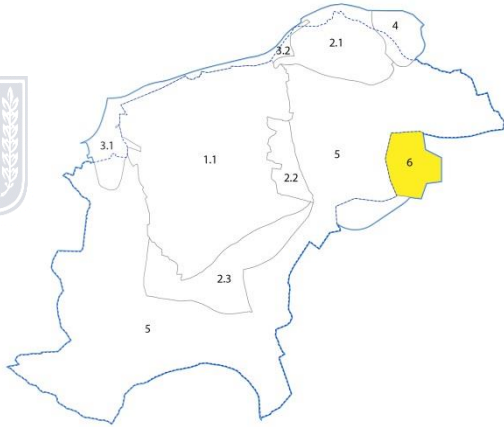
4.2.6.3 הוראות נוספות -	
<p>א. זכויות הבניה למגרשים בייעוד לתעשייה יהיו עד 120% וגובה הבניה יהיה עד 2 קומות מעל למפלס הרחוב.</p> <p>ב. זכויות הבניה למגרשים בייעוד מעורב למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור יהיו עד 200% וגובה הבניה יהיה עד 3 קומות מעל למפלס הרחוב.</p> <p>ג. תכניות מפורטות חדשות במתחם זה יכללו הוראות בדבר בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 03- עיצוב יישובי, לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הנחיות לבינוי לאזורי עירוב שימושים (סעיפים 3.1, 3.5) • הנחיות למבני ציבור (סעיפים 3.1) • הנחיות לממשק עם שטחים פתוחים ונחלים (סעיף 3.6) <p>תותר סטייה מהוראות נספח זה בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובתנאי וינמק את החלטתו.</p>	

<p>ד. לעת אישור תכנית מפורטת לאזור תעשיה במתחם זה (4), מכוחה של תכנית זו ובהתאם להוראותיה, יבוטלו הזכויות לתעשיה במתחם 5. ככל שימומש אזור התעשיה המאושר במתחם 5 טרם אישורה של תכנית מפורטת במתחם זה (4), יבוטלו הזכויות לתעשיה במתחם וייעוד הקרקע יוחלף ליעוד חקלאי פתוח.</p> <p>ה. בתחום הייעוד המעורב למסחר תעסוקה ומבני ציבור תינתן עדיפות לפיתוח מוסדות ציבוריים כלל אזוריים בהתאם להערה בטבלה ולסעיף 4.1.2 (י"ב). שטחים למבני ציבור בתחום ייעוד התעשייה יוקצו לטובת שימושים לוגיסטיים דוגמאת חניונים, מחסנים וכדומה, לפי צרכי המועצה.</p> <p>ו. בקו הבינוי הראשון לרחוב המסחרי וציר ההליכה הראשי ביישוב ובממשק עם שכונת המגורים המתוכננת במתחם 2.1, תכניות מפורטות ינחו על הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע של המבנים, בדגש על שימושים (ציבוריים ומסחריים) מקבלי קהל, ויכללו הוראות בדבר קווי בניין, שקיפות ורציפות הדופן המסחרית לפי סעיף 4.1.3 (ב) (שימושי מסחר) וסעיף 4.1.4 (עירוב שימושים).</p> <p>ז. קו הבינוי הראשון לכביש מס' 6500 (מצפון למתחם) יתוכנן בזיקה אל הכביש, ככל שהטופוגרפיה מאפשרת. יושם דגש על עיצוב חזית ייצוגית במבנים הפונים לתוואי הכביש, ובמבנים הנצפים לאורך הדרך.</p> <p>ח. על המתחם יחולו הנחיות ומגבלות סביבתיות למניעת מטרדים והשפעות סביבתיות בין שימושי התעשייה והתעסוקה לשימושים הגובלים, לפי המפורט בסעיף 5.2 (סביבה) וכאמור בנספח הסביבתי לתכנית זו.</p> <p>ט. ייעודי הקרקע ותאי השטח במתחם זה, הגובלים בתוואי המסומן כרצועה לתכנון, ימשיכו עד לגבול זכות הדרך אשר תיקבע במסגרת תכנית מפורטת למתחם 4 או בתכנית מפורטת אחרת. הדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו. הבינוי המוצע בתכניות מפורטות יתייחס לתוואי הדרך המעודכן.</p>	
---	--

4.2		הוראות למתחמים																					
4.2.7		מתחם 5 – שטחים פתוחים																					
4.2.7.1		תיאור המתחם																					
		<p>המתחם בשטח כולל של כ-3,000 דונם, הכולל את השטחים הפתוחים הערכיים בהיקפו של השטח המיועד לפיתוח בעין מאהל. המתחם מכיל את שני הנחלים בתחום היישוב – נחל ברק ונחל דבורה. בחלק המזרחי של המתחם הוגדר תחום חיפוש לשטח להקמת מבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים.</p> <p>בחלקו הצפון מערבי של המתחם ממוקם אזור תעשייה מאושר שלא מומש. תכנית זו מציעה שטח חלופי לאזור תעשייה במתחם 4.</p>																					
4.2.7.2		נתונים כמותיים למתחם																					
		<table><tr><th>נושא</th><th>יחידת מידה</th><th>תוספת למאושר</th><th>סה"כ</th><th>הערות</th></tr><tr><td>תעשייה</td><td>מ"ר</td><td>0</td><td>30,080</td><td>ראו ס.ק. ז' בהוראות הנוספות מטה.</td></tr><tr><td>שטח חקלאי פתוח</td><td>דונם</td><td>0</td><td>0</td><td>בתחום תא שטח 210, המסומן בסימון הנחיות מיוחדות שתאפשר הקמת מתחם לגידול בעלי חיים בכפוף להוראות המתחם.</td></tr><tr><td>שטחים פתוחים</td><td>דונם</td><td>0</td><td>0</td><td></td></tr></table>		נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	תעשייה	מ"ר	0	30,080	ראו ס.ק. ז' בהוראות הנוספות מטה.	שטח חקלאי פתוח	דונם	0	0	בתחום תא שטח 210, המסומן בסימון הנחיות מיוחדות שתאפשר הקמת מתחם לגידול בעלי חיים בכפוף להוראות המתחם.	שטחים פתוחים	דונם	0	0	
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות																			
תעשייה	מ"ר	0	30,080	ראו ס.ק. ז' בהוראות הנוספות מטה.																			
שטח חקלאי פתוח	דונם	0	0	בתחום תא שטח 210, המסומן בסימון הנחיות מיוחדות שתאפשר הקמת מתחם לגידול בעלי חיים בכפוף להוראות המתחם.																			
שטחים פתוחים	דונם	0	0																				
4.2.7.3		הוראות נוספות -																					
		<p>א. השטח המסומן בסימון הנחיות מיוחדות (בתחום תא שטח 210) מהווה תחום לאיתור שטח או שטחים להכנת תכנית מפורטת שתאפשר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים.</p>																					

<p>ב. תכנית זו תוכן בהתאם להנחיות המפורטות בנספח הסביבתי של תכנית זו, ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות. שטח התכנית וזכויות הבניה ייקבעו לעת הכנתה בתיאום עם הגופים הנ"לובהתאם לצרכי היישוב אשר ייבחנו כחלק מתהליך התכנון. היתרים לבנית מבנים לגידול בעלי חיים יתנו בהתאם לתכנית זו.</p> <p>ג. בשאר המתחם, בייעוד שטח חקלאי פתוח, תותר הקמת מבנים חקלאיים בהתאם לתכנית ג/21904 למעט מבנים לגידול בעלי חיים ומבני עזר לגידול בעלי חיים (כהגדרתם בתכנית ג/21904). בתחום זה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה עבור מבנים חקלאיים (למעט מבנים לגידול בעלי חיים ומבני עזר לגידול בעלי חיים כהגדרתם בתכנית ג/21904) מכח תכנית ג/21904.</p> <p>ד. על המתחם יחולו הנחיות ומגבלות סביבתיות לפי המפורט בסעיף 5.2 (סביבה) וכאמור בנספח הסביבתי לתכנית זו, ובדגש על הסעיפים הנוגעים לניקוז, הידרולוגיה ומניעת זיהומים; ערכי טבע ואקולוגיה.</p> <p>ה. לאחר אישורה של תכנית מפורטת בייעוד תעשייה במתחם 4 וביצוע דרך הגישה למתחם, תבוטל תכנית תקפה ג/7609 (בתחום השטח המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות נוספות") ויחולו בשטחה הוראות תכנית זו.</p>	
--	--



הוראות למתחמים					4.2										
מתחם 6 – אל מנאסרה					4.2.8										
תיאור המתחם					4.2.8.1										
<div><div></div><div><p>המתחם בשטח של כ-150 דונם, הכולל מבנים קיימים של שכונת אל-מנאסרה הגובלת ביער בית קשת. תכנית המתאר קובעת כי נדרשת הכנת תכנית מפורטת במתחם זה להסדרה סטטוטורית את השטח</p></div></div>															
נתונים כמותיים למתחם					4.2.8.2										
<table><tr><td>נושא</td><td>יחידת מידה</td><td>תוספת למאוסר</td><td>סה"כ</td><td>הערות</td></tr><tr><td>ל"ר</td><td>מ"ר</td><td>ל"ר</td><td>ל"ר</td><td></td></tr></table>					נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הערות	ל"ר	מ"ר	ל"ר	ל"ר		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הערות											
ל"ר	מ"ר	ל"ר	ל"ר												
הוראות נוספות -					4.2.8.3										
<p>א. תכנית מפורטת תוכן לתא שטח 213 במלואו במסגרתה יוסדרו המבנים הקיימים בתא שטח זה. תכנית זו תבחן את הצורך והאפשרות להקמת מבנים חדשים בתחומה.</p> <p>ב. תכנית כאמור תכלול הנחיות להסדרת מערכות התחבורה והתשתיות בין המתחם ליישוב עין מאהל.</p>															



5. הוראות נוספות

תכניות מפורטות יכללו הוראות נוספות כאמור בפרק זה.

5.1	תשתיות
5.1.1	<p>כללי:</p> <p>א. קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים.</p> <p>ב. ככל האפשר, יישמרו רצועות לקווי תשתית תת-קרקעיים בתכנית המפורטת, בצמידות לדרכים, מדרכות ורצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עקרון של איחוד ושילוב תשתיות.</p> <p>ג. תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.</p>
5.1.2	<p>מערכות דרכים, תנועה וחניה</p> <p>א. 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 התנועה המצורף אליה.</p> <p>ב. שבילים וצירי הליכה: כל תכנית הכוללת שבילי או ציר הליכה המסומנים במסמכי תכנית זו, או גובלת בהם, תכלול הוראות המבטיחות שמירתם ורציפותם.</p> <p>ג. שבילי אופניים: שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח מס' 4- "תנועה" ונספח מס' 5- "נוף ועיצוב יישובי", ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם.</p> <p>תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו ורציפותו.</p> <p>ד. חנייה: תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר כדין בתחום הרשות.</p>
5.1.3	<p>חשמל ומערכות תקשורת</p> <p>א. תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו, אם וככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל.</p> <p>ב. כל תכנית הכוללת הקמת מתקני חשמל חדשים תקבע מרחקי הבטיחות בנושא שדות אלקטרו מגנטיים בהתאם להיתרים הניתנים ע"י המשרד להגנת הסביבה ובהתאם</p>



<p>לחוק.</p> <p>ג. כל תכנית הכוללת הקמת מתקני חשמל חדשים תכלול הוראות המוודאות עמידה בסף החשיפה לשדה אלקטרומגנטי המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>ד. תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ה. קביעת מיקום מתקני תקשורת תעשה בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה למרחק משימושים רגישים.</p>	
<p>5.1.4</p> <p>ביוב</p> <p>א. תכנון מערכת הביוב בישוב יהיה בהתאם לעקרונות והנחיות נספח הביוב המצורף לתכנית זו (נספח מס' 9 – "תשתיות מים וביוב", בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית).</p> <p>ב. תכנית מפורטת המוסיפה בינוי במתחם קיים, תכלול פתרונות ביוב שיציגו את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת, לרבות פתרון הקצה, לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שידרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה.</p> <p>ג. אישור תכנית מפורטת יותנה בקיומו של מערך איסוף וטיפול בביוב. תכנית מפורטת תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים העירונית המחוברת למתקן קצה עד גמר הבניה.</p> <p>ד. תכנית מפורטת לתעשייה תכלול, ככל שיידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בנייה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום.</p> <p>ה. תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות.</p> <p>ו. קווי ביוב בתחום התכנית יתואמו עם חברת מקורות.</p> <p>ז. תכנית מפורטת בהיקף של מעל 100 יח"ד חדשות תלווה בנספח ביוב שיציג את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת על כל מרכיביה (מאספים, תחנות שאיבה לביוב וכיו"ב) וכולל פתרון הקצה, לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שדרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה.</p> <p>כלל הנספח שינויים ביחס לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו ו/או לתכנית האב לביוב, יפורטו בו השינויים האמורים. הנספח ילווה בחו"ד משרד הבריאות.</p>	

<p>(ח) תכנית מפורטת הכוללת מעל ל- 200 יח"ד חדשות או 200 מ"ק לפי הקטן שבניהם, תכלול הוראה המתנה מתן היתרי בניה מכוחה בקיום פתרון קצה במתקן טיפול בשפכים המטפל בשפכים לרמה נדרשת עפ"י החוק, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה בתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>(ט) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל-(להשלמה) נפש, יועץ הביוב צריך לתת מספר לפי התכנון שלו. לפעמים הועדה המקצועית מדייקת אותו. לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד ו/או שטחים לתעשייה ותעסוקה, אלא אם אושרה תכנית אב לביוב הנותנת מענה לתוספת האוכלוסייה המבוקשת, ואם קיים פתרון קצה העומד בהוראות כל דין ותקן.</p> <p>באישור הועדה המחוזית ובהתייעצות עם משרד הבריאות ניתן יהיה לפטור מהוראות סעיף זה.</p>	
<p>5.1.5 אספקת מים</p> <p>א. תכנון מערכת אספקת המים בישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח מס' 9 - "תשתיות מים וביוב" המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים הישובית, בתיאום עם מהנדס הרשות.</p> <p>ג. תנאי לאישור תכנית מפורטת מתוקף תכנית זו יהיה תאום עם חברת מקורות.</p> <p>ד. יותר מעבר תשתית קווי מים בכל אחד מייעודי הקרקע בהם עוברים קווי מקורות.</p> <p>ה. קידוחי מים : לתכניות מפורטות בתחום רדיוסי המגן יש לפנות לקבלת אישור משרד הבריאות.</p> <p>ו. אסורים בניה ופיתוח מעל קוי מים ראשיים, כולל חפירה ונטיעה. תנאי לאישור תכנית מפורטת בתחומה עובר קו ראשי של מקורות על פי נספח המים יהיה תאום עם חברת מקורות.</p> <p>ז. כל תכנית מפורטת המוסיפה 200 יח"ד ומעלה תלווה בנספח מים שיערך בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו ולתכנית האב למים התקפה לאותה עת.</p> <p>הנספח יתואם עם רשות המים ומשרד הבריאות.</p> <p>ח. תכנית מפורטת שבתחומה עוברת רצועת מים לתכנון או רצועה אופציונלית, כמסומן בנספח המים, תתואם עם רשות המים.</p> <p>ט. עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- (להשלמה) נפש לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד אלא אם אושרה תכנית אב למים הנותנת מענה לתוספת האוכלוסייה המבוקשת.</p>	<p>5.1.5</p>
<p>ניקוז ושימור מי נגר עילי</p> <p>תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר</p>	<p>5.1.5</p>



עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.	
---	--

5.2	סביבה
5.2.1	<p>כללי</p> <p>א. תנאי להחלטה על הפקדת תכנית בעלת השפעה סביבתית הינו הגשת חוות דעת סביבתית / נספח סביבתי שיאושר ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה או גורם מוסמך לכך מטעם המועצה המקומית, אלא אם יקבע מוסד התכנון אחרת</p> <p>ב. חוות הדעת הסביבתית/נספח סביבתי יוכן בהתאם להנחיות הגורם המאשר, ובאישור מוסד התכנון ותכלול המלצות בנוגע לאמצעים למזעור מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התכנית או מביצוע העבודות למימושה. מוסד התכנון רשאי לפטור תכנית מהכנת חוות דעת סביבתית בכפוף לקבלת עמדת היחידה האזורית לאיכות הסביבה בעניין זה. הוראות סעיפים אלה לא יחולו על תכנית שנקבע בחוק או בתקנות, כי היא מחויבת בתסקיר השפעה על הסביבה.</p> <p>ג. תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אויר, זיהום מים וריח וכד', משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים לרעש, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p>
5.2.2	<p>מזעור מפגעים ומטרדים סביבתיים</p> <p>א. כלל השימושים בתחום התכנית, ובפרט שימושי התעשייה והתעסוקה, יהיו כאלה העומדים בדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת, והמקיימים את דיני איכות הסביבה.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תקבע הוראות אשר יבטיחו צמצום מירבי של מפגעים סביבתיים ושל מטרדים לשימושים אחרים. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים העומדות בהוראות ובדיני המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. תכניות מפורטות הסמוכות לשימושים רגישים יכללו הוראות בדבר מזעור מטרדי אבק, זיהום אוויר ורעש במהלך עבודות הבניה והפיתוח בתחומן.</p> <p>ד. בתכניות מפורטות הכוללות ייעודי תעסוקה, הוועדה המקומית רשאית לאסור על שימוש שלדעתה אינו מתאים לסביבה של תעסוקה נקייה, למשל כזה הכולל מפגעים ויזואליים, כזה המפריע למרחב הציבורי הסמוך, כזה המחייב תנועה משמעותית של משאיות ורכבי שירות וכד'.</p>



<p>5.2.3 איכות אוויר וריחות</p> <p>תכניות מפורטות המאפשרות שימושים הפולטים מזהמים יכללו הוראות בדבר טיפול במזהמים ופינויים.</p>	5.2.3
<p>5.2.4 זיהום אוויר</p> <p>א. בשלב ההקמה, תאורה הכרחית באתר תופנה כלפי פנים ולא תזלוג אל מחוץ לשטח האתר. התאורה תכוון לזווית חדה, באופן שאינו מאיר אל מחוץ לשטח האתר.</p> <p>ב. התאורה בדופן הבינוי החיצונית תוגבל ותפנה לכיוון הבינוי כך שלא תפגע בשטחים הפתוחים.</p>	5.2.4
<p>5.2.5 רעש</p> <p>א. לא תותר חריגה של מפלסי הרעש בכל תחום התכנית כפי שעולה מהגדרות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, 1990).</p> <p>שימושים מעורבים :</p> <p>ב. שמירה על מרחקים נדרשים בין שימושים היוצרים מטרדי רעש לבין שימושים רגישים, בהתייחס לשעות הפעילות.</p> <p>ג. בכל תכנית מפורטת הכוללת שימושים מעורבים, יבחנו היבטים למניעת מטרדי רעש בין השימושים השונים, בהתייחס, בין היתר, לשעות הפעילות.</p> <p>ד. לכל תכנית מפורטת המתירה שימושים של אולמות אירועים ומקומות בילוי בסמיכות למגורים, תצורף חוות דעת אקוסטית, המתייחסת לטיפול אקוסטי במעטפת המבנים למניעת רעש.</p>	5.2.5
<p>5.2.6 ניקוז, הידרולוגיה ומניעת זיהומים</p> <p>א. כל תכנית מפורטת בתחומי תכנית המתאר תציג בחינה של נושא הניקוז, אשר תפרט את הפיתוח הנדרש בתחום המגרשים ובתחום המרחב הציבורי הכלולים בתחומה לשם השהיית נגר עילי ובדיקת פוטנציאל החדרה/חלחול לתת-הקרקע בתחום המגרשים, ו/או הפנייתו לשטחים פתוחים ומגוננים תוך מיתון הזרימה.</p> <p>ב. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום בטווח של 50 מ' מציר נחל ברק.</p> <p>ג. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום בטווח של 50 מ' מציר נחל דבורה.</p> <p>ד. תכניות מפורטות באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות תמ"א 1 על עדכונה.</p> <p>ה. פתרון הניקוז של תכניות עתידיות יהיה בנחל תבור ויש לתאם עם רשות ניקוז ירדן דרומי בכדי למנוע הצפות אזוריות. במסגרת תכניות מפורטות ברחבי היישוב, יש לתאם מול רשות הניקוז ירדן דרומי את פתרון הניקוז. כנתאי להיתר בנייה יוכן נספח ניהול מי נגר שיכלול פתרונות להשהיית מי נגר בתחומי המגרש וטיפול בהם בכדי למנוע הצפות.</p>	5.2.6

5.2.7	<p>חומרים מסוכנים וממשק חקלאות ומגורים</p> <p>א. תכניות הכוללות מבנים המיועדים לשהיית בני אדם הנמצאים בטווח של 50 מ' משטחי חקלאות, יכללו התייחסות להגנה מפני ריסוס בשטחים החקלאיים, על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ב. תכנית מפורטת הכוללת בתוכה ו/או הגובלת בשטחים חקלאיים תקבע אזורי חייץ פתוחים ו/או מגבלות שונים שמטרתם יצירת ממשק סביבתי בין האזורים הבנויים המוצעים בתכנית ובין אזורים החקלאיים, למניעת מפגעים מחומרי הדברה, ריסוסים ודישון חקלאיים.</p> <p>ג. תכנית הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים תקבע הוראות והנחיות לפינויים מבתי המלאכה, בתי המסחר ומשקי הבית, בתיאום עם נציגי הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
5.2.8	<p>אזורי תעשייה</p> <p>א. במסגרת תכנית מפורטת לאזור התעסוקה/ תעשייה (מתחם מספר 4 ומתחם 3.1), יוכן דו"ח איכות אוויר, דו"ח אקוסטי למניעת מפגעים ונספח ניהול מי נגר ומניעת תשטיפים.</p> <p>ב. תכנית מפורטת לאזור תעשייה/תעסוקה ומלאכה תחול ככול הניתן על האזור בשלמותו ותכלול חלוקה לאזורי משנה (zoning) בהם יתקיים מדרג סביבתי, על פי הגדרת סוג ורמת המטרדים או הסיכונים הסביבתיים ובהתייחס לשימושים רגילים מחוץ לאזור ולשימושים מושכי קהל בתוכו.</p> <p>ג. תכניות מפורטות ינחו כי יזמים המעוניינים להתקבל לאזור תעשייה, ימלאו שאלון סביבתי, המתאר, בין השאר, את תהליכי הייצור והחומרים הנוטלים בהם חלק, ואת ההשפעות הסביבתיות החזויות מהתהליכים האמורים. השאלון יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה, או מי שהוסמך על ידו ובעקבותיו יוחלט ע"י הרשות המקומית באם המפעל יורשה להיכלל באזור תעשייה. במידה וכן, יחליט מוסד התכנון המוסמך להפקיד תכנית מפורטת למפעל בדבר הצורך בהכנת סקר סביבתי/ תסקיר השפעה על הסביבה לתכנית.</p> <p>ד. תכנית מפורטת לאזור המערב שימושים של תעשייה/ תעסוקה ומלאכה עם שימושים מושכי קהל, תכלול הוראות בנושא מניעת סיכונים ומטרדים סביבתיים והגדרת התנאים והבדיקות הסביבתיות שיהיו תנאי למתן היתר בנייה.</p>
5.2.9	<p>מסחר</p> <p>א. תכנית מפורטת הכוללת שימוש מסחרי תקבע הוראות אשר יבטיחו צמצום מירבי של מפגעים סביבתיים ושל מטרדים לשימושים אחרים.</p>
5.2.10	<p>פסולת ופסולת בנין</p> <p>א. תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר הקצאת שטחים עבור מרכזי מחזור שכונתיים. מרכזי המחזור יהיו מקורים ובעלי רצפת בטון. מרכזי המחזור השכונתיים ישמשו למיון</p>

<p>ואצירת פסולת יבשה כגון: פלסטיק, קרטון, נייר, קלקר, אריזות מתכת וזכוכית וכל זרם אחר בהתאם לשיקול דעת המועצה המקומית.</p> <p>ב. בכל התכניות המפורטות יקבע כי תנאי להיתר בניה הוא תיאור מערך הפסולת למבנה: אומדן כמויות וסוגי זרמים, דרכי טיפול ואצירה, מרחק אופטימאלי בין המקור המייצר פסולת לבין מיקום מיכלי אצירה, טיפול בתשטיפי פסולת וכו' בהתאם לדרישות העירייה.</p> <p>ג. תכנית מפורטת הכוללת חומרי חפירה ומילוי בהיקף של מעל 100,000 מ"ק, תכלול הוראות בדבר הטיפול בעודפי עפר וזאת בהתאם להנחיות הרלוונטיות באותה העת של מנהל התכנון או כל גורם מוסמך אחר.</p> <p>ד. תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר פינוי פסולת בניין לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.</p> <p>ה. תכניות מפורטות ברחבי היישוב יתנו קבלת טופס התקשרות עם גוף מפנה כתנאי להיתר בניה.</p>	
<p>א. ערכי טבע ואקולוגיהבתחום רצועת השפעת נחל ברק ונחל דבורה, יותרו טיילת, שבילי אופניים, נקודות תצפית ומנוחה וגשרים להולכי רגל ולרוכבי אופניים וכל שימוש אחר וזאת בהתאם לתמ"א 1.</p> <p>ב. תכניות מפורטות בממשק עם שטחים פתוחים יכללו הוראות בדבר שמירת הנוף התרבות החקלאי המקומי, בהתאם למפורט נספח העיצוב היישובי.</p>	5.2.11
<p>עתיקות</p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כשטח עתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד רשות העתיקות.</p> <p>ב. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט- 1989, יעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות לשמר את השרידים. היה והממצאים יצריכו שינוי בתוכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות של יחידות דיור.</p>	5.2.12
<p>בניה ירוקה</p> <p>א. תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן ולפי העניין, הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לתקן התקף, לרבות התייחסות לעקרונות המפורטים בנספח העיצוב היישובי המצורף לתכנית זו.</p>	5.2.13
5.3 סיכוני רעידות אדמה	
<p>א. לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה.</p> <p>ב. תכנית מפורטת אשר אזור רגישות כלול בשטחה או גובל בו, תכלול סקרים וחוות דעת, בהתאם להנחיות הנספח האמור.</p>	5.3.1

תכנית מפורטת כאמור תטמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכיה, ובכללן:

1. בקשות להיתרי בנייה ילוו בחוות דעת גיא-הנדסית באשר לסיווג חתכי הקרקע ולהגברת שתית חריגה. ככל שיתוכננו שטח התכנית מבנים המוגדרים בתקן 413 כבעלי מקדם חשיבות מקבוצה א (נספח 4 לנספח סיכוני רעידות אדמה), וכן מבנים רגישים במיוחד (דוגמת גשרים או מבנים רבי קומות) חוות הדעת הגיא-הנדסית תתבסס על ביצוע בפועל של סקר תגובות אתר ספציפי, כמוגדר בתקן.
2. היתרי בניה בתחום המסומן בשטח התכנית בו קיים חשש מגלישת מדרונות ילוו בחוות דעת גיא-הנדסית המתייחסת לסיכון ולאמצעי התמודדות שיינקטו. תכנון וביצוע של תשתיות הנדסיות ומבנים במדרונות של חוואר וחרסית ייקחו בחשבון את תנאי היציבות והסיכום לגלישות גם ללא רעידות אדמה.
3. מסמכי התכנון שיוגשו במסגרת בקשות להיתרי בניה ילוו בהצהרת המתכנן כי התכנון ההנדסי וההתייחסות לסיכון הסיסמי מטמיעים את הממצאים והמסקנות בדוחות ובחוות הדעת הגיא-הנדסיים, ואלו יצורפו למסמכי התכנית או ההיתר כנספחים.
4. מתקנים הכוללים שימוש בחומרים מסוכנים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה המפורטות ב"מדריך לניהול סיכונים סיסמיים ממקורות ניחים בהיבט של תקריות חומרים מסוכנים.

5.4 מבנים ואתרים לשימור

5.4

5.4.1 הוראות להכנת תכנית מפורטת לשימור בתחום המסומן כ'מתחם לשימור'

5.4.1

גבולות הגרעין ההיסטורי כמסומן בתשריט התכנית והמבנים, האתרים, המרקמים וערכי הטבע המפורטים בנספח השימור של תכנית זו ישמשו את ועדת השימור של הרשות המקומית ואת מוסדות התכנון בבואם לדון ולקבוע את רשימת השימור של הישוב, ו/או להכין ולאשר תכנית לשימור ו/או לתת היתרים לרבות היתרי הריסה.

תכנית מפורטת לשימור תיערך ע"י מומחה לשימור/אדריכל שימור בעל ניסיון בתחום השימור ותכלול את המסמכים הבאים:

א. סקר מבנים לשימור ותיעוד היסטורי ואדריכלי, לרבות:

- זיהוי ערכי השימור בשטח התכנית והן הפוטנציאל, במידה וקיים, הגלום במינוף השימור.
- הגדרת המרקמים, מתחמים, אתרים (לרבות גבולותיהם) ומבנים, בנוסף לאתרים המצויינים בנספח השימור המצורף לתכנית זו, שיש חשיבות לשמורם ומהי דרגת השימור הנדרשת.

ב. הוראות כלליות בנושא שימור, בהתבסס על המלצות נספח השימור של תכנית זו, לרבות:

- הוראות בינוי, עיצוב, שימור ופיתוח
- אופן שילוב בנייה חדשה במרקם קיים המבוסס על ערכי שימור

<ul style="list-style-type: none"> הנחיות לשימושים הולמים למבנים, אתרים, מרקמים וערכי טבע המיועדים לשימור במסגרת השימושים המוצרים בתכנית זו תנאים למתן היתר בניה והיתר הריסה הנחיות מרחביות מיוחדות לשטח זה 	
<p>5.4.2 הוראות להכנת תכנית מפורטת הכוללת אתר לשימור</p> <p>תכנית זו כוללת מבנה אחד המסומן לשימור אשר אינו בתחום המתחם המסומן לשימור. תכנית הכוללת מבנה זה תכלול:</p> <p>א. תיק תיעוד ו/או נספח שימור, בהתאם להנחיות ועדת השימור של הרשות המקומית או יועץ שימור של מוסד התכנון.</p> <p>ב. חוות דעת של ועדת השימור של הרשות המקומית. בהעדר ועדת שימור של הרשות המקומית, תבוא במקומה חוות דעת של יועץ שימור של מוסד התכנון.</p>	
<p>5.4.3 הוראות מעבר</p> <p>כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת, המתייחסת בין היתר, לשימור האתרים בתחום המסומן כמתחם לשימור בגרעין ההיסטורי ו/או תכנית לשימור בהתאם לתוספת הרביעית לחוק, יחולו על האתרים, והמתחמים המפורטים בנספח השימור, ההוראות הבאות:</p> <p>א. תכנית הכוללת בתחומה את שטח הגרעין ההיסטורי המסומן בתשריט בסימון "מתחם לשימור" או חלקים ממנו תכלול תיק תיעוד ו/או נספח שימור, בהתאם להנחיות ועדת השימור של הרשות המקומית או יועץ שימור של מוסד התכנון.</p> <p>ב. בנוסף תכלול לסעיף א' תכלול תכנית כאמור חוות דעת של ועדת השימור של הרשות המקומית. בהעדר ועדת שימור של הרשות המקומית, תבוא במקומה חוות דעת של יועץ שימור של מוסד התכנון.</p>	
<p>5.5 שימוש חקלאי בשטחים המיועדים לפיתוח</p>	
<p>כל עוד לא אושרו במתחמי הפיתוח החדשים תכניות מפורטות, תהא הועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה בהתאם לתכנית ג/21904 או כל תכנית שתבוא במקומה.</p>	
<p>5.6 תכניות איחוד וחלוקה</p>	
<p>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.</p>	



6. ביצוע התכנית

6.1	שלבי ביצוע התכנית
6.1.1	התכנית תמומש באמצעות הגשת תכניות מפורטות ע"פ הוראותיה.
6.1.2	תכניות מפורטות יכללו התייחסות לשלבויות מימושן, כך שהממשק עם השטחים הפתוחים יהא מטופל בכל שלב.
6.1.3	תכניות מפורטות ישלבו הוראות המבטיחות את מימוש התשתיות הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לטובת הפיתוח המוצע.



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



6.3	מימוש התכנית
6.3.1	יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית העיר/הישוב ל- 20,000 נפש





תכנית מס' 257-0713719

7. חתימות

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

