



טיוטה לקראת דיון במליאת המועצה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0942656

שם תכנית: תכנית מתאר מקומית כוללנית למועצות האזוריות מנשה ואלונה



מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: מנשה-אלונה
סוג תכנית: תכנית כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה



דברי הסבר לתכנית

1. מועצות אזוריות מנשה ואלונה – רקע והסבר כללי:

תכנית המתאר הכוללת היא אחת- למנשה ואלונה, בהתאם למרחב התכנון המקומי של הועדה המרחבית "מנשה-אלונה". יחד עם זאת, בכל מסמכי התכנית, בכל רובדי התכנון, הן המועצתיים והן היישוביים, ההתייחסות התכנונית לכל מועצה היא שונה, ומותאמת לכל מועצה אזורית על מאפייניה השונים.

המועצות האזוריות מנשה ואלונה הן חלק מנפת חדרה במחוז חיפה. מיקומן הגיאוגרפי של המועצות הוא "במותניים הצרים" של מרכז הארץ, בתווך שבין שדרת ההר ממזרח הוא בהר במזרח למישור החוף במערב: בין פרדס חנה וחדרה במערב ליישובי עירון במזרח, ורמות מנשה בצפון.

המועצות האזוריות מנשה ואלונה גובלות עם רשויות מקומיות רבות, רובן עירוניות. המועצות גובלות ב-12 ערים ומועצות מקומיות: פרדס חנה-כרכור, חדרה, בנימינה גבעת-עדה וזכרון יעקב ממערב, זמר מדרום, כפר קרע, ערעה, אום אל פחם, בסמ"ה (כפר ברטעה וכפר עין א-סאהלה), חריש, באקה אל גרביה וג'ית ממזרח. המועצות גובלות ב-3 מועצות אזוריות: חוף הכרמל מצפון, מגידו ממזרח ועמק חפר מדרום. במרחב המועצות עוברות הדרכים הארציות 6, 65, 9, 574, 581 ו-653, כמו גם רצועת מסילה ארציות ("מסילת מנשה, והמסילה המזרחית). עורקים ארציים אלה ממקמים את מרחב המועצות בנגישות ובמרכזיות גבוהה, בקרבה לשני המטרופולינים של תל-אביב וחיפה מצפון. מנשה ואלונה מהוות אפוא מסדרון של התיישבות כפרית בין ערי החוף במערב, ליישובים העירוניים בעירון ממזרח. רצף ההתיישבות במנשה ובאלונה בחבל ארץ זה משקף מרחב כפרי פתוח ברובו, המהווה רכיב משמעותי של זהות משותפת בין שתי המועצות האזוריות.

מנשה-

המועצה האזורית מנשה הוקמה בשנת 1950 על שם שבט מנשה, ואיגדה יישובים אשר כללו קיבוצים, מושבים, מוסדות וכפרים. בנוסף המועצה כללה את כפר הנוער אלוני יצחק, סמינר גבעת חביבה ומחנה העולים שער מנשה (היום בית החולים הפסיכיאטרי). עם השנים מספר יישובי המועצה הוכפל והגיע ל-22 יישובים, בנוסף ל-2 מוסדות להם סמל יישוב.

אוכלוסיית המועצה מנשה מונה כ-20,800 תושבים לפי נתוני למ"ס (2019). המועצה מדורגת באשכול חברתי-כלכלי מספר 7 (מתוך 10). במנשה 24 יישובים המשקפים הטרוגניות ודו-קיום: קיבוצים, מושבים, יישובים קהילתיים, מוסדות וכפרים ערביים ואוכלוסייה מכל הדתות, חילונים ודתיים. נתון זה הינו מהותי ועומד בלב הצביון החברתי של המועצה- מועצה מעורבת, מגוונת, פלורליסטית ומכילה, בה פסיפס הזהויות והאוכלוסיות מייצר מארג חברתי ייחודי בנוף הישראלי, ולמעשה עומד בבסיס ההון הקהילתי החזק והמגובש של תושביה.

החל משנת 2004 אוכלוסיית המועצה גדלה בקצב מהיר בעקבות הקמת היישוב מצפה אילן (ב-2005), הצטרפות קציר למועצה, היישוב הגדול ביותר בשנת 2012, ותחילת גל ההרחבות ביישובי המועצה. שטח השיפוט של מנשה עומד על כ-112,390 דונם. רוב שטח השיפוט המערבי הוא חקלאי בעל נוף כפרי פתוח המאופיין בטופוגרפיה שטוחה ונחלים רבים. השטח המזרחי של המועצה מיוער ברובו ומאופיין בטופוגרפיה גבוהה. למבנה הפיזי של המועצה השפעה משמעותית הן על ערכיות הנוף, הן על אופייה כיום והן על הפיתוח העתידי של המועצה.

גם בעשור השלישי למאה ה-21, החקלאות עודנה דומיננטית במרחב המועצה והינה חלק בלתי נפרד מה-DNA המועצתי ומהזהות המקומית. השטחים הפתוחים הינם ככולם שדות מעובדים, המשקפים מרחב חקלאי יצרני, מתקדם ופעיל מאוד. תכנית המתאר מציעה לשמור מנשה היא אתנחתא פתוחה וחקלאית בין היישובים העירוניים הרבים במרחב. נוכח עובדה זו המרחב הפתוח של המועצה מקנה לתושב ולמבקר את תחושת המרחב הפתוח ואת ה"כפר" במרכז הארץ. בהתאם לכך, במסגרת התכנית הכוללת מוצעות הנחיות תכנון לחיזוק ושמירת הזהות הכפרית, הזיקה לקרקע וחיזוק החקלאות המתקדמת במרחב המועצה, מתוך הבנת החשיבות והתפקיד הלאומי החשוב של צורות ההתיישבות הכפריות ומיקומן האסטרטגי במרכז הארץ.

שטחים פתוחים ותיירות-

בשל אופייה הייחודי של מנשה, ומיקומה ע"ג צירי תנועה ארציים וליד יישובים עירוניים בתנופת פיתוח, עולה חשיבותה של שמירת השטחים הפתוחים בה מבחינת נוף פתוח, טיילות בטבע ואקולוגיה, ופתיחת אפשרויות השימוש בהם לטובת פנאי ובילוי. התכנית הכוללת מקנה מסגרת תכנונית לביסוס מערך טיילות במועצה תוך מתן דגש על חיבוריות והנגשה של מרחבי הטיילות ופיתוח מוקדי פנאי בשטחים הפתוחים (מוקדי טבע, מורשת, ארכיאולוגיה, ספורט וכו'). העלאת הערכיות של השטחים הפתוחים המועצה מתחדדת לאור מיקומה במרכז הארץ, במרחב רווי תשתיות ולחצי פיתוח. כחלק מעיקרון זה מוצעים מוקדי טבע חדשים ברמה מועצתית כגון פארק צפרות "אגמון מנשה" ומכלול טבע ותיירות "עין ארובות". בנוסף, ניתן גם דגש על מאפיין ייחודי במועצה והוא נושא הדו-קיום ורב תרבותיות.

תעסוקה-

התכנית הכוללת מקנה מסגרת תכנונית למערך התעסוקה והכלכלה במועצה, הן ברמה מועצתית והן ברמה היישובית. ברמה המועצתית ניתן דגש על מוקדי תעסוקה הנהנים מהנגישות הגבוהה של המועצה ומהסמיכות לדרכים ארציות, כמו גם הפוטנציאל הטמון באזורי תעשייה אלו לשיתוף פעולה מרחבי עם רשויות שכנות על ידי חלוקת הכנסות. ברמה היישובית מוצע לבסס פיתוח כלכלי-מסחרי בקנה מידה מקומי במרכזי היישובים הכפריים (בנוסף לפל"ח), זאת בשילוב עם ההיצע המספק של שטחי תעשייה יישוביים מאושרים שטרם מומשו (לרוב בקיבוצים).

תפקוד המועצה-

למועצה האזורית מנשה מרכזי ציבורי מובהק, גדול ונגיש, המציע מגוון פונקציות ציבוריות באיכות גבוהה. המבנה האורכי של המועצה מאפשר נגישות גבוהה ליישובים הסמוכים, ומקשה מעט על הנגישות של היישובים המרוחקים. מרכז המועצה נהנה מספי כניסה גבוהים יחסית למגזר הכפרי, והוא גודל וצומח, נותן מענה נרחב לצרכים שונים של המועצה. במקביל לשמירת מעמדו וחיזוקו, התכנית מציעה תוספת של שני מוקדי משנה. מוקד בקציר, שיינתן מענה ליישובי מזרח המועצה כמו אל עריאן ומי עמי, ומוקד בלהבות חביבה שיינתן מענה ליישובים הדרומיים כמו מגל ומאור. באופן משלים לכך, מוצע מערך "שבילי יוממות" במועצה הבא להציע קישור אופני/הליכה בין יישובי המועצה למוקדים המרכזיים והמשניים, כמו גם לתחנות האוטובוס והרכבת ומוקדי המסחר. שלד זה ברובו מתקיים בהלימה לרשת הדרכים הראשית במועצה, ובעל פוטנציאל שימוש רב תודות לטופוגרפיה השטוחה של רוב חלקי המועצה, פרט לאזור המזרחי.

ברובד הכלל-מועצתי עוסקת התכנית בסוגיות רחב ביניהן חקלאות, תיירות וטיילות, כלכלה, מערך השטחים הפתוחים, שימור ומורשת, סביבה ואקולוגיה, תחבורה, שירותי ציבור ותשתיות.

אלונה-

המועצה האזורית אלונה הוקמה בשנת 1953 והינה אחת המועצות הקטנות ביותר בישראל אשר מאגדת 3 מושבים. אוכלוסיית המועצה מונה כ-2,300 תושבים לפי נתוני למ"ס (2019). המועצה מדורגת באשכול חברתי-כלכלי מספר 8 (מתוך 10). המארג האנושי במועצה הינו תמהיל של אוכלוסיות ותיקות ומשפחות צעירות, חקלאים ובעלי מקצועות חופשיים. שטח השיפוט של אלונה עומד על 27,070 דונם. רוב השטחים הינם שטחי חקלאות ונוף כפרי פתוח בדרום ושטחי יערות ושמורות בצפון. במועצה עוברים מספר נחלים ובהם נחל תנינים הזורם במרכז המועצה.

אלונה הינה מועצה פסטורלית, המצויה במרחב נופי מן המרשימים והערכיים שיש במדינת ישראל. מרבית שטחי המועצה הינם שטחים מוגנים – יערות ושמורות טבע, אשר ביניהם משובצים שטחי חקלאות המשתלבים בנוף. המועצה מצויה באזור הגבעות, בתפר שבין בקעת הנדיב לרמות מנשה ממזרח. למעשה המועצה היא "שער" הכניסה לצפון הארץ והיא המקום בו המותניים הצרים מסתיימים ומתרחבים לכדי מרחב פתוח גדול יחסית. נחלים רבים חוצים את המועצה, בראשם נחל תנינים, המהווה את ציר הטיילות והפנאי הראשי במועצה.

תכנית המתאר באלונה מציעה קו תכנוני באוריינטציה שימורית הממצבת את אלונה כריאה ירוקה טבעית במרכז הארץ. הנוף הייחודי הטבעי של אלונה ונוכחותם של מקורות מים רבים, צוללים, וזורמים כמעט בכל ימי השנה הינם משאבים ייחודיים המושכים למועצה עשרות אלפי מטיילים בשנה. תכנית המתאר מציעה לשמור על המרחב הנופי של המועצה פתוח, טבעי, חקלאי ולא מופר, תוך התוויה מאוזנת של שלד שבילי הליכה ורכיבה במרחב הנופי. הפיתוח התיירותי ירוכז לאתר הדגל של המועצה, "מי קדם", בדגש על חיבור לשטחים הפתוחים והחקלאיים באמצעות שבילי טיילות ואופניים, חיבור למעיינות ותוספת אפשרויות לינה במקום.

ביישובי אלונה מוצע פיתוח מבוקר, וגידול טבעי בעיקרו בתוך גבולות ה"מחנה" של היישובים הקיימים, תוך חיזוק מרכזי היישובים מבחינה ציבורית ומסחרית. מוצע לשמור על המבנה התפקודי "המשולש" של המועצה, בה בכל יישוב ניתן מענה על פונקציה ציבורית אחרת (גני ילדים, בית ספר, חינוך בלתי פורמלי).

2. מסגרת העבודה של התכנית הכוללת ומטרת העל

התכנית הכוללת עוסקת בכל שטחי השיפוט של המועצות האזוריות מנשה ואלונה בתוך מרחב התכנון של הוועדה המרחבית מנשה אלונה. התכנית מגדירה את גבולות הפיתוח של היישובים ומוקדי הפיתוח, את ייעודי הקרקע המותרים בהם, ואת מסגרת השימושים המתאפשרים בהם לצורך הכנת תכניות מפורטות.

תכנית מתאר כוללת מייצגת שאיפות וערכים רצויים לכיווני הפיתוח של המועצות האזוריות בעתיד. תהליך הכנתה של התכנית מהווה נדבך עיקרי בגיבוש ועיצוב מדיניות כוללת לטווח הארוך, המשקפת את תמונת העתיד הרצויה של המועצות ושל יישוביהן.

מטרת העל של תכנית מתאר כוללת היא להקנות אופק תכנוני לרשות, אשר יתרגם את חזון הצמיחה והפיתוח של נבחר הציבור במסגרת ראייה רחבה. תכנית המתאר הכוללת מהווה שלב משמעותי ביותר בתהליך יצירתה של מסגרת תכנונית שתאפשר העברת סמכויות תכנון נרחבות לוועדה המקומית/מרחבית לתכנון ולבניה.

הכנת תכנית מתאר כוללת למנשה ואלונה החלה בסוף שנת 2019.

עריכת הנתונים מתבססת על תהליך תכנוני שהחל באיסוף נתונים וניתוחם, גיבוש החזון, וטיפול במגוון סוגיות תכנוניות ברמת המועצות, האזור וברמת היישובים; מהם נגזרה חלופה תכנונית נבחרת, שהוצגה להתייחסות מוזמני ועדת ההיגוי לתכנית וכעת מתורגמת לכדי סט מסמכי תכנון.

התכנית נידונה בפורומים שונים: ועדות עבודה והיגוי, דיונים עם צוות ההנדסה של הוועדה המקומית, עם האגף לתכנון מקומי במינהל התכנון, לשכת התכנון המחוזית, נציגי היישובים ונבחר הציבור. במקביל, התבצע תהליך שיתוף ציבור בכל מועצה בנפרד.

במנשה, תכנית המתאר מהווה מסגרת תכנונית לקיבולת אוכלוסייה של כ-42,000 תושבים, תוך מתן הנחיות לאופן גידול המועצה ויישוביה במכלול ההיבטים התכנוניים המשפיעים על תפקודה ואיכות החיים של תושביה. באלונה, תכנית המתאר מהווה מסגרת תכנונית לקיבולת אוכלוסייה של כ-3,450 תושבים.

3. הסבר על מבנה התכנית וחלקיה העיקריים

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

בגלל המבנה הייחודי למועצות אזוריות, המשתרעות על מרחב גדול וכוללות מספר רב של יישובים, נבנה עבורן מתווה מיוחד, הכולל התייחסות הן ברמה הכלל מועצתית והן ברמה היישובית (מתחמי התכנון).

התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים - תקנון ותשריט ייעודי קרקע בשני קני מידה: קני"מ רחב הכולל את כל שטח המועצה, ותשריט משנה המתמקדים במקבצי היישובים בקנה המידה המתאים, ממסמכים מנחים הכוללים נספחים שונים, וממסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

ייעודי הקרקע (פרק 3 לתקנון זה):

ייעודי הקרקע בתכנית הם ייעודים 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 ייעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים וכד', או לקבוע שטחים למגורים אשר ניתן להתיר בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו - 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 לתקנון זה):

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון - מתחמים הכוללים יישובים ומוקדים (מוסד, אתר תיירותי, אזור לפיתוח כלכלי ועוד), עם השטחים הפתוחים שביניהם. כל יישוב או מוקד פיתוח במתחם מוגדר כ"תת-מתחם".

ראשיתו של פרק זה מכיל הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות. בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות עבור כל מתחם בהתאם למטרתו ומאפייניו הייחודיים, ובהמשך מפורטים תתי-המתחמים - כל אחד מהיישובים והמוקדים הכלולים באותו מתחם: כאן מפורטים תמהיל השימושים המתאפשר בתחמו של המתחם בכלל ובתחום כל יישוב בפרט, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור, וכן כללים נוספים הנוגעים לעקרונות התכנון בתחום המתחם בהתייחס לנושאי תחבורה, חקלאות, סביבה, תיירות, שימור, תשתיות ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.

הוראות כלליות (פרק 5 לתקנון זה):

כולל הוראות בנושאי תשתיות, סביבה, סיכונים רעידות אדמה, עתיקות ומתקנים ביטחוניים ומכשולי טיסה.

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם או לתת מתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 3), את ההוראות המפורטות לאותו מתחם וכל אחד מתת-מתחמיו (פרק 4) ואת ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5). באופן כללי, ההוראות המפורטות למתחמים בפרק 4 גוברות על ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 3 ועל ההוראות הכלליות שבפרק 5. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר. הנחיות משלימות למתחמים ולתתי המתחמים מופיעות בהתאמה בנספח המשולב, הכולל בין השאר הנחיות פיזיות ועקרונות תכנון לבינוי, שימור, נוף ועוד, ובנספחי התכנית האחרים.

4. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית:

יעוד	סה"כ ייעוד מוכלל בתשריט (בדונם)	סה"כ תוספת שטחי בניה כוללים (עיקרי+שרות) (מ"ר/יח"ד)	סה"כ שטחי בנייה בתכנית כוללים (עיקרי+שרות) (מ"ר/יח"ד)	הערות
מגורים	7,833 ד'	337,100 מ"ר	2,822,000 מ"ר	<ul style="list-style-type: none"> במסגרת זו נכללים כל מתחמי המגורים (מושבים, קיבוצים, ישובים קהילתיים וכד') במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים
מגורים יח"ד רגילות		1,456 יח"ד	12,260 יח"ד	הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור מהווים מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהן בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית
יח"ד קטנות		271 יח"ד	1,209 יח"ד	יחידות אלה אינן נספרות במנין יחידות הדיור בתמ"א 1/35
תעסוקה, לרבות תעשייה לסוגיה ומסחר	2,114 ד'	163,700 מ"ר	1,186,000 מ"ר	
תיירות	189 ד'	67,000 מ"ר	105,000 מ"ר	שטחי התיירות מתייחסים לכל סוגי האכסון התיירותי, לרבות מלונות, אכסניות, כפרי נופש, חדרי אירוח (צימרים) ומבני שירות לקמפינג.
תיירות (יחידות אירוח)		770 יח"א	970 יח"א	
מבני משק	1,283 ד'	483,000 מ"ר	1,115,200 מ"ר	
מבני ציבור	3,032 ד'	272,780 מ"ר	632,130 מ"ר	במסגרת זו נכללים ייעודים משולבים למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים במרכזי היישובים

הערות:

- שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט.
- שטחי הבנייה במ"ר כוללים את סך השימושים המותרים ביעוד המוכלל, גם אם אינם מסומנים כייעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.
- נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנית מתאר כוללנית מנשה ואלונה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

351-0942656

מספר התכנית



138,849 דונם

שטח התכנית

1.2



תכנית כוללנית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
לייר

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	מנשה-אלונה
	קואורדינאטה X	157102
	קואורדינאטה Y	592340

1.5.2 תיאור מקום

ישובים בהם חלה התכנית:

בתחום שיפוט מועצה אזורית אלונה-

מושבים: עמיקם, אביאל, גבעת ניל"י

בתחום שיפוט מועצה אזורית מנשה-

קיבוצים: עין שמר, גן שמואל, מענית, מצר, מגל, להבות חביבה, רגבים, כפר גליקסון, משמרות, ברקאי

מושבים: שדה יצחק, מאור, עין עירון, כפר פינס, תלמי אלעזר, גן השומרון, מי עמי

ישובים ערבים: מייסר, אום אל קטוף, אל עריאן

ישובים קהילתיים: קציר, מצפה אילן

ישובים מוסדיים: אלוני יצחק, שער מנשה



1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רשויות מקומיות	מועצה אזורית מנשה – כל תחום הרשות
	מועצה אזורית אלונה – כל תחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי





1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גלילית מחוז חיפה, גלילית מחוז מרכז, פרדס חנה-כרכור, חריש, עירון, חדרה, יישובי הברון, עמק חפר, מזרח השרון, חוף הכרמל, יזרעאלים

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1 תכנית זו אינה פוגעת בתכנית שאושרה לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה") וניתן להוציא מכוחה היתרים.



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

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





1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדן בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-6		עדן בר			1: 7500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		עדן בר		1	1: 50000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מתחמים	15: 32 30/11/2021	עדן בר	18/11/2021	1	1: 25000	מנחה	מתחמי תכנון
לא	נספח משולב - חוברת עקרונות תכנון. נכתב ע"י: עדן בר, רם אייזנברג	16: 17 07/12/2021	עדן בר	07/12/2021	250		מנחה	עקרונות תכנון
לא	תשריט הנספח הנופי המשולב - נערך ע"י רם אייזנברג, עדן בר	17: 20 18/11/2021	רם אייזנברג	18/11/2021	1	1: 25000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח יישום	16: 01 07/12/2021	עדן בר	07/12/2021	13		מנחה	הוראות פיתוח
לא	נספח פרוגרמות. נכתב על ידי: אסתר לוינסון, ד"ר דלית גסול, ד"ר לירון אמדור, אהוד פסטרנק, אמיתי הר-לב, עדן בר.	15: 22 08/12/2021	דלית גסול	07/12/2021	190		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח אקולוגי	15: 28 07/12/2021	אריה רוזנפלד	07/12/2021	64		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה - נספח מילולי מלווה	15: 30 07/12/2021	דורון מגיד	26/10/2021	38		מנחה	תנועה
לא	תשריט נספח תנועה	10: 48 22/11/2021	דורון מגיד	11/10/2021	1	1: 50000	מנחה	תנועה



נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מגבלות סביבתיות- תשריט	14: 56 18/11/2021	נילי מלכה	17/11/2021		1: 50000	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מגבלות סביבתיות - מילולי	15: 27 07/12/2021	נילי מלכה	07/12/2021	6		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח שימור	16: 43 07/12/2021	נאור מימר	07/12/2021	71		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תשתיות - ביוב	11: 32 22/11/2021	יאיר קורנברג	21/03/2021	1	1: 50000	מנחה	תשתיות
לא	נספח תשתיות - מים	11: 33 22/11/2021	יאיר קורנברג	21/03/2021	1	1: 50000	מנחה	תשתיות
לא	נספח תשתיות- ניקוז	11: 34 22/11/2021	יאיר קורנברג	21/03/2021	1	1: 50000	מנחה	תשתיות
לא	תשתיות מים, ביוב וניקוז - מסמך מילולי מלווה	15: 32 07/12/2021	יאיר קורנברג	22/11/2021	30		מנחה	תשתיות
לא	סקר סייסמי	15: 34 07/12/2021	אורי דור	20/10/2021	34		מנחה	סקר סייסמי
לא	דברי ההסבר מהוראות התכנית בתרגום לערבית	16: 47 07/12/2021	עדן בר	07/12/2021	4		רקע	דברי הסבר בערבית
לא	נספח רקע - יחס לתמ"אות ולתמ"מים	11: 23 22/11/2021	עדן בר	04/11/2021	1	1: 15000 0	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	תשריט מצב מאושר - רקע מוכלל	11: 41 22/11/2021	עדן בר	31/10/2021	1	1: 25000	רקע	קומפילציה

המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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.

אכסון	אכסון תיירותי לרבות אכסון כפרי, אירוח כפרי וחניון לילה (קמפינג)
דיור בהישג יד	כהגדרתו בתוספת השישית לחוק ובהתאם להסדרים בדין
חלקת מגורים בנחלה ('ראש נחלה')	יחידת שטח בנחלה, שגודלה 1-3 דונמים, ומיועדת בעיקר לבניית בתי מגורים, וכן פל"ח ומבנים חקלאיים.
חקלאות אינטנסיבית/ מתקדמת	ענפי חקלאות אינטנסיביים במיוחד, בעלי תפוקה גבוהה ליחידת שטח וגידולים רגישים מאוד. נערך בהם שימוש בטכנולוגיות מתוחכמות, גידול הידרופוני או בקומות, במבנים עם בקרה אקלימית (חממות או מבנים סגורים), ומיכון חוסך ידיים עובדות. יחידות הגידול כוללות חממות בצד בתי אריזה וחדרים טכניים הנדרשים כדי לשמור על הבקרה האקלימית, ולמנוע חשיפה של הגידולים הרגישים לתנאים מאתגרים במערכות שינוע בין השדה לבית האריזה.
יחידות קטנות בקיבוצים	דיור זמני בגודל של עד 55 מ"ר ליחידת דיור. יח"ד שאינן נספרות במניין יחידות הדיור של הישוב, הקבוע בתמ"א 35 / 1.
יחידות קטנות במושבים	דיור קבע בגודל של עד 55 מ"ר ליחידת דיור. יח"ד שאינן נספרות במניין יחידות הדיור של הישוב, הקבוע בתמ"א 35 / 1.
יחידת אירוח (יח"א)	יחידה במתקן אכסון תיירותי המשמשת לאירוח ונופש באחד מסוגי מתקני האכסון, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות
יעוד	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.
מבואה	נקודת התארגנות בכניסה לאתר או למערכת שבילים, היקף הבינוי יקבע בהוראות תכנית זו.
מבנה חקלאי	מבנה המשמש לגידול צמחי או לגידול בעלי חיים, דוגמת חממה, רפת וכד'.
מבנה שירות חקלאי	מבנה המשמש לטיפול בתוצרת חקלאית, לרבות אחסון, מיון, קירור, עיבוד וטיפול בשתילים.
מרחב ציבורי	ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוננים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינות קהילתי, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.
מתחם תכנון/תת מתחם	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצוינת במספר ו/או מספר ואות (לדוגמה ב.2), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו. בתכנית זו- מתחם כולל מקבץ יישובים, מוקדים, והשטחים הפתוחים ביניהם. תחומי היישובים והמוקדים מוגדרים כל אחד כתת-מתחם.
נב"ט	נופש בחיק הטבע

<p>קרקע חקלאית שהוכרה לחוכר לתקופה ארוכה לצורך פרנסתו ומגוריו ומהווה יחידה משקית חקלאית אחת. שטח הנחלה אפשר שיהיה רציף או כולל גם שטחים חקלאיים שאינם בתחום הפיתוח של הישוב.</p>	<p>נחלה</p>
<p>תעסוקה תומכת פעילות חקלאית, תיירות חקלאית ותיירות כפרית כולל יחידות אירוח, משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של התושבים ועסקים קטנים בהיקף מקסימלי שייקבע בהוראות תכנית זו.</p>	<p>פעילות לא חקלאית (פל"ח)</p>
<p>ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, העובר בשטחים הפתוחים וביישובים.</p>	<p>ציר מיוחד/אופניים</p>
<p>שבילי הליכה ורכיבה על אופניים באוריינטציה של תיירות ופנאי, המקשרים בין מוקדי הטבע ואתרי העניין התיירותיים במועצה.</p>	<p>צירי טיילות</p>
<p>מנהרות ובתי רשת פריקים לקירוי עונתי של גידול צמחי.</p>	<p>קירוי צמחי</p>
<p>חלק הנחלה שכולל את חלקת המגורים בתחום המושב.</p>	<p>ראש הנחלה</p>
<p>מתקן בטחוני כהגדרתו בסעיף 159 לחוק, שטח שהוטלו עליו מגבלות לפי סעיף 160 לחוק ושטח סגור כהגדרתו בתקנות ההגנה (שעת חירום), 1945</p>	<p>שטח בטחוני</p>
<p>השטח המקורה הכולל המותר לבניה, במ"ר, כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות.</p>	<p>שטחי בניה</p>
<p>השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע ואשר מכתב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).</p>	<p>שימוש ראשי</p>
<p>שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, כך שלא ישנה את אופי יעוד הקרקע. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) לשירותי אזור המגורים. שימושים אלה הם בגדר רשות, אלא אם נכתב אחרת.</p>	<p>שימוש משני</p>
<p>שימושים שנדרשים במישרין כדי לשרת את השימוש העיקרי ולאפשר את תפקודו התקין והמלא. על שימושים אלה יחול האמור בסעיף 3.</p>	<p>שימוש נלווה</p>
<p>שימושים למוסדות ציבור, מרחב ציבורי ודרכים ציבוריות.</p>	<p>שימושים ציבוריים</p>
<p>מגורי קבע לרבות בתי אבות ודיר מוגן, מוסדות חינוך עד גיל 18 (מעונות, גני ילדים, בתי ספר יסודיים ותיכונים), וכן מוסדות המשמשים לשהייה ממושכת כגון בתי חולים ובתי החלמה.</p>	<p>שימושים רגישים</p>
<p>מגוון פעולות של ביקור ואירוח בענפים החקלאיים, מתן הסברים למבקרים, הצגת מצגים על הגידול החקלאי, המחשה של תהליכי ייצור וכיוצא בזה.</p>	<p>תיירות חקלאית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית או מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו.</p>	<p>תכנית תקפה</p>
<p>תכנית מתאר מקומית או מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו.</p>	<p>תכנית / תכנית מפורטת</p>
<p>שימושים הקשורים ותומכים באופן ישיר בעיבוד והפקת התוצרת החקלאית, מחקר חקלאי, מעבדות מחקר, פיתוח תוכנה בהקשר חקלאי, ייצור ותיקון כלים ומכשור חקלאי, אחסנה, אריזה, הבחלה, וקירור לתוצרת חקלאית, אחסנת תשומות חקלאיות, לרבות חומרי הדברה ודישון, שירותים למשקי בעלי חיים כגון מיון ביצים, מרכזי מזון לבעלי חיים, ממגורות, אחסנת תבואה, משק חירום, תחנות קמח, יקבים ובתי בד בהיקפים מסחריים, מחלבות, משחטות, מפעלי עיבוד מזון כגון עיבוד בשר, חמוצים, מיצים, ומפעלים אחרים בזיקה ישירה או נלוות לתוצרי לחקלאות.</p>	<p>תעשייה חקלאית</p>

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



מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה	2.
<p>2.1 מטרות התכנית - כללי</p> <p>1. מתן מענה תכנוני כולל למועצות האזוריות מנשה ואלונה עם היקף אוכלוסייה של 42,269 במנשה ו-3,138 נפש באלונה, תוך התייחסות לשטחי החקלאות, ניצול משאב הקרקע ושמירה על הזהות הכפרית.</p> <p>2. התווית תכנון המנחה לשימוש יעיל במשאב הקרקע, תוך פיתוח ובינוי באופי כפרי ועל פי רוח המקום היישובית, תוך שמירה על שטחים פתוחים והקפדה על תכנון מרחב ציבורי נאות.</p> <p>3. חיזוק המרחב הציבורי ומרכזי היישובים כמוקדי מפגש, פעילות קהילתית ויזמות כפרית.</p> <p>4. מתן מסגרת סטטוטורית שתספק מענה גמיש וארוך טווח לצרכי המועצות, תוך ראייה רב-תחומית, רב-תרבותית ורב-דורית והתייחסות לכלל תושבי המועצות - ותיקים וחדשים.</p> <p>5. שמירה וטיפול השטחים הפתוחים (חקלאיים וטבעיים) והנגשתם לציבור הכללי ולתושבי המקום.</p> <p>6. שדרוג והסדרת מערך התנועה והתחבורה בדגש על שדרוג מערכת הדרכים הפנים-מועצתית וקישורה למערך האזורי, פיתוח תחבורה ציבורית והסדרת מערכת שבילי אופניים לצד הדרכים.</p> <p>7. שמירה על ערכי תרבות משמעותיים: נופים פתוחים, נופי תרבות והתיישבות האדם במרחב.</p> <p>8. שימור המורשת תוך קביעת מדיניות שימור של אתרים בעלי ערך היסטורי ותרבותי.</p> <p>9. מתן מענה לנושאי קיימות, אקולוגיה, ואיכות הסביבה.</p>	
<p>2.2 מטרות התכנית – מועצה אזורית מנשה</p> <p>1. חיזוק החוסן החברתי והקהילתי של תושבי המועצה ויישוביה תוך גידול דמוגרפי מאוזן וחיזוק חיי הקהילה ביישובים ובמועצה, לכל האוכלוסיות המגוונות המרכיבות את תושבי המועצה האזורית מנשה.</p> <p>2. יצירת זיקה תפקודית וחיזוק קשרי הגומלין בין המועצה לסביבתה העירונית, ולמוקדים מרכזיים באזור.</p> <p>3. כינון תשתית כלל-מועצתית להתפתחות עוגנים כלכליים-אזוריים במנשה ואפשרויות תעסוקה מגוונות ברמת היישוב.</p> <p>4. פיתוח אכסון תיירותי ומוקדי תיירות ברמות פיתוח שונות ביישובים, תוך עידוד תכנון מפורט לתיירות בזיקה לאופי הכפרי של המועצה ויישוביה, לטובת הגדלת כוח המשיכה של המועצה.</p> <p>5. פיתוח תיירות כפרית-חקלאית מקיימת</p> <p>6. מתן תשתית תכנונית לחיזוק החקלאות במועצה, ומתן אפשרות להתקדמותה הטכנולוגית.</p>	
<p>2.2 מטרות התכנית – מועצה אזורית אלונה</p> <p>1. חיזוק החוסן החברתי והקהילתי של המועצה האזורית אלונה, תוך גידול דמוגרפי מבוקר וביסוס המועצה כמועצה מקיימת המקדמת הגנה וטיפול של סביבתה הפתוחה והטבעית כבסיס לאיכות החיים ביישובי המועצה.</p>	



<p>2. מיצוב אלונה כמועצה צומחת ומתחדשת בתחום החקלאות והתיירות הכפרית. שמירה על הצביון החקלאי-כפרי והשתלבות החקלאות כחלק אינטגרלי מנוף המועצה.</p> <p>3. שמירה של נכסי הטבע של המועצה.</p> <p>4. חיזוק המערכות הציבוריות היישוביות והמועצתיות, והידוק הקשרים שבין היישובים דרך מוסדות הציבור המשותפים.</p>

3. ייעודי קרקע ושימושים

<p>1. ייעוד הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי היעוד הראשי שבהם.</p> <p>2. בכל יעוד ניתן להתיר במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת בתכנית זו, את כל השימושים הכלליים והשימושים הנלווים הנדרשים לתפקודם, ומתאימים בהיקפם ובאופיים לייעוד העיקרי לרבות: דרכים, חניות, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים, מבני ציבור, שטחי ציבור פתוחים, שרותי חירום, מערכות תשתיות ומתקנים הנדסיים, תשתיות תת קרקעיות וכו', ובתנאי שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.</p> <p>3. השימושים, המפורטים בכל יעוד, כולם או חלקם, ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו. ההוראות הנלוות לשימושים האמורים, יחולו גם על יעודי קרקע אשר ייקבעו במסגרת תכנית עתידית ואשר אינם מסומנים בתשריט תכנית זו.</p>

3.1	מגורים
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם כולל יחידות דיור קטנות, דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים
שימושים משניים	מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, נופש ותיירות, פנאי וספורט, מסחר, תעסוקה.

3.2	מגורים ביישוב כפרי
3.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם כולל יחידות דיור קטנות
שימושים משניים	<p>(1) מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>(2) שימושים משניים במושבים:</p> <p>(1) פעילות חקלאית בנחלה לרבות עיבודים חקלאיים, מבנים חקלאיים כולל מבנים חקלאיים יבשים וקירווי צמחי</p> <p>(2) פעילות לא חקלאית בנחלה (פל"ח) – כמוגדר בתכנית זו.</p> <p>(3) מגורים לעובדים זמניים בחקלאות</p>
3.2.1	הוראות
פל"ח	יותר להמיר עד 500 מ"ר מזכויות הבניה למגורים או זכויות הבנייה למבנים חקלאיים בחלקת המגורים בנחלה עבור פעילות לא חקלאית.





תעסוקה	3.3
שימושים	3.3.1
<p>(1) תעשייה לסוגיה לרבות תעשייה מסורתית, תעשייה זעירה, תעשייה חקלאית, תעשייה נקייה ותעשייה עתירת ידע, אחסנה, לוגיסטיקה ומלאכה, משרדים, מרפאות.</p> <p>(2) משרדים, מכוני מחקר ומעבדות רפואיות, אולמות תצוגה ואולמות כנסים, מרפאות ושירותים פיננסיים.</p> <p>(3) תחנת דלק ושירותי דרך.</p>	שימושים עיקריים
<p>(1) מסחר קמעונאי נלווה.</p> <p>(2) מסעדות ובתי קפה, אולמות אירועים, שימושי בידור, בילוי ופנאי.</p> <p>(3) מרכז תחבורה וחניון רכב כבד.</p> <p>(4) מחסנים, מחסני הרשות המקומית.</p> <p>(5) אמצעים לייצור אנרגיה חלופית לרבות תאים פוטו-וולטאים על גגות המבנים.</p> <p>(6) מרכזי מבקרים ותיירות חקלאית.</p>	שימושים משניים
הוראות	3.3.2
<p>(1) תכנית מפורטת להקמת מפעלי תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה, או לתעשייה חקלאית באזור תעשייה, תכלול הוראות בדבר נקיטת כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים המיטביים למניעת מפגעים וסיכונים לסביבה ולאוכלוסייה, בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>(2) לתכנית יצורף נספח סביבתי לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת, אלא אם יקבע מוסד התכנון, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת, כי אין צורך בנספח סביבתי נוכח מהותה של התכנית או מאפייניה.</p> <p>(3) תכנית מפורטת לאזור תעסוקה, תקבע, בין היתר, הוראות בעניין: מקבצי שימוש לפי אזורים לשם צמצום הפרעות והטלת מגבלות בין שימושים, השלבים הקושרים בין מתן היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות, תחבורה וחניה, שטחים לשימושים ציבוריים, מתקני תברואה נדרשים וכדומה.</p> <p>(4) שימושי מסחר נלווה ירוכזו בקומת הקרקע של מבני התעסוקה</p>	



מסחר	3.4
שימושים	3.4.1
<p>1. מסחר קמעונאי, שימושים מסחריים, מסעדות, בתי קפה, ממכר תוצרת משק חקלאית, מרכז יציאה לטיולים (מרכז הדרכה, השכרת אופניים וכד'), מסחר במלאכות זעירות וסדנאות אומן (כגון צורפות, קדרות, פיסול ואריגה), בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים.</p> <p>2. שימושי בידור, בילוי.</p>	שימושים עיקריים
<p>1. תחנות תדלוק, שירותי דרך.</p> <p>2. משרדים.</p>	שימושים משניים



מתקנים הנדסיים	3.5
שימושים	3.5.1
<p>מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית לסוגיהם כהגדרתם בחוק, לרבות תחנות שאיבה, תחנות טרנספורמציה, מתקני מחזור, טיפול, דחיסה ומעבר של פסולת לרבות פסולת חקלאית, קווי</p>	שימושים עיקריים



	ומתקני מים, קווי ומתקני ביוב, מכון לטיהור ו/או עיבוד שפכים, תיעול, חשמל ותקשורת, מתקנים להפקת אנרגיה סולארית.	
3.5.2	הוראות	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הפקדת תכנית מפורטת ביעוד מתקן הנדסי, תהיה כפופה לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול התייחסות, בין היתר, לאופן ההשתלבות של המתקן העומד להיבנות על המגרש עם מערכת התשתיות הקיימות והמתוכננות סביבו ועם שימושי הקרקע הגובלים. 2. תנאי להפקדת תכנית למתקן הנדסי הינו הגשת נספח סביבתי, המתייחס, בין היתר, להיבטים הסביבתיים של מיקום המתקן ומגבלותיו ביחס לשימושם בסביבתם, וקבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת. 	
3.6	מבני משק	
3.6.1	שימושים	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מבנים חקלאיים לסוגיהם, כולל לגידול בעלי חיים, מבני שירות חקלאי, קירווי צמחי ובתי צמיחה, משק חירום, מבנים לחקלאות אינטנסיבית/ מתקדמת. 2. מבני שירות לגידול בעלי חיים כגון מרכזי מזון, מכוני תערובת, מתבנים. 3. תעשייה חקלאית. 4. דרכים חקלאיות. 	שימושים עיקריים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תחנת איסוף וטיפול פתוחה לפסולת חקלאית-צמחית, וכן איסוף פסולת חקלאית לא-אורגנית. 2. מתקנים לטיפול בפסולת משקי בעלי חיים ופסולת חקלאית צמחית. 3. עיבודים חקלאיים. 4. קווי ומתקני תשתית בהיקף ובאופי שלא יפגע בתפקוד השטח למבני משק. 5. מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית, כגון: קב, בית בד, מחלבה, מגבנה. 6. תיירות חקלאית עד 500 מ"ר לתא שטח. 7. מגורים לעובדים זמניים בחקלאות. 	שימושים משניים
3.6.2	הוראות	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. זכויות הבניה יהיו בהתאם למפורט בהוראות למתחמי התכנון. 2. תכנית מפורטת לשטח מבני משק תהיה טעונה חוות דעת של משרד החקלאות לעניין גודל המבנים והתאמתם לשימושים החקלאיים הנדרשים, גובה המבנים ומרחקי ההצבה ממבני משק ושימושים גובלים אחרים. 3. לא תופקד תכנית המשנה את יעוד תאי שטח המיועדים למבני משק, באופן המבטל או מקטין את סך השטחים המיועדים לשימושים הללו על פי תכנית מאושרת, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי קרקע חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, שייעודו למבנים חקלאיים לסוגיהם, ושאיכותיהם דומות או עולות על אלו של השטחים שבטלו. 	הוראות להכנת תכניות מפורטות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בתכנית מפורטת ניתן לקבוע כי יותרו מגורים לעובדים זמניים בחקלאות. המגורים יותרו במבנים יבילים בלבד, ויפוגו עם תום השימוש בהם לצורך מגורי עובדים זמניים בחקלאות. 	מגורי עובדים זמניים בחקלאות

3.7 מבנים ומוסדות ציבור	
3.7.1 שימושים	שימושים
שימושים עיקריים	<p>1. מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, תרבות, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, בתי חולים, מוסדות קהילתיים, חדרי אוכל קיבוציים, חדרי חוגים וחדרי הרצאות, מועדונים וספריות, מוזיאונים, גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, ושירותי חירום.</p> <p>2. מרכזי מבקרים וכינוס.</p> <p>3. שטחי גינון ונטיעות, חורשות, גן יישובי/מקומי, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות מרוצפות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה, מתקני משחק וכושר.</p>
שימושים משניים	1. מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור.
3.7.2 הוראות	הוראות
שימושים עיקריים	<p>1. במוסדות הציבור רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת שטחי הבנייה לשימושים שאינם לצרכי ציבור, ואשר בנייתם נועדה לסייע כלכלית בבניית מבנה הציבור שיבנה במגרש זה. זאת בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבניה לצרכי ציבור. התכנית המפורטת תכלול תנאים להקמתם ותקבע הוראות המוודאות הקמתם בד בבד עם מימוש הבניה לצרכי ציבור.</p> <p>2. מערכות תשתית יהיו ככל הניתן תת-קרקעיות. מתקנים הנדסיים עיליים, ניתן להתיר בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים למקום. תכנית מפורטת תקבע את מיקומם והוראות ותנאים להקמתם, לרבות מיקומם בשילוב עם המבנים או שולי השטח הפתוח כך שלא יקטעו את רציפותו ואיכותו.</p> <p>3. תכנית מפורטת תכלול נספח בינוי המפרט את חלוקת היקפי הבניה בתוך מגרש, את השטחים הפתוחים במתחם ואת אופן החיבור של המתחם לסביבתו. אם במבנה הציבור משולבים שימושים סחירים בהתאם לסעיף 3.7.2 (1) לעיל, יפורט גם אופן השילוב בין השימושים הציבוריים לסחירים.</p>







3.8 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
3.8.1 שימושים	שימושים
שימושים עיקריים	1. כמפורט בשימושים עיקריים בסעיפים 3.7 (מבנים ומוסדות ציבור) ו-3.10 (שטחים פתוחים), ו-3.12 (שטח ציבורי פתוח) בפרק זה, ובנוסף חדרי אוכל קיבוציים, גנים ופינות חי, מרכזי מבקרים תיירותיים לסוגיהם בהיקף מקומי (ללא לינה), גלריות, מוזיאון, מרכז מורשת, מסחר תיירותי, הסעדה לסוגיה.
שימושים משניים	<p>1. כמפורט בשימושים משניים בסעיף 3.7 (מבנים ומוסדות ציבור).</p> <p>2. משרדים ועסקים קטנים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזור מבני הציבור, למעט במבני חדרי האוכל הקיבוציים.</p> <p>3. מכירת תוצרת מקומית ותיירות חקלאית בהתאם למדיניות משרד החקלאית באותה עת, ללא לינה, כמפורט במתחם הרלוונטי, ובתנאי שלא יפגעו בתפקוד השימוש העיקרי למבנה ציבור.</p> <p>4. בקיבוצים בלבד (תתי מתחמים א.1, א.4, א.5, ב.3, ג.2, ד.3, ד.4, ה.2, ז.1, ז.3) יותר שימוש של יחידות דיור קטנות ויחידות אירוח המתאימות באופיין ובהיקפן לאזור מבני הציבור.</p>
3.8.2 הוראות	הוראות

	מרכזי היישובים הכפריים
<ol style="list-style-type: none"> 1. במרכז היישובי יותרו שימושים לחיזוק הכלכלה המקומית כמו: מסחר תיירותי, חנויות לממכר תוצרת משק, מרכז מבקרים, סדנאות אומן, חוגי ספורט וכיוצא בזה. 2. תכנית מפורטת הכוללת שימושי מסחר מקומי תכלול הוראות הקובעות כי בקשה להיתר בניה לשימושים אלה תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורטים על מהות המסחר המקומי, היקפו וכל הכרוך בו, את אופן השתלבותו במבני הציבור ובמרקם הקיים, גובה המבנים, פרישת הבינוי וגודל העסקים וחיבורם למערכת השבילים היישובית. 3. שטחי המסחר יהיו בהיקף מקסימאלי של 1,000 מ"ר לישוב, או בהתאם לתכנית מאושרת, הגבוה מבין השניים. 4. שימוש ציבורי במבנים לשימור יותר בכפוף לכך שלא יפגע המבנה ולא יפגעו ערכי המורשת שלו. 5. שטחים ציבוריים פתוחים יתוכננו ככל הניתן כשטח רציף המשולב במבני הציבור וכולל אזורים לפעילות קהילתית כגון: שטחים להתכנסות ולטקסים, שטחי משחק, שטחי ספורט, מעברים מגוננים ומוצללים וכיוצא בזה. 	

	3.9 תיירות
	3.9.1 שימושים
<ol style="list-style-type: none"> 1. אכסון תיירותי לסוגיו, לרבות: מלון, מלונת, כפר נופש, אכסניה, חניון לילה (קמפינג), יחידות אירוח (צימרים). 2. אטרקציות תיירותיות 3. מרכזי מבקרים תיירותיים לסוגיהם, גלריות, מוזיאון 4. מסחר תיירותי, הסעדה לסוגיה. 5. תיירות חקלאית כמפורט בהוראות המתחם הרלוונטי 6. שטחים פתוחים 	שימושים עיקריים
<ol style="list-style-type: none"> 1. מגרשי חניה ואזורי ישיבה ושהייה לטובת מבקרי התיירות. 2. מתקני ספורט, מתקני משחק לילדים, בריכות שחיה. 	שימושים משניים
	3.9.2 הוראות
אכסון תיירותי יתוכנן בהתייחס לתקני משרד התיירות התקפים בעת עריכת התכנית.	

	3.10 שטחים פתוחים
	3.10.1 שימושים
טיפול נופי, גינון ונטיעות, שטח פתוח טבעי אקסטנסיבי	שימושים עיקריים
שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, תשתיות נב"ט וחניוני יום, הכל בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי וכמפורט בנספח המשולב.	שימושים משניים
שבילי טיול, מתקני פנאי ונופש פתוחים.	

	3.11 קרקע חקלאית
	3.11.1 שימושים
<ol style="list-style-type: none"> 1. עיבוד חקלאי של הקרקע. 2. קירוי צמחי. 	שימושים עיקריים

	<p>3. מבנים חקלאיים, בתאי שטח עם הנחיות מיוחדות בלבד, וזאת פרט לחממות ובתי צמיחה שיותרו בכל שטח היעוד.</p> <p>4. מבנים לשירות חקלאי, בתאי שטח עם הנחיות מיוחדות בלבד.</p> <p>5. מרעה.</p> <p>6. שטחי אימונים ומחנות צבאיים.</p>	
	<p>1. מגורים לעובדים זמניים בחקלאות, בתאי שטח עם הנחיות מיוחדות בלבד ובהתאם לאמור בסעיף 3.11.2 להלן.</p> <p>2. שימושים נלווים לפעילות חקלאית בתאי שטח עם הנחיות מיוחדות באזורים צמודי דופן בלבד, בכפוף ובהתאם לאמור בסעיף 3.11.2.</p> <p>3. תחנת איסוף וטיפול ראשוני לגזם ופסולת חקלאית צמחית.</p> <p>4. מאגרי מים לשימוש חקלאי.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים במקומות המסומנים בתשריט תכנית זו.</p> <p>6. דרכים חקלאיות ומעברים חקלאיים.</p>	<p>שימושים משניים</p>
	הוראות	3.11.2
	<p>1. קירוי צמחי יותר בכל שטח היעוד.</p> <p>2. חממות יותרו בתכנית מקסימאלית של עד 80% למגרש.</p> <p>3. תותר במסגרת תכנית מפורטת הקמת חוות לולים בהתאם להנחיות הנספח החקלאי של תכנית זו, ובכפוף לחוות דעת משרד החקלאות.</p>	<p>מבנים חקלאיים</p>
	<p>2. יותרו כול סוגי המבנים החקלאיים, כולל לגידול בעלי חיים, מבנים לשירות חקלאי, קירוי צמחי ובתי צמיחה.</p> <p>3. הקמת מבנים חקלאיים ומבנים לשירות חקלאי תותנה בקבלת התייחסות משרד החקלאות.</p> <p>4. לא תופקד תכנית המשנה את יעוד תאי שטח המיועדים למבנים חקלאיים, באופן המבטל או מקטיץ את סך השטחים המיועדים לשימושים הללו על פי תכנית מאושרת, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי קרקע חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, שייעודו למבנים חקלאיים לסוגיהם, ושאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של השטחים שבטלו.</p>	<p>מבנים חקלאיים בתאי שטח עם הנחיות מיוחדות</p>
	<p>1. בשטחים חקלאיים עם הנחיות מיוחדות, הצמודים לשטחים המיועדים למגורים, יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. שימושים נלווים לגידול, טיפול ואחסנת בעלי חיים, לרבות ריפוי וטיפול באמצעות בעלי חיים, ליטוף בעלי חיים והתנסות בגידולם, רכיבה טיפולית ולימודי רכיבה, חנות ממכר בעלי חיים וציוד לגידולם. שטח החנות לא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>ב. עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית – בית בד, יקב, מגבנה וכדומה, במבנה שלא יעלה על 350 מ"ר, מתוכם עד 50 מ"ר לחנות ממכר של התוצרת החקלאית של הנחלה.</p> <p>2. פעילות תיירותית וחינוכית – המבוססת על פעילות חקלאית המתקיימת בנחלה, הצגת הענף החקלאי ומוצריו, השתתפות בקטיף, האסיף או החליבה או שימוש במבנה קיים ושימורו לצורך הצגת מורשת ההתיישבות, בשטח של עד 150 מ"ר. תותר הקמת חנות ממכר של התוצרת החקלאית בגודל שלא יעלה על 50 מ"ר, בצמידות לפעילות התיירותית והחינוכית המוצגת וכשימוש נלווה לה.</p>	<p>שימושים נלווים לפעילות חקלאית</p>
	<p>1. בתכנית מפורטת ניתן לקבוע כי יותרו מגורים לעובדים זמניים בחקלאות, בתחום המסומן עם הנחיות מיוחדות ובצמידות דופן לשימושים בנויים אחרים בלבד.</p> <p>2. המגורים יותרו במבנים יבילים בלבד, ויפונו עם תום השימוש בהם לצורך מגורי עובדים זמניים בחקלאות.</p>	<p>מגורי עובדים זמניים בחקלאות</p>
	<p>1. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, תשתיות נבי"ט וחניוני יום, הכל בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי וכמפורט בנספח המשולב.</p>	<p>שבילי הליכה ואופניים</p>

<p>2. מוסד תכנון הדרן בתכנית הכוללת שבילי אופניים והולכי רגל בשטחים החקלאיים יבחן את האמצעים המתאימים להגנה על הפעילות החקלאית, בין היתר אמצעי הפרדה בין שבילים לבין מטעים ומשקי בעלי חיים.</p>	

ספורט ונופש	3.12
שימושים	3.12.1
<p>מגרשי ספורט, חדרי חוגים, בריכת שחייה פתוחה/מקורה, מבני ומתקני ספורט ונופש, ומבני עזר הנדרשים לתפעולם</p>	שימושים עיקריים
<p>שטחים פתוחים, קמפינג</p>	שימושים משניים

יער	3.13
שימושים	3.13.1
<p>בהתאם להוראות תמ"א 1 על עדכוניה והתכניות התקפות החלות במקום.</p>	שימושים עיקריים
<p>1. במקומות המסומנים כחניון נופש פעיל יותרו השימושים הבאים- מרכז מבקרים, מוקד יציאה לטיולים, חניון יום, חניון לילה (קמפינג) וחניוני לילה משולבים על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות ועדכונם מעת לעת, מסחר תיירותי ובתי אוכל בקנה מידה המתאים לאופי המרחב. 2. היקף השטח הבנוי לשימושים אלה לא יעלה על 250 מ"ר.</p>	שימושים משניים

הוראות	3.13.1
<p>(1) כאמור בהוראות תמ"א / 1 על עדכוניה ועל פי התכניות התקפות החלות במקום. (2) ניתן יהיה להתיר שימושים של קמפינג בכל היערות באישור קק"ל. (3) תתר הכשרת אתרי מורשת שבתחום היער לביקור, שיקום ושיחזור, סימון והסדרת שבילי מטיילים בהתאם למסומן בתשריט הנספח המשולב ובכפוף להוראות תמ"א 1. (4) תותר הכשרת שבילים ודרכי שירות ליער על בסיס תוואים קיימים ובהתאם למסומן בנספח המשולב. (5) תותר הכשרת דרכי מילוט לחירום ביישובים במתחם ו. (6) תותר פעילות חקלאית ביער לרבות עיבוד חקלאי קיים, מרעה מבוקר, פעולות המאפשרות מרעה, ודרכים חקלאיות.</p>	

שמורת טבע	3.14
שימושים	3.14.1
<p>בהתאם להוראות תמ"א 1 על עדכוניה והתכניות התקפות החלות במקום.</p>	שימושים עיקריים
הוראות	3.14.2
<p>השטח ישמר כטבעו ללא בניה, בהתאם להוראות תמ"א / 1 ועל פי התכניות התקפות החלות במקום.</p>	

3.15	נחל / תעלה
3.15.1	שימושים
שימושים עיקריים	<ol style="list-style-type: none"> בתחום נחלים ותחומי ההשפעה שלהם - בהתאם להוראות תמ"א 1 על עדכוניה והתכניות המפורטות התקפות החלות במקום. מאגר מים כולל מתקנים הנדסיים לתחנת שאיבה שתשמש את המאגר.
שימושים משניים	<ol style="list-style-type: none"> מעברים עיליים לחציית ערוץ הנחל קווי תשתית בהיקף ובאופי שלא יפגע בתפקוד הנחל / התעלה / מאגר המים גידור ואמצעי ביטחון ובטיחות ככל שידרש

3.16	תחבורה
3.16.1	שימושים
שימושים עיקריים	<ol style="list-style-type: none"> מסוף תחבורה, שאטלים ותחבורה ציבורית לסוגיה. חניונים, חניון רכב כבד.
שימושים משניים	עמדות המתנה, ואזורי שהייה לנוחות משתמשי המסוף, מסחר נלווה לשירות משתמשי הפעילות התחבורתית בלבד, אזורי מנוחה והתרענונות לנהגים.

3.17	דרך מאושרת/ מוצעת
3.17.1	שימושים
שימושים עיקריים	<ol style="list-style-type: none"> דרך, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל. מסלולים לרוכבי אופניים וגשרונים המשמשים הולכי רגל ורוכבי אופניים
שימושים משניים	<ol style="list-style-type: none"> חניות קווי תשתית
3.17.2	הוראות
דרכים ארציות	<p>בתכנית זו: דרך ארצית - דרך הכלולה ברשת הדרכים הארצית.</p> <ol style="list-style-type: none"> כל שינוי בתוואי דרך ארצית המופיעה בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים, יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו. לא תותר כל בניה או חניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו. לעניין פרק זה למונח "קו בניין" תהיה המשמעות הנתונה לו בתמ"א 1 או תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. אופן החיבור בין דרכים אזוריות / מקומיות לבין דרכים ארציות יקבע בתכנית מפורטת, תוך התייחסות לרציפות ולנוחות תנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים. תכנון הדרכים ישלב אפשרויות לתנועה רציפה של הולכי רגל ורוכבי אופניים לרבות מסלולים לרוכבי אופניים וגשרונים המשמשים הולכי רגל ורוכבי אופניים, על פי התקן באותה עת.
דרך מקומית/ פנימית	<ol style="list-style-type: none"> התוואי המפורט של הדרך, רוחבה ומאפייניה ייקבעו בתכנית מפורטת, בהתאם לעקרונות המפורטים בתכנית זו. תכנון הדרכים הפנימיות ישלב אפשרויות לתנועה רציפה של הולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות.

<p>3. חתך דרך פנימית יתוכנן באופי כפרי, בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח התנועה המילולי.</p>	
<p>על תכנית הכוללת הפרדה מפלסית/ חציית מסילת הרכבת תחולנה ההוראות הבאות:</p> <p>1. לתכנית יצורף נספח תנועה שיכלול בחינה גיאומטרית ותנועתית והערכה של ההשפעות על מפלס הרחוב, הולכי הרגל ושימושי הקרקע הגובלים.</p> <p>2. הפרדה מפלסית מקומית/ חציית מסילת הרכבת:</p> <p>א. ניתן לקבוע הפרדה מפלסית מקומית בישוב כפרי, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, ובלבד שיוכח כי הפרדה זו נדרשת על מנת לשפר את הנגישות.</p> <p>ב. בחוות הדעת בדבר הקמת הפרדה מפלסית מקומית יתייחס מהנדס מוסד התכנון, בין היתר, לתנאים להבטחת העקרונות המפורטים להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מזעור הפגיעה באיכות המרקם הכפרי. • מניעת הפרעה למעבר תחבורה ציבורית. <p>ג. שמירה על מעבר רציף ואיכותי של הולכי רגל בסביבת הפרדה.</p>	<p>הפרדות מפלסיות</p>
<p>תותר הקמת מעבר מעל או מתחת דרך, למעבר כלי רכב חקלאיים. סוג המעבר יקבע בתכנית מפורטת ויכלול בחינה נופית של המעבר המוצע.</p>	<p>מעברים חקלאיים</p>

<p>מסילה מאושרת</p>	<p>3.18</p>
<p>שימושים</p>	<p>3.18.1</p>
<p>בהתאם להוראות התכנית הארצית התקפה והתכנונית התקפות החלות במקום. מסילות ברזל, מבני מסילה וכן מיתקנים לצורך מסילת הברזל או הקשורים אליה, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה, כהגדרתם בתכנית הארצית התקפה.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>מתקני תשתית, מסופי מטענים, שלוחות מסילה, קווי תשתית.</p>	<p>שימושים משניים</p>
<p>הוראות</p>	<p>3.18.2</p>
<p>(1) כל הרחבה או שינוי בתוואי מסילת ברזל המסומנת בתשריט תכנית זו, יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור ליעל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>(2) לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של מסילת הברזל, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>	

<p>כרייה וחציבה</p>	<p>3.19</p>
<p>שימושים</p>	<p>3.19.1</p>
<p>בהתאם להוראות תמ"א 14ב על שינוייה ו/או בהתאם לתכנית תקפה החלה במקום.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>

<p>בית קברות</p>	<p>3.20</p>
<p>שימושים</p>	<p>3.20.1</p>
<p>בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה ו/או התכנונית התקפות החלות במקום.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>מתקנים נלווים הנדרשים לקבורה לרבות בית/רחבת לוויית, סככות המתנה ושירותים.</p>	<p>שימושים משניים</p>

3.20.2	הוראות
	<p>(1) מוסד תכנון יאשר או יחליט על הפקדתה של תכנית לקבורה לבית קברות רק אם התכנית תתייחס אל כל שטח בית הקברות כאל מכלול אחד.</p> <p>(2) בתכנית ייקבע כי תנאי להיתר בניה, יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח נופי לכל שטח בית הקברות.</p>

3.21	ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת
3.21.1	שימושים
שימושים עיקריים	בהתאם לתכנית התקפה

3.22	מסחר, תעסוקה ותיירות
3.22.1	שימושים
שימושים עיקריים	<p>1. כל השימושים כמפורט בשימושים עיקריים בסעיפים 3.9 (תיירות), 3.4 (מסחר) בפרק זה.</p> <p>2. שימושים עיקריים מסעיף 3.3 (תעסוקה) – סעיף 3.3.1 (2) בלבד.</p>

4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

4.1	הוראות כלליות
4.1.1	כללי
4.1.1	<p>1. תכנית מפורטת בתחום הישובים ובתחום המוקדים תוכן בהתאם להוראות המפורטות למתחם ולתת-המתחם הרלוונטי בסעיף 4.2 לפרק זה, ולעקרונות המפורטים בנספח המשולב המצורף לתכנית זו.</p> <p>2. תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות המתייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמידה על רצף של דרכים, שבילים ותשתיות.</p> <p>3. 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> <p>4. תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו.</p> <p>5. תכנית מפורטת תכלול הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל, שהייה ורוכבי אופניים, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'.</p> <p>6. תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הנחיות לממשק שבין המרחב הציבורי לבין המרחב הפרטי וכן הנחיות לחזות המבנים, כחלק משפה תכנונית כוללת המותאמת לרוח המקום ומתחשבת במגרשי הבינוי הסמוכים וחלקי היישובים הוותיקים.</p> <p>7. תכנית מפורטת לתוספת שטחי בניה למגורים, תעשייה, תעסוקה, תיירות או מבני משק תלווה במסמכים הבאים כולם או חלקם, בהתאם לסוג התכנית ולהיקפה:</p>

<p>7.1 מסמך נופי ונספח בינוי שיערכו בהתאם לעקרונות המפורטים בתכנית זו על כל מסמכיה. המסמך יכלול, בין השאר, הנחיות בדבר: נוף ושמירת מבטים לנוף, השתלבות הבינוי ומאפייניו והתאמתו למרקם הישוב בהתאם לסוג הישוב (קיבוץ, מושב, כפר וכד'), התאמה לסביבה, העמדת הבינוי ביחס לשיפוע הקרקע תוך הבטחת היקף עבודות עפר קטן ככל האפשר, ניתוח נצפות, ממשק עם השכונות הקיימות, המשכיות שבילים קיימים ומיקום החניות.</p> <p>7.2 נספח תחבורה, הכולל הקצאת חניות פרטיות וציבוריות ופירוט מערך התנועה בהתאם לעקרונות הנספח המשולב ונספח התחבורה המצורפים לתכנית זו, תוך שימת דגש על השתלבות במערך התנועה הכפרי ומערך התחבורה הציבורית.</p> <p>7.3 התכנית תכלול הוראות בדבר שיקולים סביבתיים נדרשים, לרבות מפגעי ריח, איכות אוויר, רעש ופסולת ומרחקי הצבה משימושים אחרים.</p> <p>7.4 במקום בו מתאפשרים מבטים לנוף הרחוק, התכנית תכלול הנחיות לתכנון המבנים ופרישתם, המוודאות שמירה של מבטים פתוחים לנוף.</p> <p>7.5 במושבים בהם מתאפשרים מבטים לשדות החקלאיים של חלקה א' מראש הנחלה, התכנית תכלול הנחיות לתכנון המוודאות שמירה על מבטים אלו מרחובות המושב.</p> <p>7.6 רשאי מוסד תכנון, לפטור תכנית מעמידה באחת או יותר מהוראות סעיף זה, בהתאם לרלוונטי, עבור תכניות למגרשים בודדים או מתחמים הקטנים מ-10 ד'.</p> <p>8. רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית 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.</p> <p>9. תכנית מפורטת לתוספת יחידות דיור בישוב תכלול בדיקת התכנות למימוש יחידות הדיור שנקבעו במתחם, כולן או חלקן, כחלק מהמרקם הקיים, וזאת בכפוף לעמידה בעקרונות המפורטים בתכנית זו ובנספחיה, ולבחינת תנאי השטח וכושר נשיאה של דרכים, חניות ושטחי ציבור בישוב.</p> <p>10. תכנית בישוב הכוללת 50 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו והנספח הפרוגרמתי של תכנית זו להקצאת קרקע לצרכי ציבור, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, כמפורט להלן:</p> <p>10.1 מאפייני אוכלוסיית היעד של התכנית, כולל הערכה של מספר הנפשות יתווספו כתוצאה ממימוש התכנית.</p> <p>10.2 נתונים פרוגרמטיים הכוללים, בין היתר, את היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק בתחומו או בסביבה הקרובה שטחי ציבור נוספים לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי לפרויקטים חדשים.</p> <p>10.3 התכנית תכלול הוראות לשלבויות פיתוח במנות קטנות, תוך עידוד מימוש יחידות דיור במירקם הקיים בשלב ראשון, בהתאם לבחינה המפורטת לעיל. ההוראות יכללו בין היתר את היקף יחידות הדיור בכל שלב בניה ואכלוס.</p> <p>10.4 בדיקה בהתייחס לצורך בדיור בהשיג יד ובהקצאת יחידות דיור קטנות, לרבות:</p> <p>10.4.1 תמהיל יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה מבחינת גודלן, נגישותן, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות בשלבים שונים של מחזור החיים להתגורר בתחום התכנית ובסביבתה.</p> <p>10.4.2 מלאי יחידות הדיור העונות על מאפיינים אלו בסביבה הקיימת והמתוכננת ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות אלה.</p> <p>10.4.3 המלצות בדבר הכללת יח"ד בהישג יד ו/או יח"ד קטנות בתכנית הנדונה ככל הנדרש.</p> <p>11. צפיפות יחידות הדיור במתחם מגורים חדש בתכנית זו שעליו לא חלה תכנית תקפה, לא תפחת מ- 3 יח"ד/ד'.</p>	
---	--

<p>12. תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו.</p> <p>13. תכנית מפורטת תכלול, במידת האפשר ולפי העניין, הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת-קרקעי לשילוב שימושים כגון מתקני תשתית, תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לסביבה ולפעילויות סמוכות.</p> <p>14. בתכניות מפורטות הגובלות בשטחים חקלאיים יקבעו, ככל שידרש ובתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר, אזורי חייץ פתוחים בתחום התכנית שמטרתם יצירת מרחק בין האזורים הבנויים המוצעים בתכנית ובין אזורים חקלאיים למניעת מפגעים מחומרי הדברה חקלאיים. במידת האפשר יהיה רוחב החייץ 50 מ' לכל הפחות.</p> <p>15. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא מומשה בתוך מסגרת זמן, שתיקבע באותה תכנית בהתאם למאפייניה.</p>	
<p>שטחי ציבור</p>	<p>4.1.2</p>
<p>1. בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה כלל-מועצתית או בעלי היקף ו/או תפקיד מעבר למבנה ציבורי מקומי. ביעוד משולב של מבנים למוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח, מסומנים השטחים הכוללים את שטחי הציבור הבנויים ואת שטחי הציבור הפתוחים, המהווים יחד את המרחבים הציבוריים המרכזיים בישוב כפרי. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכניות שיערכו מכח תכנית זו, בהתאם להוראות תכנית זו והמדריך הארצי להקצאת לשטחים ציבוריים התקף לעת אישור התכנית המפורטת, ובהתייחס לנספח המשולב ולנספח הפרוגרמתי המצורפים לתכנית זו.</p> <p>2. רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בנייה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>3. תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח הפרוגרמתי.</p> <p>4. הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם בהתאם לנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, ועל פי המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו, ובדגש על ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש.</p> <p>5. לא תופקד תכנית המשנה את ייעודו של מגרש, מייעוד למבני ציבור או שטח ציבורי פתוח לייעוד אחר, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטח חלופי, שגודלו ואיכויותיו דומות או עולות על אלו של השטח שיייעוד שונה.</p> <p>6. על אף האמור בס"ק 5 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 המשורת על ידם, אם היא בתחום התכנית המוצעת ואם מחוצה לה, וכלל את נימוקיו בהחלטת ההפקדה.</p> <p>7. על אף האמור בס"ק 5 לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת המציעה עיבוי פנימי ביישוב על חשבון שטחי ציבור, בתנאי שהוכן מסמך פרוגרמטי מפורט המראה כי ניתן מענה מלא לשטחי ציבור התומך בגידול היישוב, תוך התייחסות לייעול הניצול בקרקע הציבורית, זאת על פי הנחיות נספח הפרוגרמה של תכנית זו.</p> <p>8. תכנית מפורטת הכוללת תוספת שטחי ציבור לשימוש כלל מועצתי תעריך בהתאם לנספח הפרוגרמתי. התכנית תקבע את מיקומם בתחום ישוב או כחלק ממוקד כלל מועצתי קיים לפי העניין, ותכלול הוראות לשילובם, לרבות יחס למבני ציבור קיימים</p>	

<p>ומתוכננים, הנחיות לשימוש משותף במבנים, חיבור למערכת השבילים בתת המתחם ופתרונות גישה לאוטובוסים במידת הצורך.</p>	
<p style="text-align: center;">עיצוב ובינוי</p>	<p style="text-align: center;">4.1.3</p>
<p>(א) בעת הדיון בהפקדת תכנית רשאי מוסד תכנון לשקול גם היבטי עיצוב, ובכלל זה התאמה לרקמה הבנויה של תת המתחם, לסביבה ולחזית הרחוב, היחס בין הבנוי לפתוח, חסימת מבטים למוקדים בעלי חשיבות ולשדות החקלאיים, זיקה בין המרחב הציבורי לשטחים הפרטיים הפתוחים, פרטי בניה וחומרי גמר, עיצוב חזיתות וגגות, גידור וגידור צמחי, פיתוח נופי וכיוצא בזה.</p> <p>(ב) רשאי מוסד תכנון לדרוש צירוף של נספח בינוי לתכנית כתנאי לאישורה שיכלול בנוסף להתייחסות לשטח התכנית עצמה, תיאור של הסביבה הבנויה הקרובה, הקיימת והמתוכננת.</p> <p>(ג) <u>הוראות בניה:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) מוסד תכנון רשאי לקבוע בתכנית מפורטת, כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי. 2) תכנית מפורטת תכלול הנחיות לשימור גרעין מרכז היישוב ואזור מבני הציבור המרכזי וכל אלמנט בנוי או נופי אחר שהוא חלק ממורשת הישוב, כמפורט בעקרונות השימור בנספח המשולב. <p style="text-align: center;">מושבי המועצה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3) תכנית מפורטת לכלל המושב תכלול עקרונות תכנון הנוגעים לשימרה על המבנה המושבי בהתאם לאפיון היישובי בנספח השימור ובחוברת הנספח המשולב. 4) האזור המיועד למבני הציבור ושטחים פתוחים ציבוריים (לב המושב) ישמר כמרחב פתוח ורציף, משולב במבני ציבור ויפותח כמרחב קהילתי ותרבותי עם ממשקים למגרשי המגורים. 5) יש לשמור על נגישות מרבית למרכז המושב והתחברות לשלד הכבישים והשבילים, כך שתתאפשר הליכה/רכיבה על אופניים קצרה ככל הניתן למבני הציבור במרכז המושב. 6) פיתוח אזורי מגורים חדשים במושבים יתבצע ככל הניתן בתוך הנחלה ו/או בצמידות דופן אליה. 7) במידה ובמושב מסוים מוקצה מקבץ פיתוח נפרד למגורים, התכנית המפורטת תכלול פירוט של התחברות למושב הקיים ולשלד הדרכים והשבילים להולכי הרגל, והתייחסות למרחקי הליכה ורציפות שבילים, גודל המקבץ, השתלבות במרקם הקיים, הממשק בינו לבין השדות הגובלים ושמירת המבטים לשדות והמרחב הפתוח. <p style="text-align: center;">קיבוצי המועצה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 8) תכנית מפורטת לכלל הקיבוץ תכלול עקרונות תכנון הנוגעים לשימרה על המבנה הקיבוצי הרלוונטי לקיבוץ בהתאם לאפיון היישובי בנספח השימור ובחוברת הנספח המשולב. 9) תכנית מפורטת לקיבוץ תכלול נספח שימור שיכלול בין היתר, הנחיות לשימור גרעין "המחנה" והגן הקיבוצי, חדר האוכל והדשא הגדול וכל אלמנט בנוי או נופי אחר שהוא חלק ממורשת הישוב, כמפורט בעקרונות השימור בנספח המשולב. 10) מערך הדרכים יתבסס ככל האפשר על דרך היקפית ומקבצי חנייה בשולי מתחמי המגורים ויאפשר הפרדה מירבית של תנועת כלי רכב מתנועת הולכי הרגל במערך השבילים. 11) תכנית מפורטת לשכונת מגורים חדשה תכלול פירוט של מערכת שבילים להולכי רגל, הפניות המבנים ביחס לשבילים, התייחסות למרחב שבין המבנים, מערכת 	

<p>הדרכים, מיקום חניונים מרוכזים והתייחסות למרחקי הליכה ורציפות שבילים בין שכונת המגורים למבני הציבור המרכזיים בישוב.</p> <p>ד) מספר קומות וגובה הבניה</p> <p>1) גובה בנייה מרבי של בנייה למגורים ביישובים קהילתיים יהיה עד 4 קומות מעל מפלס הקרקע.</p> <p>2) גובה קומה יחושב ממפלס הרצפה, ועד מפלס הרצפה של הקומה שמעליה, כולל כל המערכות הטכניות, אלמנטים קונסטרוקטיביים וכדומה.</p>	
<p>מרכזי היישובים</p> <p>4.1.4</p> <p>1. במרכז היישובי יותרו שימושים לחיזוק הכלכלה המקומית כמו: מסחר תיירותי, חנויות לממכר תוצרת משק, מרכז מבקרים, סדנאות אומן, חוגי ספורט וכיוצא בזה.</p> <p>2. תכנית מפורטת הכוללת שימושי מסחר מקומי תכלול הוראות הקובעות כי בקשה להיתר בניה לשימושים אלה תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורטים על מהות המסחר המקומי, היקפו וכל הכרוך בו, את אופן השתלבותו במבני הציבור ובמרחם הקיים, גובה המבנים, פרישת הבינוי וגודל העסקים וחיבורם למערכת השבילים היישובית.</p> <p>3. שטחי המסחר יהיו בהיקף מקסימאלי של 1,000 מ"ר לישוב, או בהתאם לתכנית מאושרת, הגבוה מבין השניים.</p> <p>4. שימוש ציבורי במבנים לשימור יותר בכפוף לכך שלא יפגע המבנה ולא יפגעו ערכי המורשת שלו.</p> <p>5. שטחים ציבוריים פתוחים יתוכננו ככל הניתן כשטח רציף המשולב במבני הציבור וכולל אזורים לפעילות קהילתית כגון: שטחים להתכנסות ולטקסים, שטחי משחק, שטחי ספורט, מעברים מגוננים ומוצללים וכיוצא בזה.</p>	
<p>מבנים חקלאיים</p> <p>4.1.5</p> <p>1. לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה המיועדים למבנים חקלאיים באופן המבטל או מקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים הללו על פי תכניות תקפות, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בנייה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים למבנים חקלאיים לסוגיהם, שאיכויותיהם דומות או עלולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו.</p> <p>2. לא תופקד תכנית המבטלת שטחים בהם בנויים מבנים חקלאיים או מבני שירות לחקלאות ומעתיקה את מיקומם, אלא אם שוכנע מוסד תכנון כי העתקת המבנים הבנויים בפועל הינה נחוצה וישימה, כולל בהיבטים של עלויות ההעתיקה.</p> <p>3. זכויות הבניה למבנים חקלאיים המפורטות בתת-המתחמים מתייחסות למבנים לגידול בעלי חיים ולמבנים לשירות חקלאי כהגדרתם בתכנית זו. הם אינם כוללים זכויות לקירוי צמחי, בתי צמיחה וחממות.</p> <p>4. מבנים חקלאיים, למעט קירוי צמחי, בתי צמיחה וחממות, יותרו בכפוף לחוות דעת משרד החקלאות בדבר גודל המבנה בהתאמה לגודל המשק אותו הוא אמור לשרת, מרכיביו התכנוניים, גובהו, מיקומו ומרחקי הצבה.</p> <p>5. תכניות מפורטת למבנים לגידול בעלי חיים:</p> <p>א. התכנית תלווה בנספחי תשתיות (מים, ביוב, ניקוז, נגישות) בהתייחס להנחיות נספח התשתיות של תכנית זו, וכן בחוות דעת סביבתית שתתייחס לאמצעים לצמצום מטרדים, לאחסון מזון לבעלי חיים, והכל בכפוף להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ב. שטח המבנה שיותר יהיה בהתאם לגודל משק בעלי החיים, על פי קריטריונים ונהלים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר באותה עת.</p> <p>ג. תכנית הכוללת מבנים לגידול בעלי חיים בסמוך לתחום נחל, תקבע הוראות המבטיחות שמירה על מרחק מינימלי בינם לבין תחום הנחל בהתאם להוראות תמ"א 1.</p> <p>6. תכנית מפורטת למבנים חקלאיים:</p>	






<p>א. מבנים חקלאיים יוקמו בהתאם לתקני משרד החקלאות. ב. מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים חדשים משימושים קיימים יהיו בהתאם להנחיית משרד החקלאות בעת אישור התכנית. 7. בתכנית יקבע כי שימושים שאינם חקלאיים בשטח למבנים חקלאיים יהווה סטיה ניכרת.</p>	
<p>תיירות</p>	<p>4.1.6</p>
<p>1. תכנית מפורטת לתיירות תערך בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי, ובתיאום עם משרד התיירות. 2. התכנית תכלול נספח בינוי בו יוצג הבינוי המוצע והיחס בינו לבין בינוי קיים, מספר יחדות האירוח ופרישתם בשטח, קישור למערכת שבילים קיימת, ופרישת השימושים הנוספים במתחם. 3. תכנית לפיתוח מתחם תיירותי ביישוב תבחן את האפשרות לכלול שימוש משותף במבנים ציבוריים, כמו חדר אוכל, בריכה, מגרשי ספורט, חדרי הרצאות, מבני הדת, וכדומה.</p>	
<p>שטחים פתוחים</p>	<p>4.1.7</p>
<p>1. תכנון שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים יעשה על בסיס התשריט וההנחיות של הנספח הנופי המשולב ויכלול הוראות המוודאות קישוריות בין הישובים ומוקדי התיירות והמורשת, ואפיון פיזי של השביל בהתאם לסביבתו ותפקידו. 2. תכנית מפורטת הכוללת אתרים לרבות אתרי נוף ו/או אתרי מורשת וארכיאולוגיה כמסומן בנספח הנופי המשולב תקבע הוראות המוודאות קישוריות של האתר למערכת הטיילות הכלל מועצתית, תוך התייחסות להשפעה הצפויה של המטיילים על השטחים החקלאיים. 3. בתכנית מפורטת יקבעו אמצעים למניעת כניסת כלי רכב ממונעים שאינם חקלאיים לשטחים החקלאיים, לרבות הסדרת חניות לקליטת קהל, ואמצעי הכוונה והסדרה. 4. תכנית מפורטת או תכנית פיתוח לטיפול ו/או טיפוח אתרי מורשת או ארכיאולוגיה, כמסומן בנספח הנופי המשולב, תיערך בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי ולעקרונות המפורטים בנספח המשולב. 5. תכנית לתיירות ופנאי בשטחים הפתוחים תכלול הוראות בדבר חניה, פינות מנוחה, שבילים ודרכי גישה, נטיעות, נקודות תצפית, ריהוט, שילוט וכיו"ב - הכל בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי ולעקרונות המפורטים בנספח הנופי ובנספח המשולב. 6. בתכנית מפורטת בשטחים הפתוחים יוצגו פרטי פיתוח ואופן שילובם בסביבה. תהיה הקפדה על בחירת חומרים מקומיים, המשתלבים בנוף המקומי, לא בולטים ומשתלבים ברמות פיתוח אקסטנסיביות.</p>	
<p>דיוק בסימונים</p>	<p>4.1.7</p>
<p>1. סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינן מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו. 2. סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</p>	
<p>שבילי אופניים</p>	<p>4.1.8</p>
<p>הוראות לשבילי אופניים המסומנים בתשריט התכנית כיציר אופניים: 1. צירים אלו יכללו שבילי אופניים, שבילי הליכה, שבילי טיול, דרכים חקלאיות, שבילי יוממות, שבילים נופיים. שבילים סלולים או דרכי עפר. 2. תכניות מפורטות הכוללת בתחומה שבילי אופניים תכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p>	



	<ul style="list-style-type: none"> • הגבלה ו/או חסימה של גישה לכלי רכב ממונע. • הגבלת בנייה מכל סוג בקרבת השבילים. • התקנת שילוט לצרכי התמצאות וצרכים תיירותיים, בהתחשב בשיקולים נופיים. 	
	נחלים	4.1.9
	<p>תכנית מפורטת הכוללת נחל בתחומה או הגובלת בו תיערך בהתאם להוראות תמ"א 1 על עדכונה ותכלול הוראות בהתייחס לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. מסדרון אקולוגי למעבר חופשי לבעלי חיים כמסומן בנספח הנופי-משולב. ב. מעברים עיליים לחציית ערוץ הנחל. ג. פיתוח פעילות נופש, פעילות חקלאית, תשתיות ושימושים נוספים, ניתן להתיר בתנאי שיישמרו התפקודים האקולוגיים, ההידרולוגיים הניקוזיים של הנחל ובתחום השפעתו. ד. קביעת התחומים במרחב הנחל לרבות אפיק, רצועת מגן ורצועת השפעה. ה. לאורך גדות הנחלים יובטח מעבר חופשי רציף לציבור לפעילות פנאי ונופש ולמעבר בעלי חיים שלא יקטן מ- 50 מ' לכל צד מציר הנחל ו. בתחום ההשפעה של הנחלים ינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת פגיעה באיכות המים בנחלים. ז. נטיעות בגדות נחלים ייעשו בצמחיה מקומית מתאימה, בהתאם לאופי השטח. שיטות הנטיעה והכנת השטח ייקבעו תוך נקיטת האמצעים לשמירה על המרכיבים הטבעיים של הנחל בליווי חוות דעת של אקולוג. 	
	הוראות לכלל המתחמים:	4.1.10
	<ol style="list-style-type: none"> 1. המתחמים בתכנית זו כוללים מקבצי ישובים ומוקדים עם השטחים הפתוחים שביניהם, או שטחים פתוחים בלבד, כאשר כל ישוב או מוקד במתחם מוגדר כתת-מתחם. 2. הגבולות המדויקים של המתחמים ו/או תתי המתחמים ו/או יעודי הקרקע יקבעו בתכנית מפורטת בהתייחס לשיקולים של התאמה לתנאי השטח ו/או רציפות של שטחים פתוחים, ובלבד שיהיו בהתאם להוראות בתכנית זו. 3. על אף האמור בסעי' 1 לעיל, רשאית הוועדה להפקיד תכנית לחלק ממתחם תכנון/תת מתחם חדש, התואמת מסמך מדיניות למתחם כולו, אשר אומץ במוסד התכנון כמסמך מנחה לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך. 4. היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם/תת מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות תקפות. 5. היקף שטחי הבניה הנ"ל מחושב בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. ככל שיתברר כי הזכויות המאושרות ערב תכנית זו שונה, תשתנה התוספת בהתאמה, כך שישמר סה"כ היקף הזכויות המוצע בתכנית זו. 6. רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות המתחם הרלוונטי, ובכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו. 7. שטחי הבניה המוקצים בתכנית זו לכל תת מתחם לא ניתנים להעברה לתת מתחם אחר. 8. בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה על כל חלקיו, לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה. 	



	הוראות למתחמים	4.2
	מתחם 1 – יישובי מרכז המועצה	4.2.1
	תיאור המתחם	א
		<p>שטח המתחם : 18,311 ד'</p> <p>מתחם א' כולל את תתי המתחמים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> א.1 קיבוץ עין שמר, א.2 מושב גן השומרון, א.3 מרכז המועצה, א.4 קיבוץ ברקאי, א.5 קיבוץ מענית, א.6 גבעת חביבה, א.7 מפעל גלעם, א.8 שער מנשה, א.9 אזור תעסוקה עירון <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • במתחם א' יישובים ותיקים ומוקדים שמסמלים הן את ראשית ההתיישבות באזור והן את עיקר הפעילות החברתית-אנושית במועצה האזורית מנשה. • אשכול יישובים ומוקדים במרכז הגיאוגרפי של המועצה, בין כביש 65 ופרדס חנה-כרכור מצפון מערב, כביש 6 וחריש ממזרח וגדר בסיס עין שמר מדרום. • מרכז האזרחי המועצתי המשמש כמוקד ראשי המעניק את מרבית השירותים הציבוריים ברמת המועצה לתושבי כלל יישובי מנשה. במרכז פונקציות חינוכיות, קהילתיות, אזרחיות ותרבותיות. • המתחם מאופיין בטופוגרפיה מישורית, נגישות גבוהה מאוד בין כבישים ארציים המחברים בין יישובי המועצה עצמם ואל הרשויות הגובלות. • בחלקו הדרומי של המתחם ממוקם המרכז לבריאות הנפש הגדול בישראל שער מנשה, ולידו בסיס עין שמר. <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> • פיתוח היישובים הכפריים תוך שמירה וחיזוק מאפייני ההתיישבות הכפרית. • פיתוח המתחם כמרחב תיירותי המאגד תחתיו מספר רב של אתרי עניין בתא שטח קטן יחסית. תוספת שימושי תיירות ביישובים ובמוקדים, וכן חיזוק החיבור ביניהם. • חיזוק קיבוץ עין שמר כעוגן תיירותי ראשי של המועצה, והאתרים הסמוכים כעורף תיירותי משלים. • ניצול המישוריות, סמיכות היישובים והאתרים ביניהם לחיזוק הקישוריות והקשר בין היישובים ובין המוקדים. • פיתוח מרכז מבקרים סביבתי בתחומי מט"ש עירון. • הרחבת שטחי התעסוקה במפעל גלעם.



הוראות נוספות למתחם 1	ב
<p>1. זירת ההתרחשות המרכזית במועצה אזורית מנשה, הכוללת ריכוז גבוה של מוקדי עניין ופעילות באופי ציבורי-חינוכי קהילתי. במתחם זה ממוקם מרכז המועצה (תת מתחם א.3) כקריית חינוך מועצתית ואף אזורית, מרכז מוניציפלי, מרכז ספורט, ומרכז תרבות. כמו כן, בסמיכות למרכז המועצה ממוקמים מוקדים ציבוריים משמעותיים כגון המכלול הציבורי והמורשתי בקיבוץ עין שמר (תת מתחם א.1), גבעת חביבה (תת מתחם א.6) כמובילת העשייה החברתית והאומנותית, שער מנשה (תת מתחם א.8) כמוסד רפואי-ארצי המתמחה בחדשנות בטיפול בפרט.</p> <p>2. מרחב מתחם 1 רווי כאמור במוקדי פעילות ציבורית. מוצע לרתום את מאפייני המתחם כאזור התיישבות יחסית צפוף, נגיש ומישורי לטובת התווית שלד שבילי הליכה ואופניים אשר מוצע לאפשר חיבור פיזי כמו גם רעיוני בין מגוון המוקדים הקהילתיים לבין עצמם ובינם לבין מרכזי היישובים.</p>	<p>חינוך ומוסדות ציבור</p>
<p>1. שינוי הסדרי התנועה הקיימים באזור מושב גן השומרון – הורדת דרך 6403 בהיררכיה מדרך אזורית למקומית, מיתון התנועה בו, ומתן אפשרות להסבת הדרך הקיימת לרחוב המחבר בין שני חלקי המושב.</p> <p>2. חיזוק הנגישות ואפשרויות ההגעה באמצעי תחבורה ציבורית אל ציר ההעדפה לתחבורה ציבורית בכביש 65.</p>	<p>תנועה ותחבורה</p>
<p>1. המתחם כולל מערכת שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, כמסומן בתשריט הנספח הנופי המשולב. כל תכנית במתחם תוודא שמירה על רציפותם של השבילים הקיימים והמוצעים בתכנית זו ושילובם בתכנית, לרבות קישור בין היישובים לבין עצמם, ובין היישובים למוקדי העניין ואתרי הטבע והנופש במתחם – קיבוץ עין שמר (מוזיאון חצר הראשונים, החממה האקולוגית, מוקד אכסון תיירותי חדש), מרכז המועצה, שער מנשה, גבעת חביבה, משטרת הרוכבים, בתי לובזובסקי, מרכז מבקרים מט"ש עירון וקישור למוקדי תיירות סמוכים כמו מכלול עין ארובות/אנדרטת מג"ב (מתחם ב').</p> <p>2. נחל עירון עובר במרכז המתחם, בשטחים הפתוחים החקלאיים, ממזרח לעין שמר ומצפון לברקאי. תוואי הנחל משמש כבסיס לציר טיילות ראשי שסביבו מוצעים מוקדי עניין תיירותיים רבים, כמסומן בתשריט הנספח המשולב. כמו כן, לשביל ישנו ערך בחשיפת השדות והפעילות החקלאית לכלל תושבי המתחם ולתיירנים. תכנית מפורטת לשביל זה ו/או לחלקים מהיישובים הגובלים בו תכלול:</p> <p>א. שביל הליכה ורכיבה המשכי ורציף המלווה את תוואי הנחל הטבעי.</p> <p>ב. חיבורים ישירים למרכזי היישובים במתחם.</p> <p>3. בתי לובזובסקי – שימור אתר בעל ערך היסטורי בנוף השטחים החקלאיים במרחב והפיכתו לאתר לימודי העוסק במורשת המועצה, תוך חיבורו הפיזי למוסד החינוכי גבעת חביבה ולמוקדים נוספים באמצעות שבילים א-מוטוריים.</p> <p>4. מרכז מבקרים סביבתי במט"ש עירון (תא שטח 12207) - מוקד לתיירות חינוכית אקולוגית, בדומה למרכזי מבקרים נושאים דומים הנוגעים לנושאי אקולוגיה, סביבה, טיפול והשבת מים, מחזור פסולת וכו'.</p> <p>5. שמירה על מעברים אקולוגיים חוצי תשתיות דרכים בכל פיתוח תשתית (חדשה או קיימת).</p>	<p>שטחים פתוחים, תיירות וטיילות</p>
<p>1. חיזוק והצעת מוקדי תעשייה ותעסוקה ברמה ארצית ואזורית, תוך התייחסות ליתרון לגודל, למיקום האסטרטגי של המועצה בכלל ושל מתחם 1 בפרט, ולנגישות התנועתית המיטבית של מתחם זה. תוספת זכויות לתעשייה תינתן ברמה מועצתית בלבד, בתוספות למאושר שאינן ביישובים (תת-מתחם א.7 גלעם, ובתת מתחם א.9 אזור התעסוקה עירון).</p> <p>2. בנוסף, התועלת המרחבית של הפיתוח לתעסוקה במתחם זה הינה רבה, מכיוון שאזור התעסוקה עירון מוצע להיות בחלוקת הכנסות שיווייונית עם הרשויות בסביבה, זאת לטובת כלל תושבי מרחב מנשה/ ואדי עארה.</p>	<p>תעסוקה</p>



ג נתונים כמותיים למתחם 1 (בעבור אזורים שאינם בתתי המתחמים)			
נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ
מתקנים הנדסיים	מ"ר	1,000	2,000
מסחר	מ"ר	0	1,220
מסחר	מ"ר	0	11,240

4.2.1.1 תת מתחם 1.א – קיבוץ עין שמר				
א	תיאור תת מתחם			
	<p>שטח תת מתחם : 1041 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> קיבוץ ותיק סמוך לפרדס חנה-כרכור, הגובל עם מושב גן השומרון ממערב, המרכז המועצתי מצפון ונחל עירון ממזרח. קיבוץ עין שמר מוגדר בתמ"מ 6 כ"א אתר לאומי" ובו קיימים מוקדי תיירות המסמלים את מורשת הקיבוץ כמו מוזיאון ההתיישבות "חצר הראשונים" וחממה אקולוגית שמשלימה את הפונקציות החינוכיות הסמוכות במרחב. הקיבוץ מאופיין כמקום המטפח אומנים ואנשי רוח. בעין שמר מאושרת הרחבה ממזרח לאזור המגורים המרכזי, ומיועדת לקבלת חברי קיבוץ חדשים- לקליטת חברות מלאה. <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> הגדרת עין שמר כעוגן תיירותי ראשי של המועצה האזורית מנשה. הוספת שטח ביעוד תיירות במקום ייעוד חקלאי מצפון להרחבה. הצעה לשילוב עקרונות תכנון בשטח ההרחבה המתאימים לרוח המקום ולמרקם הקיבוץ הוותיק. 			
ב	נתונים כמותיים לתת מתחם			
נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	1,352	<ul style="list-style-type: none"> מתוכה, אומדן אוכלוסיית יח"ד קטנות : כ-115

מגורים	יח"ד	0	400
	מ"ר	0	80,000
יח"ד	יח"ד	0	77
קטנות	מ"ר	0	4,235
מבנים ומוסדות ציבור	דונם		16
ספורט ונופש	מ"ר		8,415
מבני משק	מ"ר	24,470	58,000
תעשייה	מ"ר	0	26,941
תיירות	מ"ר	7,500	12,615
מסחר	מ"ר	1,000	1,000
הוראות נוספות לתת מתחם			
מגורים			
<p>1. מוצע כי תכנית מפורטת/מסמך מדיניות לקיבוץ ייערך בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח המשולב המצורף לתכנית זו ותתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>א. תכנון בעל אופי קיבוצי להרחת היישוב (תא שטח 2535) המשתלב עם המרקם הקיים של הקיבוץ – שמירה על שלד השבילים וההעמדה הייחודית לקיבוץ (בצורת 'גריד') לשמירה על המשכיות, רציפות וחיבור בין שני חלקי הקיבוץ.</p> <p>ב. מערכת הדרכים היקפית ככל הניתן, לרבות חניות איגום לכלי הרכב, רשת שבילים מוצלים המשכית – בדגש על בטיחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים, וחיבורה של רשת השבילים למוקדי התיירות בתוך היישוב, ומחוצה לו (טיילת עין עירון, מרכז המועצה). שימוש מיטבי בקרקע תוך תוספת אפשרויות לפיתוח עתידי וגיוון תמהיל המגורים.</p>			
תחבורה			
<p>1. תכנית מפורטת המתייחסת למושב כולו תשמור על הנגישות התנועתית של הקיבוץ ותתבסס על תנועת כלי רכב דרך המערכת ההיקפית ושבילי הליכה ואופניים פנים קיבוציים.</p> <p>2. כניסה נוספת לקיבוץ מהדרך ההיקפית בחלק הצפון מזרחי של היישוב, תוריד את העומס מרשת הדרכים הקיימת ותשפר את הנגישות אל מרכז המועצה (תת-מתחם א.3).</p>			
תיירות			
<p>1. בתא שטח 10907 תותר הקמת מלון נופש בהיקף של עד 120 יחידות אירוח.</p> <p>2. כחלק מעוגן תיירות מרכזי במועצה, מכלול עין שמר כולל:</p> <p>2.1 כפר נופש חדש בצפון היישוב, בצמידות למרכז המועצה.</p> <p>2.2 החממה האקולוגית.</p> <p>2.3 מוזיאון ההתיישבות "חצר ראשונים".</p> <p>2.4 נחל עירון – טיילת ושבילי אופניים, זיקה לשטחים החקלאיים הסובבים באמצעות רשת שבילים המובילים לאתרים ומוקדי עניין.</p> <p>2.5 מרכז ספורט ונופש מאושר בחלקו המזרחי של היישוב (תא שטח 10507).</p>			






4.2.1.2 תת מתחם א.2 - מושב גן השומרון				
א	תיאור תת מתחם			
	<p>שטח תת מתחם : 1250 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> מושב גן השומרון ממוקם במרכז המועצה האזורית מנשה, בצמידות לקיבוץ עין שמר, ודרומית לפרדס חנה-כרכור. במרכז המושב עוברת דרך ארצית 6403, המחלקת את המושב לשני חלקים שווים יחסית בגודלם. כמו כן, מספר מצומצם של נחלות ממקומות מצפון לכביש ארצי 65, בצמידות למרקם הבנוי של כרכור. למושב מורכבות קניינית- ישנו שילוב של נחלות בבעלות פרטית מלאה, ונחלות בבעלות מדינה (ריבוי נחלות מדיני בחלק הדרומי). בדרום מערב המושב מאושרת שכונת הרחבה ואזור תעסוקה שטרם מומשו. תקן הנחלות במושב : 130 <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> תכנון מקבץ הרחבה בשטחים שמצפון לחלק הדרומי של המושב, תוך התחברות לשלד הדרכים הקיים של המושב. מיתון כביש 6403 תוך שינוי חתך הכביש וריסון התנועה העוברת. הפיכת כביש 6403 לרחוב המקשר בין שני חלקי המושב. 			
ב	נתונים כמותיים לתת מתחם			
נושא	יחידות	תוספת למאוסר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	400	2,077	• מתוכה, אומדן אוכי יח"ד קטנות : כ-195
מגורים	יח"ד	124	524	
	מ"ר	24,800	104,800	
מגורים יחידות קטנות	יח'	0	130	
	מ"ר	0	7,150	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	30	• בהתאם למדריך הארצי לקצאת שטחי ציבור, התקף לעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
תעסוקה	מ"ר		12,220	מ/401 אזור תעסוקה גן שומרון

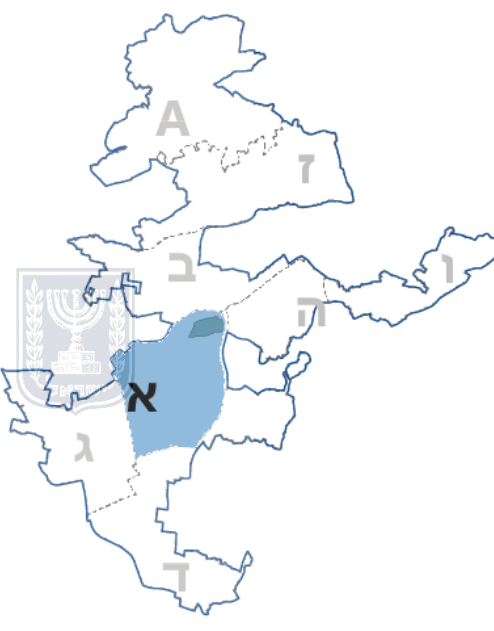


מסחר	מ"ר	1,000	1,000	מרכז היישוב
מבני משק	מ"ר	26,920	29,560	
מתקנים הנדסיים	מ"ר	0	5,354	מ/מ 240 מתחם מקורות
ג	הוראות נוספות לתת מתחם			
מגורים	<p>תוספת יחידות הדיור המוצעת תחולק כך:</p> <p>1. 80 יח"ד כתוספת יחידת דיור שלישית בכל אחת מהנחלות. 2. עד 65 יח"ד בתא שטח 2151, בצמידות דופן למושב הקיים, בהתאם לעקרונות התכנון של תת-מתחם זה המפורטים בנספח המשולב. תכנית מפורטת להרחבת המושב הכוללת את תא שטח זה תכלול:</p> <p>א. התחברות אל מערכת השבילים של המושב. ב. בינוי למגורים של לפחות כ-30 מ' ממפרידן מנשה המאושר בת"ל 38. ג. במקבץ המגורים בתא שטח 4307 יהיה רחוב אחד בלבד בהיררכיה ראשית, המקשר את מקבץ ההרחבה עם המושב הותיק. ד. צפיפות מינימלית למגורים של 4 יח"ד/ד' בתא שטח 2151.</p>			
מבנים ומוסדות ציבור	<p>תכנית מפורטת ליחידות הדיור בתא שטח 2151 תערוך בחינה של השטחים הציבוריים הנדרשים למתן שירותים ברמה היישובית.</p>			
תחבורה ונוף	<p>1. כביש 6403 מוצע לשינוי היררכיה: מכביש אזורי לכביש מקומי 2. על-מנת להסיט את התנועה העוברת מתוך היישוב, אל הכבישים הראשיים הסמוכים ובראשם למחלף מג"ב, כמתוכנן בתשריט נספח התנועה לתכנית, יתווספו אלמנטים של מיתון תנועה בכביש 6403 במטרה להופכו מכביש לרחוב מחבר בין חלקי היישוב (ר' פירוט בנספח התנועה המילולי של תכנית זו):</p> <p>2.1 חתך רחוב יוקטן ע"י הצרת נתיבים, הוספת מדרכות ושבילי אופניים 2.2 כניסה/יציאה לאזור ממותן התנועה יוגדר באמצעים אדריכליים ו/או חומה/צבע שונה מהאספלט הרגיל, תאורה ועוד. 2.3 בצמתים ניתן להשתמש באמצעים נוספים כגון הגבהת צמתים, הדגשה בעזרת מירקם המיסעה, הגדרה אדריכלית של גבול אזור התנועה, שימוש מזערי בתמרור, ועוד. 2.4 הוספת אמצעי ריסון לאורך הכביש. 2.5 הורדת מהירות הנסיעה המותרת.</p>			
חיבור בין שני חלקי היישוב	<p>גן השומרון הינו מושב ייחודי, החצוי כיום על ידי דרך ארצית 6403. בנוסף לעקרון התכנוני המוצע של שנמוך היררכיית הדרך המפורט לעיל, מוצע כי כל תכנית מפורטת ליישוב תעסוק בחיבור חלקי המושב ויצירת מרחב ציבורי רציף בין חלקיו הכולל חיבורים חדשים לדרכים ולשבילי הליכה, תוך יצרת חתכים אחידים לרחובות המחברים את עברי המושב.</p>			

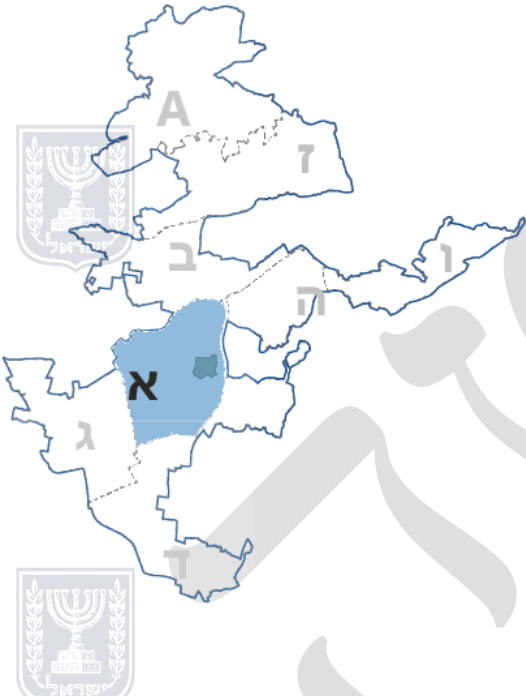




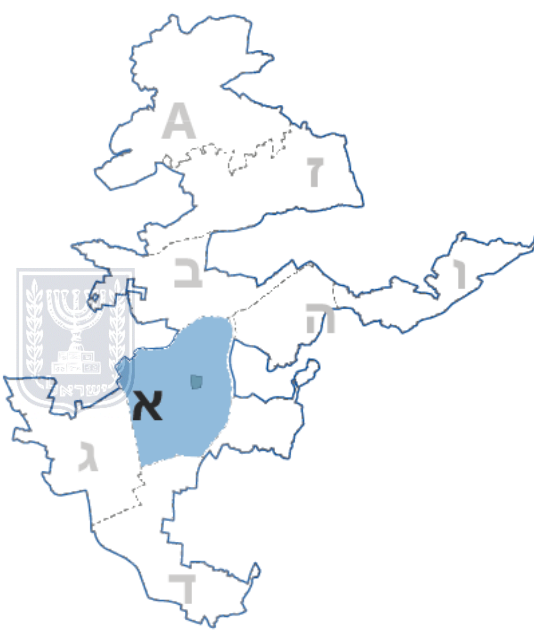
4.2.1.3 תת מתחם א.3 – מרכז המועצה			
תיאור תת מתחם			א
			<p>שטח תת מתחם : כ-197 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> מרכז המועצה משמש כמוקד ראשי המעניק את מרבית השירותים הציבוריים ברמת המועצה לתושביה. במרכז המועצה קיימת קרית החינוך בה מרוכזים בתי ספר יסודיים ותיכונים של המועצה, וכן גם מוסדות חינוך לא פורמליים כמו ספרייה, מתקני ספורט, אולפן מחול ומרכז לתושבים ותיקים. במרכז האזרחי ממוקמים משרדי המועצה האזורית וכן קיימת עמדת הזנקה של מד"א ומרכז שירותי חירום. <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> מיצוב מרכז המועצה כמוקד השירותים הראשי היחיד ברמת המועצה. תוספת עתודות פיתוח ציבוריות גדולות בצמידות דופן. המשך אספקת שירותי ציבור מגוונים שדורשים סף כניסה גבוה במסגרת המרכז האזרחי של המועצה. ע"פ הפרוגרמה למבני ציבור, עם מימוש התכניות המאושרות והמתוכננות, המועצה האזורית מנשה תידרש ל-2 בתי-ספר יסודיים חדשים, שיתווספו למרכז המועצה.
נתונים כמותיים לתת מתחם			ב
נושא	יחידות	תוספת למאוסר	סה"כ
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	110,000	271,000
	דונם		187
הוראות נוספות לתת מתחם			ג
<p>תכנית בינוי ופיתוח/מסמך מדיניות לכלל תת מתחם תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> בחינת עיבוי המתחם הבנוי כיום, תוך שמירת אופי המרחב הפתוח ומערכת השבילים הקיימת (תצורת ה'קמפוס'). פתרונות לקישור פיזי להולכי רגל ורוכבי אופניים, לרבות קישור לתחנות תחבורה ציבורית מחוץ למתחם, ולמרכז התחבורה המוצע מצפון בתא שטח 101. תכנית תנועה פנימית לרבות הקצאת אזורי חניות ואזורי איסוף והמתנה של אוטובוסים ו/או שאטלים. מערך התנועה הפנימי יתוכנן כך שהתנועה הממונעת תהיה היקפית ככל הניתן כך שלב המתחם יישאר אזור מוטה תנועת הולכי רגל וללא תנועת רכבים חולפת. חיבור תת המתחם לשבילי יוממות להליכה ורכיבה אל שאר יישובי המועצה – מוצע לשמר 4 חיבורי יוממות עיקריים לתת המתחם, כמפורט בנספח המשולב. גובה הבינוי יהיה עד 4 קומות. יוקצה שטח בתוך המתחם להתכנסות ציבורית עונתית באוויר הפתוח. 			מבנים ומוסדות ציבור

תת מתחם א.4 – קיבוץ ברקאי				4.2.1.4	
תיאור תת מתחם				א	
		שטח תת מתחם : 728 ד' מצב קיים: <ul style="list-style-type: none"> • קיבוץ ברקאי ממוקם על ראש גבעה בין ארבעת הכבישים הארציים 6 ממזרח, 65 מצפון, 574 (444 המתוכנן) ממערב וכביש הגישה הראשי לעיר חריש 6353 מדרום • תא השטח בו ממוקם הקיבוץ מוגבל מכל עבריו מדרכים ארציות, על כן ישנו זיהום אוויר גבוה בקיבוץ וכן מטרדי רעש. • נחל עירון עובר מצפון לקיבוץ. • בקיבוץ מאושרת שכונת הרחבה המשלימה את המבנה הרדיאלי של הקיבוץ על הגבעה ולמרגלותיה. 			
		מצב מוצע: <ul style="list-style-type: none"> • אפשרות להתאמה לתכנון באופי קיבוצי על בסיס התוכנית המאושרת באזור המזרחי ובאזור הדרום מערבי של הקיבוץ (אזורי הרחבה). • תוספת זכויות לייעוד התיירות המאושר לצורך הגעה לתנאי סף תפעוליים למלון כפרי 			
נתונים כמותיים לתת מתחם				ב	
נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	כ- 1,093	מתוכה, אומדן אוכי יח"ד קטנות : כ-37	
מגורים	יח"ד	0	350		
	מ"ר	0	63,000		
מגורים יחידות קטנות	יח"ד	0	25		
	מ"ר	0	1,375		
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	25	בהתאם למדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור, התקף לעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.	
מבני משק	מ"ר	25,200	74,000		
תעסוקה	מ"ר	0	60,000		
תיירות	מ"ר	4,356	8,000		
	יחידות אירוח	20	120		
מסחר	מ"ר	1,000	1,000	מרכז היישוב	
הוראות נוספות לתת מתחם				ג	


<p>א. מוצע כי תכנית מפורטת/מסמך מדיניות לקיבוץ ייערכו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח המשולב המצורף לרבות התייחסות לעקרונות תכנוניים להתאמת תכנון ההרחבות המאושרות לעקרונות התכנון במרקם קיבוצי בהתאם לאזור ההרחבה:</p> <p>א. באזורי המגורים החדשים המזרחיים (חלק מתא שטח 2502): הסבת כבישים לשבילים, חניות מרוכזות (במקום חניות פרטיות), התחברות לשלד השבילים הקיבוצי ולמרכז הקיבוץ</p> <p>ב. באזורי המגורים החדשים הדרום מערביים (חלק מתא שטח 2495): מרכיבים להשתלבות טובה ביותר בטופוגרפיה, ביטול הכביש הפנימי ויצירת שלד שבילים קיבוצי, הרחבת כביש הטבעת והוספת חניות ריכוזיות, ביטול כביש בין שטח ההרחבה למרכז הקיבוצי.</p>	<p>מגורים</p>
<p>תוספת זכויות ליעוד התיירות המאושר לצורך הגעה לתנאי סף תפעוליים למלון כפרי</p>	<p>תיירות</p>
<p>תכנית מפורטת ליישוב תתייחס לשלד השבילים בהתאם לתשריט הנספח המשולב ותכלול הוראות שיבטיחו פיתוח שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, לחיזוק הזיקה בין כפר הנופש בקיבוץ ברקאי לבין מכלול התיירות המוצע במרכז המועצה הכולל את השטחים הפתוחים והחקלאיים הסובבים, נחל עירון ואתרי התיירות בעין שמר, וכן לבין מכלול עין ארובות (תת מתחם ב.4), בשביל המתאפשר דרך מעבר קיים מתחת לכביש 65.</p>	<p>נוף</p>

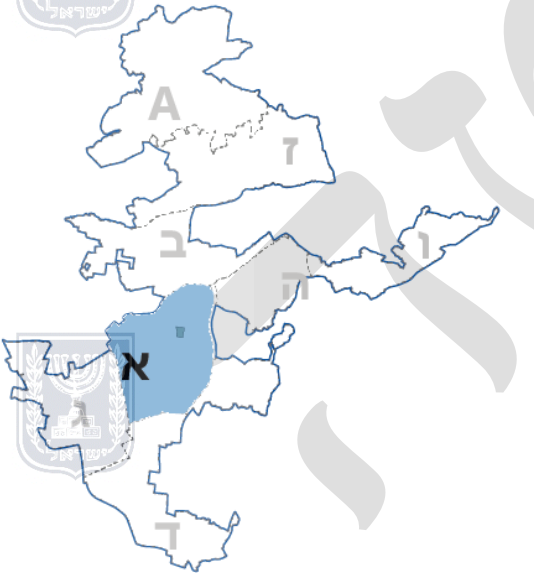
4.2.1.5 תת מתחם א.5 – קיבוץ מענית																															
א	תיאור תת מתחם																														
 <p>שטח תת מתחם : 660 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • קיבוץ מענית ממוקם בין כביש 574 לכביש 6, ומוקף יערות מצפון מזרח ודרום מזרח. בחלק המערבי הקיבוץ גובל בגבעת חביבה. • אזור ההרחבה של קיבוץ מענית נמצא במערב הקיבוץ, מערבית לכביש הטבעת הקיים של הקיבוץ. • היישוב מצוי בתפר שבין מישור מרזבת נחל חדרה ומרחב הבעות האופייני למזרח המועצה. • בשטח הקיבוץ נמצא מוקד ארכיאולוגי תל נרבתא - שרידי יישוב קדום (בורות מים, גתות, מערת קבורה ועוד) <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> • אפשרות להתאמה לתכנון באופי קיבוצי על בסיס התוכנית המאושרת – יצירת כביש היקפי כלל יישובי חדש, ממערב להרחבה • הסבת הכביש הקיים לשביל יישובי ראשי. 	<p>ב</p> <p>נתונים כמותיים לתת מתחם</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>נושא</th> <th>יחידות</th> <th>תוספת למאושר</th> <th>סה"כ</th> <th>הערות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>סה"כ אוכלוסייה צפויה</td> <td>נפש</td> <td>0</td> <td>983</td> <td>מתוכה, אומדן אוכי יח"ד קטנות: כ-75</td> </tr> <tr> <td>מגורים</td> <td>יח"ד</td> <td>0</td> <td>350</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>מ"ר</td> <td>0</td> <td>70,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>מגורים יחידות</td> <td>יח"ד</td> <td>0</td> <td>50</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קטנות</td> <td>מ"ר</td> <td>0</td> <td>2,750</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	983	מתוכה, אומדן אוכי יח"ד קטנות: כ-75	מגורים	יח"ד	0	350			מ"ר	0	70,000		מגורים יחידות	יח"ד	0	50		קטנות	מ"ר	0	2,750	
נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ	הערות																											
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	983	מתוכה, אומדן אוכי יח"ד קטנות: כ-75																											
מגורים	יח"ד	0	350																												
	מ"ר	0	70,000																												
מגורים יחידות	יח"ד	0	50																												
קטנות	מ"ר	0	2,750																												


<ul style="list-style-type: none"> • בהתאם למדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור, התקף לעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו. • לא כולל 19 ד' למוסדות הקיבוץ 	43.2	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
	101,220	0	מ"ר	מבני משק
	19,840	0	מ"ר	תעסוקה
	10,900	0	מ"ר	ספורט
מרכז היישוב	1,000	1,000	מ"ר	מסחר
הוראות נוספות לתת מתחם				
<p>ג</p> <p>ב. מוצע כי תכנית מפורטת/מסמך מדיניות לקיבוץ ייערכו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח המשולב המצורף לרבות התייחסות ל:</p> <p>1. התוויה מחודשת של שלד הדרכים המוטורי בקיבוץ – הסטת הדרך המוטורית היקפית הנוכחית לכיוון מערב, לתוואי חדש (תא שטח 203) חיצוני ביחס למרקמי המגורים הקיימים והמאושרים לבינוי.</p> <p>2. ביטול הכביש בין שטח ההרחבה (תאי שטח 2191,2192) לבין מרכז הקיבוץ (תא שטח 2197), והסבתו למרחב ציבורי קיבוצי חדש הכולל שבילי הליכה ורכיבה, גינון וגינות ציבוריות, ואף שילוב של מבנים חדשים למוסדות ציבור במידת האפשר.</p>				
<p>תכנית מפורטת ליישוב תתייחס לשלד השבילים בהתאם לתשריט הנספח המשולב, ותכלול הוראות לשבילי הליכה ורכיבה לחיבור קיבוץ מענית עם יער מענית הצמוד ממערב – יער טבעי המאפשר רכיבה וטיול בחיק הטבע.</p> <p>נוף</p>				

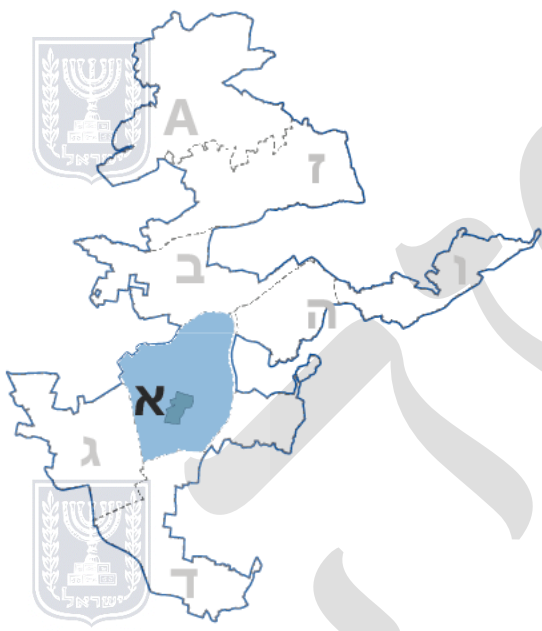

4.2.1.6 תת מתחם א.6 - גבעת חביבה			
תיאור תת מתחם			א
 <p>שטח תת מתחם : 190 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> המוסד החינוכי גבעת חביבה ממוקם סמוך לקיבוץ מענית, בסמיכות לדרך 574 (444 ע"פ תמ"א 42). גבעת חביבה הינה מוקד מרכזי במועצה, הוקמה בשנת 1949 כמרכז חינוכי של תנועת 'השומר הצעיר', מתוך שאיפה ליצירת חברה שוויונית ושיתופית בישראל, בדגש על שיתוף בין יהודים לערבים. במרכז מתקיימת פעילות חינוכית ענפה ומגוונת בשלל תחומים – כולם תוך קידום עקרונות הסבלנות, אחווה והשיתוף בין העמים בגבעת חביבה 2 בתי ספר – כפר נוער ערבי ובי"ס בינלאומי לשלום <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> שמירה על גבעת חביבה כאתר ציבורי-חברתי בעל משמעות רבה ברמה האזורית והארצית. שינוי הגישה לגבעת חביבה- התווית הגישה הראשית מכיוון צפון שיפור הגישה אל תחבורה ציבורית מכביש 444 אל הכניסה לגבעת חביבה תוספת שימושים לאתר הקמפינג על גבי המאושר 			
נתונים כמותיים לתת מתחם			ב
נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	150
ספורט ונופש	מ"ר	0	2,500
תיירות	מ"ר	6,000	6,000
הוראות נוספות לתת מתחם			ג




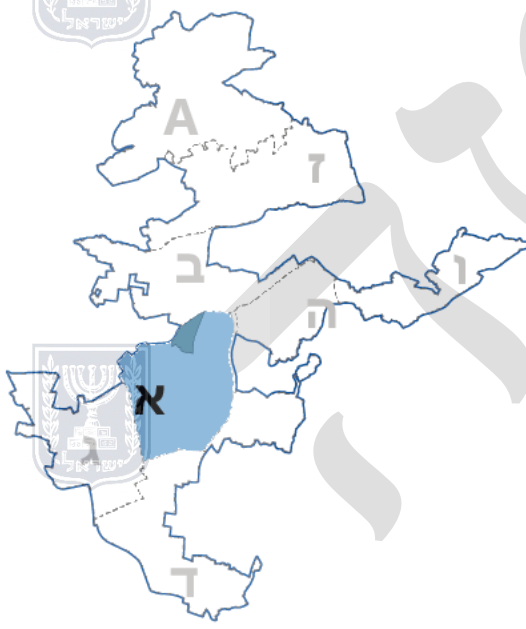
	<p>א. גבעת חביבה הינו מוקד ייחודי המוצע לחיזוק. מפעלי התרבות הרבים בגבעת חביבה הינם ראי למועצה כולה.</p> <p>ב. תכנית בינוי ופיתוח/מסמך מדיניות לכלל תת מתחם תכלול:</p> <p>(1) שמירת אופי המרחב הפתוח ומערכת השבילים הקיימת באופי קיבוצי כקמפוס חינוכי נטול תנועה מוטורית.</p> <p>(2) פתרונות לקישור פיזי להולכי רגל ורכבי אופניים, לרבות קישור לתחנות תחבורה ציבורית מחוץ למתחם על כביש 444/574 וכביש הגישה למענית.</p> <p>(3) תכנית תנועה פנימית לרבות הקצאת אזורי חניות ואזורי איסוף והמתנה של אוטובוסים ו/או שאטלים.</p> <p>(4) חיבור תת המתחם לשבילי יוממות להליכה ורכיבה אל מתחם מרכז המועצה ומוקדי הציבור האחרים במרחב – מרכז המועצה, עין שמר, שער מנשה, וכן לעבר מוקד תיירות בתי לובזובסקי.</p> <p>(5) גובה הבינוי יהיה עד 3 קומות.</p> <p>(6) יוקצה שטח בתוך המתחם להתכנסות ציבורית עונתית באוויר הפתוח, לרבות אזור לירידים ופסטיבלים.</p> <p>(7) מוצע לחזק את תשתיות הלינה בתת המתחם –</p> <p>א. תוספת זכויות לחדרים נוספים בבית ההארחה הקיים</p> <p>ב. ניתן להציע שימוש לקמפינג משולב בתא שטח 6,004, זאת כתוספת לשימושים המותרים בייעוד לפי פרק 3.7.</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
---	--	----------------------------

<p>תת מתחם א.7 – גלעם</p>		<p>4.2.1.7</p>		
<p>תיאור תת מתחם</p>		<p>א</p>		
	<p>שטח תת מתחם : 123 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> מפעל גלעם הינו מתחם תעשייה מועצתי העוסק בתחומי תעשיית המזון וכן הזנת בעלי חיים. במתחם תכנית מאושרת מ/343. בשל האופי התעשייתי של המתחם ומאפייני הבנייה של שימוש זה, בפועל ממומשים כ-26% מסך הזכויות, זאת בניצול קרקעי מלא. מצפון לגלעם – מתחם ציבורי של המועצה <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> חיזוק המוקד התעשייתי והרחבתו לשימושי תעשייה 			
<p>נתונים כמותיים לתת מתחם</p>		<p>ב</p>		
<p>נושא</p>	<p>יחידות</p>	<p>תוספת למאושר</p>	<p>סה"כ</p>	<p>הערות</p> <ul style="list-style-type: none"> כ-4,000 מ"ר לפונקציות מועצתיות בתא שטח 10723 (ר') פירוט בהוראות נוספות)
<p>תעשייה</p>	<p>מ"ר</p>	<p>34,000</p>	<p>106,200</p>	
<p>הוראות נוספות לתת מתחם</p>		<p>ג</p>		

	<p>א. מוצע כי האזור יאופיין בשימושי תעשייה מסורתית.</p> <p>ב. תכנית מפורטת לאזור התעשייה תכלול פרוגרמה בה ייבחן תמהיל השימושים המפורט לתת המתחם.</p> <p>ג. התכנית תכלול נספח בניוי שיכלול את העמדת המבנים וגובהם, שימושים, תכנית, מערכת הדרכים, כניסות, חניות ושטחים ציבוריים.</p> <p>ד. גובה המבנים לא יעלה על 4 קומות, פרט למתקני אחסנה לתערובות או לתעשיית המזון.</p> <p>ה. כניסה לתת המתחם – מדרך הגישה למענית וגבעת חביבה</p> <p>ו. בתכנית מפורטת תיקבע חזית מגוננת לדופן כביש 574/444</p> <p>ז. התכנית תכלול הוראות לעיצוב נופי וארכיטקטוני ובהתייחס לשילוב הבינוי בנוף הסובב</p> <p>ח. התכנית תכלול פתרון נגישות מלא לתת המתחם, לרבות מיקום תחנות תחבורה ציבורית ונגישות אליהן מהמתחם.</p> <p>ט. תא שטח 10723 מיועד לשימושים תפעוליים של המועצה האזורית מנשה. שימושים ראשיים מותרים לתא שטח זה בנוסף לשימושי הייעוד בפרק 3.4: שירותי חירום והצלה, כיבוי אש, אחסנה, אחסנת מכוונות, בתי מלאכה, מרכזים לוגיסטיים של הרשות המקומית, חנייה, מוסכים.</p>	
---	---	--

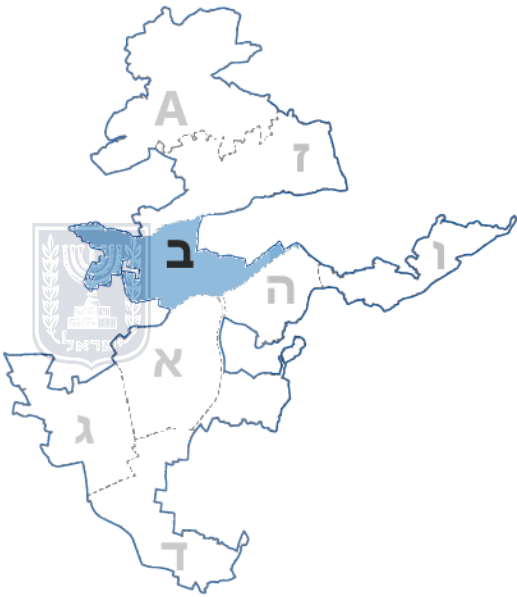


תת מתחם א.8 – שער מנשה		4.2.1.8
תיאור תת מתחם		א
	<p>שטח תת מתחם : 792 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בית החולים הפסיכאטרי שער מנשה ממוקם צפונית לבסיס עין שמר, מערבית לכביש 574 ודרום מזרחית לעין שמר וגן השומרון. • מוקד ארצי לטיפול בבריאות הנפש. • בית החולים מורכב משני חלקים – צפוני ודרומי – וביניהם עובר נחל נרבתה (מתועל). • הגישה לשער מנשה דרך כביש 6403 המתחבר לכביש 574. • בשטחי שער מנשה בית עלמין אזורי המשרת את המועצה ואת העיר חריש. <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מוצע להקנות שימושים וזכויות לצורך "חשיפת" בית החולים לציבור הרחב, כחלק מחזון טיפולי-שיקומי של השתלבות משוקמי בריאות הנפש בקהילה. • מוצעת הקמה של מרכז מבקרים, מוקד מסחרי תומך בהיקף קטן, ומלונית. 	
נתונים כמותיים לתת מתחם		ב
הערות	סה"כ	נושא
 לפי תכנית מאושרת מ/241	488,500	מ"ר מבנים ומוסדות ציבור
<ul style="list-style-type: none"> • מוקד מסחרי תומך למרכז המבקרים 	1,000	מ"ר מסחר
תוספת למאושר	0	0
תוספת למאושר	1,000	1,000

 תוספת שימושי תיירות בייעוד מבני ומוסדות ציבור	24	24	יחידות אירוח	תיירות
	1,750	1,750	מ"ר	
הוראות נוספות לתת מתחם				
			1. תוספת הזכויות לשימושי המסחר ימומשו רק באם יוקם מרכז המבקרים, וימוקו במבואת הכניסה לבית החולים, בסמיכות לכביש 6403. 2. מוצעת הקמת מלונית לימודית לעידוד התיירות כחלק מהפיסה הטיפולית-שיקומית של המתחם, וכן בכדי לספק מענה לבני משפחה ללון בקרבת המטופלים. 3. שימושים ראשיים מותרים לתא שטח זה בנוסף לשימושי הייעוד בפרק 3.7: מבני לינת מטופלים וצוות רפואי, בנייני עזר למוסד הרפואי, מלונית, מרכז מבקרים. 4. מוצע כי בינוי חדש בחלק הצפוני של תא שטח 6002 יתרחק מתוואי נחל נרבתה ככל הניתן עד לתחום ההשפעה של הנחל לפי תמ"א 1 המסומן בתשריט.	מבנים ומוסדות ציבור

תת מתחם א.9 – אזור התעסוקה עירון		4.2.1.9
תיאור תת מתחם		א
	<p>שטח תת מתחם : 918 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> תא שטח חקלאי בצומת ברקאי/מג"ב, התחום בכבישים ארציים (65, 574/444) ובבינוי (מרכז המועצה מנשה, עין שמר). האזור ממוקם בסמיכות למערכת תחבורה ראשית (כביש 6, כביש 65 ונתיב העדפה לתחבורה ציבורית, מסילת מנשה עם תחנה ייעודית בתת המתחם) בתת המתחם מקודמת תכנית לאזור תעסוקה אזורי משותף, המוטמעת בתכנית זו. <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> חיזוק כלכלת כל אזור ואדי ערה ומנשה על ידי אזור תעסוקה חדש, במיקום אסטרטגי, נהנה מנגישות תחבורתית מיטבית ומציודות לתחנת רכבת. פיתוח כלכלי לטובת כלל תושבי המרחב – חלוקת הכנסות בשיתוף 6 רשויות (מנשה, חריש, אום אל פאחס, כפר קרע, ערעה, בסמ"ה) מרכז תחבורה מוצע בצמידות למרכז המועצה של מנשה מסדרון ירוק משמעותי בתת המתחם לאורך תוואי נחל עירון – תפקוד אקולוגי ונופי. 	

נתונים כמותיים לתת מתחם				ב
נושא	יחידות	תוספת למאוסר	סה"כ	הערות
תעסוקה	מ"ר	108,000	108,000	<ul style="list-style-type: none"> נתון זה משקף את החלק היחסי של מועצה אזורית מנשה לאחר חלוקת הכנסות (16.6%). נתון כולל שטח עיקרי+שרות
מבנים ומוסדות ציבור	דונם		48.5	<ul style="list-style-type: none"> הרחבה בפרוגרמה למבני ציבור בנספח הפרוגרמטי.
הוראות נוספות לתת מתחם				ג
תעסוקה				<ol style="list-style-type: none"> אזור תעסוקה חדש בתא שטח זה מוצע מתוך ראייה תכנונית רחבה של האזור ושל סביבת המועצה, כחלק ממוקד תעסוקה אזורי לרווחת כלל תושבי המרחב ולקידום השותפות בין הרשויות השונות. תכנית מפורטת באזור זה תכלול בהוראותיה, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> נספח בינוי ובו העמדת המבנים, שימושים, תכסית, מערכת הדרכים, כניסות, חניות, ושטחים ציבוריים. בחינת השילוב של תחנת רכבת בחלק הצפוני של תת המתחם תוך התאמת השימושים ועוצמות הבינוי בסביבה המיידית של התחנה, חניות, וכן התאמת המרחב הציבורי למרחב מוטה הליכה במרחב המיידית של התחנה. תת המתחם יתוכנן כך שהחזית הפונה לכיוון נחל עירון תהיה רכה ומגוננת. ניתן להתיר בה שימושים נקיים, ובעורף שימושי תעשייה ומלאכה. תערך בדיקת נצפות של הבינוי המוצע מישובים שכנים לקביעת אופי הבינוי וגובה המבנים. ניתן לשלב ככל הניתן בקומת הקרקע ליצירת חזיתות מסחריות פעילות. גובה המבנים לא יעלה על 9 קומות. שילוב טיילת
תחבורה ונגישות				<ol style="list-style-type: none"> תאי שטח 101,102 מהווים מרכז תחבורתי המשרת את מרחב מרכז המועצה (תת מתחם א.3) ואת תת מתחם זה, בממשק עם נתיב ההעדפה לתחבורה ציבורית המסומן על תוואי כביש 65. התכנית המפורטת באזור זה תכלול פתרון נגישות מלא לתת המתחם, לרבות כניסה לכלי רכב ולרוכבי אופניים, כולל התחברות למרכז האזרחי של המועצה ולעין שמר. חתכי הרחובות באזור התעסוקה יתוכננו עם שבילי אופניים בדרכים הראשיות. שלד שבילי ההליכה והרכיבה הפנימי במתחם (על גבי שלד הרחובות), יתחבר ויציע קישורים למרחב המיידית בסביבת התכנית בהתאם לתשריט הנספח הנופי המשולב.
נוף				<ol style="list-style-type: none"> תוואי נחל עירון עובר במזרח תת מתחם, בייעוד שטחים פתוחים. רצועה פתוחה מהווה קישור פתוח משמעותי בתכנית זו, הן מבחינה אקולוגית (מסדרון אקולוגי), והן מבחינה תפקודית (יצירת קישור נופי בין מרחב מרכז המועצה למכלול עין ארובות ולבקעת הנדיב מצפון). תכנית מפורטת בתת המתחם תכלול צירי הליכה ורכיבה המשכיים לאורך תוואי נחל עירון, אשר יתחברו לשלד הדרכים הפנימי של אזור התעסוקה.



מתחם ב' – אזור בקעת הנדיב		4.2.2
תיאור המתחם		א
  	<p>שטח המתחם : 15,073 ד'</p> <p>מתחם ב' כולל את תתי מתחמים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ב – מושב עין עירון, 2. ב – מושב כפר פינס, 3. ב – קיבוץ משמרות, 4. ב – מכלול עין ארובות <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מרחב פתוח, חקלאי ויצרני, אשר מהווה המשך לבקעת הנדיב מאזור בנימינה בצפון, ועד לכביש 65. • המתחם מאופיין בפסיפס נוף חקלאי הכולל מטעים, כרמים ושדות, ובחלקו המערבי כלולה בקעת הנדיב שמסומנת כמכלול נופי בתמ"א 35. • בדרום המתחם נמצא אשכול יישובים בצמידות לפרדס חנה-כרכור. החיבור הפיזי המיידני של יישובים אלו הוא לפרדס חנה כרכור. • מושב כפר פינס הוא בעל אופי דתי, ובו קיימת אולפנה בחשיבות ארצית. <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> • פיתוח וחיזוק היישובים תוך שמירת המאפיינים הכפריים הייחודיים שלהם, בייחוד ביחס ליישוב העירוני הצמוד. • פיתוח מכלול תיירותי 'עין ארובות' בדרום המתחם - מבואה תיירותית שכוללת את אנדרטת מג"ב, שמורת הטבע עין ארובות והגן הלאומי תל אסור. • יצירת חיבור תנועתי חדש, ממרכז המועצה ליישובי המתחם, ועד לרגבים, תוך תכנון תוואי מיטבי בצמידות לתשתיות קיימות ושאינו פוגע בשטחים הפתוחים. • פיתוח מוקד לאכסון תיירותי בכפר פינס לקהל הדתי. • חיבור לשטחים החקלאיים הסובבים באמצעות מערכת שבילים. 	
הוראות נוספות למתחם ב'		ב



<p>1) תא שטח 213 בתכנית זו מוצע כתוואי מתארי לדרך ארצית 653 המסומנת בתמ"מ 6 ובתמ"א 42 (בהכנה) כדרך נופית מקומית.</p> <p>2) התוואי המוצע נבחן בראייה מועצתית מתכללת, תוך התייחסות לרציפות השטחים הפתוחים במתחם, ערכיות נופית ומזעור פגיעה נופית, היצמדות לתשתיות קוויות קיימות, מזעור השפעות החצייה של מסדרון אקולוגי ארצי, יצירת חיבור תנועתי מיטבי לטובת תפקוד המועצה וקישור בין מרכז המועצה ליישוביה המרוחקים.</p> <p>3) הנחיות לתכנית מפורטת לדרך בתא שטח 213:</p> <p>א. הדרך תתוכנן בהיררכיה של דרך אזורית, מצומת מג"ב עד מאגר המים ועד לחיבור עקרוני נוסף לכפר קרע (תא שטח 218). חיבור זה מוצע על בסיס דרך מקומית קיימת.</p> <p>ב. ממאגר המים עד לכביש 653 הקיים (במתחם ז) - הדרך תתוכנן בהיררכיה של דרך מקומית.</p> <p>ג. יתווסף חיבור עקרוני נוסף למושב עין עירון. תוואי עקרוני מוצע בתא שטח 214 על בסיס דרכים חקלאיות קיימות.</p> <p>ד. התכנית תכלול חתכי דרך שיכללו אמצעים להבטחת אופיה כדרך נופית המשתלבת בנוף השדות בין המושבים.</p> <p>ה. ישולב שביל אופניים ושביל טיול לאורך תוואי הדרך, לרבות קישוריות למכלול התיירותי עין ארובות (תת מתחם ב.4) ולקיבוץ כפר גליקסון ואלוני יצחק.</p> <p>ו. לאורך הדרך יתוכננו רחבות תצפית קטנות ונקודות עצירה ומנוחה, שיתוכננו באופן מינימלי ומשתלב חזותית.</p>	<p>תנועה ותחבורה</p>															
<p>1. המתחם כולל מערכת שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, כמסומן בתשריט הנספח הנופי המשולב. כל תכנית במתחם תוודא שמירה על רציפותם של השבילים הקיימים והמוצעים בתכנית זו ושילובם בתכנית, לרבות קישור בין היישובים לבין עצמם, ובין היישובים למוקדי העניין ואתרי הטבע והנופש במתחם – אנדרטת מג"ב, תל אסור ועין ארובות, בקעת הנדיב והשטחים החקלאיים הסובבים, מושב כפר פינס (מוקד תיירותי מוצע), קישור למרכז המועצה וקישור למוקדי תיירות סמוכים כמו עין שמר והאתרים כפי שמפורטים במתחם א'.</p> <p>2. שמירה על מעברים אקולוגיים בכל פיתוח תשתית (חדשה או קיימת) בהתאם לצירי המסדרונות האקולוגיים שסומנו בתמ"א 35/1.</p>	<p>שטחים פתוחים, תיירות וטיילות</p>															
ג נתונים כמותיים למתחם ב (בעבור אזורים שאינם בתתי המתחמים)																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>נושא</th> <th>יחידות</th> <th>תוספת למאושר</th> <th>סה"כ</th> <th>הערות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מתקנים הנדסיים</td> <td>מ"ר</td> <td>15,400</td> <td>18,000</td> <td>תוספת על המאושר עבור תא שטח 12204, בריכת מים מקודמת במסגרת תכנית 351-0691832. זכויות מאושרות מתכנית תפקה מ/217 (תא שטח 12208)</td> </tr> <tr> <td>מבני משק</td> <td>מ"ר</td> <td>0</td> <td>5,050</td> <td>תכנית תקפה מ/מק/133 (תא שטח 8023).</td> </tr> </tbody> </table>	נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	מתקנים הנדסיים	מ"ר	15,400	18,000	תוספת על המאושר עבור תא שטח 12204, בריכת מים מקודמת במסגרת תכנית 351-0691832. זכויות מאושרות מתכנית תפקה מ/217 (תא שטח 12208)	מבני משק	מ"ר	0	5,050	תכנית תקפה מ/מק/133 (תא שטח 8023).	
נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ	הערות												
מתקנים הנדסיים	מ"ר	15,400	18,000	תוספת על המאושר עבור תא שטח 12204, בריכת מים מקודמת במסגרת תכנית 351-0691832. זכויות מאושרות מתכנית תפקה מ/217 (תא שטח 12208)												
מבני משק	מ"ר	0	5,050	תכנית תקפה מ/מק/133 (תא שטח 8023).												

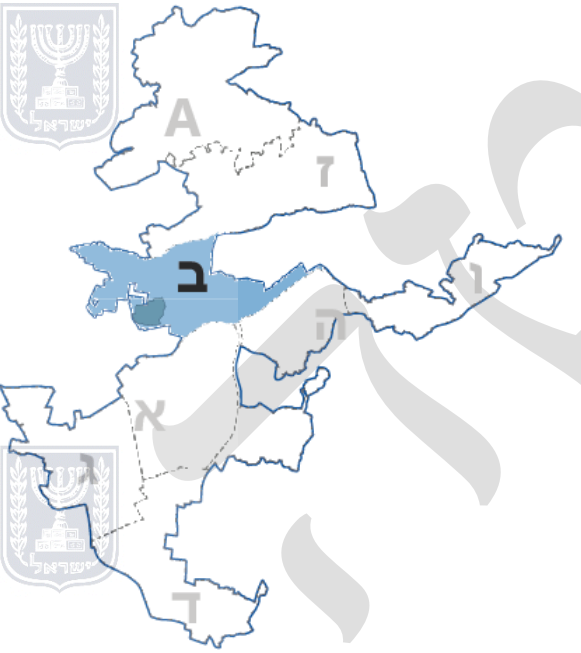





4.2.2.1 תת מתחם ב.1 - מושב עין עירון				
תיאור תת מתחם				א
<p>שטח תת מתחם : 779 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> מושב עין עירון ממוקם בצמידות לכפר פינס ממזרח, מצפון-מזרח לפרדס חנה-כרכור. תוספת יחידות הדיור בתכנית שמרה על מבנה המושב הקיים (אינפילים, יחידה שלישית), ללא הרחבה 'מקבצית'. המושב בנוי בצורה יחסית קומפקטית למושבים, עם חלקות א' חקלאיות קטנות יחסית. נחלות במושב : 71. תקן נחלות : 80. <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> שימור המרקם הוותיק של המושב והמאפיינים של המרקם המושבי. הטמעת תכנית לאחר החלטה בדיון בהתנגדויות 351-0802363, בנוגע לתוספת יחידה שלישית בנחלה והרחבה מוצעת. הסדרת החיבור התחבורתי מעין עירון לתוואי מוצע חדש לדרך 653 				
נתונים כמותיים לתת מתחם				
נושא	יחידות	תוספת למאוסר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	470	991	מתוכה, אומדן אוכ' יח"ד קטנות : כ-106
מגורים	מ"ר	20,800	52,800	
	יח"ד	104	264	
מגורים יחידות קטנות	מ"ר	3,905	3,905	
	יח"ד	71	71	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	16	בהתאם למדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור, התקף לעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
מסחר	מ"ר	1,000	1,000	מרכז היישוב
מבני משק	מ"ר	32,800	32,800	
הוראות נוספות לתת מתחם				
ג				

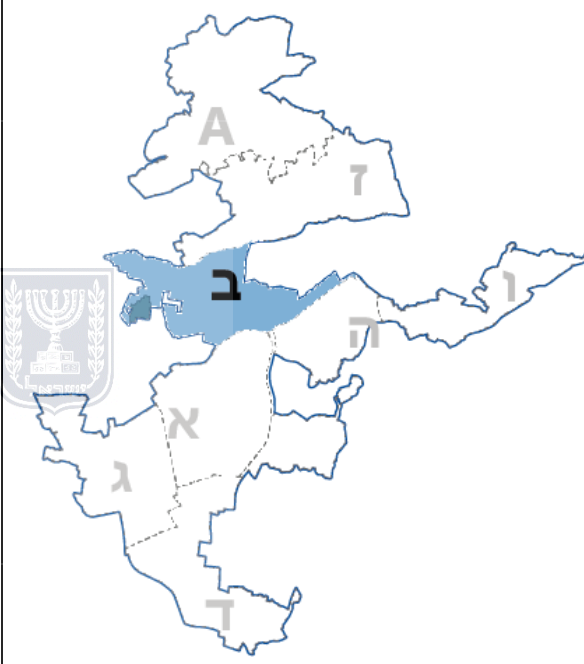


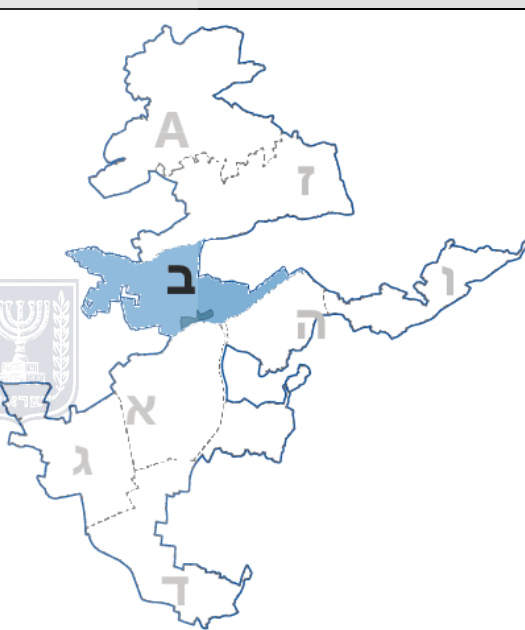
	<p>1. תוספת יחידות הדיור המוצעת תחולק כך:</p> <p>א. 71 יח"ד כתוספת יחידת דיור שלישית בכל אחת מהנחלות.</p> <p>ב. 6 יח"ד – אחת בכל משק עזר.</p> <p>ג. 27 יח"ד במגרשי הרחבה למגורים, במקום 9 נחלות לא מאוישות. יחידות אלו יחולקו במספר מקבצים שונים כעיבוי פנימי במושב (אינפיל), וכמקבץ הרחבה קטן בצפון היישוב (תא שטח 2023).</p> <p>ד. הנ"ל בהתאם למוצע בתכנית לאחר הפקדה מס' 351-0802363.</p> <p>2. תכנית מפורטת תציע חיבור המאפשר רכיבה על אופניים וקישור רגלי למוקד הטבע והתיירות ממזרח למושב (מכלול עין ארובות תת מתחם ב.4) ולמוקדי העניין בו, כמסומן בתשריט ובהתאם להנחיות התשריט הנופי המשולב. החיבור ייעשה על בסיס דרכים חקלאות קיימות המתחברות לשלד הדרכים של המושב בחלקו המזרחי, תוך מזעור הפגיעה בשטחים החקלאיים.</p>	<p>מגורים</p>
	<p>1. הסדרת דרך לקישור מושב עין עירון לתוואי מוצע של דרך מקומית 653, על בסיס דרכים חקלאיות קיימות תוך מזעור הפגיעה בשטחים החקלאיים. החיבור למושב יתבצע מדרום לתא שטח למגורים 2162, כך שהתנועה לא תיכנס אל תוך המרקם הבנוי של המושב.</p> <p>2. חיזוק הנגישות ואפשרויות ההגעה (רכיבה ורגלי) למוקדי תחבורה ציבורית במרכז המועצה ועל נתיב ההעדפה לתחבורה ציבורית בכביש 65.</p>	<p>תנועה ותחבורה</p>

<p>4.2.2.2 תת מתחם ב.2 - מושב כפר פינס</p>		<p>4.2.2.2</p>	
<p>א תיאור תת מתחם</p>		<p>א</p>	
	<p>שטח תת מתחם: 858 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> כפר פינס הינו מושב הממוקם בין פרדס חנה-כרכור למושב עין עירון. למושב צביון דתי, והמועצה הדתית של מנשה ממוקמת בוף כמו גם אולפנה גדולה ומרכזית. הרבה מאושרת ברובה על קרקע פרטית. נחלות במושב: 80 (ע"פ תקן) <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> תוספת יחידה שלישית בכל נחלה. תוספת מוקד לאכסון תיירותי ייעודי לציבור הדתי. 		
<p>ב נתונים כמותיים לתת מתחם</p>		<p>ב</p>	
<p>הערות</p> <p>מתוכה, אומדן אוכ' יח"ד קטנות: כ-120</p>	<p>סה"כ</p> <p>כ-1,638</p>	<p>תוספת למאושר</p> <p>320</p> <p>יחידות</p> <p>נפש</p>	<p>נושא</p> <p>סה"כ אוכלוסייה צפויה</p> <p>מגורים</p>
	<p>כ-75,400</p>	<p>16,000</p> <p>מ"ר</p>	
	<p>377</p>	<p>80</p> <p>יח"ד</p>	
	<p>4,400</p>	<p>מ"ר</p>	

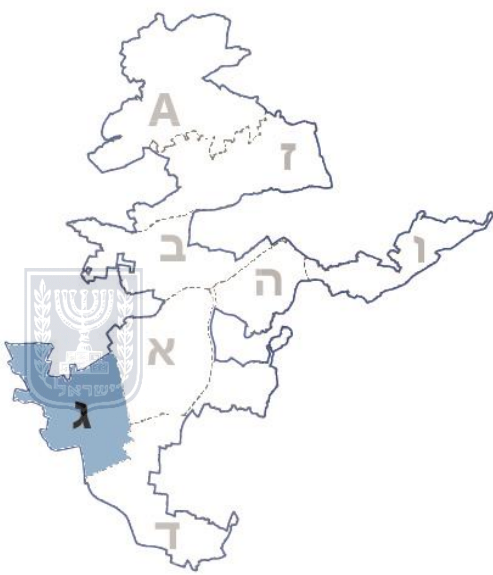


מגורים יחידות קטנות	יח"ד		80	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	24	בהתאם למדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור, התקף לעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו. לא כולל אולפנה שאינה ברמת שרות יישובית (תא שטח 6009)
תיירות	מ"ר	9,600	9,600	
מסחר	יחידות אירוח	120	120	
מסחר	מ"ר	620	1,000	מרכז היישוב
ספורט ונופש	מ"ר		5,362	
מבני משק	מ"ר	43,600	43,600	
הוראות נוספות לתת מתחם				
מגורים				<p>1. תוספת יחידות הדיור המוצעת תחולק כך : א. 80 יח"ד כתוספת יחידות דיור שלישית בכל אחת מהנחלות. 2. תכנית מפורטת בתת המתחם תכלול הוראות בהתייחס לנושאים הבאים :</p> <p>1) הוראות אשר יבטיחו פיתוח שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים וקישורים למרחב הפתוח ולנחל משמרות מדרום למושב, ע"פ המסומן בנספח הנופי המשולב. 2) קישור מיטבי של כל אזורי הפיתוח למגורים אל מרכז המושב והפונקציות הציבוריות בו, לרבות פירוט מרחקי ההליכה, על ידי חיבור לדרכים קיימות ומאושרות סטטוטורית בין הנחלות.</p>
תיירות				<p>1. תוספת ייעוד תיירות עבור כפר נופש לאוכלוסייה הדתית מוצע מתוך ראייה תכנונית בו מושב כפר פינס הוא מוקד משיכה כבר היום לאוכלוסייה דתית ויכול לתת מענה ייחודי באזור. 2. תכנית מפורטת לכפר הנופש תכלול בהוראותיה, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים : א. נגישות רגלית למרכז המושב (בו נמצא בית הכנסת) ב. נגישות כלי רכב תהיה מתוך מושב כפר פינס בלבד, ללא השפעה על מושב עין עירון הסמוך ג. אמצעים למזעור השפעות רעש וריחות על עין עירון</p>




4.2.2.3 תת מתחם ב.3 – קיבוץ משמרות				
א תיאור תת מתחם				
		<p>שטח תת מתחם : 501 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • קיבוץ משמרות ממוקם במערב המועצה, וצמוד ממזרח וממערב לפרדס חנה-כרכור. • לקיבוץ אזור תעסוקה במערבו, סמוך לאזור תעסוקה של פרדס חנה-כרכור. • הרחבות משמעותיות שאושרו ומומשו בשנים האחרונות הובילו לשילוש באוכלוסייה בקיבוץ. <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> • חיזוק הקשר בין היישוב למועצה ויצירת חיבורים פיזיים למרכז המועצה • ביסוס הפונקציות הציבוריות היישוביות במרכז הקיבוץ 		
ב נתונים כמותיים לתת מתחם				
נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	כ-1,183	
מגורים	מ"ר	0	69,000	
	יח"ד	0	345	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם		31	בהתאם למדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור, התקף לעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
תעשייה, תעסוקה ומסחר	מ"ר	0	99,000	
ספורט ונופש	מ"ר	0	4,320	
מבני משק	מ"ר	5,000	12,600	
ג הוראות נוספות לתת מתחם				
<p>(1) שביל אופניים יפותח בדרך הגישה לקיבוץ, על מנת לחבר את משמרות למערכת השבילים המועצתית באזור כפר פינס, דרך כרכור.</p> <p>(2) לב הקיבוץ (תאי שטח 10115, 10116) יישמר כמרחב קיבוצי-ציבורי המרכז את הפונקציות הציבוריות היישוביות כגון מוסדות חינוך, תרבות וקהילה ודת.</p> <p>(3) לב הקיבוץ (תאי שטח 10115, 10116) יפותח כמרחב ציבורי בו יישמרו אלמנטיים היסטוריים לרבות מבנים וצמחיה ייחודית.</p>				

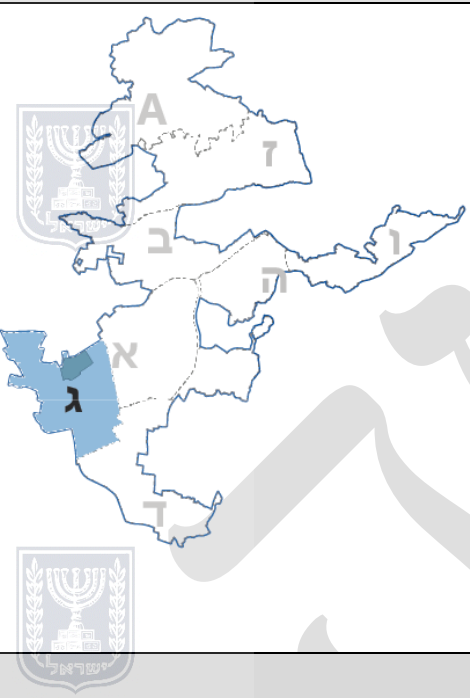
4.2.2.4 תת מתחם ב.4 – מכלול עין ארובות			
א תיאור תת מתחם			
		<p>שטח תת מתחם : 400 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> מכלול עין ארובות הוא מכלול נופי-תיירותי בעל פוטנציאל משיכה ופיתוח המורכב מ-3 אתרים מרכזיים הממוקמים בסמיכות אחד לשני: <ul style="list-style-type: none"> מוזיאון ואנדרטת מג"ב - מוקד תיירותי מרכזי המארח קבוצות ותיירי פנים. שמורת טבע עין ארובות. גן לאומי תל אסור – אתר ארכיאולוגי של עיר עתיקה. <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> העצמת המכלול כמרכז מורשת ותרבות תוך קישור אל מוקדי הטבע והסדרת שבילי טיילות ואופניים ביניהם. פיתוח אתרי הטבע, הגישות והשבילים, ו-ויסות כמות המבקרים ושמירה על המינים הקיימים תוספת שימושי אכסון תיירותי (קמפינג) בתחומי האנדרטה. 	
ב נתונים כמותיים לתת מתחם			
נושא	יחידות	תוספת למאוסר	סה"כ
מבנים ומוסדות ציבור	דונם		38
	מ"ר		18,100
הערות	תכנית תקפה מ/89 (תאי שטח 6008, 6014).		
ג הוראות נוספות לתת מתחם			
כללי	<p>1. תכנית מפורטת ו/או מסמך מדיניות לתת המתחם ייתיחסו לנושאים הבאים:</p> <p>א. פיתוח בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח המשולב בתכנית זו.</p> <p>ב. הבטחת הקישוריות הפיזית להולכי רגל ולרוכבי אופניים מרכיבי המכלול, בדגש על יצירת חיבורים נוחים ומותאמים לקליטת קהל גדול.</p> <p>ג. קישור 'הכרחי' מוצע להיות בין מוזיאון מג"ב לבין שמורות תל אסור ועין ארובות. קישור זה מסומן בתשריט בסימון 'גשר/מעבר עילי' אך יכול להיות גם מתחת למסילת הברזל ו/או הכביש המוצע. קישור זה יתוכנן באופן ישיר ככל הניתן בין המוקדים.</p> <p>ד. כל פיתוח מבונה ימוקם בצמידות דופן לאנדרטת מג"ב, בתאי שטח 6008, 6014.</p> <p>ה. שימושים ראשיים מותרים לתאי שטח 6008, 6014 בנוסף לשימושי הייעוד בפרק 3.7: קמפינג, מרכז מבקרים, מסחר נלווה וחנייה לשירות מבקרי המכלול.</p> <p>ו. לעת מימוש דרך 653 המוצעת בתכנית, תובטח גישה מוטורית למכלול מכיוון קיבוץ ברקאי, בהתאם לתמ"א 1/17 א.</p>		



	מתחם ג' – מפגש הנחלים	4.2.3
  	<p>שטח המתחם: 16,484 ד'</p> <p>מתחם ג' כולל את תתי המתחמים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ג. מושב תלמי אלעזר 2. ג. קיבוץ גן שמואל 3. ג. מפעלי גרנות 4. ג. פארק אגמון מנשה <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • המתחם ממוקם בחלקה המערבי של המועצה, בדרום-מערב לפרדס חנה-כרכור ומצפון מזרח לחדרה, כביש 9 מדרום. • המתחם מישורי מאוד, וכולל את מרזבת נחל חדרה ואת נקודות המפגש עם יובליו – נחל עירון, נחל חביבה ונחל יצחק, ונחל נרבתה. • מרחב פתוח בין אזורי פיתוח עירוניים. • מרחב הכולל חקלאות פתוחה וחקלאות יצרנית. • היישובים במתחם נהנים מגישה ישירה אל כביש 65 ולמרכז המועצה. • בדרום-מערב המתחם ממוקמות בריכות דגים שמהוות מקור משיכה לציפורים. • כחלק מתת"ל 22 (מסילה מזרחית) מאושרת תחנה בצמוד לגרנות (חדרה מזרח). <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מרחב רב תפקודי שממלא את צרכי החקלאות, האקולוגיה, ההידרולוגיה, המקומיים והמבקרים. • פיתוח נופי וחקלאי של בריכות הדגים והנחלים - מוצע פארק טבע חדש מצפון לשמורת טבע ביצות זיתא: אגמון מנשה. • תוספת מבני משק לשימוש חקלאות היפר-אינטנסיבית בצמידות דופן לגרנות. • הגדלת אוכלוסיית המתחם תוך מתן מענה איכותי בתוך היישובים ובמרכז המועצתי. 	<p>א</p>
	<p>הוראות נוספות למתחם ג'</p>	<p>ב</p>




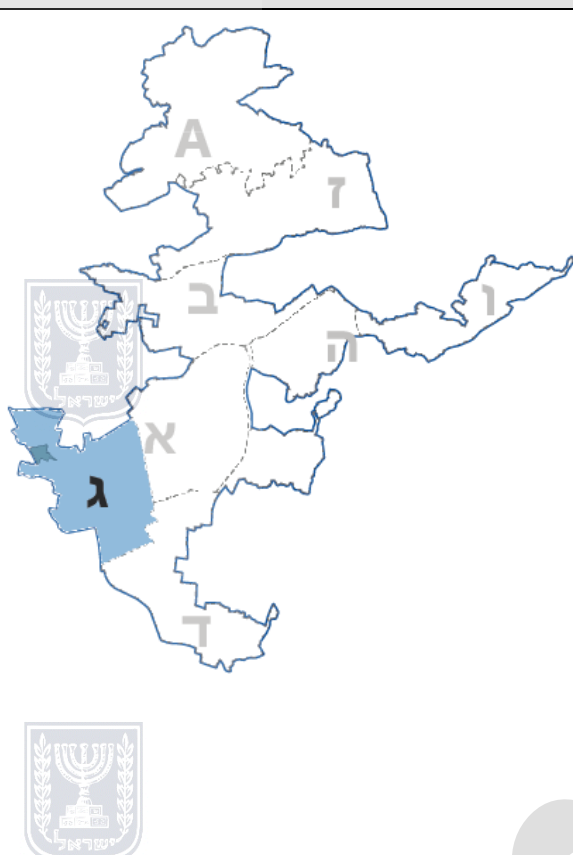
	(1) המתחם כולל מערכת שבילים להולכי רגל ולרכובי אופניים, כמסומן בתשריט הנספח המשולב המצורף לתכנית זו. השבילים יתוכננו ככל האפשר באופן המלווה את תוואי הנחלים. יינתן דגש על נגישות לפארק אגמון מנשה (תת מתחם ג.4) ואל מרכז המועצה (תת מתחם א.3). (2) המתחם מפגש שלושה נחלים ראשיים – נחל חדרה, נחל יצחק ונחל עירון בליבם של שדות חקלאיים נרחבים. השדות החקלאיים כוללים את המכלול הנופי פרדסי השרון, שמייצגים את נופי ראשית ההתיישבות העברית בארץ. אזור זה יישאר באופן חקלאי פתוח, אקסטנסיבי, רציף ויצרני. כל הוראות ייעוד קרקע חקלאית (פרק 3.5) יחולו במתחם. (3) כל השימושים שאינם חקלאיים, לרבות טיילות ותיירות יותרו בגדות הנחלים ובשבילים המסומנים בנספח המשולב בלבד.			
	ג נתונים כמותיים למתחם (בעבור אזורים שאינם בתתי המתחמים)			
	נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ
מתקנים הנדסיים	מ"ר	0	150	תכנית תקפה מ/ 67 (תא שטח 12205)


4.2.3.1 תת מתחם ג.1 – מושב תלמי אלעזר				
א	תיאור תת מתחם			
	שטח תת מתחם : 1,092 ד' מצב קיים: <ul style="list-style-type: none"> מושב הממוקם במערב המועצה, ליד קיבוץ גן שמואל ומדרום לפרדס חנה. המושב נטוע בלב שטחים חקלאיים, במורד מסי יובלים ותעלות של נחלי האזור. במושב היו 3 פעימות הרחבה, בהם מתגוררים ברובם בנים ממשיכים. נחלות במושב: 60 (עי"פ תקן). מצב מוצע: <ul style="list-style-type: none"> שמירה על אופיו הכפרי של המושב ועל המבנה הפיזי שלו יחידה שלישית בנחלה מתן אפשרות להרחבה ולהגמשת השימושים באזור התעסוקה בדרום המושב 			
	ב	נתונים כמותיים לתת מתחם		
נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	191	1,168	מתוכה, אומדן אוכלוסיית יח"ד קטנות: 90
מגורים	יח"ד	60	315	
	מ"ר	12,000	63,000	
	יח"ד	0	60	
יח"ד קטנות	מ"ר	0	3,300	

מבנים ומוסדות ציבור	דונם		74	בהתאם למדריך הארצי הקצאת שטחי ציבור, התקף לעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
תעסוקה	מ"ר		8,000	
מסחר	מ"ר	1,000	1,000	מרכז היישוב
מבני משק	מ"ר	17,700	17,700	
ג הוראות נוספות לתת מתחם				
כללי	<p>1. תוספת יחידות הדיור המוצעת תחולק כך:</p> <p>א. 60 יח"ד כתוספת יחידת דיור שלישית בכל אחת מהנחלות.</p> <p>2. תכנית מפורטת בתת המתחם תכלול הוראות בהתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>א. קביעת הוראות אשר יבטיחו פיתוח שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים לאורך הדרכים הראשיות במושב, ע"פ המסומן בנספח הנופי המשולב, תוך יצירת חיבורים למרכז המועצה דרך מושב גם השומרון ממזרח ולפארק אגמון מנשה ותחנת רכבת חדרה מזרח ממערב.</p> <p>ב. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה את לב המושב (תאי שטח 10102, 10103) תכלול סקר מבנים לשימור בהתאם להנחיות נספח השימור. בנוסף, תוספות בינוי ומבנים חדשים בלב המושב לא יפגעו במבנים הקיימים והמשוחזרים של המתחם הציבורי.</p>			

4.2.3.2 תת מתחם ג.2 - קיבוץ גן שמואל	
א	תיאור תת מתחם
	<p>שטח תת מתחם : 1,013 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> גן שמואל הינו קיבוץ שיתופי וקומפקטי, בעל מאפיינים קיבוציים מובהקים. קיבוץ ותיק, גדול, ורב דורי, הקולט את רוב בניו ובנותיו לחברות בדרום הקיבוץ ישנם מפעלי תעשייה ומבני משק ופארק מסחרי. אולם תרבות מועצתי בקיבוץ. <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> פיתוח הקיבוץ בהתאם לאופיו השיתופי ושימור המרקם הקיבוצי והמרכיבים הקיבוציים במסגרת תהליך מימוש התכנית המאושרת 351-0113175.
ב	נתונים כמותיים לתת מתחם
נושא	יחידות
סה"כ	תוספת למאוסר
הערות	סה"כ
סה"כ אוכלוסיי ה צפויה	נפש
0	0
1,686	1,686
• מתוכה, אומדן אוכ' יח"ד קטנות : כ- 87	


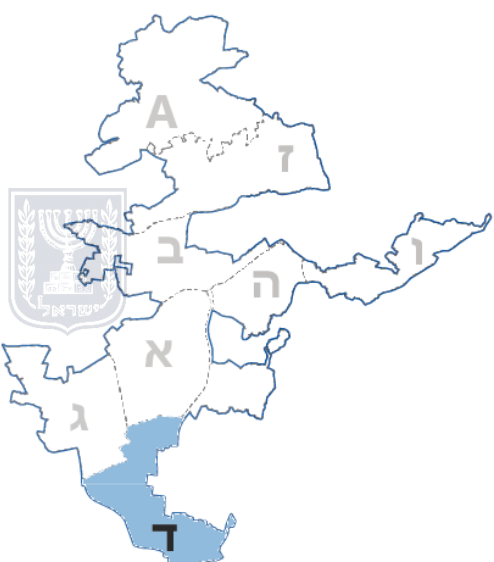

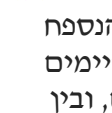
	450	0	יח"ד	מגורים
	83,250	0	מ"ר	
	58	0	יח'	מגורים יחידות
	3,200	0	מ"ר	קטנות
<ul style="list-style-type: none"> בהתאם למדריך הארצי לקצאת שטחי ציבור, התקף לעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו. 	45	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
<ul style="list-style-type: none"> זכויות מאושרות מתכניות תקפות מ/303, 351-0113175 	114,000	0	מ"ר	תעסוקה
<ul style="list-style-type: none"> תא שטח 12002. זכויות מאושרות מתכניות תקפות מ/365, חד/1163 	17,700	0		מסחר
	115,000	19,500	מ"ר	מבני משק
הוראות נוספות לתת מתחם				ג
<p>1. שימור המרקם הקיבוצי הייחודי של גן שמואל והמרכיבים הקיבוציים ביישוב במסגרת תהליך מימוש התכנית המאושרת 351-0113175.</p> <p>2. מוצע כי תכניות בינוי ופיתוח למרקמי מגורים חדשים בקיבוץ יציגו את קישור שלד השבילים למערכת הקיבוצית הקיימת ואל מוסדות הציבור שבלב הקיבוץ.</p> <p>3. מוצע כי תנועה מוטורית תהיה היקפית בלבד, ולא תחצה את מרקמי המגורים.</p> <p>4. דרך המבואה לקיבוץ (תא שטח 522) מהווה את החיבור היחיד של הקיבוץ לשלד השבילים המועצתי. דרך זו מוצע שתכלול שביל אופניים בהפרדה פיזית מהמסעה ומדרכות רחבות ככל הניתן, מכביש 65 ועד לשער הכניסה לקיבוץ.</p>				כללי

4.2.3.3 תת מתחם ג.3 – גרנות				
א	תיאור תת מתחם			
	<p>שטח תת מתחם : 307 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור תעסוקה גרנות ממוקם דרומית לקיבוץ גן שמואל ובצמידות לכביש 65. "גרנות" הינה אגודה שיתופית חקלאית המהווה את התשלובת החקלאית-תעשייתית הגדולה בישראל: 20 מפעלים ותאגידים בבעלות של 43 קיבוצים ומושבים. במתחם פעילות חקלאית מגוונת הקשורה לפעילותו השוטפת של התאגיד החקלאי – בתי אריזה, אחסנה ואגירה, מפעלי תערובת ותוצרת חקלאית וכו'. לאזור התעסוקה גרנות קיימת תכנית מאושרת מ/394, אשר חלק ממנה מוגדר כאזור ייעודי למסחר ותעשייה עתירת ידע, תעשייה ואחסנה. <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> הגמשת השימושים האפשריים במתחם ביחס לתכנית המאושרת. פיתוח אזור להקמת חקלאות אינטנסיבית (חקלאות טכנולוגית) בשטחים החקלאיים בצמידות ומדרום למפעלי גרנות. 			
				
ב	נתונים כמותיים לתת מתחם			
נושא	יחידות	תוספת למאוסר	סה"כ	הערות
תעסוקה	מ"ר		151,900	
מבני משק	מ"ר	56,000	56,000	• תא שטח 8015 למתחם לחקלאות אינטנסיבית
ג	הוראות נוספות לתת מתחם			
תעסוקה	<p>(1) שימושים ראשיים מותרים לתאי שטח 10717, 10718 בנוסף לשימושי הייעוד בפרק 3.4 : אחסנה חקלאית, בתי אריזה, מכון תערובת.</p> <p>(2) המשך תפקוד אזור תעסוקה גרנות כמוקד תעשייה מרכזי באופי חקלאי.</p>			
מבני משק	<p>1. תוספת מבני המשק המוצעת בתא שטח 8105 מתייחסת לשימושי חקלאות היפר-אינטנסיבית כפי שמפורטים בנספח הפרוגרמה החקלאית. תכנית מפורטת לאזור תכלול הוראות המתייחסות בין היתר:</p> <p>א. צמידות דופן למתחם גרנות.</p> <p>ב. הגישה לאזור תהיה מכביש הגישה לגרנות המתחבר ישירות לכביש 65 (תא שטח 529).</p> <p>ג. אפשרות לחלוקה פנימית ליחידות ייצור, ופיתוח שלהן בשלבויות.</p> <p>ד. שימושים ראשיים מותרים לתאי שטח 8105 בנוסף לשימושי הייעוד בפרק 3.6 : מרכז ופיתוח חקלאי.</p> <p>ה. ייבחנו היבטי רעש והשתלבות הידרולוגית מול רשות הניקוז.</p> <p>ו. תכנית מפורטת תכלול נספח נופי ותבחן את ההשפעה על היישובים הסמוכים, וכן על פארק אגמון מנשה (תת מתחם ג.4).</p>			

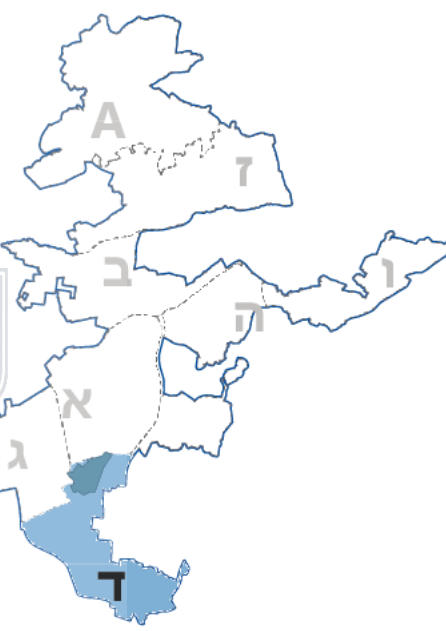
4.2.3.4 תת מתחם ג.4 – פארק אגמון מנשה			
תיאור תת מתחם			א
			
<p>שטח תת מתחם : כ-287 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בריכות דגים של קיבוץ גן שמואל • בדופן הצפונית של תת המתחם – תוואי נחל חדרה. בדופן המזרחית – המסילה המזרחית המאושרת, ובדופן הדרומית- שמורת טבע ביצת זיתא (בשיפוט חדרה). • תחנת רכבת מאושרת בצמידות לתת המתחם מצפון לה מתוכננת תחנה בחדרה מזרח. <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> • פיתוח מוקד תיירותי-נופי ברמה אזורית: פארק אקולוגי "אגמון מנשה" • יצירת אזור ביקור טבעי חדש בשטחים הפתוחים, בסמיכות ליישובים עירוניים, דרכים ארציות ולתחנת רכבת מאושרת. • פארק טבע וצפרות, באזור מפגש הנחלים הרווי במים, על ציר הנדידה הראשי בין היבשות. • הסבת מקור מים קיים (בריכות דגים) לפארק אקולוגי • שימוש תואם מדיניות של תמ"מ 6 (ייעוד של פארק מטרופוליני) 			
נתונים כמותיים לתת מתחם			ב
נושא	יחידות	תוספת למאוסר	סה"כ
קרקע חקלאית עם סימון מוקד תיירותי	מ"ר	350	350
הוראות נוספות לתת מתחם			הערות
			<ul style="list-style-type: none"> • ר' הוראות נוספות מטה
הוראות נוספות לתת מתחם			ג

<p>1. פארק אקולוגי בעל חשיבות לאומית וערכים רבים כגון: חקלאות, צפרות, פיתוח תיירותי-כלכלי, פיתוח נופי, שימור אקולוגי, ניהול נגר ועוד.</p> <p>2. שימושים ראשיים מותרים לתא שטח 4311 בנוסף לשימושי הייעוד בפרק 3.11: שבילים, דרכים, גשרים ושערים, שילוט, חנייה ונטיעות, מתקני משחק לילדים, מרפסות תצפית, פרגולות, תחנות מידע ומבנים נלווים לפארק האקולוגי, והכל לטובת שירות המבקרים בתת המתחם.</p> <p>3. תכנית מפורטת לפארק אגמון מנשה תתייחס להוראות המפורטות בחוברת הנספח המשולב, נספח התיירות, וכן להוראות להלן:</p> <p>א. פיתוח הפארק למבקרים יתאפשר בתחומי הבריכות המערביות בלבד (תת מתחם ג.4). פארק זה ישתלב כחלק ממכלול נופי גדול הכולל את שטחי השמורה המאושרת ביצת זיתא (מחוץ לתחומי המועצה) וכן את תוואי הנחלים חדרה ויצחק, ומוקד עניין תל זרור.</p> <p>ב. מוצע כי הגישה הראשית לפארק תהיה באמצעות תחנת הרכבת המאושרת בחדרה מזרח, התאפשר הגעה למוקד טבע ותיירות באמצעי תחבורה ציבורית. תכנית מפורטת תוודא אפשרויות הגעה רגליות ובאמצעות רכיבה על אופניים מהתחנה אל הפארק.</p> <p>ג. מוצע לנצל את מוקדי הפיתוח במרחב בכדי לתת מענה לחלק מצרכי החנייה (מוקדים כגון תחנת חדרה מזרח, אצטדיון חדרה הסמוך ע"פ תכנית מאושרת 302-0750570. תכנית מפורטת תוודא אפשרויות הגעה רגליות ובאמצעות רכיבה על אופניים ממוקדים אלה אל הפארק.</p> <p>ד. הפארק יתוכנן ויפותח בתיאום עם ועם הרשויות הסמוכות והגופים הרלוונטיים.</p> <p>4. המשך פיתוח נופי לאורך נחלים יצחק וחדרה ליצירת תשתית פארק היקפית ולינארית – סביב הבריכות (בתיאום עם רשות הניקוז וגופים נוספים).</p>	<p>קרקע חקלאית עם סימון מוקד תיירותי</p>
---	--



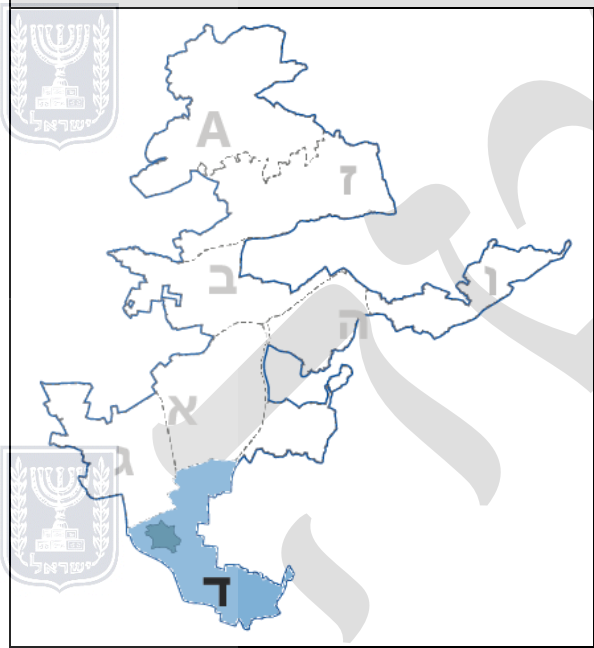
	מתחם ד' – דרום המועצה	4.2.4
	<p>א</p> <p>שטח המתחם: 33,959 ד'</p> <p>מתחם ד' כולל בתוכו את תתי המתחמים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> ד.1 מושב מאור ד.2 מושב שדה יצחק ד.3 קיבוץ להבות חביבה ד.4 קיבוץ מגל <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • המתחם תחום מדרום וממזרח בגבולותיה המוניציפאליים של המועצה (עם מחוז מרכז), מצפון גובל בגדר של מנחת עין שמר, ממערב גבול חלקות א' של מושב מאור וכביש 9. בחלק הדרום-מזרחי של המתחם עובר הקו הירוק. • מרחב חקלאי פעיל ויצרני – יישובים בעלי זהות חקלאית חזקה • יישובים בריחוק גיאוגרפי ממרכז המועצה אך בנגישות טובה יחסית אליו דרך כביש 574. • נגישות טובה לכביש 6 ולחדרה דרך כביש 9. • ריבוי תשתיות ארציות חוצות. <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> • חיזוק הזהות הכפרית חקלאית של היישובים. • הגברת הנגישות של היישובי למרכז המועצה. • פיתוח מוקד שירותים מועצתי משני בצומת חביבה, שייתן מענה ציבורי, חינוכי ותרבותי ליישובי דרום המועצה. 	
	<p>ב</p> <p>הוראות נוספות למתחם ד'</p>	<p>תנועה ותחבורה</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 1. חיזוק הנגישות ואפשרויות ההגעה באמצעי תחבורה ציבורית וברכב מיישוי דרום המועצה אל מרכז המועצה ואל המוקד המשני בלהבות חביבה. 2. שבילי יוממות לרכיבה על אופניים על בסיס דרכים קיימות כמסומן בתשריט הנספח המשולב. 	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. המתחם כולל מערכת שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, כמסומן בתשריט הנספח הנופי המשולב. כל תכנית במתחם תוודא שמירה על רציפותם של השבילים הקיימים והמוצעים בתכנית זו ושילובם בתכנית, לרבות קישור בין היישובים לבין עצמם, ובין היישובים למוקד המשני בלהבות חביבה. 2. הנחלים העוברים במתחם (נחל יצחק, נחל חביבה, נחל חדרה) מהווים צירי טיילות בהם נחשפים השטחים החקלאיים, כמסומן בתשריט הנספח המשולב. לצירים ערך בחשיפת השדות והפעילות החקלאית לכלל תושבי המתחם ולתיירנים. תכנית מפורטת לשביל זה ו/או לחלקים מהיישובים הגובלים בו תכלול: <ol style="list-style-type: none"> א. שביל הליכה ורכיבה המשכי ורציף המלווה את תוואי הנחל הטבעי. ב. חיבורים ישירים למרכזי היישובים במתחם. 	<p>שטחים פתוחים, תיירות וטיילות</p>





4.2.4.1 תת מתחם ד.1 - מושב מאור				
תיאור תת מתחם				א
 <p>שטח תת מתחם : 1,437 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> מושב מאור הינו המושב הצפוני מבין ארבעת יישובי המתחם. יישוב כפרי גדול. בשנים האחרונות נקלטו ביישוב משפחות חדשות רבות באזורי פיתוח משמעותיים למגורים בצפון המושב. ממערב למושב עובר נחל חביבה, ממזרח עובר כביש 581 ומדרום כביש 9. מסילת מנשה (תמ"א א/23/18) ושדרוג כביש 444 (581 היום) מתוכננות במזרח המושב. הצומת בכניסה למושב אינו בטיחותי, ללא מעברי חצייה לתחנת האוטובוס. נחלות במושב: 80 (ע"פ תקן). <p>מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> שימור המבנה המושבי של היישוב – חלקת המגורים, נחלה חקלאית, ומרכז ציבורי בלב המושב. הטמעת תכנית מאושרת -351-0572347. חיזוק מוסדות ציבור במרכז המושב, לשיפור השירות לתושבים ולתועלות קהילתיות. שינוי גאומטרי בחיבור הכניסה למושב מכביש 444 לשיפור התנועה העוברת והבטיחות. 				
נתונים כמותיים לתת מתחם				ב
נושא	יחידות	תוספת למאור	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	כ-2,035	מתוכה, אומדן אוכלוסיית יח"ד קטנות: כ-120
מגורים	יח"ד	0	561	
	מ"ר	0	160,500	
מגורים יחידות קטנות	יח'	80	80	
	מ"ר	4,400	4,400	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	43	<ul style="list-style-type: none"> בהתאם למדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור, התקף לעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
ספורט ונופש		0	7,000	
מסחר	מ"ר	1,000	1,000	מרכז היישוב
מבני משק	מ"ר	11,860	11,860	



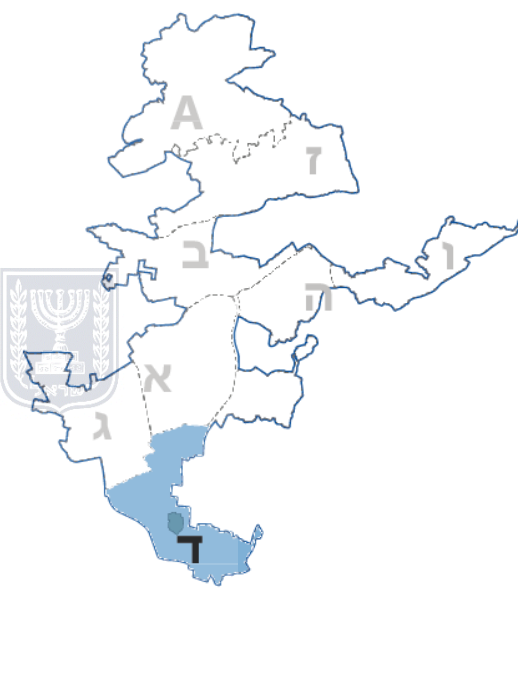
ג	הוראות נוספות לתת מתחם	
	(1) שימור המבנה המושבי של מאור, והרחבת היישוב במסגרת תוספת יחידה שלישית לנחלות בהתאם להוראות תכנית מאושרת 351-0572347. (2) מוצע כי תוספת בינוי חדש למבנים ומוסדות ציבור תהיה בעיקרה בלב היישוב הותיק (תאי שטח 10107, 10104). מומלץ להימנע מיצירת 2 מרכזים ציבוריים ליישוב. (3) מוצע לפתח טיילת יישובית רציפה לאורך תוואי נחל משני מאור, אשר תחלוף במרכז היישוב ותחבר בין היישוב למרחב מפגש הנחלים. (4) תכנית מפורטת תציע חיבור המאפשר רכיבה על אופניים וקישור רגלי למוקד הפנאי והתיירות אגמון מנשה, כמסומן בתשריט ובהתאם להנחיות התשריט הנופי המשולב. החיבור ייעשה על בסיס התחברות לנחל חביבה מהנחל בתוך המושב.	מגורים
	(1) תבחן הכניסה למאור במסגרת תכנית מפורטת לשרדוג כביש 444 (כביש 581 היום) בדגש על: א. הקלה בעומסים ביציאה ובכניסה למושב בשעות העומס ב. שינוי גאומטריים בכניסה למושב – מתן אפשרות לפנייה לשני הכיוונים ביציאה. ג. הסדרת מעברי חצייה אל תחנות תחבורה ציבורית בכניסה למושב ד. נגישות למרכז המועצתי המשני בלהבות חביבה	תנועה ותחבורה

תת מתחם ד.2 - מושב שדה יצחק		4.2.4.2
תיאור תת מתחם		א
	שטח תת מתחם : 985 ד' מצב קיים: <ul style="list-style-type: none"> מושב שדה יצחק ממוקם בדרום מערב מועצה אזורית מנשה. המושב גובל בחלקו הצפוני עם כביש 9. המושב תחום ע"י נחלים ממזרח (נחל חביבה) וממערב (נחל יצחק). מושב בעל פעילות חקלאית ענפה. למושב אין שכונת הרחבה. למושב כניסה אחת, מכביש 581. תקן הנחלות במושב: 80 (ע"פ תקן). מוצע: <ul style="list-style-type: none"> הרחבת המושב במקבץ מגורים בכניסה הדרומית. הסדרת לב המושב. 	
נתונים כמותיים לתת מתחם		ב
נושא	יחידות	תוספת למאוסר
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	475
מגורים	יח"ד	110
מגורים יחידות	מ"ר	22,000
קטנות	יח"ד	80
קטנות	מ"ר	4,400
הערות	סה"כ	הערות
מתוכה, אומדן אוכלוסיית יח"ד קטנות: כ- 120	כ-998	•



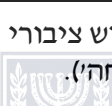
	<ul style="list-style-type: none"> בהתאם למדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור, התקף לעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו. 	23	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
		9,900	9,900	מ"ר	מבני משק
	מרכז היישוב	1,000	1,000	מ"ר	מסחר
הוראות נוספות לתת מתחם					
	<p>1. תוספת יחידות הדיור המוצעת תחולק כך:</p> <p>א. תוספת 30 יחידות במקבץ דרומי (תאי שטח 2004, 2037).</p> <p>ב. תוספת יחידה שלישית בנחלות – 80 יח"ד.</p> <p>2. תכנית מפורטת המוסיפה יחידות דיור למושב תיערך בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח המשולב ולהנחיות הבאות:</p> <p>(1) פיתוח מגורים צמודי דופן למושב הקיים, משני צדי הדרך המאושרת המובילה אל דרך 581 וקיבוץ להבות חביבה.</p> <p>(2) פיתוח חדש למגורים ייעשה תוך ניצול מיטבי של משאב הקרקע, בצפיפות שלא תפחת מ-4 יח"ד/ד'.</p> <p>(3) התחברות לשלד הדרכים הקיים של המושב תוך חסכון בתשתיות חדשות.</p> <p>(4) תכנית מפורטת תכלול הוראות המבטיחות חיבור המאפשר רכיבה על אופניים וקישור רגלי למוקד הפנאי והתיירות מצפון מערב למושב (פארק אגמון מנשה), לפארק נחל חביבה ולצומת חביבה ממזרח, לפי התשריט הנופי המשולב.</p> <p>(5) התכנית תכלול פרוגרמה כמותית בה יפורטו הצרכים הפרוגרמטיים של כלל היישוב, כולל היישוב הותיק, ומוקדי הפיתוח החדשים המוצעים למגורים.</p> <p>(6) התכנית תאפשר שילוב עסקים קטנים במרחב לב המושב, בהיקף כולל שלא יעלה על 1000 מ"ר, ובלבד שלא יפגע השימוש העיקרי למבני ציבור.</p> <p>(7) התכנית תכלול נספח בינוי בו תפורט העמדת המבנים הקיימים והמוצעים, פרישת השימושים ומיפוי עצים וצמחיה לשימור.</p>	מגורים			
	<p>(1) הסדרה גיאומטרית ובטיחותית של דרך הגישה ליישוב (תא שטח 201).</p>	תנועה ותחבורה			





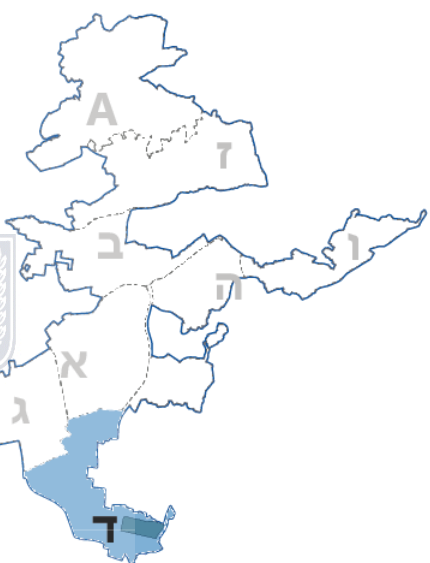
4.2.4.3 תת מתחם ד.3 - קיבוץ להבות חביבה			
תיאור תת מתחם			א
			<p>שטח תת מתחם : 453 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ממערב לקיבוץ עובר כביש 581 ונחל חביבה. ממזרח עובר כביש 6 והישוב ג'ת וצפויה לעבור מסילת מנשה. מזרח עובר כביש 5815 המוביל לקיבוץ מגל. לקיבוץ מאושרת הרחבה (באופי קהילתי) שמשלימה את הצורה המעגלית והקומפקטית שלו. <p>מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> להבות חביבה כמוקד מועצתי משני הנותן מענה לתושבי דרום המועצה. תוספת 40 יח"ד שרובן במסגרת אפשרויות לעיבוי פנימי ולציפוף. תוספת שטח בייעוד מבני ומוסדות ציבור בצפון הקיבוץ. שינוי פרישת שטחי התעסוקה בצפון היישוב. אפשרות לשינוי פנימי של מערכת השבילים והדרכים בקיבוץ.
נתונים כמותיים לתת מתחם			ב
נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	130	1,557-כ
מגורים	יח"ד	40	399
	מ"ר	8,000	79,800
מגורים יחידות קטנות	יח"ד	0	30
	מ"ר	0	1,650
מבנים ומוסדות ציבור	דונם		28
תעסוקה	מ"ר		24,000
מסחר	מ"ר	400	1,000
מבני משק	מ"ר	0	27,700
הוראות נוספות לתת מתחם			ג
<p>בהתאם למדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור, התקף לעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.</p>			
מרכז היישוב ובתא שטח 12001			



	<p>1. תכנית מפורטת לשכונת ההרחבה (תאי שטח 2234, 2236) תערך לכלל ההרחבה בשלמותה ותבטיח בהוראותיה התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. הוראות והנחיות לתכנון אזורי מגורים על פי הוראות בינוי של תת המתחם בנספח המשולב.</p> <p>ב. בחינת רשת הדרכים והשבילים והתאמתם לאופי קיבוצי תוך התייחסות לעקרונות תכנוניים של כביש היקפי, חניות מרוכזות, שלד שבילים בין מבני המגורים במקום דרכים, וחיבור ישיר למרכז היישוב.</p> <p>ג. בתכנית תפורט מערכת השבילים והמרחב הציבורי, תוך הקפדה על המשכיות יישובית, רציפות וחיבור למוקד הפעילות בכניסה ליישוב.</p> <p>ד. ניצול מיטבי של משאב הקרקע, תוך איתור אזורים לציפוף ועיבוי שם תשולב תוספת המגורים המוצעת.</p>	<p>מגורים</p>
	<p>1. תכנית מפורטת הכוללת את מרחב מרכז היישוב (תאי שטח 10190, 10192, 10193) תבטיח בהוראותיה התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. פיתוח לב היישוב כמרחב ציבורי קהילתי בו יישמרו אלמנטים היסטוריים/מורשתיים לרבות מבני ציבור וצמחייה.</p> <p>ב. בחינה נופית ופיזית של ההיתכנות להסבת דרכים מוטוריות לשבילים הליכה ו/או לחניות מרוכזות ו/או לדרכים משולבות בגישה למורשים בלבד.</p> <p>ג. בתאי שטח אלו ניתן להקצות חניונים מרוכזים של חשבון צמצום שטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית התקפה, כל זאת תוך שמירת המרקם הקיבוצי.</p>	<p>לב היישוב</p>
	<p>א. מוצעת תוספת שטח ביעוד ציבורי לטובת חיזוק קיבוץ להבות חביבה כמוקד משני של המועצה, בהתאם לעקרונות הבאים:</p> <p>א. השטח ימוקם במיקום נגיש, בכניסה לקיבוץ (תאי שטח 6005, 10197).</p> <p>ב. שימושים ציבוריים אפשריים לתאי השטח הנ"ל – ר' בנספח הפרוגרמה לתכנית זו.</p> <p>ג. השימוש למבנים ומוסדות ציבור יתוכנן בצמידות דופן למתחם התעסוקה ולמסחר מתוך מחשבה של ריכוז שימושים עם קבלת קהל ולמניעת מעבר תנועת כלי רכב בתוך הקיבוץ.</p> <p>ד. הבינוי המוצע למגורים בתא שטח 6005 ישתלב עם הצמחייה הייחודית וחורשת העצים בתא השטח. העצים ישולבו בחצרות המבנה ובשטחים הלא בנויים.</p> <p>ה. תשולב חנייה כללית במבואת הכניסה לקיבוץ לשירות המבקרים בריכוז המוקד המשני.</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
	<p>1. מוצע שינוי בפרישת תא השטח המאושר לתעסוקה. לאור הסבת חלקו המערבי לשימוש ציבורי מוצע להעביר במסגרת תכנית מפורטת חלק זה לדופן הצפונית של האזור (פעולת 'הצרח').</p>	<p>תעסוקה (תא שטח 10807)</p>





4.2.4.4 תת מתחם ד.4 - קיבוץ מגל			
תיאור תת מתחם			א
			<p>שטח תת מתחם : 1,099 ד'</p> <p>מצב קיים :</p> <ul style="list-style-type: none"> קיבוץ מגל הינו הקיבוץ הדרומי ביותר במועצה. היישוב תחום בכביש 574 והקו הירוק ממזרח ומוקף שטחים חקלאיים בכל שאר הדפנות. היישוב ממוקם ממזרח לכביש 6 <p>מוצע :</p> <ul style="list-style-type: none"> השארית יחידות הדיור המאושרות לפי המצב הקיים והמתוכנן. חיזוק התיירות הכפרית במגל ע"י תוספת ייעוד לאכסון תיירותי. הסדרת מערך התנועה בקיבוץ.
נתונים כמותיים לתת מתחם			ב
נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	2,024
מגורים	יח"ד	0	500
מגורים ביח"ד	מ"ר	0	102,500
קטנות	יח"ד	75	75
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	4,125	4,125
תעשייה	מ"ר	1,260	78,200
מבני משק	מ"ר	15,300	27,300
מסחר	מ"ר	1000	1000
תיירות	מ"ר	7,530	9,600
	יחידות אירוח	120	120
הוראות נוספות לתת מתחם			ג
<p>1. שימור המרקם הקיבוצי של מגל במסגרת תהליך מימוש התכנית המאושרת מ/336.</p> <p>2. המוקד התיירותי המוצע מסומן כסימון עקרוני במערב היישוב.</p> <p>3. תכנית מפורטת תדייק את מיקומו תוך התייחסות לצמידות דופן, ממשק עם מבני משק ושטחים חקלאיים, ולהשתלבות במערך התנועה והנגישות היישובי.</p> <p>4. תכנית מפורטת לכפר הנופש המוצע במסגרת הפרוגרמה התיירותית של תכנית זו תכלול תכנית בינוי המסדירה את החנייה ודרכי הגישה.</p>			<p>כללי</p> <p>תיירות</p>






תכנית מפורטת לקיבוץ תשמור על מאפייני הקיבוץ הקיים בהתאם להנחיות הבאות :

1. כביש טבעתי (תא שטח 215) יוביל אל אזור התעסוקה המאושר, ללא צורך בכניסה אל הקיבוץ.
2. הכביש יתחבר אל רשת הדרכים של הקיבוץ ממזרח.
3. תוספת ייעודים ושימושים תותר בתוך תחום הכביש בלבד.
4. רשת הדרכים הפנימית תשמור על אופי קיבוצי בדגש על שבילים, חניות מרוכזות ודרכים משולבות.
5. דרך הגישה לקיבוץ מכיוון מערב (תא שטח 624) מהווה את החיבור היחיד של הקיבוץ לשלד השבילים המועצתי. דרך זו מוצע שתכלול שביל אופנייים בהפרדה פיזית מהמסעה, מכביש 581/444 ועד לשער הכניסה לקיבוץ.

תנועה ותחבורה

פתיחת פתח

	מתחם ה' – סובב חריש	4.2.5
	<p>א</p> <p>שטח המתחם: 15,850 ד'</p> <p>מתחם ה' כולל בתוכו את תתי המתחמים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> ה.1 מייסר ה.2 קיבוץ מצר ה.3 מצפה אילן ה.4 אום אל קוטוף ה.5 מחצבת ורד <p>בנוסף המתחם כולל שטחים חקלאיים פתוחים, יערות טבעיים ונטע אדם, נחלים, רצועות תשתיות חשמל, דרכים. טופוגרפיה גבעתית.</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • המתחם סובב את העיר חריש הנמצאת בתהליך צמיחה משמעותי, ולמעשה כל יישובי המתחם מושפעים ממנה בצורה זו או אחרת. • המתחם תחום בכביש 65 מצפון, 6 ממערב, גבול המועצה מדרום וגדר ההפרדה ממזרח, כאשר היישוב מצפה אילן הוא מובלעת בתוך שטחה המוניציפאלי של חריש. • המתחם כולל את מחצבת ורד – מחצבה פעילה גדולה ומשמעותית שחלקה הדרומי חצוב. • במתחם שני כפרים ערבים (מתוך 3 במועצה) ותיקים וגדולים יחסית ליישובים הכפריים של המועצה. • מצפון למייסר מאושרת תכנית תת"ל 84 לגישה נוספת לחריש מרשת הדרכים הארצית, לכביש 444/574. <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> • שמירה על מאפייניהם של יישובי המועצה ושמירת אזורי חיץ פתוח מהעיר חריש הצומחת. • פיתוח ביישובים תוך התאמה למרקם הקיים ושימור הגרעין המקורי של היישוב. 	
	<p>הוראות נוספות למתחם ה'</p>	<p>ב</p>





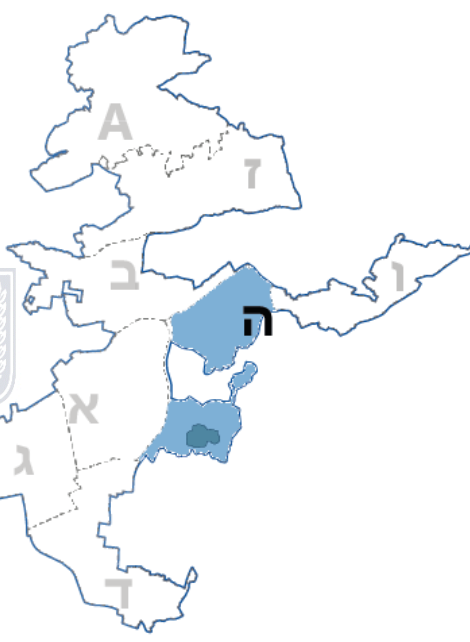
<p>1. המתחם כולל מערכת שבילים להולכי רגל ולרכובי אופניים, כמסומן בתשריט הנספח הנופי המשולב. כל תכנית במתחם תוודא שמירה על רציפותם של השבילים הקיימים והמוצעים בתכנית זו ושילובם בתכנית, לרבות קישור בין היישובים לבין עצמם, ובין היישובים למוקדי העניין ואתרי הטבע במתחם – יערות מנשה, תצפיות, אזורי פריחה וקישור למוקדי תיירות סמוכים בקציר (מתחם ו') ובמרכז המועצה (מתחם א').</p> <p>2. נחל נרבתה עובר מצפון למצר ומייסר. תוואי הנחל משמש כבסיס לציר טיילות המהווה חץ ירוק בין הפיתוח העירוני המוצע בחריש למרחב הכפרי במתחם, כמסומן בתשריט הנספח המשולב. תכנית מפורטת לשביל זה ו/או לחלקים מהיישובים הגובלים בו תכלול:</p> <p>א. שביל הליכה ורכיבה המשכי ורציף המלווה את תוואי הנחל הטבעי.</p> <p>ב. חיבורים ישירים למרכזי היישובים במתחם, לרבות טיילת יישובית בצפון מייסר.</p>	<p>שטחים פתוחים, תיירות וטיילות</p>										
	<p>3. תא שטח 114 מוגדר בייעוד על פי תכנית מאושרת, עם ציון סימבול של ייעוד לפי תמ"מ 6/13 – שינוי תמ"מ חריש דרום.</p> <p>4. אזור זה מיועד לפיתוח עירוני של העיר חריש.</p>	<p>ייעוד ע"פ תמ"מ</p>									
<p>נתונים כמותיים למתחם ה (בעבור אזורים שאינם בתתי המתחמים)</p>											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>נושא</th> <th>יחידות</th> <th>תוספת למאושר</th> <th>סה"כ</th> <th>הערות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מבני משק</td> <td>מ"ר</td> <td>0</td> <td>11,300</td> <td>תכנית תקפה מ/124 (תא שטח 8023).</td> </tr> </tbody> </table>	נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	מבני משק	מ"ר	0	11,300	תכנית תקפה מ/124 (תא שטח 8023).	
נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ	הערות							
מבני משק	מ"ר	0	11,300	תכנית תקפה מ/124 (תא שטח 8023).							

<p>תת מתחם ה.1 - מייסר</p>				<p>4.2.5.1</p>															
<p>תיאור תת מתחם</p>				<p>א</p>															
<p>שטח תת מתחם : 603 ד'.</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> כפר ערבי גדול ששויך למועצה מנשה בשנת 1965, ממוקם מזרחית לכביש 6, צפון-מערבית לקיבוץ מצר ודרומית לחריש. סמיכות לקיבוץ מצר. יישוב ותיק, עם גרעין כפר מוגדר, ופיתוח בהיקפו. לכפר מאושרת תכנית הרחבה שמציעה בינוי למגורים משני צדי נחל נרבתה. האזור מצפון לנחל טרם מומש. <p>מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> מתן מענה לביקושים למגורים בכפר ע"י הרחבתו במספר מוקדים. חיזוק המוסדות הציבוריים והקהילתיים בכפר. פיתוח מסחרי חדש במזרח היישוב. חיבור למרכז המועצה על ידי שבילי הליכה ורכיבה בתוואי נחל נרבתה. 																			
<p>נתונים כמותיים לתת מתחם</p>				<p>ב</p>															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>נושא</th> <th>יחידות</th> <th>תוספת למאושר</th> <th>סה"כ</th> <th>הערות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>סה"כ אוכלוסייה צפויה</td> <td>נפש</td> <td>1,920</td> <td>כ-4,677</td> <td></td> </tr> <tr> <td>מגורים</td> <td>יח"ד</td> <td>480</td> <td>1,140</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	1,920	כ-4,677		מגורים	יח"ד	480	1,140		
נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ	הערות															
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	1,920	כ-4,677																
מגורים	יח"ד	480	1,140																

	315,000	142,000	מ"ר	
<ul style="list-style-type: none"> מ"ר למרכז היישוב + למוקד מסחרי משני מוצע בתא שטח 12007 	4,700	4,700	מ"ר	מסחר
<ul style="list-style-type: none"> בהתאם למדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור, התקף לעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו. 	40	15.6	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
הוראות נוספות לתת מתחם				
ג				
	<p>1. תוספת יחידות הדיור המוצעת תחולק כך:</p> <p>א. 414 יח"ד ממערב ומדרום לדרך המאושרת (תאי שטח 2306, 2305, 2303, 2300), 50 יחידות מתוכן יהיו יחידות קטנות בגודל 95 מ"ר.</p> <p>ב. 66 יח"ד בתא שטח 2299 במזרח היישוב.</p> <p>2. תוספת מגורים תהיה בצפיפות נטו של 6 יח"ד לדונם לכל הפחות.</p> <p>3. יחידות הדיור יהיו בגדלים שונים ובתמהיל מגוון כך שייתנו מענה למגוון בתי אב.</p> <p>4. תכנית מפורטת למגורים בתא שטח 2299 היישוב תערך תוך בדיקה סביבתית ייעודית לנושא הגדרת המרחק לבינוי ביחס לאזור התעשייה של מצר תא שטח (10713) בהתייחס להיבטי רעש, איכות אוויר ומטרדי ריחות. גבולות תא השטח לבינוי ידויקו לאחר בדיקה זו.</p>			
	<p>(1) אופי המסחר בתא שטח 12007 יהיה מסחר קמעונאי, שירותי הסעדה, ושירותים עסקיים.</p>			
	<p>1. תא שטח 10183 מוצע לשמש כמוקד ציבורי משמעותי במרכז ההרחבה, לטובת הצרכים ההולכים והגדלים של הכפר, כמקום מפגש בין גרעין הכפר הוותיק להרחבת היישוב.</p>			
	<p>1. תכנית מפורטת ליישוב תתייחס לשלד שבילים בהתאם לתשריט הנספח המשולב קביעת, ותכלול הוראות אשר יבטיחו פיתוח שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים לאורך הטבעת היישובית בכפר וכן בכביש הגישה מדרום, תוך יצירת 2- חיבורים למרכז המועצה דרך כביש הגישה הקיים למייסר/מצר וכן דרך תוואי נחל נרבתה וכביש הגישה הדרומי לחריש. בנוסף, ניתן לכלול שביל חיבור לחריש המתחבר לתוואי הדרך המאושרת במקבץ ההרחבה מצפון לנחל נרבתה.</p> <p>2. תכנית מפורטת תכלול טיילת יישובית לאורך תוואי נחל נרבתה, כחלק משביל נופי מועצתי לאורך הנחל.</p>			
	<p>1. שלד התנועה בכפר יבוסס על מערך רחובות תנועה היקפי כמסומן בתשריט הנספח המשולב. טבעת זו תתוכן באופן המאפשר תנועת תחבורה ציבורית ואטובוסים, שבילי אופניים, ומדרכות רחבות ככל הניתן.</p>			
	<p>תכנית מפורטת לתת המתחם ו/או לחלק ממנו הכולל את גרעין הכפר תכלול:</p> <p>1. הוראות לשמירה ולחזיון הביטוי הפיזי לערכי המורשת ההתיישבותית, תוך שימור ושיקום מבנים בעלי ערך היסטורי-תרבותי-מסחרי-דתי.</p> <p>2. שימור ערכי הצומח והנוף המובנים בשטחים המיושבים (כדוגמת בוסתנים ועצים ותיקים).</p> <p>3. שימור תוואי צירים מרכזיים כרחובות להולכי רגל הכוללים מסחר המתווים את תצורת גרעין התפתחות ההתיישבות.</p> <p>4. שימור מרקם לב הכפר כאזור מרכזי בו צירי הדרך המרכזיים מצטלבים וממוקמים בו מבני ציבור בעלי צביון דתי ומסחרי (קרי – אזור ציבורי מכנס).</p> <p>5. שימור המתחם ההיסטורי הכולל את מבני מרכז הכפר לרבות שמירה על- אי רגולריות, קווי גובה וטופוגרפיה מקורית בהתאם לתוואי ההתיישבות המקורית.</p> <p>6. פיתוח רחבה מרכזית בכפר הכוללת את כיכר המסגד והמרכז המסחרי, באמצעים להדגשת ערכי מורשת היסטוריים מקומיים.</p>			





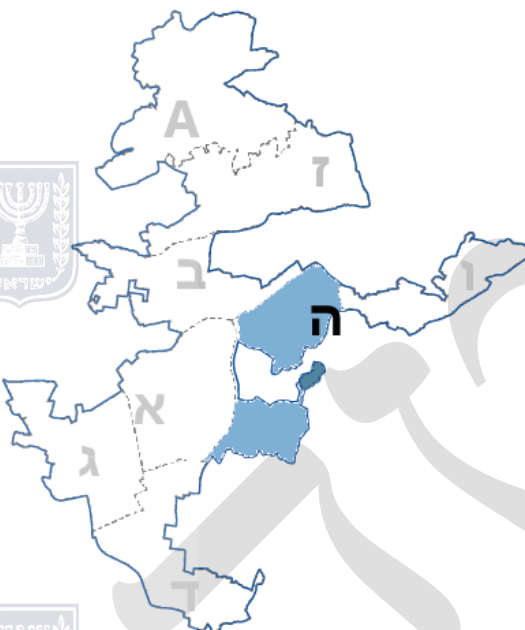
תת מתחם ה.2 - קיבוץ מצר				4.2.5.2
תיאור תת מתחם				א
 <p>שטח תת מתחם : 803 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • קיבוץ מצר ממוקם מערבית לקו הירוק, דרום-מזרחית לכפר מייסר ומדרום לחריש. • תכניות מאושרות כוללת מלאי רב של עתודות לפיתוח מגורים והרחבת היישוב לכיוון מזרח בעיקר. <p>מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> • אפשרות להתאמת תכנון של שטחי ההרחבה המזרחית, על בסיס התכנסות ותכנון קומפקטי, בקרבת הקיבוץ הוותיק. • השארת אזור התעשייה היישובי ופיתוחו בהתאם לתכנית מאושרת. 				
נתונים כמותיים לתת מתחם				ב
נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	1,695	מתוכה, אומדן אוכלוסיית יח"ד קטנות: כ-90
מגורים	יח"ד	0	500	
	מ"ר	0	92,500	
מגורים ביח"ד קטנות	יח'	0	60	
	מ"ר	0	3,300	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	43	בהתאם למדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור, התקף לעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
מסחר	מ"ר	1000	1000	מרכז היישוב
תעסוקה	מ"ר	0	38,800	
מבני משק	מ"ר	37,600	68,400	
הוראות נוספות לתת מתחם				ג






<p>א. מוצע כי תכנית מפורטת/מסמך מדיניות לקיבוץ ייערכו בהתאם לעקרונות המפורטים ליישוב בחוברת ובתשריט הנספח המשולב של תכנית זו, לרבות בחינת האפשרות להתאמת תכנון ההרחבה המאושרת המזרחית (תאי שטח 2291-2295) לעקרונות התכנון במרקם קיבוצי, הכל במסגרת הקרקע המאושרת לפיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון במרקם קיבוצי וקומפקטי, תוך תכנון שלד שבילים שממנו תהיה הגישה למבני המגורים 2. התחברות שלד השבילים למחנה הקיבוץ הותיק 3. דרך היקפית העוטפת אל כל החלק המזרחי, והוספת חניות מרוכזות בה 4. אפשרות לביטול כביש בין ההרחבה המזרחית למרכז היישוב, לצורך חיזוק הקשר בין חלקי היישוב. 5. אפשרות לצמצום שטח הפיתוח לטווח פיתוח ה, והשארת שטח לעתודה יישובית. 6. מוצע לבחון מיקום של שטחי ציבור חדשים באזורי הממשק שבין אזורי הבינוי- במרכז הקיבוץ. 	כללי
--	------



תת מתחם ה.3 - מצפה אילן				4.2.5.3
תיאור תת מתחם				א
				<p>שטח תת מתחם : כ- 438 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מצפה אילן הוא היישוב הצעיר ביותר במועצה האזורית מנשה, הוא בעל אופי דתי לאומי. • היישוב הממוקם מזרחית לעיר חריש, בסמוך לכביש 611 המוביל לשומרון, על רכס גבעות עירון. • היישוב עטוף מכל עבריו בשטחי השיפוט של העיר חריש. • היישוב נמצא בתהליכי פיתוח ובינוי ויחידות רבות טרם מומשו. במקביל טרם פותחו במלואם השירותים הציבוריים. <p>מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> • יצירת לב יישובי מוגדר במרכז היישוב: מוסדות ציבור וקהילה, דירות קטנות, מסחר, רוח המקום, בהתאם להתיישבות הראשונית ביישוב • תירות- על בסיס תכנית מאושרת, מוצעים חדרי אירוח במגורים
נתונים כמותיים לתת מתחם				ב
נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש		כ-1,602	
מגורים	יח"ד	0	350	
	מ"ר	0	74,400	
תעסוקה	מ"ר	0	3,000	תא שטח 10712
מסחר	מ"ר	0	1,500	מרכז היישוב
תירות	מ"ר	0	1,120	חדרי אירוח במגרשי מגורים




	בהתאם למדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור, התקף לעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.	20	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
הוראות נוספות לתת מתחם					
1. זכויות הבנייה וכמות יח"ד לפי תכנית מאושרת מ/414.					
<p>מוצעת אפשרות לעריכת תכנית מפורטת ו/או מסמך מדיניות הנוגע למרכז היישוב ולרוח המקום השונה של מצפה אילן כיישוב חדשה יחסית, אך עם גרעין ההתיישבות לו מופע פיזי שונה. תכנית זו תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התייחסות ככל הניתן לבינוי הקיים במרכז היישוב, לרבות דיור זמני, בהיבטים של ישיבה על הקרקע, מפלסי פיתוח, ממשק בין בינוי לדרכים ושבילים, ואפשרות להשארת הבינוי בהעמדה הנוכחית על הקרקע ו/או השארת מפלסי הפיתוח הקיימים. 2. השתלבות מרכז היישוב בטופוגרפיה היישובית, ואופן קישור שאר היישוב למרכז הציבורי. 3. התאמת רוחבי הדרכים בתכנית המאושרת באופן שישתלב עם הבינוי הקיים. 4. התייחסות לאפשרות של חנייה מרוכזת במרכז היישוב. 5. מיקום מרבית הפונקציות הציבוריות במרכז היישוב, ובחינת האפשרות להרחבת השטחים המיועדים לבינוי למוסדות ציבור בלב היישוב (תאי שטח 10175, 10174). 					
<p>(1) תכניות מפורטות ליישוב יתייחסו לחיזוק הזיקה בין מרכז היישוב ליערות ולשטחים הפתוחים בהיקף היישוב, וכן לקישור שלהם לכביש 611 ולעיר חריש ממערב.</p> <p>(2) ההתחברות למרקם העירוני של העיר חריש תהיה הן משלד הדרכים הראשי (דרך 611), והן דרך שביל החולף בנחל נרבתה בין שני היישובים, המתחבר לשלד השבילים ולרחובות הראשיים בשטח שיפוט חריש.</p>					
תת מתחם ה.5 - אום אל קוטוף					
א תיאור תת מתחם					
<p>שטח תת מתחם : כ- 1,086 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • היישוב אום אל קוטוף ממוקם מצפון לעיר חריש, ומדרום למחצבת ורד • היישוב בנוי משני התיישבויות על 2 גבעות שכנות. • בין הגבעות- דרך מקשרת שלאורכה בינוי ומוסדות ציבור. • ליישוב נערכה ואושרה תכנית מתאר שהתבססה על סקר חברתי מפורט שהגדיר את צרכי הפיתוח של כל משפחה ביישוב באופן פרטני. <p>מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> • המלצה לעריכת תכנית יישובית מחודשת • שיפור צמתי הכניסה ליישוב • חיבור שבילים למרכז המועצה • תיירות- על בסיס תכנית מאושרת, מוצעים חדרי אירוח במגורים 					



ב		נתונים כמותיים לתת מתחם	
נושא	יחידות	תוספת למאוסר	סה"כ
סה"כ אוכלוסיי ה צפוייה	נפש		כ-2,345
מגורים	יח"ד		580
	מ"ר		177,000
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	35.5
מסחר	מ"ר	1,000	1,000
תיירות	מ"ר	0	1,200
הערות			
מרכז היישוב			
חדרי אירוח במגרשי מגורים			
ג הוראות נוספות לתת מתחם			
<p>בשל מאפייניו הייחודיים של היישוב, גודלו, ומאפייניו הקנייניים, מוצע לערוך תכנית מתאר יישובית חדשה, במתכונת שבה הוכנה התכנית מ/382 התקפה. תכנית זו תכלול:</p> <p>א. סקר חברתי-דמוגרפי הכולל מיפוי של צרכי הדיור העתידיים של כל משפחה ביישוב תוך תחזית לדור ההמשך</p> <p>ב. מיפוי המימושים בפועל של הבינוי באזורים המאושרים לפיתוח, תוך התייחסות לאפשרויות של ציפוף, עיבוי פנימי ותוספת קומות</p> <p>ג. מיפוי הבעלות הקרקעית של כל משפחה והקצאת עתודות פיתוח על בסיס הבדיקות בסעיפים א, ב לעיל.</p> <p>ד. בדיקות פרוגרמטיות, תנועתיות, סביבתיות, תשתיות וכיו"ב, ע"פ ההוראות הכלליות בפרק 4.1.1.</p> <p>ה. שיפור הכניסות ליישוב מכביש 6353 בהיבטי בטיחות וגאומטריה, וכן נגישות לתחבורה ציבורית.</p> <p>ו. הוראות לשימור המופע הנופי של החקלאות המסורתית הקיימות בואדי בין 2 הגבעות בתא שטח 4109.</p> <p>ז. התייחסות לחיזוק החיבור בין מרכז היישוב ליערות ולשטחים הפתוחים בהיקפו, וכן לקישור לעיר חריש מדרום.</p>			





4.2.5.5 תת מתחם ה.4 – מחצבת ורד				
א	תיאור תת מתחם			
	 <p>שטח תת מתחם : 1,994 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> תחום מחצבת ורד (עירון) נקבע בתמ"א 14/ב'. מחצבת ורד הינה אחת המחצבות הגדולות ביותר הפעילות כיום, והמחצבה החשובה ביותר במחוזות חיפה והמרכז. חלקה התחתון אושר במסגרת תמ"א 14/א' ונחצב. החלק הצפוני – עתודת חציבה חזויה עד ליעדי התכנית. <p>מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> החזרת חלק מהשטח ליעוד יער ולאזור תעשייה ומתקנים הנדסיים במסגרת שיקום המחצבה לאחר סיום עתודות החציבה בהתאם לתכנית מאושרת מ/375/א. 			
ב	נתונים כמותיים לתת מתחם			
נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
כרייה וחציבה	דונם	0	761	
	מ"ר	0		
תעסוקה	מ"ר	0	247,240	
מתקנים הנדסיים	מ"ר	0	38,000	
ג	הוראות נוספות לתת מתחם			
כללי	הוראות על פי תכנית תקפה מ/375/א.			





מתחם ו' – מזרח המועצה		4.2.5
א תיאור המתחם		
	<p>שטח המתחם: 9,981 ד'</p> <p>מתחם ו' כולל בתוכו את תתי המתחמים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קציר 2. מושב מי עמי 3. אל עריאן <p>המתחם ממוקם בטופוגרפיה גבוהה משאר המועצה, דבר היוצר הפרדה גאוגרפית טבעית. במתחם יערות רבים וחורש טבעי, שמורות טבע, שטחים חקלאיים ויישובים הנמצאים בתהליכי פיתוח וצמיחה.</p> <p style="text-align: center;">מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • יישובי מזרח המועצה ממוקמים מדרום לכביש 65, בגבול המזרחי של המועצה, בסמיכות לקו הירוק. • כל אחד מהיישובים ממוקם על ראש גבעה ומוקף ביערות טבעיים ונטע אדם. • יישובי המתחם מונים כ-3,600 תושבים כאשר קציר הוא הגדול והמשמעותי מביניהם. <p style="text-align: center;">מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> • שמירה על המתחם כמרחב מוטה שימור נוף, תוך פיתוח נופי-תיירותי בשטחים הפתוחים. • קציר עוגן מרכזי - מוקד מועצתי משני עבור תושבי המתחם והיישובים הסמוכים. • פיתוח תיירותי מבוסס קהילה, בדגש על דו-קיום, הייחודיות של המועצה והמוקדים בה. 	א
ב הוראות נוספות למתחם ו'		
<p>1. ליישובי ההר במתחם זה עתודות פיתוח גדולות למגורים. מתחם זה של המועצה צפוי בטווח התכנית להגדיל את חלקו היחסי במועצה מבחינת תושבים. בהתאם לכך, ובשילוב ריחוק היחסי ממרכז המועצה, מוצע לחזק את מתחם זה מבחינת תפקוד ומתן שירותים ציבוריים, כאשר היישוב קציר, הגדול במועצה, מוצע לשמש כמוקד מועצתי משני לכלל יישובי המתחם ואף האזור, עם שילוב מגוון פונקציות ציבוריות כגון חינוך ובתי ספר, תרבות, ספורט, תעסוקה, מסחר, דיור מוגן, תיירות וכד'.</p>	ב	תפקוד כללי






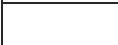
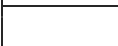
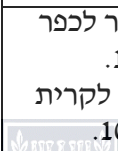

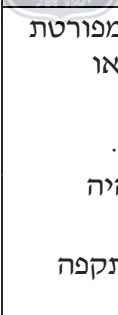

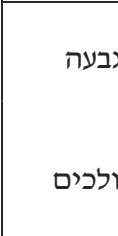

ג				נושא
נתונים כמותיים למתחם ו' (בעבור אזורים שאינם בתתי המתחמים)				
יחידות	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	מתקנים הנדסיים
מ"ר	0	130	תכנית תקפה 351-0075770 (תא שטח 12210)	ם





4.2.5.1 תת מתחם ו.1 - קציר																					
א	תיאור תת מתחם																				
	<p>שטח תת מתחם : כ- 2,439 ד'.</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> היישוב הגדול ביותר במועצה האזורית מנשה. קציר ממוקם על רכס אמיר, דרומית לערעה וכביש 65, בצמידות לחלקו המערבי של "הקו הירוק", וצפונית לברטעה. גישה ליישוב- דרך כביש 6513 המתחבר לכביש 65 בצומת ברטעה. הכביש חוצה את שלושת הגבעות של היישוב, ומהווה ציר מרכזי בין צפון השומרון למרכז הארץ. היישוב מורכב משלוש גבעות. המערבית והדרומית בנויות, כאשר השלישית (המזרחית) נמצאת בשלבי הקמה. באוכף המרכזי בין שלושת הגבעות- מתחם מסחרי מאושר. שכונות המגורים בנויות באופן טיפוסי לבנייה פרברית-עירונית בסביבה הררית. טרם מומש מלאי יחידות הדיור המאושרות ביישוב. קיימים ביישוב מוסדות ציבור, שצ"פים גדולים, עתודות ציבוריות וספי כניסה גבוהים עבור פונקציות ציבוריות חדשות. <p>מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> קציר כמוקד משני מועצתי הנותן מענה לצרכים קהילתיים ליישובי מזרח המועצה. תוספת שימושים ופונקציות בייעודים הציבוריים המאושרים. תוספת שירותי קהילה יישוביים ותיירות. יצירת מעבר בטוח להולכי רגל ולרוכבי אופניים החוצה את הדרך האזורית בין הגבעות. תוספת של מרכז לתחבורה ציבורית ולוגיסטיקה בגבעה המרכזית. חיזוק הזהות היישובית ע"י הפוגות בינוי בין הגבעות וחשיפה לשטחים הפתוחים המקיפים את קציר. שמירה על מבטי הנוף הנשקף מהיישוב. 																				
	ב	נתונים כמותיים לתת מתחם																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>נושא</th> <th>יחידות</th> <th>תוספת למאושר</th> <th>סה"כ</th> <th>הערות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>סה"כ אוכלוסייה צפויה</td> <td>נפש</td> <td>0</td> <td>כ-7,953</td> <td></td> </tr> <tr> <td>מגורים</td> <td>יח"ד</td> <td>0</td> <td>2,250</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>מ"ר</td> <td>0</td> <td>470,000</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	כ-7,953		מגורים	יח"ד	0	2,250			מ"ר	0	470,000	
נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ	הערות																	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	כ-7,953																		
מגורים	יח"ד	0	2,250																		
	מ"ר	0	470,000																		



	<p>בהתאם למדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור, התקף לעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.</p>	65	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
		11,700	0	מ"ר	תעסוקה
		11,200	0	מ"ר	מסחר
	<p>תוספת של 10,000 מ"ר לכפר נופש בתא שטח 10914. תוספת של 2,000 מ"ר לקרית האמנים בתא שטח 107.</p>	16,000	12,000	מ"ר	תיירות
		120	120	יחידות אירוח	
ג הוראות נוספות לתת מתחם					
	<p>1. סך יחידות הדיור ליישוב הינו רף עליון בהתאם למאוסר בתכנית מ/196 /א/ במ. תכניות מפורטת יוכלו 'לשאוב' את זכויותיהם מסך זה לטובת הקצאת יחידות דיור באזור חדש למגורים ו/או באזור לעיבוי וציפוף ו/או בתכנון לדיור מיוחד כגון מעונות סטודנטים ודיור מוגן. 2. תכנית מפורטת ליישוב תבחן את האפשרות לציפוף מגרשים בנויים ו/או שאינם ממומשים. 3. תכנית מפורטת תבחן שילוב דיור מוגן בתא שטח 2357 דיור מוגן, או במיקום אחר ככל שהיה במרכז היישוב. 4. פיתוח למגורים בגבעה המזרחית (תאי שטח 2401-2402, 2452) ייעשה לפי הוראות תכנית תקפה 351-0463547.</p>				מגורים
	<p>תכנית מפורטת ליישוב תכלול הוראות והנחיות בנושאים הבאים: 1. עיבוי והמשך פיתוח מתחם האומנים בתאי שטח 107,108. תוספת שימושים לתאי שטח אלו בנוסף לשימושים העיריים בהוראות הייעוד בפרק 3.22: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חללי עבודה, בילוי. 2. פיתוח כפר נופש בשטח של 15 דונם בתא שטח 10914.</p>				תיירות
	<p>תכנית מפורטת ליישוב תכלול הוראות והנחיות בנושאים הבאים: 1. בינוי בתאי שטח 10155, 10159 יוצע באופן ששומר על מבטי הנוף הפתוח מכביש הגישה לגבעה המערבית. 2. אפשרות למיקום מוקד רפואי בגבעה הדרומית בתאי שטח 10156-10158. 3. תא שטח 10160 מוצע לשמש כמוקד ציבורי משמעותי במרכז היישוב, לטובת הצרכים ההולכים והגדלים של היישוב ושל תושבי המתחם, כמקום מפגש בין תושבי הגבעות.</p>				מבני ציבור
	<p>5. תא שטח 106 מוצע לשמש כמרכז תחבורתי המשרת את מרחב מזרח המועצה (מתחם ו') ואת תת מתחם זה, בממשק עם הדרך האזורית 6513 ומרכז היישוב קציר, בהיבטים של תחבורה ציבורית ו/או שאטלים עם מרכז המועצה ותחנות התחבורה הציבורית על כביש 65. 6. תוספת שימושים לתא שטח 106 בנוסף לשימושים העיקריים בהוראות הייעוד בפרק 3.16: אחסנה ולוגיסטיקה של הרשות/ועד מקומי. 7. תכנית מפורטת ליישוב תבחן שילוש שביל אופניים יישובי, בשיפוע שאינו עולה 5% ככל הניתן. שביל זה מוצע לחבר את מרכז היישוב והמרכז התחבורתי המוצע עם כל אחת מגבעות המגורים, כמוצע בתשריט הנספח המשולב ליישוב. 8. מוצע לשלב במסגרת תכנית מפורטת גשר הולכי רגל/רוכבי אופניים בין הגבעה הצפונית ומרכז היישוב והמרכז התחבורתי באזור המתאים לכך מבחינה טופוגרפית המסומן בסימון של 'גשר/מעבר עילי' בתשריט התכנית. 9. תכנית מפורטת תבחן אפשרות לכניסה נוספת לגבעה המערבית בהמשך לצומת המאושרת לכניסה לגבעה המזרחית וכמסומן בסימבול 'כניסה' בתשריט התכנית.</p>				תחבורה ונגישות



3.	תכנית מפורטת ליישוב תתייחס לשלד השבילים בהתאם לתשריט הנספח המשולב, ותכלול הוראות אשר יבטיחו גישה למרחב הטבעי הפתוח בהיקף היישוב ולמוקדי העניין בסביבה.	שבילים ושטחים פתוחים
4.	המתחם קיים אתר ארכיאולוגי תל אחוואט המסומן בסימבול בתשריט התכנית. תכנית הכוללת בתחומה את אתר זה תלווה בתיק תיעוד לאתר/סקר מתחמי, ותתואם עם רשות העתיקות.	

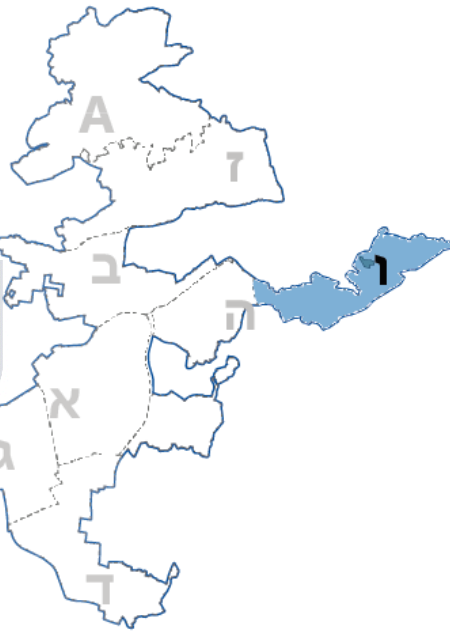
4.2.5.2 תת מתחם ו.2 - מושב מי עמי				
א	תיאור תת מתחם			
	<p>שטח תת מתחם : כ-829 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> מי עמי הינו מושב שיתופי היישוב הכי מזרחי במועצה וכן גם הגבוה ביותר טופוגרפית. היישוב נמצא דרומית לאום אל-פחם וכמה מאות מטרים מערבית לגדר המערכת. הגישה ליישוב היא דרך כביש 6535 נגישות נמוכה אל מרכז המועצה מובילה לתחושת ריחוק של תושבי המושב. שטח המגורים הוותיק של היישוב בנוי בצורה מעגלית עם דרכים רדיאליות לכיוון מרכז היישוב. למי עמי הרחבה גדולה מאושרת ממערב למושב, שטרם מומשה. ההרחבה שונה מצביונו הפיזי של המושב הוותיק. <p>מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> אפשרות לציפוף בחלק הדרום-מערבי של ההרחבה. חיבור נוסף לכביש 6535 ממזרח למושב, דרומית לאזור התעשייה 			
ב	נתונים כמותיים לתת מתחם			
נושא	יחידות	תוספת למאוסר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	588	כ-1,837	• מתוכה אוכלוסיית יח"ד קטנות כ-148
מגורים	יח"ד	182	456	
מגורים יחידות קטנות	מ"ר	36,400	114,600	
	יח'	0	99	
	מ"ר	0	5,445	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	18	• בהתאם למדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור, התקף לעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
תעסוקה	מ"ר	0	34,220	
מסחר	מ"ר	0	1,215	



	138,900	0	מ"ר	מבני משק
	7,065	0	מ"ר	תיירות
	100	0	יחידות אירוח	
הוראות נוספות לתת מתחם				
ג				
תוספת יחידות הדיור המוצעת ביישוב תחולק כך :				
1. תוספת של 1 יח"ד בכל מגרש ביישוב הותיק (תא שטח 2214) (סה"כ 99 יח"ד) 2. תוספת של 83 יחידות דיור באמצעות ציפוף בחלק משטחי ההרחבה הלא ממומשת (תאי שטח 2198). בתאי שטח זה יחולו ההנחיות הבאות א. את הציפוף ניתן לקדם באמצעות תכנית כללית או תכניות נקודתיות – עד לתוספת של 83 יח"ד. תוספת יחידות דיור נוספות תתבצע לאחר תכנית שלד/מסמך מדיניות ליישוב הכוללת בחינה של מענה מוסדות הציבור וכן בחינת התאמת התשתיות היישוביות לתוספת המוצעת. ב. תכנית מפורטת לתוספת יח"ד תכלול נספח בינוי המציג את השתלבות הבינוי המוצע במרקם הקיים תוך התייחסות לנגישות למגרש החדש, קווי בניין למגרשים שכנים, ואי פגיעה ביכולת הציפוף של מגרשים שכנים. ג. התכנית תכלול הוראות אשר יבטיחו כי היתר בנייה לבנייה חדשה יכלול תכנית בינוי, אשר תיקח בחשבון את הפוטנציאל לציפוף עתידי של המגרש ותציג אפשרות למימוש פיזי של כלל הזכויות למגורים הקיימות בו				
1. תכנית מפורטת ליישוב תכלול תכנון כניסה חדשה למושב : חיבור נוסף לכביש 6535 ממזרח למושב, דרומית לאזור התעשייה באזור המסומן בסימון 'כניסה' בתשריט התכנית.				
1. תכנית מפורטת ליישוב תתייחס לשלד שבילים בהתאם לתשריט הנספח המשולב, לחיזוק הזיקה בין מרכז היישוב ליערות ולשטחים שפתוחים בסיסבת היישוב, ותכלול הוראות אשר יבטיחו פיתוח שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים המחברים את היישוב עם מוקדי הטבע באזור : נחל שריה ועינות שריה, חרוט טוף מי עמי וכן חיבור למוקד המועצתי המשני המועצ בקציר.				





4.2.5.3 תת מתחם ו.3 - אל עריאן		א				
		<p>שטח תת מתחם : כ- 122.6 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> היישוב הקטן במועצה כיום. הכפר אל עריאן ממוקם במזרח המועצה, מזרחית לערעה, צפון-מזרחית ליישוב קציר, צפונית ליישוב עין א-סאהלה (מ.מ בסמ"ה). היישוב ממוקם בפסגת גבעת נישאת מוקפת ביערות טבעיים, ומשקיפה לנוף מרשים לכיוון צפון. הגישה אל הכפר היא מכביש גישה מעין א-סאהלה המתחבר לכביש 6513. חלק מיחידות הדיור המאושרות לא ממומשות עקב טופוגרפיה קשה. <p>מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> הרחבת שטחי הפיתוח של היישוב לכיוון צפון. תוספת שטח בייעוד תיירותי בכניסה ליישוב וכן אפשרות למגורים משולבים עם צימרים, כחלק מהתפיסה המחוזית של אל עריאן כיישוב לפיתוח תיירותי (תמ"מ 6). שיפור מערך התנועה ביישוב. 				
		ב				
נתונים כמותיים לתת מתחם		נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ	הערות
		אוכלוסייה צפויה	נפש	364	כ- 1,159	
		מגורים	יח"ד	91	285	
			מ"ר	18,100	57,000	
			מ"ר	1,750	1,750	
		תיירות	חדרי אירוח (מלונית)	24	24	
			חדרי אירוח במגורים	35	35	
		מבני משק	מ"ר	1,000	1,000	
		מבנים ומוסדות ציבור	דונם	10	21	בהתאם למדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור, התקף לעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
ג		הוראות נוספות לתת מתחם				





<p>תוספת יחידות הדיור המוצעת תחולק כך :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 91 יח"ד בהרחבה צפונית ביישוב בתאי שטח 2237, 2241-2239, 2243. 2. יחידות דיור נוספות באזור הנ"ל שלל ההרחבה הצפונית – לאחר בחינה של העתקת של שטחי מגורים מאושרים שאינם ישימים מבחינה טופוגרפית בדרום היישוב לחלק הצפוני. 3. תוספת יחידות הדיור תלווה בסקר חברתי-דמוגרפי הכולל מיפוי של צרכי הדיור העתידיים של כל משפחה ביישוב תוך עריכת תחזית לדור ההמשך, ומיפוי המימושים בפועל של הבינוי באזורים המאושרים לפיתוח. 4. מיפוי הבעלות הקרקעית של כל משפחה והקצאת עתודות פיתוח על בסיס הבדיקות בסעיף 3 לעיל. 	<p>מגורים</p>
<p>תכנית מפורטת ליישוב תתייחס לשלד השבילים בהתאם לתשריט הנספח המשולב, לחיזוק הזיקה בין מרכז היישוב לתצפית בראש הגבעה וליערות ולשטחים הפתוחים בסביבת היישוב, ותכלול הוראות אשר יבטיחו פיתוח שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים המחברים את היישוב עם מוקדי הטבע באזור : נחל שריה ועינות שריה, יער אמיר ויער ריחן, וכן חיבור למוקד המועצתי המשני המוצע בקציר.</p>	<p>נוף ושטחים פתוחים</p>

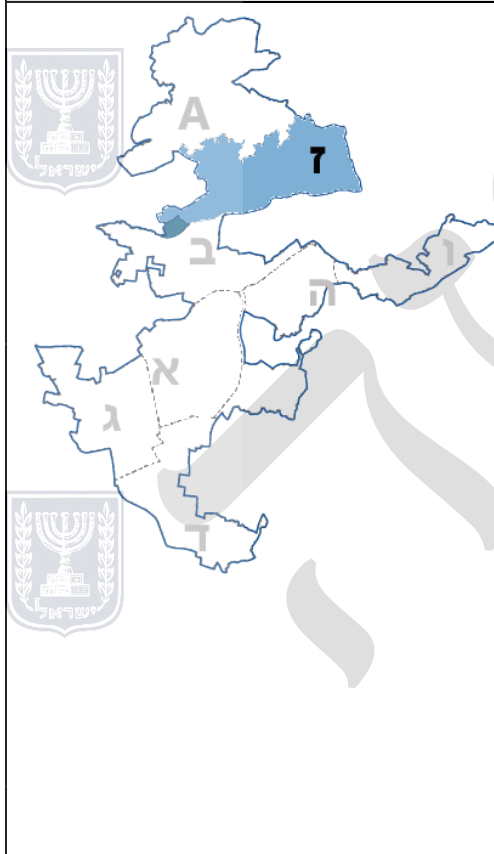





מתחם ז' – צפון המועצה		4.2.5
תיאור המתחם		א
	<p>שטח המתחם: 20,533 ד'</p> <p>מתחם ז' כולל בתוכו את תתי המתחמים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> ז.1 קיבוץ כפר גליקסון ז.2 אלוני יצחק ז.3 קיבוץ רגבים ז.4 מתחם שח"ם <p>בנוסף המתחם כולל שטחים חקלאיים פתוחים נרחבים, יערות, נחלים, רצועות תשתית ברמה ארצית, מסילת רכבת מתוכננת, בסיס צבאי ושטחי אש.</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גבולות המתחם הם נחל ברקן מדרום, וגבולות המועצה האזורית מנשה משאר הכיוונים. המתחם גובל מצפון עם המועצה האזורית אלונה, ועם היישוב העירוני גבעת עדה. • מתחם ז' מורכב משני קיבוצים המוקפים שטחים פתוחים פסטורליים ושטחים חקלאיים פעילים. • יישובי המתחם ממוקמים בריחוק יחסי, כאשר ההגעה למרכז המועצה אינה ישירה – יש צורך לעבור בגבעת עדה ובפרדס חנה על מנת להגיע למרכז המועצה. • כפר הנוער אלוני יצחק הינו מוסד חינוכי המהווה מוקד משיכה הן עבור תלמידי המועצה והן עבור תלמידים חיצוניים. • החלק הצפוני של מסילת מנשה עתיד לעבור ממזרח לקיבוץ רגבים. <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> • חיזוק הקשר של יישובי המתחם באמצעות דרך מקומית מוצעת חדשה המחברת את כביש 653 לצומת מג"ב ולמרכז המועצה, תוך היצמדות לתשתיות קיימות ומזעור הפגיעה בשטחים הפתוחים (ראה מתחם ב). • חיזוק המרחב כמרחב חקלאי. • חיזוק המרחב כאזור תיירותי, כולל תוספת ייעודים תיירותיים בקיבוצים. 	
הוראות נוספות למתחם ז'		ב

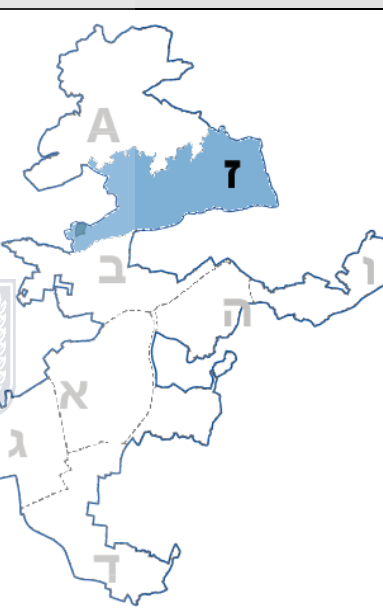


	<p>1. המתחם כולל מערכת שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, כמסומן בתשריט הנספח הנופי המשולב. כל תכנית במתחם תוודא שמירה על רציפותם של השבילים הקיימים והמוצעים בתכנית זו ושילובם בתכנית, לרבות קישור בין היישובים לבין עצמם, ובין היישובים למוקדי העניין ואתרי הטבע והנופש במתחם – שמורת טבע אלוני יצחק, מרחב בקעת הנדיב, נחל ברקן, נחל עדה, קיבוץ כפר גליקסון וקיבוץ רגבים (מוקדים תיירותיים מוצעים), קישור למרכז המועצה וקישור למוקדי תיירות סמוכים כמו מכלול עין ארובות כפי שמפורטים במתחם ב'. 2. שמירה על מעברים אקולוגיים בכל פיתוח תשתית (חדשה או קיימת) בהתאם לצירי המסדרונות האקולוגיים שסומנו בתמ"א 35/1. 3. שבילי טיול ואופניים יתוכננו ככל הניתן בשמורות טבע, יערות ולאורך תוואיי נחלים. יש לתכנן את השבילים בשולי השטחים החקלאיים כך שיהיה ממשק מינימלי בין המטיילים לפעילות החקלאית.</p>	<p>נוף ושטחים פתוחים</p>
	<p>1. ראה הנחיות בפרק 4.2.2 (ב), לדרך חדשה מוצעת בין מתחם זה למרכז המועצה (תא שטח 213). 2. דרך מקומית 6522 (תא שטח 561) מחברת בין קיבוץ כפר גליקסון והמוסד החינוכי אלוני יצחק לבין גבעת עדה, ומשם לרשת הדרכים האזורית ולתחנת הרכבת בנימינה ולמרכז המועצה. מוצע כי דרך זו תתוכנן כציר יוממות לשירות תושבי הקיבוץ ומשתמשי המוסד החינוכי, זאת על פי תשריט הנספח המשולב לתכנית זו, ותכלול מדרכה רציפה לפחות בצד אחד ושבילי אופניים המשכי. ישנה עדיפות לשילוב פונקציות אלו בדופן המזרחית של הכביש.</p>	<p>תנועה ותחבורה</p>

תת מתחם ז.1 – קיבוץ כפר גליקסון		4.2.5.1
תיאור תת מתחם		א
	<p>שטח תת מתחם : כ- 593 ד'.</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> כפר גליקסון ממוקם במערב המתחם, דרומית לכפר הנוער אלוני יצחק ושמורת הטבע אלוני יצחק, כ-1.5 ק"מ מערבית לכביש 6, דרומית לגבעת עדה וצפונית לעין עירון, כפר פינס ונחל ברקן. הגישה לכפר גליקסון- דרך כביש 6522 המתחבר לתוך היישוב גבעת עדה. גישה ארוכה למרכז המועצה (דרך גבעת עדה ופרדס חנה) מדרום לקיבוץ שכונת הרחבה מאושרת, לאחר הסטת תוואי נחל ברקן (הסטה מאושרת). <p>מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> אפשרות לתכנון מחודש של יחידות הדיור באופי קיבוצי יותר התואם את הערכים הפיזיים של הקיבוץ, במסגרת האזור המאושר לפיתוח למגורים. תוספת שטח בייעוד תיירותי במזרח הקיבוץ לטובת מלון מטיילים. הוספת טיילת יישובית לאורך נחל ברקן ומסלול אופניים המתחבר למרכז המועצה דרך התוואי של דרך מקומית מוצעת 653. 	
נתונים כמותיים לתת מתחם		ב
<p>הערות</p>	<p>סה"כ</p> <p>תוספת למאושר</p>	<p>נושא</p> <p>יחידות</p> <p>סה"כ אוכלוסייה הצפויה</p>
	<p>כ-852</p> <p>0</p>	<p>נפש</p>

מגורים		יח"ד	0	350
		מ"ר	0	66,000
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	14	בהתאם למדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור, התקף לעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
תעסוקה	מ"ר	0	22,600	
תיירות	מ"ר	6,500	6,500	
	יחידות אירוח	100	100	
מסחר	מ"ר	1,000	1,000	מרכז היישוב
מבני משק	מ"ר	43,000	88,400	
הוראות נוספות לתת מתחם				
מגורים	<p>1. תכנית מפורטת למרקמי המגורים ביישוב (תאי שטח 2285, 2287) תבטיח בהוראותיה התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. הוראות והנחיות לתכנון אזורי מגורים על פי הוראות בינוי של תת המתחם בנספח המשולב.</p> <p>ב. בחינת רשת הדרכים והשבילים והתאמתם לאופי קיבוצי תוך התייחסות לעקרונות תכנוניים של כביש היקפי, חניות מרוכזות, שלד שבילים בין מבני המגורים במקום דרכים, וחיבור ישיר למרכז היישוב.</p> <p>ג. שינוי ככל הניתן של תצורת המגורים במקבץ ההרחבה בדרום היישוב, תוך צמצום השטחים הציבוריים הפתוחים בין מקבץ ההרחבה לבין היישוב הותיק, ויצירת מרקם מגורים המשכי אחד.</p> <p>ד. בחינה של אפשרויות לצמצום מגרשים ו/או עיבוי.</p> <p>ה. בתכנית תפורט מערכת השבילים והמרחב הציבורי, תוך הקפדה על המשכיות יישובית, רציפות וחיבור למוקד הפעילות בכניסה ליישוב.</p>			
לב היישוב	<p>1. תכנית מפורטת הכוללת את מרחב מרכז היישוב (תאי שטח 10190, 10192, 10193) תבטיח בהראותיה התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. פיתוח לב היישוב כמרחב ציבורי קהילתי בו יישמרו אלמנטים היסטוריים/מורשתיים לרבות מבני ציבור וצמחייה.</p> <p>ב. שמירה על מבטים ותצפיות נוף ממרכז היישוב דרומה לעבר בקעת הנדיב</p>			
תנועה	<p>תכנית מפורטת ליישוב תכלול בחינה מחודשת של שלד הדרכים המוטורי בקיבוץ ויצירת כביש היקפי החיצוני ביחס למרקמי המגורים הקיימים והמאושרים לבינוי.</p>			
נחל ברקן	<p>הוראות בנושא הסטת תוואי הנחל לפי תכנית מאושרת מ/314</p>			
תיירות	<p>1. תכנית מפורטת תכלול אזור מוצע ייעודי לתיירות ו/או לאכסון מלונאי על פי נספח הפרוגרמה התיירות לתכנית זו (תא שטח 10912).</p> <p>2. תכנית מפורטת תכלול טיילת המלווה את תוואי נחל ברקן, אשר תכלול חיבורים לאזור התיירות ביישוב וללב הקיבוץ, כמו גם התחברות מזרחה עד לתוואי דרך מקומית מוצעת 653 בהתאם לתשריט הנספח המשולב לתכנית.</p>			

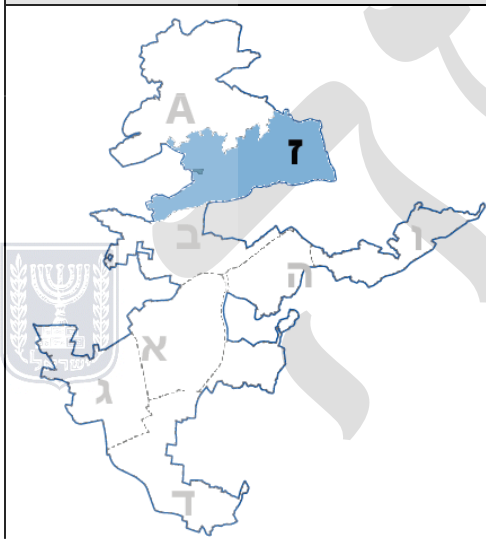


4.2.5.2 תת מתחם ז.2 - אלוני יצחק			
תיאור תת מתחם			א
			<p>שטח תת מתחם : כ-16 ד'</p> <p>מצב קיים :</p> <ul style="list-style-type: none"> כפר הנוער אלוני יצחק ממוקם בצפון המועצה האזורית מנשה, בין גבעת עדה וכפר גליקסון. סביב אלוני יצחק שמורת טבע ויערות, והגישה אליו היא ישירות מגבעת עדה. המוסד מורכב ברובו משטחים למבני ומוסדות ציבור, שטחים לספורט ממוקמים מצפון ומדרום לשטח המרכזי וכן קיימים שטחי חקלאות, שהתלמידים עוסקים בה כחלק מלימודיהם. מבני המוסד משתלבים ביער בו הם נמצאים ויחד עם שלד שבילים פנימי מייצרים אווירת 'קפמוס' הטבול בטבע. באלוני יצחק היא פנימיה וכן מתגוררות בו משפחות סגל צעירות. <p>מוצע :</p> <ul style="list-style-type: none"> ניצול מיטבי של השטח ושימושיו במסגרת התכנית המאושרת. שמירה על האופי הכפרי-אקולוגי של כפר הנוער.
נתונים כמותיים לתת מתחם			ב
נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ
מבנים	ד'	0	246
מוסדות וציבור	מ"ר	24,000	67,000
מבני משק	מ"ר	5,000	15,000
הוראות נוספות לתת מתחם			
מגורים	<p>1. בנוסף לשימושים המפורטים בהוראות הייעוד בסעיף 3.7, שימושי הקרקע האפשריים בשטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיו בהתאם לתכנית מ/113/א, לרבות מגורי סגל מדריכים ותלמידי פנימיה.</p> <p>2. גובה הבנייה : עד 3 קומות.</p>		
נוף וסביבה	<p>ב. תכנית מפורטת/תכנית פיתוח המציעה פונקציות בינוי חדשות בתת המתחם תתחשב במצב הקיים, במגמה לרכזן במרכז המוסד, בסמיכות למבנים הקיימים, תוך השתלבות במערך השטחים הפתוחים במתחם, והשאררת שולי המתחם טבעיים ככל הניתן.</p> <p>ג. תכנית מפורטות במתחם יכללו נספח שימור שיתייחס בי היתר למבנים, צמחיה טבעית, שבילים ומאפיינים אדריכליים, זאת לשם הגדרת מבנים ומכלולים נופיים לשימור.</p> <p>ד. מוצע מול הכניסה הראשית למתחם תתוכנן חצייה בטוחה של הדרך המקומית 6522 על מנת לאפשר גישה לשמורת הטבע אלוני יצחק הממוקמת מעבר לכביש (תא שטח 7301).</p>		
תנועה	<p>ה. מוצע לשמר את החנייה הקיימת של אלוני יצחק, מחוץ לגדר המוסד, ולשמור על פנים המוסד ללא תנועת רכבים עוברת, תוך מתן אפשרות לגישה פנימית של רכבים מורשים וחירום בלבד.</p>		



4.2.5.3 תת מתחם ז.3 - קיבוץ רגבים			
א תיאור תת מתחם			א
	<p>שטח תת מתחם : כ-647 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> קיבוץ רגבים הינו הקיבוץ הצפוני ביותר במועצה אזורית מנשה. מיקומו מזרחית לכביש 6 וגבעת עדה וצפון מערבית לכפר קרע, והגישה אליו היא דרך כביש 653. קיבוץ רגבים מוקף ביערות ובשטחים פתוחים, וממוקם בסמיכות לשטחים נופיים בעלי ערכיות גבוהה מצפון. הקיבוץ בנוי בצורה מעגלית וקומפקטית, כאשר מבני הציבור נמצאים במרכז. מדרום מאושרת שכונת הרחבה אשר טרם מומשה, ומתוכננת בשונה מהאופי הקיבוצי של היישוב הותיק. מבני המשק ואזור התעשייה ממוקמים בצפון הקיבוץ, וכן אזור תיירות קטן שאינו ממומש. <p>מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> אפשרות להתאמה לתכנון באופי קיבוצי על בסיס התוכנית המאושרת – שינוי אוריינטציית המגרשים, הסבת דרכים לשבילים, ציפוף, והוספת חניות מרוכזות. יצירת קישור המשכי ממקבץ ההרחבה ללב היישוב הותיק פיתוח מוקד תיירות מוצע בכניסה לצפונית של היישוב, לרבות לינה. 		
	ב נתונים כמותיים לתת מתחם		
נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ
סה"כ אוכלוסייה חצויה	נפש	0	כ-1,344
מגורים	יח"ד	0	396
מגורים יחידות קטנות	מ"ר	0	90,500
מסחר	מ"ר	1,000	1,000
תעסוקה	מ"ר	0	15,000
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	26
מבני משק	מ"ר	30,800	95,200




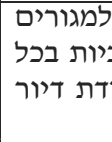
	10,000	9,600	מ"ר	תיירות
	120	120	יחידות אירוח	
הוראות נוספות לתת מתחם				
	<p>1. מוצע כי תכנית מפורטת/מסמך מדיניות לקיבוץ ייערכו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח המשולב המצורף לרבות התייחסות לעקרונות תכנוניים להתאמת תכנון ההרחבה המאושרת בדרום הקיבוץ לעקרונות התכנון במרקם קיבוצי:</p> <p>א. התבססות על שלד הדרכים של התכנית המאושרת וביסוס הדרך בתא שטח 558 כחלק מהדרך היישובית ההיקפית המיועדת לתנועה מוטורית.</p> <p>ב. בחינת האפשרות להסבת הכבישים הפנימיים במתחם לשבילי הליכה ורכיבה על אופניים/קלנועיות.</p> <p>ג. בחינת האפשרות להוספת חניות מרוכזות בנגישות למרקמי המגורים.</p> <p>ד. ביטול הדרך המאושרת בין רקמת הקיבוץ הותיקה (תא שטח 2217) לבין מקבץ ההרחבה (תא שטח 2223), ויצירת חיבור רציף בין שתי רקמות המגורים. חיבור מקבץ ההרחבה באופן המשכי לשלד שבילי הקיבוץ במרכז ה'מחנה', ללא חציית כבישים.</p> <p>ה. בחינה לצמצום השטח הציבורי הפתוח במקבץ ההרחבה, לשם הוספת יחידות מגורים בקרבה למרכז היישוב ולמוסדות הציבור.</p> <p>ו. פיתוח לב היישוב כמרחב ציבורי קהילתי בו יישמרו אלמנטים היסטוריים/מורשתיים לרבות מבני ציבור וצמחייה.</p>			מגורים
	בתא שטח 10901 תותר הקמת מלון נופש בהיקף של עד 120 יחידות אירוח בהתאם להוראות בנספח התיירות של תכנית זו.			תיירות
תכנית מפורטת המתייחסת ליישוב כולו תשמור על הנגישות התנועתית של הקיבוץ ותתבסס על תנועת כלי רכב דרך המערכת ההיקפית ושבילי הליכה ואופניים פנים קיבוציים			תנועה	

תת מתחם ז.4 - מתחם שח"ם				4.2.5.4
תיאור תת מתחם				א
		<p>שטח תת מתחם: כ-62.5 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> אזור מאושר לפיתוח תעשייה הממוקם מערבית לכביש 6, על כביש 653. המפעל מצוי בשטח רגיש נופית, נצפה מכביש 6 וצופה אל שטח בקעת הנדיב. <p>מוצע:</p>		
נתונים כמותיים לתת מתחם				ב
הערות	סה"כ	תוספת למאוסר	יחידות	נושא
	6,000	0	מ"ר	תעשייה ואחסנה
הוראות נוספות לתת מתחם				ג
(1) הוראות על פי תכנית מפורטת מ/96/א				תיירות ונוף

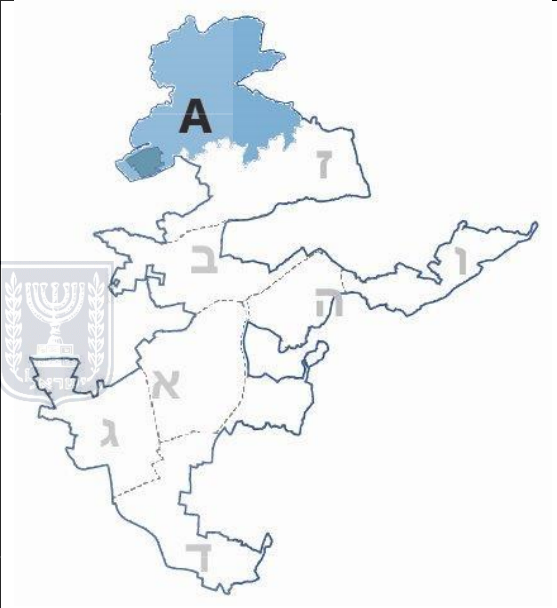




מתחם A – מועצה אזורית אלונה		4.2.5
א	תיאור המתחם	
ב	הוראות נוספות למתחם A	
	 <p>שטח המתחם: 27,025 ד'</p> <p>מתחם A כולל בתוכו את תתי המתחמים הבאים:</p> <p>A1 מושב אביאל A2 מושב עמיקם A3 מושב גבעת ניל"וי A4 מי קדם</p> <p>בנוסף המתחם כולל שטחים חקלאיים פתוחים נרחבים, יערות, נחלים, שמורות טבע, רצועות תשתיות ארציות, ומוקדי טבע ועניין רבים במרחב הפתוח.</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • "חלקת האלוהים", 3 יישובים הטבולים בירוק ובשטחים פתוחים. • פסיפס נופי ייחודי של יערות, חקלאות, שמורות ונחלים ומקורות מים. • אלונה כאזור התפר בין מישור החוף ורמות מנשה. • אלונה כמוקד משיכה תיירותי ארצי – בעיקר לנופש בחיק הטבע, טיילות בשבילים וביערות וביקור במקורות המים • תיירות ממוסדת לא מפותחת במועצה וביישובים. <p>מצב מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ביסוס הזהות של אלונה כמועצה בעלת מרחב פתוח שייחודי לה, לו ערכים נופיים ארציים. • חיזוק המרחב כאזור תיירותי, כולל פיתוח נופי והסדרה לאורך נחל תנינים, ופיתוח מוקד מאושר לתיירות מי קדם. • תוספת עיבוי למגורים במושבים (במסגרת יחידה שלישית) • שמירה על מנגנון שירותי הציבור במועצה 	



		נוף ושטחים פתוחים
	<p>א. השטחים הפתוחים במועצה האזורית אלונה הם מרחב נופי איכותי וייחודי, מגוון ורציף, המשלב מופע חקלאי מרהיב ושטחים טבעיים ומקורות מים המושכים מבקרים רבים. בנוסף אלונה היא מרחב אקולוגי משמעותי: נחלים היורדים מרמות מנשה חוצים את המרחב לכיוון הים התיכון ומתפקדים כמסדרונות מזרח-מערב המתחברים למסדרון האקולוגי צפון-דרום הארצי לאורך כביש 6.</p> <p>ב. מומלץ לשמר את שטחי הפסיפס החקלאי בעמקי הנחלים והקישוריות הנופית-חקלאית לבקעת הנדיב מדרום, למרחב הר חורשן מצפון ולרמות מנשה ממזרח.</p> <p>ג. מומלץ לפתח ציר מוטה טיילות ונופש לאורך נחל תנינים, ולאורכה מוקדי פעילות ועניין, בהתאם לנספח הנופי המשולב.</p> <p>ד. מוצע כי ריכוזי פעילות טיילות מאסיבית יהיו לאורך הנחל במוקדים מתוכננים, ולהמנע מתכנון רשת טיילות ענפה הנכנסת למרחב החקלאי ומעודדת כניסה ושוטטות במרחבים חקלאיים פעילים.</p> <p>ה. בליבת המועצה האזורית ('גבעות אלונה'), מומלץ להעצים ולחזק את מערכת השבילים לטיילות, ספורט ורכיבה, תוך הפרדה בין המשתמשים השונים בשטח (הליכה רגלית, אופניים וכלים ממונעים) בכדי למנוע קונפליקטים וסיכון המטיילים.</p> <p>ו. כל תכנית במתחם תוודא שמירה על רציפותם של השבילים הקיימים והמוצעים בתכנית זו ושילובם בתכנית, לרבות קישור בין מרכזי היישובים לבין עצמם, ובין היישובים למוקדי הטבע והעניין במועצה.</p> <p>ז. תכניות מפורטות ליערות ולשמורות טבע יכללו התייחסות לפיתוח מתקנים הנדרשים לקיום עדרים ורעה.</p>	
	<p>עקרון תכנוני מרכזי במועצה האזורית הוא יצירת ההתמחות של יישוב במתן שירות ציבורי זה או אחר. מודל זה מתגבר על ספי הכניסה במועצה הקטנה, תוך יצירת לכידות וקהילתיות מועצתית חזקה. מודל זה מאפשר מתן חלק משירותי ציבור בסמיכות למגורי התושבים, בין אם ביישוב עצמו או בין אם ביישוב השכן.</p> <p>מוצע לשמור על מודל זה, תוך מתן גמישות לאופי מבני הציבור המוצעים בכל יישוב, על פי נספח הפרוגרמה לתכנית זו.</p>	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>בכל שלושת מושבי אלונה, יחידת הבן הממשיך מפוצלת פיזית על פי רוב מהשטח המיועד למגורים בנחלה, ונמצאת לעיתים במרחק מראש הנחלה. תכנית זו ממליצה לערוך תכניות יישוביות בכל מושבי אלונה להסדרת הסוגיה מבחינת שטחי המגורים לכל נחלה, ולצורך תוספת יחידת דיוור שלישית בנחלה.</p>	מבנה הנחלות במושבים

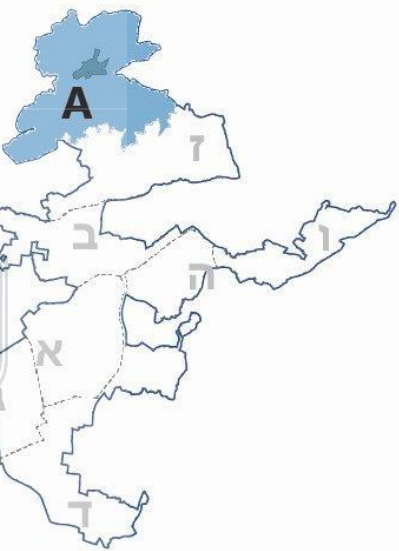


4.2.5.3 תת מתחם A1 - מושב אביאל			
תיאור תת מתחם			א
			<p>שטח תת מתחם : 1,149 ד'.</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> מושב אביאל הוא המערבי ביותר במועצה, וממוקם בקצה בקעת הנדיב, מצפון לגבעת עדה. למושב 3 כניסות – שניים מדרכים מקומיות (6533 מצפון, ו-654 ממערב), וכניסה אחת מגבעת עדה מדרום. למושב נוף ייחודי ומגוון הנובע ממיקומו בנקודת המפגש שבין גבעות אלונה המוריקות לבקעת הנדיב מצפון למושב זורם נחל תנינים עם ריבוי מעיינות ואזורי היקוות מים טבעיים המהווים מוקדי משיכה תיירותיים. במזרח המושב נמצאת שכונת הרחבה של 80 יח"ד מאושרת ומאוכלסת, המשתלבת ברקמה המושבית. בדרום מזרח המושב – אזור נטוש לשימוש ציבורי ('כפר נוער'). מספר נחלות: 60 (לפי תקן) <p>מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> שמירה על אופי היישוב והגדרת פיתוח מבוקר במסגרת תוספת יחידה שלישית בנחלות אפשרות לפיתוח מוקד תיירותי בדרום מזרח היישוב
נתונים כמותיים לתת מתחם			
נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	312	כ-1,137
מגורים	יח"ד	60	276
	מ"ר	12,000	57,000
מגורים יחידות	יח'	60	60
קטנות	מ"ר	3,300	3,300
מסחר	מ"ר	1,000	1,000
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	64.1
<p>בהתאם למדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור, התקף לעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.</p>			

	תא שטח 105 בלבד	12,500	2,500	מ"ר	מבני ציבור מוקד/תיירות
		34,560	34,560	מ"ר	מבני משק
הוראות נוספות לתת מתחם					
<p>תוספת יחידות הדיור המוצעת תחולק כך:</p> <p>ב. 60 יח"ד כתוספת יחידת דיור שלישית בכל אחת מהנחלות.</p> <p>תכנית מפורטת בתת המתחם תכלול הוראות בהתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>ג. קביעת הוראות אשר יבטיחו פיתוח שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים לאורך הדרכים הראשיות במושב, ע"פ המסומן בנספח הנופי המשולב, תוך יצירת חיבורים לשאר יישובי המועצה על גבי שלד הדרכים המועצתי, לגבעת עדה מדרום ולזכרון יעקב ממערב (חיבור ל'דרך יפו' החולפת ממערב למושב).</p> <p>תכנית מפורטת הכוללת בתחומה את לב המושב (תאי שטח 10120-10124) תכלול סקר מבנים לשימור בהתאם להנחיות נספח השימור. בנוסף, תוספות בינוי ומבנים חדשים בלב המושב לא יפגעו במכלולים נופיים טבעיים הקיימים במרכז המושב ויתוכננו תוך מזעור כמות כריתות העצים בתאי השטח.</p>					
<p>1. מוקד תיירות ביישוב מוצע להיות משולב בתא שטח 105, בכל תא השטח או בחלק ממנו.</p> <p>2. בתא שטח זה יותרו בנוסף לשימושים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, כל השימושים בייעוד תיירות לפי סעיף 3.9.</p> <p>3. תכנית מפורטת אשר תשלב שימושי תיירות תערוך בחינה למזעור מטרדים של היישוב, לרבות דרכי גישה, חניות, מזעור התכנסויות המוניות והוראות לצמצום הפגיעה של מטרדי רעש.</p>					
<p>תכנית מפורטת ליישוב תציע חיבורים משלד הדרכים של המושב אל סביבתו, לרבות חיבורים למרחב נחל תנינים מצפון וליער אלונה ממזרח, בהתאם לתשריט הנספח הנופי המשולב של תכנית זו.</p>					





4.2.5.3 תת מתחם A2 - מושב עמיקם			
תיאור תת מתחם			א
			<p>שטח תת מתחם : כ- 859 ד'.</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> מושב עמיקם הוא הצפוני ביותר במועצה, וממוקם בסמיכות לתוואי נחל תנינים. נוף היישוב מגוון, שכן הוא ממוקם בממשק שבין בקעת נחל תנינים לשיפולי שמורת טבע הר חורשן מצפון, וחלקו בנוי בטופוגרפיה הררית. בדומה למושבי אלונה, יחידת הבן הממשיך מפוצלת מהנחלה ונמצאת לעיתים במרחק מראש הנחלה. הדרך האזורית (כביש 6533) עוברת במרכז המושב. במושב תנועה עוברת רבה, בעיקר תנועת מטיילים בסופי שבוע ובימי חג. מזרחית למושב, ישנה גבעה משקיפה על נחל תנינים המכונה "ההר העגול". בצפון ובמערב המושב נמצאים 3 מקצבי הרחבה של 75 יח"ד מאושרות ומאוכלסות, המשתלבות ברקמה המושבית. <p>מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> שמירה על אופי היישוב והגדרת פיתוח מבוקר במסגרת תוספת יחידה שלישית בנחלות מיתון תנועה עוברת ביישוב על ידי יצירת רשת שבילי טיול, רכיבה ונסיעות שטח העוקפת את המושב.
			ב
נתונים כמותיים לתת מתחם			
נושא	יחידות	תוספת למאושר	סה"כ
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	327	כ- 1,126
מגורים	יח"ד	64	275
מגורים יחידות קטנות	מ"ר	12,800	96,800
מסחר	יח'	0	57
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	0	3,135
מבני משק	מ"ר	1,000	1,000
	דונם	0	75
	מ"ר	20,150	20,150
הערות			
מתוכה, אומדן אוכלוסיית יח"ד קטנות : כ- 91			
בהתאם למדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור, התקף לעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.			

	הוראות נוספות לתת מתחם	ג
	<p>תוספת יחידות הדיור המוצעת תחולק כך:</p> <p>א. 57 יח"ד כתוספת יחידת דיור שלישית בכל אחת מהנחלות.</p> <p>ב. 7 יח"ד נוספת במילוי פנימי (אינפיל) ברבחי היישוב כחלף נחלות שלא אוכלסו.</p> <p>תכנית מפורטת בתת המתחם תכלול הוראות בהתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>א. קביעת הוראות אשר יבטיחו פיתוח שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים לאורך הדרכים הראשיות במושב, ע"פ המסומן בנספח הנופי המשולב, תוך יצירת חיבורים לשאר יישובי המועצה על גבי שלד הדרכים המועצתי, וליערות ולשמורת הטבע הר חורשן מצפון.</p> <p>ב. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה את לב המושב (תאי שטח 10127, 10128) תכלול סקר מבנים לשימור בהתאם להנחיות נספח השימור. בנוסף, תוספות בינוי ומבנים חדשים בלב המושב לא יפגעו במכלולים נופיים טבעיים הקיימים במרכז המושב.</p>	<p>מגורים</p>
	<p>1) תכנית מפורטת ליישוב תציע חיבורים משלד הדרכים של המושב אל סביבתו, לרבות חיבורים למרחב נחל תנינים מדרום, מוקד תיירותי מי קדם ממערב (תת מתחם A4), ולשמורת הר חורשן מצפון, בהתאם לתשריט הנספח הנופי המשולב של תכנית זו.</p> <p>2) תכניות מפורטות למושב ו/או למרחב הפתוח יכללו אמצעי מיתון ו-ויסות של תנועת המטיילים העוברת דרך הכביש האזורי החולף במושב. תכניות אלה יתייחסו גם לפיתוח מבואות כניסה לשטחים הפתוחים הכוללות הכוונה ושילוט לשם יצירת מעקף לתנועה מוטורית בשטחים הפתוחים (כלי שטח) מדרום למושב, לאורך שבילים במקביל לתוואי נחל תנינים ועד למוקד מי קדם, כמסומן בתשריט ובחוברת הנספח הנופי המשולב.</p>	<p>נוף ושטחים פתוחים</p>

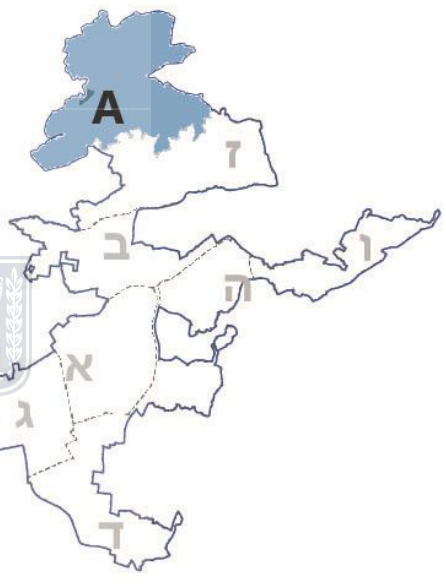
	תת מתחם A3 - מושב גבעת ניל"י		4.2.5.3
	תיאור תת מתחם		א
	<p>שטח תת מתחם: כ- 671 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> מושב גבעת ניל"י הוא המושב המזרחי ביותר באלונה, הממוקם על גבעת נישאת ממזרח לכביש 6. נוף היישוב משקף את מיקומו בשיפולי רמות מנשה, בטופוגרפיה גבעתית, ומוקף בשטחים פתוחים ערכיים לרבות אזורים חקלאיים פעילים במושב הרחבה גדולה הממומשת חלקית, אשר אכלוסה נפסק לפני מספר שנים. מזרחית למושב, ממוקם מוקד העניין הנופי 'עין ניל"י' המשמש כמוקד משיכה למטיילים. <p>מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> שמירה על אופי היישוב והגדרת פיתוח מבוקר במסגרת תוספת יחידה שלישית בנחלות חיבור היישוב לסביבתו ולערכי הנוף והטבע שבאזור 		




		נתונים כמותיים לתת מתחם		ב
הערות	סה"כ	תוספת למאוסר	יחידות	נושא
מתוכה, אומדן אוכלוסיית יחיד קטנות: כ-85	1,126	310	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
	267	61	יחיד	מגורים
	59,200	12,200	מ"ר	מגורים יחידות קטנות
	61		יח'	מסחר
	3,355		מ"ר	תעסוקה
מרכז היישוב	1,000	1,000	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
תא שטח 10801	3,000	0	מ"ר	מבני משק
בהתאם למדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור, התקף לעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.	25	0	דונם	
	19,950	19,950	מ"ר	
הוראות נוספות לתת מתחם				ג
<p>תוספת יחידות הדיור המוצעת תחולק כך:</p> <p>א. יחיד כתוספת יחידת דיור שלישית בכל אחת מהנחלות. תכנית מפורטת בתת המתחם תכלול הוראות בהתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>א. קביעת הוראות אשר יבטיחו פיתוח שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים לאורך הדרכים הראשיות במושב, ע"פ המסומן בנספח הנופי המשולב, תוך יצירת חיבורים לשאר יישובי המועצה על גבי שלד הדרכים המועצתי, ויצירת שני חיבורים למרחב הפתוח משלד הדרכים היישובי, מצפון ומדרום (לכיוון נחל ניל"י ונחל אלונה).</p> <p>ב. קביעת 2 נקודות התבחרות לשלד הנופי של מרחב רמות מנשה ומוא"ז מגידו מצפון למושב, לאורך תוואי 'דרך המוביל' ולאורך תוואי נחל ניל"י.</p> <p>ג. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה את לב המושב (תאי שטח 10119-10129-11130) תכלול סקר מבנים לשימור בהתאם להנחיות נספח השימור. בנוסף, תוספות בינוי ומבנים חדשים בלב המושב לא יפגעו במכלולים נופיים טבעיים הקיימים במרכז המושב ויתוכננו תוך מזעור כמות כריתות העצים בתאי השטח.</p>				כללי
<p>א. תא שטח לתעסוקה מס' 10801 בהתאם לתכנית תקפה ג/920.</p> <p>ב. בתא שטח 10801 יותרו שימושים עיקריים המצויינים בהוראות הייעוד ע"פ סעיף 3.3, למעט שימושי תעשייה מסורתית.</p> <p>ג. ניתן לשלב במסגרת תכנית מפורטת את שימושי המסחר והתיירות של 'מרכז היישוב' במסגרת תא שטח 10801.</p>				תעסוקה





4.2.5.3 תת מתחם A4 - מי קדם			
תיאור תת מתחם			א
			<p>שטח תת מתחם : כ- 40 ד'</p> <p>מצב קיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> מוקד פיתוח תיירותי בין עמיקם לאביאל, על דרך 6533, בסמוך לנחל תנינים. במקום אפשרות לטיול ושהייה בנקבות מים היסטוריות החצובות באדמה כחלק ממפעל הולכת המים ההיסטורי לקיסריה. פיתוח נופי במתחם התיירותי תכנית מפורטת מאושרת לפיתוח תיירותי <p>מוצע:</p> <ul style="list-style-type: none"> מי קדם כמוקד התיירות המרכזי במועצה אזורית אלונה המוצע לשמש כ-HUB התיירותי האזורי, וכמוקד ראשי ליציאה לטיולים. מבואה ראשית לטיולים הן במתחם עצמו ובהמשך נחל תנינים, והן בחיק הטבע בשטחים הפתוחים באלונה שירותי מסחר, תיירות, חנייה, קמפינג משולב ללא תוספת זכויות
			ב
נתונים כמותיים לתת מתחם			נושא
הערות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידות
זכויות בנייה מהתכנית המאושרת מ/278	950	0	מ"ר
הוראות נוספות לתת מתחם			ג

	<p>מוקד מי קדם הינו מבואה תיירותית מרכזית ויחידה בשטחי מוא"ז אלונה. תכנית מפורטת למוקד תתייחס בין היתר ל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. זכויות הבנייה ייגזרו מתוך סך זכויות הבנייה המאושרות בתת המתחם. 2. שימושים ראשיים לתאי שטח 10910, 10915 בהקשר לשימושי הייעוד הראשיים בסעיף 3.9.1 (1): בתאי שטח אלה יתאפשר קמפינג משולב בלבד. 3. שינוי ייעודי הדרכים והחנייה בתכנית המאושרת לייעוד תיירות/פארק, והצרתם לכניסה למתחם, לצורך שיפור התכנון הפנימי של תת המתחם וליצירת חנייה מרוכזת ראשית בכניסה. 4. מתן גמישות תכנונית במסגרת תכנית מפורטת עתידית לשינוי ייעוד שטחי התיירות בתכנית המאושרת לצורך ייעול התכנון בשטח, ריכוז השטחים לפיתוח ביחידה אחת, העלאת ההיתכנות למימוש זכויות הבנייה ולצורך שמירה על שטחים פתוחים ופיתוח צמוד דופן לבינוי קיים כיום. 5. הקמת קמפינג משולב בתא שטח 10915 בהתאם לתקנים הפיזים של משרד התיירות לחניון מסוג זה. 6. התכנית תלווה בנספח נופי שיקבע אמצעים לשילוב מיטבי בין פיתוח המוקד לבין ערכי הטבע והנוף במקום. 7. התכנית תלווה בנספח תחבורה וחנייה שייקבע ת מרכיבי התחבורה הנדרשים לקליטה מיטבית של הקהל המתוכנן במקום, וכן של קהל המטיילים בחיק הטבע המיועדים לצאת ממוקד זה. 8. תכנון הגישות והשבילים היוצאים ממוקד זה אל השטחים הפתוחים יתייחס לתכנית שלד השבילים המועצתי על פי תשריט הנספח הנופי המשולב, וכן דברי ההסבר בחוברת הנספח המשולב. 9. תכנון תת המתחם יתייחס לאזור המיועד לפיתוח נופי לכיוון דרום לאורך תוואי נחל תנינים כחלק המשכי של הרצף הנופי של מוקד מי קדם.
---	--






5. הוראות נוספות

5.1	תשתיות
5.1.1	<p>כללי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים. 2. ככל האפשר, יישמרו רצועות לקווי תשתית תת קרקעיים בתכנית מפורטת, בצמידות לדרכים ולרצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עקרון של איחוד ושילוב תשתיות. 3. כל תכנית תלווה על ידי אדריכל נוף ותכלול תכנית בקנ"מ מפורט עם הנחיות נופיות לפיתוח ולשיקום. 4. לא יותר מעבר תשתיות בתחום מסדרונות אקולוגיים המסומנים בנספח המשולב-, אלא בצמוד לכבישים ותשתיות קיימות. 5. תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים. 6. קביעת התנאים והמגבלות הנובעות מהעתקת קווי תשתית אזוריים ו/או ארציים לסוגיהם, ככל שתדרש, תיעשה בתיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת. 7. תכנית מפורטת הכוללת מערכת הולכת גז טבעי בלחץ גבוה תתואם עם רשות הגז הטבעי, ותכלול מסמך סביבתי, בהתאם להנחיות המשרד להג"ס ובתאום עם הרשויות המוסמכות הרלווטיות.
5.1.2	<p>חשמל ומערכות תקשורת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו, אם וככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות

<p>להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל.</p> <p>(2) תכנית בתחום פרוזדור קו מתח ראשי, המחייבת את הסטתו, תכלול הוראות המבטיחות כי פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.</p> <p>(3) בתכנית מפורטת למבנים בסמוך לתחנת השנאה ישמרו המרחקים כפי שנקבע בהיתר הקרינה, שאושר ע"י הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(4) תכנית מפורטת לקו חשמל מתח עליון ועל-עליון תכלול מסמך הערכת קרינה המראה כי לא נגרמת חשיפה לקרינה העולה על הספים המותרים לשהיית בני אדם. ככל שיימצא כי הקרינה עולה על הספים האמורים, תידרש תכנית להרחבת המסדרון.</p> <p>(5) תכנית למסדרון חשמל תסמן את המגבלות החלות בהתאם לספי החשיפה לקרינה.</p> <p>(6) תכנית מפורטת למתקני חשמל תכלול מסמך סביבתי בהתאם להנחיות המשרד להג"ס ובתאום עם הרשויות המוסמכות הרלוטיות.</p> <p>(7) תכנית מפורטת הכוללת סימון קו חשמל מתח עליון בתחום גבול מסדרון תשתיות עילי תעדר בהתאם לעקרונות הבאים:</p> <p>א. התואי המדויק של קו החשמל יקבע בתכנית מפורטת בהתאם לתואי המסומן כקו חשמל מתח עליון בתחום גבול מסדרון תשתיות עילי.</p> <p>ב. התכנית המפורטת תתייחס לשימושים הגובלים במסדרון התשתיות.</p> <p>ג. בתחום מסדרון תשתיות עילי יותר עיבוד חקלאי של הקרקע ותובטח רציפות השטח החקלאי.</p> <p>ותור חציית המסדרון ע"י דרכים, לרבות דרכים חקלאיות.</p>	
<p>5.1.3 ביוב</p> <p>(1) תכנון מערכת הביוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם מהנדס המועצה האזורית.</p> <p>(2) תכנית מפורטת המוסיפה בינוי בהיקף של מעל 100 יח"ד או מוסיפה מבנים לגידול בעלי חיים בהיקף העולה על 20,000 מ"ר, תלווה בנספח ביוב שיציג את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת על כל מרכיביה (מאספים, תחנות שאיבה לביוב וכיו"ב) וכולל פתרון הקצה, לשאת את התוספת. התכנית תכלול הוראה המתנה מתן היתרי בניה מכוחה בקיום פתרון קצה לביוב, המטפל בשפכים לרמה נדרשת עפ"י החוק, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים המחוברת למתקן קצה עד גמר הבניה. 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>(3) במידה וכלל הנספח שינויים ביחס לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו ו/או לתכנית האב המאושרת לביוב, יפורטו בו השינויים האמורים. הנספח ילווה בחו"ד משרד הבריאות.</p> <p>(4) תכנית מפורטת החלה בתאי שטח למתקן הנדסי 12210, 12205, 12207, 12121 (מתקני טיהור שפכים) תכלול הוראות המתייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. בתכנית המפורטת יקבע מיקומו המדויק של המתקן וספיקתו הכוללת, ויפורטו בה הישובים הסונקים למתקן ופתרונות החיבור בין הישובים למט"ש לרבות קווי הולכה ותחנות שאיבה, הכל בתיאום עם המועצה האזורית ורשות המים.</p> <p>ב. התכנית תכלול נספח מים וביוב המפרט את כל האמור לעיל.</p> <p>ג. התכנית תתואם עם משרד הבריאות.</p> <p>(5) תכנית מפורטת הכוללת בנייה בהיקף של מעל 100 יח"ד או מוסיפה מבנים לגידול בעלי חיים בהיקף העולה על 20,000 מ"ר, הקטן מבניהם, 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>(6) תכנית מפורטת לתעשייה תכלול, ככל שיידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בנייה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב)", התשע"ד-2014, או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום.</p>	

<p>(7) 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. טיפול בשפכי רפת יבוצע ע"י מתקני קדם בהתאם לתקנות ודרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לאיכות שפכים, טרם הזרמתם למערכת הביוב של הישוב.</p> <p>(9) תוכנן חיבורו של הפתרון המוצע כאמור בס"ק 8 לעיל למערכת ביוב קיימת, תוגש התכנית כשהיא כוללת גם את המערכת הקיימת ותצביע על האופן שבו היא משלבת את התכנון המוצע בה עם המערכת הקיימת.</p> <p>(10) תכנית מפורטת שבתחומה קידוחי מים ותחומי רדיוס מגן מקידוחי מי שתייה תכלול הוראות לעמידה במגבלות למניעת פגיעה וזיהום מקורות מי התהום, לפי כול דין ובאישור הרשויות המוסמכות לנושא.</p>	
<p>מיים</p> <p>5.1.4</p> <p>(1) תכנון מערכת אספקת המים יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם מהנדס המועצה האזורית וחברת "מקורות".</p> <p>(2) תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים האזורית, בתיאום עם מהנדס המועצה האזורית.</p> <p>(3) כל תכנית מפורטת המוסיפה 200 יח"ד ומעלה תלווה בנספח מים שיערך בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו ולתכנית האב למים התקפה לאותה עת. הנספח יתואם עם רשות המים ומשרד הבריאות.</p> <p>(4) תוכנית מפורטת שבתחומה עוברת רצועת מים לתכנון או רצועה אופציונלית, כמסומן בנספח המים, תתואם עם רשות המים.</p> <p>(5) תכנית מפורטת לקו מים תיערך בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים של המועצה האזורית ובתיאום עם מהנדס המועצה האזורית.</p>	
<p>ניקוז ושימור מי נגר עילי</p> <p>5.1.5</p> <p>(1) תכניות הכוללות ציר נחל או מקטע שלו, כמסומן בתשריט מצב מוצע, יערכו בהתאם להוראות פרק הנחלים בתמ"א 1 ויבטיחו את שמירת רציפות הנחל, ובהתייחס לנספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p> <p>(2) תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p> <p>(3) לתכנית מפורטת יצורף נספח ניקוז ושימור מי נגר, המפרט את הפתרון הניתן לנגר העילי בתחומי התכנית, ואת האמצעים לשימור מי נגר עילי, להעשרת מי התהום, ולהשהיית עצמות זרימת הנגר, כך שכל הניתן, לא תגרום התכנית להגדלה של מי נגר מחוץ לתחומה.</p> <p>(4) למען הסר ספק, אין לקבוע כי פתרון הניקוז יהיה העברת מי הנגר אל השטחים החקלאיים, ללא ביצוע חיבור ניקוזי מתאים לנחל או לתעלת ניקוז.</p> <p>(5) תכנית מפורטת אשר בתחומה נחל ו/או תחום השפעה תתואם עם רשות הניקוז הרלוונטית.</p> <p>(6) מערכת הניקוז תתוכנן על בסיס אגני הניקוז הטבעיים.</p> <p>(7) ככול מגרש לבינוי לכל הפחות 15%, יהיה בתכנית קרקע המאפשרת חלחול מי נגר למי התהום. רשאי מוסד תכנון להתיר הרחבת תכנית הקרקע האטומה מעבר לאמור אם השתכנע שמסיבות מקומיות: תכנוניות, הידרולוגיות, סביבתיות או אחרות, לא ניתן או לא רצוי להחדיר את מי הנגר העילי. כמו כן, רשאי מוסד התכנון להתנות פתרונות חילופיים להחדרה של מי הנגר למי התהום.</p> <p>(8) לא תופקד תכנית מפורטת המאפשרת שימוש או פעילות בקרקע העלולים לסכן את מי התהום. תכנית שיש בה מרכיבים מסוג זה תכלול בהתאם להוראות תמ"א 1 מסמך סביבתי-הידרולוגי הבוחן את ההשפעות הצפויות של התכנית על מי התהום ומים עיליים. המסמך יוגש לחוות דעתם של המשרד להגנת הסביבה ורשות המים.</p> <p>(9) מערכת הניקוז תתוכנן לקלוט מי גשם, כך שמערכות הניקוז הראשית והמשנית תעבורנה לאורך רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, בהתאם לתכניות הכבישים והפיתוח ובתיאום עם תשתיות תת קרקעיות אחרות.</p>	

	<p>10) במסגרת תכניות מפורטות תינתן עדיפות לפתרונות לשימור הנגר בשטחים פתוחים (כגון: שצ"פים יישוביים, שטחים פתוחים וכו') במקומות המאפשרים זאת, בהתאם לתנאים המפורטים להלן:</p> <p>א. לא תבוצע הפנית נגר לחלחול ואיגום באזורי קרקעות מזורמות.</p> <p>ב. לא תתוכנן הפנית נגר לחלחול וחיזור בשטחים בהם הקרקעות בעלות כושר חידור נמוך (אדמות חרסית).</p> <p>ג. טיפול בנגר באזורים הרגישים להחדרת מי נגר עילי עפ"י תמ"א 1 ייעשה בהתאם להוראותיה ויתואם עם רשות המים והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>11) כל תכנית מפורטת לנחל וכן כל תכנית הכוללת בתוכה חלק מרצועת הנחל או רצועת ההגנה תכלול נספח ניקוז שיתוכנן תוך הבטחת הניקוז והזרימות השיטפוניות לרבות מניעת חסמים. הנספח יאושר ע"י רשות הניקוז.</p> <p>12) בתחום רצועת נחל יתבסס הניקוז על העורק הטבעי הקיים תוך הימנעות ככל הניתן משינוי תוואי וייצוב גדות באמצעים של בינוי. הדבר אמור במיוחד בשטחים הפתוחים.</p>	
	<p>גז</p> <p>1) תכנית מפורטת אשר בתחומה קו גז תתואם עם רשות הגז.</p> <p>2) התכנית תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי גז ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים.</p>	<p>5.1.6</p>
	<p>דלק</p> <p>1) תכנית מפורטת אשר בתחומה קו דלק תתואם עם משרד האנרגיה.</p>	<p>5.1.7</p>
	<p>מערכות דרכים וחנייה</p> <p>1) תכנית מפורטת למגורים מעל 20 יח"ד ביישובים כפריים תכלול נספח תנועה, שישקף את אופיו הכפרי של היישוב. התכנית תבטיח, בין יתר מרכיבי הדרך, תשתית בטיחותית ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים. בצירים המתאימים תובטח התאמת הדרך לתחבורה ציבורית.</p> <p>2) מיתון תנועה: נספח התנועה יגדיר אזורים ממותני תנועה, וישלב אמצעים לריסון תנועה, בהתאם להנחיות משרד התחבורה.</p> <p>3) חנייה: חניה פרטית תוסדר בתוך מגרשי הבניה או בתחום מגרשי חנייה מרוכזים יישוביים, בהתאם לעקרונות התכנון ליישובים כפריים, בדגש על קיבוצים בהתאם להוראות חוברת הנספח המשולב. תקן החניה יקבע ע"י הועדה המקומית, על בסיס תקן החניה הארצי התקף או בהתאם לתקן חניה אחר שאושר כדין בתחום הרשות.</p> <p>4) תכנית מפורטת לדרכים תלווה ע"י אדריכל נוף ותתייחס להנחיות הנופיות בנספח משולב של תכנית זו ולהוראות הבאות:</p> <p>א. תכנית מפורטת לביצוע כל דרך תלווה בתכנית נופית ובה הנחיות לשיקום נופי של פגעי חציבה ומילוי.</p> <p>ב. התווית הדרך תעשה עפ"י התנאים הפיזיים המקומיים, תוך שיקולי נראות וניצפות ממוקדי תיירות ומצירי טיילות. התכנון יכלול שיקום נופי בין קווי הדיקור של הדרך ויעשה עפ"י קריטריון של שמירת המבט אל הנוף הפתוח והבלתי מופר. דרכים חקלאיות יתוכננו בהשתלבות מלאה עם נתוני השטח מבחינת חתך הדרך וחומרי הגמר.</p> <p>5) מסוף אוטובוסים:</p> <p>א. תכנית הכוללת בתחומה מסוף אוטובוסים ו/או מרכז תחבורה תערך בתיאום משרד התחבורה.</p> <p>ב. מיקומו המדויק של המסוף והפרוגרמה יקבעו בתכנית מפורטת.</p> <p>ג. התכנית תתייחס למיקום המסוף וליחס המבנים והשימושים בו לפיתוח המוצע בתת המתחם כפי שמוצע בתכנית זו, ובהתאם להנחיות בנספח המשולב ונספח התחבורה של תכנית זו.</p> <p>6) שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים:</p> <p>א. התכנון ישים דגש על השתלבות ככל הניתן בתוואים קיימים ללא פריצות תוואי חדש.</p> <p>ב. התכנון ישולב בטופוגרפיה קיימת ללא עבודות עפר, ומינימום שינוי בתנאי השטח.</p> <p>ג. בתכנון שבילים בסמוך לשטחים חקלאיים ישולבו אמצעי הפרדה למניעת גישת הולכי רגל וכלי רכב לשטחים חקלאיים סמוכים.</p>	<p>5.1.8</p>
	<p>איכות הסביבה</p>	<p>5.2</p>
	<p>כללי</p>	<p>5.2.1</p>

	<p>(1) על אף האמור בפרק 3, ניתן לקבוע בתכנית המפורטת הוראות ותנאים שיגבילו או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם, בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, איכות הסביבה ושימור משאבי מים.</p> <p>(2) ניתן להקים מתקנים סולאריים על גגות המבנים בכל המתחמים הבנויים של הישובים לרבות גגות מבנים חקלאיים ומבני תעשייה ומלאכה, קירוי חניות ומגרשי ספורט, וכן מאגרי מים.</p>	
	<p>5.2.2 אנרגיות מתחדשות</p> <p>(1) תכנון מתקנים ליצור אנרגיה מתחדשת בשטחים פתוחים לא יתוכננו במפלס הקרקע, ויאפשרו המשך עיבוד חקלאי בתא השטח הקרקעי</p> <p>(2) תכנון מתקנים אלו ילווה בנספח סביבתי שידון בין השאר בפגיעה ברצף ובחזות השטחים הפתוחים, כולל השטחים החקלאיים.</p>	
	<p>5.2.3 רעש</p> <p>(1) תכנית מפורטת שהשימושים שמוצעים בה עשויים לכלול מטרדי רעש, למעט תכנית למבנים לגידול בע"ח, תלווה בבחינה אקוסטית שתקבע את הפתרונות והאמצעים שיבטיחו כי מפלס הרעש לא יעלה על המותר בתקנות או בקריטריונים התקפים למניעת מפגעי רעש, לעת ההקמה ולעת התפעול השוטף.</p> <p>(2) שימושים העלולים לגרום למטרדי רעש בלתי סביר, בסמיכות לשימושים רגישים לרעש, יחויבו בנקיטת אמצעים שיבטיחו עמידה בתקנות למניעת מפגעים.</p>	
	<p>5.2.4 בניה ירוקה</p> <p>תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן ולפי העניין, הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לתקן התקף והוראות לשלב מתן היתרי בניה.</p>	
	<p>5.2.5 פסולת- כללי:</p> <p>(1) הטיפול בפסולת יערך על פי המפורט בתמ"א 1 פרק פסולת.</p> <p>(2) תכנית מפורטת תקבע הנחיות להקצאת שטחים לאצירה, טיפול ופינוי פסולת, ובכלל זה הקצאת השטחים הנדרשים להפרדה במקור של פסולת לסוגיה</p> <p>פסולת חקלאית:</p> <p>(3) טיפול בפסולת חקלאית- צמחית יעשה באמצעות ריסוק והצנעה בקרקע, אלא אם לא ניתן לעשות זאת מטעמים של הגנת הצומח או טעמים חקלאיים אחרים.</p> <p>(4) במסגרת תכניות הכוללות משקי בעלי חיים תיבחן הנחיות והיכולת להקים מתקנים לטיפול בפסולת משקי בעלי חיים בדרך של קומפוסטציה, הפקת אנרגיה או דרך מקובלת אחרת.</p> <p>פסולת מוצקה לא-חקלאית ועודפי עפר</p> <p>(5) תכנית מפורטת שבתחומה מתקן תשתית לטיפול בפסולת (תחנת מעבר/מתקן טיפול תרמי/אתר הטמנה) תכלול, ככל שנדרש, תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית, שיוכנו לפי הוראות תמ"א 1 פרק פסולת, והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה.</p> <p>(6) תכנית מפורטת תקבע הנחיות להקצאת שטחים לאצירה, טיפול ופינוי פסולת ובכלל זה הקצאת שטחים הנדרשים להפרדה במקור של פסולת לסוגיה.</p> <p>(7) תכנית מפורטת תקבע הנחיות לטיפול ופינוי פסולת ביתית ותיתן פתרון לעודפי עפר ולפסולת בנייה.</p> <p>עבודות עפר</p> <p>(8) תכנית מפורטת הכוללת עבודות עפר, תכלול הוראות המבטיחות היקף עבודות עפר קטן ככל האפשר, ביצוע העבודות ללא חריגה מגבולות התכנית ושיקום הנדסי ונופי של מדרונות ככל הנדרש בד בבד עם הביצוע.</p> <p>(9) מדרונות כתוצאה מעבודות עפר יהיו בשיפועים המאפשרים גינון ונטיעות ויגוננו בהתאמה לנוף המקומי הטבעי,</p> <p>(10) התכנית תלווה בנספח תכנון וטיפול נופי ערוך ע"י אדריכל נוף ואקולוג, ותכלול תנוחה, חתכים, חזיתות ותכנית שיקום נופי, כולל גינון ופרטי גמר.</p>	

	<p>(11) לא יותרו שפכי עפר ודרדרות בסיום העבודה.</p> <p>פסולת ביתית ומיחזור</p> <p>(12) תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מכלי הפרדה ייעודיים ופינויים לאתר מאושר.</p>	
	<p>5.2.6 מניעת זיהום קרקע ומים</p> <p>1. תכניות מפורטות באזורים הכוללות עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות תמ"א 1.</p>	
	<p>5.2.7 חומרים מסוכנים</p> <p>(1) ככלל, יש להימנע ממיקום של מפעלים, המשתמשים בחומרים מסוכנים בכמויות המהוות סיכון סביבתי, בסמוך למבנים המיועדים למגורים, למבני ציבור ולמסחר.</p> <p>(2) תכנית מפורטת לתעשייה לסוגיה או תעסוקה הכוללת שימוש ו/או פעילות שנעשית בחומרים מסוכנים, תכלול סקר סיכונים שיערך לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ותקבע הוראות לטיפול בהם, שינועם ואחסנתם, בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים המוסמכים.</p>	
	<p>5.2.8 קרינה</p> <p>(1) תכנון שימושי קרקע רגישים ימנע מצב בו המרחק בין אזורים שנועדו לשהייה ממושכת של אנשים יהיו כאלה שעלולים לגרום לחשיפה לשדה מגנטי.</p> <p>(2) בתכנון לאזור מגורים חדש, תחנות השנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים או בשטחים ציבוריים.</p> <p>(3) תכנית מפורטת הכוללת תחנת השנאה, תקבע הוראות בניה ופיתוח השטח לתחנה לפי מיקומה, הוראות בדבר חומרי הגמר ושילובה של התחנה בבניה המתוכננת במגרש, וכן הוראות בנושאי איכות סביבה ובכלל זה רעש, קרינה וחזות.</p>	
	<p>5.2.9 ניצול מיטבי של משאבי הקרקע</p> <p>(1) תכנית מפורטת תכלול הוראות לתכנון קומפקטי הממקסם את השימוש בשטחים המיועדים לבינוי ולפיתוח:</p> <p>א) בינוי חדש יהיה ככל הניתן בהמשך רציף וצמוד דופן לאזורים מבונים.</p> <p>ב) יתוכנן שימוש משולב של שימושים ציבוריים שונים.</p> <p>ג) יתוכנן שילוב תשתיות ברצועות דרכים ובפרוודורים משותפים.</p> <p>(2) התכנית המפורטת תכלול הוראות למניעת פגיעה בשטחים פתוחים בזמן עבודות הפיתוח.</p>	
	<p>5.4 מבנים ואתרים לשימור</p> <p>(1) יש לקרוא הוראות אלו ביחד עם נספח השימור המצורף לתכנית זו.</p> <p>(2) הוראות פרק זה חלות על מבנים, אתרים ומתחמים הראויים לשימור כמסומן בתשריט הנופי המשולב ובנספח השימור.</p> <p>(3) בהוראות למתחמים מפורטים אתרי המורשת ואתרים עיקריים לשימור. אתרים ומבנים נוספים יקבעו, ככל שיימצא לנכון, במסגרת תכנית מפורטת. פיתוח אתרי המורשת במתחם, כמסומן בתשריט הנספח המשולב ומפורט בהנחיותיו, יעשה בראיה כוללת של המתחם לרבות קישוריות בין אתרי המורשת השונים ואתרים רלוונטיים נוספים במתחם ובסביבתו.</p> <p>(4) תכנית מפורטת שכוללת בתחומה אתרים לשימור, עפ"י המסומן בנספח השימור, תערך בהתאם להנחיות המפורטות בנספח השימור ובהתאם להוראות למתחמים ולתתי מתחמים בתכנית זו ויחולו עליה ההוראות הבאות:</p> <p>4.1. התכנית תלווה בסקר ובנספח שימור, או בתיק תיעוד מקדים לפי העניין, אשר ייערכו על ידי מומחה לשימור.</p>	

<p>4.2. התכנית תלווה בחו"ד ועדת השימור של הרשות המקומית, ובהעדרה, בחו"ד יועץ/ת השימור של הוועדה המחוזית.</p> <p>5) נספח השימור המנחה של תכנית זו יהווה רקע תכנוני לקביעת מבנים, אתרים ומתחמים לשימור ובסיס לתכניות מפורטות ובקשות להיתר בניה לנושא זה.</p> <p>6) האתרים המפורטים בנספח השימור ישמשו את מוסדות התכנון והמועצה האזורית, בבואם לקבוע את רשימת השימור של המועצה האזורית, להכין ולאשר תכניות לשימור ולתת היתר בניה באתרים שיוגדרו לשימור.</p> <p>7) כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת המתייחסת, בין היתר, לשימור האתרים בתחומה, יחולו על האתרים המפורטים בנספח השימור הוראות תכנית זו.</p> <p>8) מוסד התכנון רשאי לגרוע אתרים המופיעים בנספח השימור במסגרת הכנת תכנית שימור או תכנית מפורטת הכוללת אתר לשימור ובלבד שהתייעץ עם ועדת השימור המקומית ועם אנשי מקצוע מתחום השימור/יועץ שימור מחוזי. אישר מוסד תכנון תכנית הקובעת כי אתר לשימור המופיע בנספח השימור של תכנית זו איננו מיועד לשימור, עליו לנמק החלטתו.</p> <p>9) מוסד תכנון רשאי להוסיף אתרים לשימור מעבר למצוין בנספח השימור במסגרת תכנית שימור או תכנית מפורטת.</p> <p>10) אין בקביעת מבנה/אתר/מתחם כראוי לשימור וכל הוראה בתכנית זו בדבר שימור כדי לפגוע בזכויות בניה החלות בשטח ובשימושים המותרים במקום על פי תכנית תקפה.</p> <p>11) הוראות להכנת תכנית ומתן היתרים בתחום אתר המסומן בנספח השימור:</p> <p>א. תכנית מפורטת או בקשה להיתר בניה או בקשה להריסה שבתחומן מצוי מבנה, אתר, או מתחם המסומן בנספח השימור של תכנית זו תלווה בתיק תיעוד שיוכן על ידי יועץ שימור בעל ניסיון בתחום.</p> <p>ב. תיק התיעוד יאושר על ידי ועדת השימור המקומית. במידה ואין ועדת שימור מקומית האישור יינתן על ידי יועץ השימור של לשכת התכנון המחוזית.</p> <p>ג. הוראות התכנית יכללו הנחיות מפורטות לשימור, לפיתוח סביבה, לשינויים, לתוספות הבניה, אם יהיו, ולשימושים. ההוראות יגובשו על ידי יועץ שימור בעל ניסיון בתחום.</p> <p>ד. כל הצעה להתערבות, שינוי או ביצוע התאמות חיצוניות / פנימיות במבנים ובאתרים המסומנים בנספח השימור תעשה על בסיס מסקנות תיק תיעוד ובכפוף להנחיות יועץ שימור של הוועדה המקומית ובהיעדרו של יועץ שימור של הוועדה המחוזית.</p>	
--	--

5.5	אתרי עתיקות
<p>1) תכנית מפורטת, החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתאום עם רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות/ התשל"ח – 1978.</p> <p>2) תכנית מפורטת אשר בתחומה סימבול עתיקות / אתר ארכיאולוגי תתואם עם רשות העתיקות.</p>	

5.6	סיכוני רעידת אדמה
<p>5.6.1</p> <p>1. לאור הפוטנציאל להגברה חריגה בתכנית, תכניות מפורטות ותכניות בינוי שיוצאו מכוחה של תכנית בחלקי התכנית בהם צפויה הגברה חריגה (כלל שטח התכנית מלבד באזור בו חשופים סלעי גיר ודולומיט קשיחים של חבורת יהודה, בציר שבין מענית למי עמי; ר' תצורות בענה וסחנין בגווי ירוק באיור 3 בנספח סקר סיכוני רעידות אדמה המצורף לתכנית זו), יטמיעו המלצות וקריטריונים לתכן ההנדסי של מבנים תוך שיכלול נתונים לגבי זמני המחזור הדומיננטיים בהם צפויה הגברה חריגה. ההמלצות והקריטריונים יקבעו במסגרת חוות דעת של קונסטרוקטור המתמחה בתחום הנדסת רעידות אדמה. בתכנית או בחלקים ממנה בהם ניתן להוכיח כי לא מתקיימת הגברה חריגה, ניתן לוותר על חוות דעת קונסטרוקטור בנושא זה.</p> <p>2. תכניות מפורטות שיוצאו מכוחה של תכנית זו יכללו בתקנון שלהן את ההנחיות הבאות:</p>	

<p>א. תנאי למתן היתרי הבניה באזור בו צפויה הגברה חריגה (כלל שטח התכנית מלבד באזור בו חשופים סלעי גיר ודולומיט קשיחים של חבורת יהודה, בציר שבין מענית למי עמי ; ר' באזור 3 בנספח סקר סיכוני רעידות אדמה המצורף לתכנית זו), עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים, או מבנים שאמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת ולאחר רעידת אדמה, או מבנים שכשל בהם ובמתקניהם עשוי להביא לאיום סביבתי חמור לפי שיקול דעת מוסד התכנון, יהיה ביצוע סקר תגובת אתר מסויים כהגדרתו בת"י 413 על עדכוניו, והטמעת ממצאי הסקר בתכן הסיסמי ההנדסי של המבנים והמתקנים. ניתן ליתר את ביצועו של הסקר עבור אתרים בהם הוכח כי לא מתקיימת הגברה חריגה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש תכן סיסמי והנחיות ביסוס על פי המאפיינים הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים בשטח ההיתר, על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור. סווג הקרקע יקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר, ובהתאם להנחיות ת"י 413 המחייבות את הורדת דרגת קשיחות הקרקע באזורים החשודים בהגברה חריגה (הגדרת אזורים אילו – ראה בסעיף א' לעיל).</p> <p>ג. המהנדס החותם על מסמכי ההיתר יצרף אליו את המסמכים וחוות הדעת שעל בסיסם פותח התכן הסיסמי ההנדסי של המבנים והמתקנים.</p>	
--	--

5.7 מתקנים ביטחוניים	
<p>5) על שטחים ביטחוניים אשר בתחום התכנית יחולו הוראות פרק ו' לחוק.</p> <p>6) תכנית זו איננה מבטלת או משנה שטחים ביטחוניים ו/או את ההוראות החלות בהם, לרבות מגבלות שהוטלו בגינם, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות תכנית זו, לאחר שניתן להן אישור בכתב ע"י נציג שר הביטחון בועדה המחוזית.</p> <p>7) אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, קביעה ו/או אישור ליצירת שטחים ביטחוניים חדשים ע"י הגופי המוסמכים לעשות כן, בהתאם להוראות כל דין.</p> <p>8) חדל שטח מלהיות שטח ביטחוני, יחולו עליו הוראות תכנית זו במלואן.</p>	

6. ביצוע התכנית

6.1 שלבי ביצוע התכנית	
	6.1.1 לא רלוונטי

6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי	
<p>1) הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>2) אחת לשנה תגיש הועדה המקומית לועדה המחוזית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.</p> <p>3) 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>	6.2.1

6.3 מימוש התכנית	
<p>יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית המועצה האזורית מנשה ל- 42,000 תושבים, והמועצה האזורית אלונה ל- 3,450 תושבים, סה"כ כ- 45,450 תושבים.</p>	6.3.1



6.4 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

6.4.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר, משרד ממשלתי אחר משרד ממשלתי אחר		הועדה הבין משרדית	ירושלים	בית הדפוס (1)	12	074- 7578305		Ti- Mekomi@ iplan.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בית השנהב- בניין C.

6.4.2 יזם

6.4.3 בעלי עניין בקרקע

6.4.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עדן בר		בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730		brlv@brlv.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	רם אייזנברג	.	רם אייזנברג עיצוב סביבה	חיפה	בר גיורא	5	04-8679193		office@reed.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועצת תיירות ד"ר	יועץ	דלית גסול	.	דלית גסול	נופית	(1)		04-9534017		dalitgasul@gmail.com
יועץ חברה ושיתוף ציבור	יועץ	אמיתי הר לב		מודוס- מתכננים עם אנשים בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8122080		amitay@modus.org.il
יועצת פרוגרמה למוסדות ציבור	יועץ	אסתר לוינסון	.	אסתר לוינסון	באר שבע	ברק	17	08-6650052		levinsone@gmail.com
תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	דורון מגיד	36006	ש. קרני מערכות תנועה ותחבורה בע"מ	חיפה	דישראלי	50	04-8244468		doron@karni-eng.com
יועצת חקלאות ד"ר	יועץ	לירון אמדור	.	לירון אמדור תכנון חקלאות כלכלה סביבה	חיפה	(2)				amdurliron@gmail.com
יועץ שימור	יועץ	נאור מימר	.	נאור מימר אדריכלות	תל אביב- יפו	קבוץ גלויות	23	054-4269908		mimar@012.net.il
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	נילי מלכה אלכסי	.	אביב AMCG	ראש העין	העבודה	27	073-2590000		nilly.malka@avivamcg.com





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
כלכלה	יועץ כלכלי	אהוד פסטרנק	.	אהוד פסטרנק	הרצליה	אסירי ציון	16	09-8618726		e- pstrnk@zahav.net.il
יועץ מים ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	.	סירקין- בוכנר- קורנברג מהנדסים יועצים בע"ם	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003		yair@sbk-eng.co.il
ד"ר	אקולוג	אריה רוזנפלד	.	אריה רוזנפלד	בארותים	(3)		054-4709178		arik@ecolo-gis.com
סייסמי	יועץ	אורי דור	.	אורי דור גיאולוגיה לתכנון והנדסה	בית קשת	(4)		04-9982205		
מתכנן ומנהל תפעולי	מתכנן	עידו שניצר		בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6210917		ido@brlv.co.il

(1) כתובת: נופית תד. 5264.

(2) כתובת: שדי טרומפלדור 54.

(3) כתובת: בארותים תד. 133.

(4) כתובת: בית קשת.





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

