



תכמ 2015-711

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0660696

שם תכנית: תכנית כוללנית דיר אל-אסד



מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: בקעת בית הכרם

סוג תכנית: תכנית כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--



דברי הסבר לתכנית

עיקרי הדברים

דיר אל-אסד שוכן בבקעת בית הכרם, על מדרונותיו התלולים של הרי הגליל המערבי, ויוצר רצף בנוי עם שני ישובים סמוכים – בענה ומגיד אל כרום – הגולש ומגיע עד לכביש 85 העובר בבקעה. הישוב קשור אל שטחי הטבע והמטעים שסביבו בקשרים הסטוריים ופיסיים ואלו מהווים מרכיב חשוב בזהותו: ישוב הררי, מוסלמי וקהילתי, שהמורשת והזכרון ההסטורי החי של תושביו מגיעים עד למאה השש עשרה.

תוכנית המתאר הכוללנית לדיר אל אסד קובעת לישוב יעד אוכלוסיה ריאלי של 26,000 תושבים. יעד זה גבוה מהתחזית הנגזרת מקצב הגידול הקיים לישוב, והוא מבטא אופק תכנון לטווח רחוק יותר, מתוך שאיפה להבטיח את איכות חיי התושבים בישוב בהמשך צמיחתו. על מנת להשיג את יעד האוכלוסיה מספקת התוכנית פתרון תכנוני ליעד מגורים נומינלי גבוה בהרבה העומד על כ-61,000 נפש בהנחת מימוש נמוך של זכויות הבניה בקרקעות בבעלות פרטית, ובהנחה שהתשתיות הקיימות בתחום המבונה אינן יכולות לשאת עיבוי המגורים ומימוש הזכויות המאושרות במרקם הקיים. התוכנית מורה על הקצאות שטחים למוסדות ציבור להיקף אוכלוסיה של כ-29,000 נפש, על מנת להבטיח איכות חיים נאותה גם בתסריט מימוש גבוה יחסית של זכויות הבניה בשטחי הפיתוח החדשים בישוב ועליה הדרגתית בצפיפות המגורים בישוב.

רצף המרקם הבנוי בין דיר אל אסד לישובים בענה ומגיד אל-כרום יוצר שילוב בתפקוד המרחבי בהיבטי התשתיות, התחבורה והכלכלה הישובית. התוכנית הכוללנית לדיר אל אסד מדגישה מחד את **אופיו היחודי הקהילתי** של הישוב, ומאידיך רואה את **פיתוחו בעתיד כחלק ממכלול ישובי בית הכרם**. בפרט, הוראות התוכנית הנוגעות בהיבטי תחבורה, תעסוקה, סביבה, מערך השטחים הפתוחים והתשתיות ההנדסיות מניחות קיומה של מערכת עירונית הכוללת את שלושת הישובים ומערכת אזורית של ישובי בקעת בית הכרם.

תוכנית המתאר הכוללנית לדיר אל אסד מציגה **מתווה עתידי נהיר של ישוב רב-מוקדי**, הבנוי על שלוש מדרגות גובה - תולדת השטח ההררי בו התפתח, ומדגישה פיתוח מרכזי מסחר ושרותים עירוניים בשלוש מדרגות הגובה הראשות בישוב. התוכנית מאגדת את יוזמות הפיתוח המרובות הפרטניות בישוב ומוסיפה עליהן להגדרת שלושה אזורים עיקריים: הישוב הותיק, הכולל את הלב ההסטורי והמרכז המסחרי המשותף עם בענה; מדרגת הביניים, הכוללת את שכונות המגורים החדשות המתפתחות במערב הישוב ואת המרכז האזרחי והקהילתי שבהן; וצפון הישוב, שהתוכנית מוסיפה בו מאות דונמים לפיתוח מגורים ומסחר אשר תופרים את התוכניות המפורטות ומעבים אותן לכלל רובע עירוני חדש המקושר ישירות אל מערכת הדרכים האזורית.

התוכנית מדגישה את **שיפור החיבוריות** בין דיר אל אסד למערכת הדרכים האזורית על ידי סימון כניסות חדשות שישפרו את התפקוד העירוני: כניסות נוספות משותפות עם בענה מכביש 85 ו-854 וכניסה ישירה מכיוון מזרח מכביש 854. נוסף על כך מקדישה התוכנית שימת לב לשיפור הכניסות הקיימות כיום מכיוון מערב (מכביש 8544) ולשילובן במערכת הדרכים הראשית בישוב.

דפוסי הפיתוח בישוב משתנים לאיטם. עיקרה של הבניה למגורים היא מסורתית-משפחתית, ומודרכת על ידי מבנה הבעלות על הקרקעות. תוספת המגורים ההדרגתית במשך הדורות יצרה עליה מתונה לגובה

במרכז הישוב הותיק, והולידה צפיפות נתפסת גבוהה. מיעוט הקרקעות שהוקצו למבני ציבור, לשטחים פתוחים ולקיום מרחב ציבורי נאות לאורך הרחובות מעצימים את תחושת הצפיפות. תוכניות חדשות מורות על הקצאה נורמטיבית של שטחים לצרכי ציבור, וחלקן מסמנות מגוון של דפוסי מגורים באופי עירוני, שיתאימו לצרכיהן של קבוצות שונות של תושבים.

תוכנית המתאר מחזקת את השינוי בדפוסי הפיתוח ואת עיורו של הישוב, ומסמנת אפשרויות לפיתוח מגורים, מסחר ושירותים עירוניים בהיקף ובמגוון שיתן מענה לישוב שאופיו עירוני. לצד עיבוי הדרגתי של המגורים בשטחים המתוכננים, ופיתוח שכונות מגורים בשטחים חדשים, מסמנת תוכנית המתאר רחובות עירוניים שבהם ניתן לבנות מגורים בעליה מתונה לגובה ותוך ערוב שימושים עם מסחר ותעסוקה נקיה. רחובות אלו יחזקו את האופי העירוני של הישוב, יקיימו מרחב ציבורי נגיש, ויהוו עתודות מגורים נוספות למשפחות שאין בבעלותן קרקעות.

אחד האתגרים העיקריים איתם מתמודדת התוכנית הוא התאמת האזור המבונה, הכולל את גרעין הכפר ההיסטורי הבנוי בטופוגרפיה תלולה לדפוסי הפיתוח העתידיים. התוכנית מסמנת שלושה מתחמים להתחדשות עירונית, אשר הוראות התוכנית הנוגעות בהם שמות דגש על שדרוג התשתיות והמרחב הציבורי ועל שיפור מערך הדרכים כתנאי לעיבוי המגורים ולציפוף המתחמים.

התכנית קובעת את גבולות הפיתוח של הישוב ומנגישה את השטחים הפתוחים בסמוך לישוב לפנאי ונופש במטרה לענות על המחסור בהיצע שטחים פתוחים איכותיים בתוך הישוב.

התכנית עוסקת גם בשיפור איכות הסביבה העירונית ע"י הקטנת הקונפליקט הסביבתי הפנימי בין מגורים ושימושים תעשייתיים יוצרי מטרדים באמצעות פינוי שימושים המייצרים מטרדים בתוך מרקם המגורים ובשטחים המיועדים לפיתוח, וקביעת הנחיות בנושאי קיימות ואיכות סביבה. מחוץ לשטח הבנוי התכנית משפרת את מצב השטחים הפתוחים העוטפים את היישוב באמצעות, כלי ניהול, הוראות למניעת מפגעים ומטרדים, ויעוד שטחים לתעשייה חקלאית במרחב האזורי.

הסבר על מבנה התוכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה:

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

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

ייעודי הקרקע בתכנית (פרק 3): הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, או יעודים משולבים כגון מגורים משולב במסחר וכדומה, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.



הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4): שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון. ראשיתו של פרק זה מכילה הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו.

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

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

1. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	הערות
מגורים	2228.4	כ-2,489,200 מ"ר	כ-561,150 מ"ר	במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכד'
		כ-14,600 יח"ד	כ-3,450 יח"ד	הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית
מבני ציבור	כ-175 ד'	כ-290,000	כ-190,000	שטחי בניה בהתאם להוראות התדריך. התוכנית מאפשרת עיבוי הבניה בשטחי ציבור קיימים.
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים	24.8	כ-72,190 מ"ר	כ-38,000 מ"ר	שטחי מסחר ותעסוקה משולבים בחזיתות מסחריות ברחובות המוגדרים ביעוד מגורים ומסחר – חלק יחסי בשטח המסומן בתשריט.
תיירות / מלונאות	10.2	5,000 מ"ר	5,000 מ"ר	שטחי התיירות מתייחסים לאכסון תיירותי בשטח שביעוד תיירות בלבד. בנוסף, ניתן להמיר חלק משטחי הבניה למגורים לתיירות, בהתאם לסל השימושים לייעודי מגורים, מגורים ומסחר.



	-	-	17	בית קברות
	-	-	117.8	שטח ציבורי פתוח
	-	-	543.9	דרכים
	-	-	159.9	שטחים פתוחים
	-	-	936.8	קרקע חקלאית
	-	-	180.4	יער
	-	-	759.4	שמורת טבע



1. שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.
2. נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.



דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינם חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג תכנית

תכנית כוללנית דיר אל-אסד

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

יפורסם ברשומות

260-0660696

מספר התכנית

5,197

דונם

1.2 שטח התכנית

שלב

1.3 מהדורות

תאריך עדכון המהדורה

תכנית כוללנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

יפורסם ברשומות

ועדה מחוזית

מוסד התכנון

המוסמך להפקיד את התכנית

תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

בקעת בית הכרם

1.5.1 נתונים כלליים

225123

קואורדינטה X

760943

קואורדינטה Y

דיר אל-אסד

1.5.2 רשויות מקומיות בתכנית

כל תחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון

1.5.3 תחום מוניציפלי

כל הישוב

1.5.4 שכונה/אזור בתחום הישוב

1.5.5 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

הכפר דיר אל-אסד בבקעת בית הכרם שבגליל העליון תחום בין השטח המוניציפלי של בענה, ומגיד אל כרום מדרום, של לבון, נחף וכסרא-סמיע ממזרח, של מ.א. משגב ממערב ומצפון.





1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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

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

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

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

...





1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
✓	ועדה מחוזית	עדנה לרמן			19	---	מחייב	הוראות התכנית
✓	ועדה מחוזית	עדנה לרמן		1		1: 5,000	מחייב	תשריט התכנית
✓	ועדה מחוזית	עדנה לרמן			76		מחייב	תכנית כוללנית - הוראות
✓	ועדה מחוזית	עדנה לרמן	15.3.20	1		1: 5,000	מנחה	נספח עיצוב עירוני
✓	ועדה מחוזית	עדנה לרמן			11	---	מנחה	נספח עיצוב עירוני
✓	ועדה מחוזית	אלבר אנדריא	12.3.20	1		1: 5000	מנחה	נספח תנועה
✓	ועדה מחוזית	אלבר אנדריא			17		מנחה	נספח תנועה
✓	ועדה מחוזית	טלי וקסלר		1		1: 5000	מנחה	נספח נופי-סביבתי
✓	ועדה מחוזית	טלי וקסלר			19		מנחה	נספח נופי סביבתי
✓	ועדה מחוזית	דני עמיר			19		מנחה	דו"ח סביבה
✓	ועדה מחוזית	ליבנה שואף-רוגן			56		מנחה	נספח שימור
✓	ועדה מחוזית	דורון קליין		1		1: 5000	מנחה	נספח ניקוז וניהול נגר עילי
✓	ועדה מחוזית	דורון קליין			12		מנחה	נספח ניקוז וניהול נגר עילי
✓	ועדה מחוזית	דורון קליין		1		1: 5000	מנחה	נספח תשתיות מים
✓	ועדה מחוזית	דורון קליין		1		1: 5000	מנחה	נספח תשתיות ביוב
✓	ועדה מחוזית	דורון קליין			10		מנחה	נספח תשתיות מים וביוב
✓	ועדה מחוזית	רן חקלאי			42	---	מנחה	נספח פרוגרמטי, חברתי כלכלי
✓	ועדה מחוזית	עדנה לרמן			5	---	מנחה	נספח מעקב ובקרה
✓	ועדה מחוזית	עדנה לרמן			21	---	מנחה	נספח יישום
✓	ועדה מחוזית	עדנה לרמן		1		1: 5000	מחייב חלקית	נספח מתחמים



√	ועדה מחוזית	עמוס ביין			40	---	מסמך רקע	סקר סייסמי
√	ועדה מחוזית	דטהמפ		1		1: 5000	מסמך רקע	תשריטת רקע תכנוני קיים
√	ועדה מחוזית	דטהמפ		1	מסמך רקע	נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות החלות על התכנית



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

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



1.8 הגדרות בתכנית

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

הגדרת מונח	מונח
חוק התכנון והבניה על כל תיקונו.	החוק
תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו.	תכנית תקפה
בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.	יעוד קרקע
השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי בניה תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת.	שטחי בניה
השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).	שימוש עיקרי
שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.	שימוש משני
שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרשים לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישוא של פרק 3.	שימוש נלווה
יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים ותאי השטח, המצויינת באות ובמספר (למשל 2א') ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4. לתוכנית זו.	מתחם תכנון
תחום שמסומן בתשריט ובנספח המתחמים כשטח להנחיות מיוחדות ויכול להקיף חלק ממתחם או חלקים ממתחמים שונים, ואשר ינתנו לגביו הוראות תכנון ועיצוב עירוני מיוחדות לענין חתך הרחוב, גובה ונפחי הבינוי ופיתוח המרחב הציבורי וכל נושא אחר הנדרש בהתאם להנחיות תוכנית זו.	שטח להנחיות מיוחדות
מתחם תכנון כהוראתו בתוכנית זו, אשר ינתנו לגביו הנחיות לשימור הרקמה ההיסטורית ודפוס הבינוי, נפחיות וגבהי המבנים וכל נושא אחר הנדרש לשימור המרקם הבנוי.	מתחם לשימור מרקמי
מתחם תכנון כמוגדר בתוכנית זו, אשר ינתנו לגביו הנחיות המאפשרות חידוש תשתיות, הסדרת מערכת הדרכים, חידוש והסדרת המרחב הציבורי, תוספת שימושין מותרים, עיבוי הבינוי, ו/או החלפת מבנים וכל זאת לצורך החייאתו ושיקומו.	מתחם להתחדשות עירונית
הוספת בניה במגרשים ריקים או בחלקים ריקים של מגרשים בנויים, מילוי נתקים (infill), תוספת קומות, ממ"דים וחזוק המבנים מפני רעידות אדמה	עיבוי בינוי
בניה רצופה לאורך רחובות, בעלת נפחיות דומה, בגובה אחיד של עד 8 קומות כמפורט בכל מתחם, היוצרת מקבצי מבנים, שכל אחד מהם תחום ברחובות.	בניה מרקמית

קומת המסד של בנין המשמשת למסחר ותעסוקה ואשר קיימת אליה גישה ישירה להולכי רגל במפלס הרחוב.	חזית מסחרית
מקבץ מבנים היכולים לכלול שימוש אחד או מגוון שימושים והתחומים בין רחובות עירוניים.	מבנן
כהגדרתו בחוק התיכנון והבניה	דיוור בהישג יד
יחידה המהווה חלק מדירת מגורים, עם כניסה נפרדת, או הבנויה בסמוך לדירת המגורים, המיועדת לשמש לאירוח לפרקי זמן קצובים והתואמת את התקנים הפיסיים של משרד התיירות.	יחידת אירוח
שטחים פרטיים פתוחים ושטחים עם זיקת הנאה לציבור, ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל ורוכבי אופניים, שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.	מרחב ציבורי
דרך להולכי רגל או דרך המקצה מרחב משמעותי להולכי רגל לצד דרכים עירוניות ומלווה בתשתיות ירוקות ובנטיעות עצים, במיקום וברוחב המצוינים בתוכנית ובנספח הנופי. במידת האפשר תוך שילוב במערכת צירים ירוקים בישוב.	ציר ירוק
כלל הצירים הירוקים בישוב כהגדרתם בתוכנית זו, המהווים רשת מחברת בין מוקדי הפעילות השונים בישוב ובכלל זה רחובות ראשיים, מבני ציבור וחינוך, ומרחבים ציבוריים, ובינם לבין השטחים הפתוחים העוטפים.	מערכת צירים ירוקים
שטחים פתוחים שמורים סביב השטח הבנוי של הישוב והמסומנים כבעלי ערך נופי וסביבתי בנספח הנופי-סביבתי.	שטחים פתוחים עוטפים
טיילת להולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך תוואי נופי בעל יחוד במיקום וברוחב המצוינים בתשריט ובנספח הנופי, מלווה בנטיעות עצים, בנקודות תצפית ובפינות ישיבה ומשחק.	טיילת נופית
תחום 200 מ' מכל צד של קו העתקים ("קו שבר גיאולוגי") המסומן בתשריט תוכנית זו	אזור העתקה פעילה
אזור שבו ניתנת עדיפות לבטיחות הולכי הרגל על פני זרימת התנועה ונוחותה על ידי שימוש באמצעים גיאומטריים והנדסיים להפחתת מהירות כלי רכב והפחתת המהירות המותרת.	אזור מיתון תנועה
מתקנים לשירות מערך התשתיות	מתקנים הנדסיים

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



2. מטרות התכנית

- מתן מענה תכנוני כולל לישוב בהיקף של 26,000 תושבים.
- יצירת תנאים לפיתוח פיסי ולתפקוד עירוני מיטביים, ובכלל זה פיתוח שלד יישובי ברור המתחשב במבנה השטח .
- פיתוח היצע מגורים הולם ליעד האוכלוסיה – בשטחים חדשים ובעיבוי מרקמים קיימים.
- חיזוק המאפיינים העירוניים של הישוב ויצירת פתרונות דיור בדפוסי בניה מגוונים המתאימים לאוכלוסיות שונות.
- יצירת מרכז עירוני חדש בחלקו הצפוני של הישוב בעל נגישות גבוהה למערך הדרכים האזורי.
- מתן כלים תכנוניים לעיבוי, ציפוף והרחבת הבניה למגורים במרקמים ותיקים - איתור מתחמים לעידוד ההתחדשות העירונית.
- שיפור המרחב הציבורי בישוב – פיתוח הרחובות כמרחבים ידידותיים להולכי רגל ושילוב מגוון של שטחים ציבוריים פתוחים במערך הישובי.
- עדכון והגדרת גבולות הפיתוח של הישוב וקביעת קו הגבול בין השטח לפיתוח והשטחים הפתוחים לשימור.
- מציאת פתרונות מיטביים לצרכים הקיימים והעתידיים של צרכי ציבור בכלל ומוסדות חינוך בפרט, פיתוח ופריסת מערך מוסדות חינוך, תרבות, חברה ושרותי ציבור התואמת את פריסת האוכלוסיה.
- שמירה על השטחים הפתוחים הערכיים בתוך וסביב הישוב ושיפור הנגשתם לתושבים.
- הסדרת הכניסות הראשיות לישוב ומתן מענה לצרכי התנועה והתחבורה בישוב ומערך התנועה הפנים ישובי וחיזוק חיבור הישוב למערכת האזורית.
- מתן אפשרות לפיתוח מרכז הישוב כמוקד אטרקטיבי עם שימושים מעורבים הכולל מגורים, תיירות ומסחר תוך שימור ושיקום גרעין הכפר ההיסטורי המוגדר בתמ"א 35 כמכלול עירוני לשימור.
- שיפור איכות הסביבה העירונית באמצעות קביעת הנחיות בנושאי קיימות ואיכות סביבה ופינוי מטרדים מאזורי המגורים.



3. ייעודי קרקע ושימושים

- ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי היעוד העיקרי שבהם.
- בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר אחרת, השימושים הנלווים שהם אינהרנטים לשימושים העקריים והמשניים ונדרשים לתפקודם, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים המתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד העיקרי, לרבות תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי, מגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים; מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור וכד'. כל זאת בלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.
- השימושים המפורטים בכל יעוד, וההוראות הנלוות אליהם, יהיו תקפים גם לגבי יעודי קרקע אשר ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת ואשר אינם מסומנים בתשריט תכנית זו.

3.1	מגורים
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים, דיור בהישג יד, דיור לבעלי צרכים מיוחדים וכו'.
שימושים משניים	(1) מבנים ומוסדות ציבור, חינוך, תרבות, ספורט, דת, בריאות, קהילה ורווחה, שרותים מוניציפאליים, שירותי חירום, דרכים וכד'. (2) שטחים ציבוריים פתוחים, גני משחקים, פינות ישיבה, רחבות מפגש ציבוריות ומתקני ספורט המתאימים באופיים לאזורי מגורים. (3) מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים ובלבד שאופי הפעילות ו/או היקפה לא יהוו מטרד או מפגע סביבתי. יחידות אירוח לפי התקנים הפיסיים של משרד התיירות.
3.1.2	הוראות
	השימושים המשניים המפורטים בסעיף 3.1.1 יותרו בתנאי שינקטו אמצעים להבטיח כי לא יהוו מטרד למגורים.

3.2	מגורים ומסחר
3.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	1. מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים, דיור בהישג יד, דיור לבעלי צרכים מיוחדים וכו'. 2. מסחר, משרדים, והסעדה, ובלבד שאופי הפעילות ו/או היקפה לא יהוו מטרד או מפגע סביבתי.
שימושים משניים	(1) מבנים ומוסדות ציבור (2) שטחים ציבוריים פתוחים. (3) יחידות אירוח
3.2.2	הוראות

<p>השימושים המשניים המפורטים בסעיף 3.2.1 יותרו בתנאי שינקטו אמצעים להבטיח כי לא יהיו מטרד למגורים.</p> <p>בתכנית מפורטת שתוכן מכוח תכנית זו שבה כלולים שימושים של תעסוקה ומסחר לצד אזורי מגורים, תקבע מגבלות על סוג השימושים המותרים ועל פעולתם לרבות הנחיות לבדיקות סביבתיות בשלב היתר הבניה, ניטור, מגבלות תפעול ובניה.</p>	
---	--

3.3	מבנים ומוסדות ציבור
3.3.1	שימושים
שימושים עיקריים	מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות, מבנים לצרכי תרבות, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ושירותי חירום.
שימושים משניים	<p>(1) שטחים ציבוריים פתוחים לרבות רחבות מפגש, כיכרות, גינות וצירים ירוקים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>(2) מגרשי ספורט וגני משחקים</p> <p>(3) קפיטריות ומזנונים כשימוש נלווה לשרות המשתמשים בלבד.</p>
3.3.2	הוראות
	המבנים ומוסדות הציבור המתוכננים ייבנו על פי העקרונות המפורטים בסעיף 4.1.5 לתוכנית זו (תכנון שטחים למוסדות ומבני ציבור) ולפי הנחיות המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור העדכני בזמן התכנון המפורט.

3.4	תיירות
3.4.1	שימושים
שימושים עיקריים	אכסון מלונאי לסוגיו כולל בתי מלון, מלון בוטיק, מלונות, אכסניות ויחידות אירוח, לפי התקנים הפיסיים של משרד התיירות החלים בזמן אישור התוכנית.
שימושים משניים	מסחר נלווה לתיירות, גלריות, בתי קפה ומסעדות, שימושי בידור, בילוי ופנאי, אולמות כנסים ואירועים.
3.4.2	הוראות
	תוכנית מפורטת למתחמי תיירות תיערך בהתאם להוראות תמ"א 12 על שינוייה. השימושים המשניים המפורטים בסעיף 3.4.1 יותרו בתנאי שהיקפם לא יעלה על 5% מכלל נפחי הבניה במתחם התיירות.

3.5	שטח ציבורי פתוח
3.5.1	שימושים
שימושים עיקריים	גנים ושטחים פתוחים לבילוי ונופש, מגרשים ומתקנים פתוחים ולא מגודרים לספורט ולמשחק, פינות ישיבה, כיכרות, רחבות, טיילות להולכי רגל, צירים ושבילים להולכי רגל, שבילים לרוכבי אופניים, שטחי גינון ונטיעות, מתקני הצללה, פרגולות, אומנות סביבתית וכדומה.

שימושים משניים	(1) חניה ציבורית בתת הקרקע בלבד ובהיקף מוגבל. (2) מזנון ושירותים כשימוש נלווה לשרות המבקרים בלבד. (3) מתקני תשתית שהוכחה נחיצותם
3.5.2	הוראות
	(1) תוכנית מפורטת תוכל להתיר את השימושים המשניים המפורטים בסעיף 3.5.1 לעיל רק בתנאי שהיקפם הכולל יהיה מצומצם ולא יפגע בתפקודו של השצ"פ. (2) תוכנית מפורטת המתירה בניה בשטח ציבורי פתוח של השימושים המפורטים בסעיף 3.5.1 תלווה בתוכנית פיתוח נופית (3) תוכנית מפורטת לא תתיר בניה בשטח ציבורי פתוח שגודלו פחות מ-3.0 דונם. בשטחים שגודלם מעל 3 דונם תותר בניה בהיקף של עד 2% משטח השצ"פ ובתנאי שלא יפגעו תפקודו של השצ"פ ושתוכן עברו תוכנית מפורטת. (4) תוכנית מפורטת לשצ"פ שתכלול חניון תת קרקעי תכלול הוראות לתכנון, פיתוח ותחזוקה שיבטיחו את המשך קיומו התקין.

3.6	שטחים פתוחים
3.6.1	שימושים
שימושים עיקריים	שטחים פתוחים טבעיים, שטחי נטיעות וחורשות
שימושים משניים	(1) שבילים, טיילת נוף להולכי רגל ושבילי אופניים. (2) רחבות ופינות ישיבה. (3) תשתיות תת קרקעיות שהוכחה נחיצותם במקום
3.6.2	הוראות
	(1) ניתן יהיה בתוכנית מפורטת המלווה בתוכנית נופית להגדיר שבילים למעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני משחק מחומרים טבעיים. (2) על אף האמור בסעיף 3.6.1, לא יותרו השימושים הנלווים המפורטים לעיל, למעט שבילים, בתאי שטח 500-503 (מתלול צורים). (3) תכניות מפורטות הגובלות עם השטח הפתוח יכללו הנחיות עיצוב אדריכלי לחזית הפונה לשטח הפתוח (קירות, חיפוי). תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על עצים וערכי טבע קיימים ככל הניתן, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מינימאלית בקיים במהלך התכנון המפורט והבנייה. (4) לעת הגשת תכניות מפורטות הכוללות את שולי הישוב יש להתייחס למניעת פגיעה בשטח הפתוח בעת עבודות ההקמה, לשיקום נופי, למניעת השפעות של זיהום אור, מינים פולשים וכד' לעבר השטחים הפתוחים, בהתאם להנחיות רט"ג וקק"ל. (5) בתכנית מפורטת יש לתכנן כניסות מהמרקם הבנוי לשטחים הפתוחים, שיכללו גם את התשתיות הנדרשות: חניה, שירותים, מתקני נופש וכד' על מנת להנגיש שטחים אלו.

3.7	שמורת טבע
3.7.1	שימושים

השימושים המותרים על פי תמ"א/8 - שמורת טבע והנחיות מיוחדות - השימושים המותרים ביעוד שמורת נוף על פי תמ"א 8	
הוראות	3.7.2
(1) שטח שישמר כטבעו ללא בניה, בהתאם להוראות תמ"א 8 על עדכונה ועל פי התכניות התקפות החלות במקום. (2) על תאי שטח 512, 514, 516 המסומנים ביעוד שמורת טבע והנחיות מיוחדות יחולו הנחיות תמ"א 8 ביעוד שמורת נוף. (3)	

יער	3.8
שימושים	3.8.1
השימושים המותרים על פי תמ"א/22 על עדכונה.	
הוראות	3.8.2
כאמור בהוראות תמ"א/22 על עדכונה ועל פי התכניות התקפות החלות במקום.	

ספורט ונופש	3.9
שימושים	3.9.1
שימושים עיקריים שטחי ספורט, נופש וכל שימוש אחר התומך בפעילות ספורט ונופש כגון: חדרי כושר, בריכה סגורה, חדרי טיפולים, חדרי חוגים ופעילויות שונות.	
שימושים משניים (1) מלתחות ושירותים לשימוש המבקרים במקום (2) בתי קפה ומזנונים לשימוש המבקרים במקום. (3) גנים ושטחים פתוחים לבילוי ונופש. (4) חניה לשימוש המבקרים במקום.	

קרקע חקלאית	3.10
שימושים	3.10.1
שימושים עיקריים עיבוד חקלאי כהגדרתו בחוק.	
שימושים משניים (1) תשתיות הנדסיות תת קרקעיות. (2) דרכים חקלאיות.	
הוראות	3.10.2
א. על קרקע חקלאית הכלולה בתוכנית יחולו הוראות תוכנית ג/21904 תכנית למבנים חקלאיים במחוז צפון	

3.12 דרך קיימת / רצועה לתכנון	
שימושים	3.12.1
דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.	שימושים עיקריים
(1) שבילי הליכה, רחובות משולבים, שבילי אופניים, חניה ציבורית עילית ותת קרקעית לכלי רכב, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעקות ורשת תאורה. (2) תשתיות תת קרקעיות, ניקוז מי גשם, נטיעות עצים, מעברי מים, ריהוט רחוב, סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל, מעבר קווי חשמל עיליים, בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים.	שימושים משניים
הוראות	3.12.2
(1) כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות המופיעות בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו. (2) לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.	דרכים ארציות
(1) ניתן להרחיב זכות דרך ולהתוות דרך חדשה מבלי שיחשב הדבר שינוי לתוכנית זו. (2) יותרו שינויים לא מהותיים בהתוויית הדרכים לפי הרצועות לתכנון דרך אשר מסומנות בתשריט והמוגדרות בנספח התנועה כרחובות מאספים ומקומיים, וזאת בתנאי שלא תפגע רציפות ואיכות רשת הדרכים העיקרית כפי שסומנה בתשריט תוכנית זו, ובהתאם לתקנים ושיקולים תחבורתיים, ולהצגתה של דרך חלופית לפי הצורך. (3) דרכים פנימיות שאינן מסומנות בתוכנית זו יקבעו בתוכניות מפורטות תוך התיחסות לעקרונות נספח התנועה המצורף לתוכנית ותוך התאמתן לתנאי השטח.	דרכים פנימיות

3.13 שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	
שימושים	3.13.1
(1) קווי תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית למיניהם, כהגדרתם בחוק. (2) כמפורט בסעיף 3.5- (שטח ציבורי פתוח) לעיל.	
הוראות	3.13.2
מתקנים הנדסיים כגון בריכות מים, תחנות שאיבה למים, תחנות שאיבה לביוב, תחנות טרנספורמציה, חדרי סעיף ומערכות תשתיות תת קרקעיות וכו'. המתקנים ייבנו בהתאם למגבלות החלות על כל שימוש.	

3.14 בית קברות	



3.14.1	שימושים והוראות
	בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה ו/או תכנית תקפה החלה במקום





4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

הוראות כלליות	4.1
<p>כללי:</p> <p>(1) הוראות פרק זה גוברות על ההוראות ליעודי קרקע בפרק 3 ועל ההוראות הכלליות בפרק 5.</p> <p>(2) לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו. היתרי בניה יינתנו מכוח תכניות מפורטות תקפות בכפוף להוראות סעיף 1.6, או מכוח תכניות מפורטות שתאושרנה בהתאם לתכנית זו.</p> <p>(3) אישור תכנית מפורטת נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית מפורטת משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו ובלבד שנימק את החלטתו.</p> <p>(4) מוסד תכנון יחליט על הפקדת תכנית מפורטת, רק אם השתכנע שהיא כוללת פתרונות נאותים לתנועה, חניה, נגישות למבנים, מערכות תשתית ושטחי ציבור, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, בדגש על המשכיות מרחב הולך הרגל ורוכב האופניים, הכל כנדרש לבניה הקיימת והמוצעת בתכנית בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>(5) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת תוספת של עד 20% מזכויות הבניה ו-10% משטחי הבניה מעבר לקבוע בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיוור המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>(6) תכנית הכוללת 100 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו, לנספח הפרוגרמתי המצורף לה ו/או למדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור התקף בעת הכנתה.</p> <p>(7) מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחידות דיור חדשות ומעלה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת המציגה נתונים בנוגע לנושאים הבאים:</p> <p>7.1. מאפייני אוכלוסיית היעד של התכנית, כולל הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית בהתבסס על מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימוש</p> <p>7.2. הצורך בהקצאת יחידות דיור קטנות, בהתאם לקבוע בחוק</p> <p>7.3. בדיקה בהתייחס לצורך בדיור בהשיג יד, לרבות:</p> <p>7.3.1. תמהיל יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה מבחינת גודלן, גובה הבניה, מגוון צפיפויות, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר בתחום התכנית ובסביבתה על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים.</p> <p>7.3.2. מלאי יחידות הדיור העונות על מאפיינים אלו בסביבה הקיימת והמתוכננת, לרבות מלאי יחידות דיור בהישג יד הקיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות דיור בהישג יד.</p> <p>7.3.3. המלצות בדבר הכללת יח"ד בהישג יד בתכנית הנדונה ככל הנדרש נתונים פרוגרמטיים הכוללים, בין היתר, את היקף השטחים הציבוריים לנפש</p>	<p>4.1.1</p>



המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק בתחומו או בסביבה הקרובה שטחי ציבור נוספים לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי לפרויקטים חדשים. 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.

8) תכנית מפורטת תכלול, במידת האפשר ולפי העניין, הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת-קרקעי לשילוב שימושים כגון: מתקני תשתית, חניה, אחסון וכד' תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לפעילויות סמוכות.

9) בתכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה יילקח בחשבון מצבן התכנוני של החלקות, ערב אישורה של תכנית זו.

10) תכניות מפורטות יכללו הנחיות אשר יבטיחו כי היתר לתוספות בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413

11) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות, לא כולל שטחי בניה בתת הקרקע.

12) תכניות מפורטות ששטחן גובל עם השטח הפתוח יכללו הנחיות עיצוב אדריכלי לחזית הפונה לשטח הפתוח, יגדירו את דרכי הגישה להולכי רגל מהמרקם הבנוי לשטח הפתוח ויתייחסו בין היתר גם לשיקום נופי ולמניעת השפעות של רעש וזיהום אור לעבר השטחים הפתוחים.

13) תכנית מפורטת, שבה כלולים אזורי מגורים לצד שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים, תקבע מגבלות על סוג השימושים המותרים ועל פעולתם לרבות הנחיות לבדיקות סביבתיות בשלב היתר הבניה, ניטור ומגבלות תפעול.





תוכניות למתחמי התחדשות עירונית	4.1.2
<p>1) במתחמים שסומנו בתשריט כמתחמים להתחדשות יוכנו תוכנית להתחדשות עירונית למתחם במלואו, שיקבעו הוראות לפיתוחו של המתחם תוך שימת דגש על שיפור המרחב הציבורי, התשתיות, תכנון תחבורתי ויאותרו ככל הניתן תוספות שטחי ציבור ושטחים פתוחים כבסיס לעיבוי ותוספות בניה.</p>	
<p>2) ניתן יהיה להכין תכניות מפורטות להתחדשות עירונית לתתי מתחמים בתנאי שגובה תכנית אב להתחדשות עירונית למתחם כולו אשר אומצה על ידי מוסד תכנון ותת המתחם תואם את התכנון הכולל.</p>	
<p>3) גבולותיו המדויקים של מתחם או תת מתחם להתחדשות עירונית בתשריט תוכנית זו יקבעו במסגרת הכנת תוכניות להתחדשות עירונית.</p>	
<p>4) רשאי מוסד תכנון לקבוע שטחים להתחדשות עירונית גם באזורים אחרים מאלו שסומנו בתכנית זו. בבחירת המתחמים יש לוודא כי שטחים אלו יתרמו לשיפור ניצול הקרקע, מימוש מיטבי של זכויות, תרומה לשטחים גובלים וייעול השטחים הציבוריים. התוכנית תכלול קביעת זכויות בניה ומס' יח"ד מינימלי למגרש, נפחי בניה מינימליים ומקסימליים ותכסיות.</p>	
<p>5) ניתן יהיה בתוכנית מפורטת להתחדשות לקבוע תוספת של שטחי בניה ובלבד שיובטחו התנאים להתחדשות המתחם בהתאם למפורט להלן:</p>	
<p>א. קביעת הוראות בינוי, בין היתר הגדרת קווי בנין וקביעת כללים מחייבים לפיתוח ולעיצוב – חזיתות מעורבות שימושים, גובה מבנים וכניסות לחניות.</p>	
<p>ב. הסדרת תשתיות הנדסיות עירוניות כפי הנדרש לפי תוספות הבניה במתחם ובהתאם לבדיקת כושר הנשיאה של התשתיות והמתקנים הקיימים.</p>	
<p>ג. התוויית מערכת הדרכים הנדרשת במתחם לשיפור הנגישות למגרשים. במקומות המתאימים יש לתת דגש לתכנון רחובות ממותני תנועה ומתן עדיפות להולכי רגל במרחב ציבורי משולב.</p>	
<p>ד. סימון שבילים להולכי רגל אשר יבטיחו את הנגישות של הולכי הרגל אל מוסדות החינוך והציבור במתחם וסביבתו.</p>	
<p>ה. הסדרת פתרונות חניה באופן שיפגע בצורה מינימלית בחזית לרחוב וככל הניתן בתת הקרקע.</p>	
<p>ו. הבטחת תוספת שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים מיועדים למבני ציבור, במתחם או במתחמים סמוכים, בהתאם לנדרש לפי תוספת יחידות הדיור במתחם, כולל התייחסות למנגנוני יישום לתוספת שטחי ציבור.</p>	
<p>ז. ניצול מיטבי של השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים המיועדים למבני ציבור, כולל מתן אפשרות לשילוב שימושים לצרכי ציבור במגרשי מגורים תוך הבטחת התנאים הנדרשים לפעילותם.</p>	
<p>ח. הבטחת אפשרויות הגנה ושימור על גרעין הכפר ההיסטורי.</p>	

	<p>ט. פינוי עסקים המייצרים רמת מטרדיות גבוהה, וקביעת תנאים להמשך פעילותם של עסקים קיימים במרקם המגורים הקיים בכפוף לבחינה של פתרונות למניעה ולהפחתה של מטרדים סביבתיים ומפגעים סביבתיים באזורי המגורים.</p> <p>(6) עידוד ערוב שימושים ופתיחת חזית מסחרית פעילה לאורך רחובות עירוניים וראשיים.</p> <p>(7) תוכנית להתחדשות עירונית תקבע הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה המבטיחים בין השאר פינוי פלישות מזכות הדרך ומפגעים אחרים.</p> <p>(8) התכנית תקבע שלביות ביצוע אשר תבטיח שהקמת תוספת יחידות הדיור המוצעות תותנה בביצוע התשתיות הפיסיות, בשדרוג המרחב הציבורי ושירותי הציבור שנועדו לשרת אותן.</p> <p>(9) התוכנית תכלול נספח עיצוב אדריכלי ונספח נופי אשר יתייחסו לתכנון מיטבי של המרחב הציבורי בכלל ומרחב הרחוב בפרט כמרחב בטוח להולכי רגל ונוח לשהיה, ובכלל זה נטיעת עצים, אמצעי הצללה, תאורה, ריהוט רחוב מותאם, וכדומה.</p> <p>(10) התכנית תכלול נספח יישום אשר יתייחס לתמריצים כלכליים לעיבוי הבינוי ולשדרוג המרחב הציבורי.</p>
--	---

	תוכניות בשטח עם הנחיות מיוחדות:	4.1.3
	<p>(1) תוכנית בשטח עם הנחיות מיוחדות, לפי סימונו בתשריט המתחמים בתוכנית זו, תקבע הוראות לפיתוח רחוב עירוני המשלב מגורים, מסחר ותעסוקה ותיצור תנאים למרחב ציבורי אטרקטיבי לאורך הרחוב.</p> <p>(2) תוכנית הכוללת שטח המסומן עם הנחיות מיוחדות בתשריט תוכנית זו תכלול את כל מקטע השטח להנחיות מיוחדות כפי סימונו בתשריט המתחמים.</p> <p>(3) התוכנית תיצור תנאים שיאפשרו רצף תפקודי עם המשך הרחוב ועם רחובות סמוכים, כולל רציפות תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, רציפות שטחים פתוחים לאורך הרחוב, רציפות החזיתות המסחריות.</p> <p>(4) התוכנית תכלול נספח עיצוב אדריכלי ונספח נופי אשר יתייחסו:</p> <p>א. לתכנון מיטבי של המרחב הציבורי בכלל ומרחב הרחוב בפרט כמרחב בטוח להולכי רגל ונוח לשהיה, ובכלל זה נטיעת עצים, אמצעי הצללה, תאורה, ריהוט רחוב מותאם, וכדומה.</p> <p>ב. ליצירת רצף עיצובי עם המשך הרחוב.</p> <p>ג. לעיצוב חזיתות המבנים הפונות לרחוב.</p> <p>(5) התכנית תכלול נספח יישום אשר יתייחס לתמריצים כלכליים ומינהליים לעיבוי הבינוי ולשדרוג המרחב הציבורי.</p> <p>(6) תכנית מפורטת שבה כלולים שימושים של תעסוקה ומסחר לצד אזורי מגורים, תקבע מגבלות על סוג השימושים המותרים ועל פעולתם לרבות הנחיות לבדיקות סביבתיות בשלב היתר הבניה, ניטור, מגבלות תפעול ובניה.</p>	

4.1.4	תכנון שטחי מגורים ומסחר והנחיות מיוחדות
	<p>תוכניות מפורטות שיוכנו למבנים המסומנים בתשריט כחזית מסחרית, יקבעו הוראות לפי העקרונות הבאים:</p> <p>(1) זכויות הבנייה המרביות (ברוטו) ומספר הקומות המרבי יהיה כמפורט ב"טבלת הזכויות" בכל מתחם.</p> <p>(2) קומת המסד תשמש למסחר ותעסוקה ותתקיים אליה גישה ישירה להולכי רגל במפלס הרחוב.</p> <p>(3) הקומות שמעל לקומת הקרקע המסחרית תהיינה בשימוש של מגורים עם אפשרות למשרדים.</p> <p>(4) המבנים יפנו חזית פעילה אל הרחוב, כולל מסחר והסעדה בקומת הקרקע.</p> <p>(5) השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין הפונה לחזית הרחוב, יהיה בזיקת הנאה לציבור ויפותח במפלס המדרכה באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי הפתוח.</p> <p>(6) בתחום שבין גבול המגרש לקו הבנין הפונה לחזית הרחוב לא יותרו חניה, גידור, מכשולים והפרעות לשם יצירת רציפות למרחב הציבורי.</p> <p>(7) הבטחת התנאים לגינון ולנטיעת עצים במרחב הרחוב, ובכלל זה בתחום המגרשים עד לקו הבנין הפונה לחזית הרחוב.</p> <p>(8) יותר שילוב של שימושים למוסדות חינוך, תרבות וחברה קטנים כגון, גני ילדים, מעונות ומועדונים ובתנאי שתובטח כניסה נפרדת לשימוש הציבורי כולל הגדרה של שטחי חוף בהתאם לנדרש לפי תקני משרד החינוך.</p> <p>(9) הבטחת התנאים לשמירה על איכות הסביבה והמגורים ומניעת מטרדי רעש או מטרדים סביבתיים אחרים שיש בהם בכדי לפגוע באיכות חייהם של תושבים במגורים סמוכים או דיירי מוסדות ציבור הכוללים מגורים, לרבות הגבלות על סוג השימושים המותרים ועל פעולתם והנחיות לבדיקות סביבתיות בשלב היתר הבניה, ניטור, מגבלות תפעול ובניה לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה.</p>

4.1.5	תכנון שטחים למוסדות ומבני ציבור
	<p>(1) בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור למבנים ומוסדות ציבור מאושרים ומתוכננים ברמה העירונית בלבד. תוכניות מפורטות יקצו את שטחי הציבור הנדרשים בהתאם לנספח הפרוגרמתי והמדריך להקצאת שטחים למוסדות ציבור ויחולו עליהם הוראות תוכנית זו לשטחים למבנים ולמוסדות ציבור כמפורט להלן.</p> <p>(2) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בניה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p>

- 3) הקצאת השטחים לצרכי ציבור בתוכנית מפורטת תעוגן כהקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, אשר תרשם על שם הרשות המקומית ותכלול הוראות בנוגע לשלבי פיתוחם.
- 4) ניתן יהיה לאפשר בתוכנית מפורטת שימוש של מוסדות ציבור קטנים דוגמת גני ילדים בשטחים סחירים ובמבני מגורים ובתנאי שהובטחו כל התנאים הנדרשים לצורך הקמתו ופעילותו של המוסד הציבורי לרבות שטחי מבנה ושטחים פתוחים, כניסות נפרדות וחניות ודרישות נוספות בהתאם לשימוש המיועד.
- 5) תכנית מפורטת תאפשר שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח הפרוגרמתי ובתנאי שלא יפגע כל שימוש בנפרד ושיובטחו התנאים הנדרשים לצורך הקמתו ופעילותו של כל אחד מהמוסדות הציבוריים המשולבים.
- 6) הרכב שימושי הציבור במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים יקבע, ככל שידרש, בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם בהתאם לעקרונות הנספח הפרוגרמתי המצורף לתוכנית זו והתדריך החל בעת עריכת התוכנית.
- 7) על אף האמור לעיל, הסבת שימוש ציבורי אחד למישנהו בתוכנית מפורטת לא תהווה שינוי לתוכנית זו ובלבד שהשינוי תואם את הנספח הפרוגרמתי לתוכנית זו.
- 8) לא תופקד תכנית המקטינה את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בנייה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבנייה שהוקטנו.
- 9) תכנית מפורטת תפרט בנספח הבינוי את כלל הבינוי במגרשים הציבוריים הנכללים בה לשם:
 (א) הבטחת ניצול הקרקע באופן מלא ומיטת מלוא פוטנציאל הבניה במגרש בעתיד.
 (ב) הבטחת אפשרות להקמת מוסדות ציבור שונים במבנה אחד לרבות שטחי מבנה ושטחים פתוחים, תוך שמירה על כניסות נפרדות, ודרישות נוספות בהתאם לשימוש המיועד.
- 10) תוכנית בינוי תדאג לשמירת יחס ראוי של שטחים פתוחים ובנויים בשטח המגרש בהתאם לתקנים החלים בעת עריכתה ותבטיח את התנאים לשימוש ציבורי וקהילתי בשטחים הפתוחים הצמודים למבני הציבור גם מחוץ לשעות הפעילות.
- 11) תוכנית מפורטת תבטיח שילוב מבנה הציבור בסביבתו ובכלל זה תבטיח נגישות להולכי רגל ולמשתמשים בתחבורה הציבורית, לאנשים עם מוגבלויות ולרוכבי אופניים, ובמידת האפשר תבטיח גישה נוחה ובטוחה להולכי רגל מן המבנה לשטחים הירוקים בישוב.





שטחים ציבוריים פתוחים	4.1.6
<p>(1) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת פיתוח של שטחים פתוחים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>(2) שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה בפרט, כי הקצאה של שטחי קרקע לשטחים ציבוריים פתוחים אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך קביעת מנגנון אשר יבטיח כי הקרקע תשמש לטובת הציבור.</p> <p>(3) תכניות מפורטות יקצו שטחי ציבור בהתאם לעקרונות נספחי הנוף, העיצוב העירוני והנספח הפרוגרמתי בתכנית זו, גם אם לא סומנו בתשריט תוכנית זו, ויחולו עליהם הוראות תוכנית זו לשטחי ציבור פתוחים כמפורט להלן.</p> <p>(4) כל תוכנית מפורטת המתירה בניה בתחום שצ"פ מחייבת תוכנית פיתוח נופית.</p> <p>(5) לא תתיר תוכנית מפורטת פיתוח ו/או בניה בתחום שצ"פ פרט לשימושים המשניים המפורטים בסעיף 3.5.1. לא תותר בניה בשטח ציבורי פתוח שגודלו פחות מ-3.0 דונם. בשטחים שגודלם מעל 3 דונם תותר בניה בהיקף של עד 2% משטח השצ"פ ובתנאי שלא יפגעו תפקודו של השצ"פ ושתוכן עבורו תוכנית מפורטת.</p> <p>(6) לא תתיר תוכנית מפורטת גידור בשצ"פים פרט לאמצעים למניעת כניסת כלי רכב וגידור מצומצם למתקנים הנדסיים.</p> <p>(7) טיילות וצירים ירוקים – תכנית מפורטת הכוללת בתחומה טיילת או ציר ירוק המסומנים בנספח הנופי-סביבתי, תבטיח את רציפותם והמשכיותם של מסלול הולכי הרגל לרבות קישוריות עם מתחמים גובלים וקישור לשטח הפתוח ככל הניתן.</p> <p>(8) מתקנים הנדסיים תת קרקעיים בשטח ציבורי פתוח יותרו בתוכנית מפורטת בתנאי שתוכח חיוניותם במקום זה והיותם מתקנים לצרכי הסביבה הקרובה בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשטח ציבורי פתוח.</p>	

4.1.7	שטחי מסחר
	<p>תוכנית מפורטת הכוללת שימושים מסחריים, תשמור על העקרונות הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) המבנים יפנו לרחוב חזית פעילה הכוללת מסחר בקומת הקרקע. (2) השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין הפונה לחזית הרחוב יהיה בזיקת הנאה לציבור ויפותח במפלס המדרכה באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי הפתוח ולא תותר בו חניה פרטית ו/או ציבורית. (3) בתחום שבין גבול המגרש לקו הבנין הפונה לחזית הרחוב לא יותרו גידור, מכשולים והפרעות לשם יצירת רציפות למרחב הציבורי. הבטחת התנאים לגינון ולנטיעת עצים במרחב הרחוב, ובכלל זה בתחום המגרשים עד לקו הבנין הפונה לחזית הרחוב. (4) לא תותר חניה בחזית המבנים. (5) יותר שילוב של שימושים למוסדות חינוך, תרבות וחברה קטנים כגון, גני ילדים, מעונות ומועדונים, בתנאי שתובטח כניסה נפרדת לשימוש הציבורי כולל הגדרה של שטחי חוץ בהתאם לנדרש לפי תקני משרד החינוך.

4.1.8	מתחם לשימור
	<p>(1) באזור המסומן כמתחם לשימור תוכן תכנית מפורטת לשימור על פי הנחיות תמ"א 35 אשר תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. קביעת אתרים ראויים לשימור וגבולותיהם, הוראות בדבר אופיו של האתר, שיקומו ומניעת פגיעה בערכים אותם הוא מבטא, וכן הוראות בדבר פיתוח התיירות ושילובה בתהליכי שימור, ככל שידרש. ב. בתחום שטח אתר לשימור לא יחולו הוראות לעניין צפיפות נטו למגורים. ג. הגדרת מאפייני המתחם לשימור מבחינת נפחי בניה, גבהים, אזור חניץ וכדומה.

4.1.9	דיוק בסימונים
	<ol style="list-style-type: none"> (1) סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו. (2) סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.

<p>3) בתוכניות מפורטות יתוכננו הדרכים המסומנות בתשריט התכנית כרצועות לתכנון. תוואי הדרכים הסופי ייקבע במסגרת התכנון המפורט וכל שינוי בתוואי רצועת התכנון המופיע בתכנית זו, הנובע מאילוצים תכנוניים, הנדסיים או טכניים לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>	
<p>הוראות לכלל המתחמים:</p>	<p>4.1.10</p>
<p>1) תכניות מפורטות למתחמי תכנון חדש (10A, 10B, 10C) תערכנה למתחמים במלואם. 2) על אף האמור בסעי' 1 לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון חדש, התואמת תכנית שלד או מסמך מדיניות למתחם כולו, אשר אומצו במוסד התכנון כמסמך מנחה לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך. 3) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות וכולל הערכה של הזכויות, לא כולל שטחי בניה בתת הקרקע, הניתנים להוספה בהתאם לס"ק 5 להלן. 4) סה"כ שטחי הבניה הנ"ל מחושב בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. ככל שיתברר ע"י מוסד התכנון כי הזכויות התקפות ערב תכנית זו שונה, תשתנה התוספת בהתאמה, כך שישמר סה"כ היקף הזכויות המוצע בתכנית זו. 5) 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. בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.</p>	

<p>הוראות למתחמים</p>	<p>4.2</p>
<p>מתחם 1 – לב הישוב</p>	<p>4.2.1</p>
<p>תיאור המתחם</p>	<p>4.2.1.1</p>





	<p>תאור מרחבי: הלב ההסטורי של הישוב. התפתח סביב למבצר העתיק בשטח תלול. במתחם אין הסדרה של חלוקה למגרשים.</p> <p>המתחם מתאפיין בבניה צפופה במקבצי מגורים הגובלים ישירות בדרכים ובמעברים הקיימים, בגבהי בניה של 2-3 קומות, חלקם במצב פיסי גרוע. בין המבנים מפרידים סמטאות צרות או גרמי מדרגות.</p> <p>המתחם כולל אתר עתיקות לשימור - המבצר הצלבני שהוא חלק מרשת מבצרים צלבניים בארץ ואתר לשימור - מסגד אל אסד. ומבני אבן מהתקופה העות'מאנית במצבי השתמרות שונים.</p> <p>רחובות: רחוב אל סלאם (דרך 351) עובר בחלקו הצפוני של המתחם, זכות דרך מאושרת 12 מ' (בתוכנית ג/998) – אינה קיימת בפועל. בתוכנית ג/998 מסומן שביל הולכי רגל ראשי ברוחב 8.0 מ' ושבילים משניים צרים. בכל הדרכים לא נשמרה זכות הדרך בפועל. החניה במתחם במרחב הרחוב.</p>
--	--

4.2.1.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
קיבולת יח"ד	יח"ד	0	450	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-340 יח"ד
אוכלוסייה צפויה	נפש	0	1,890	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-1,400 נפש.
מגורים	מ"ר	0	83,500	עפ"י תכנית מאושרת ג/6778
שטח בנייה כולל:	מ"ר	0	83,500	
תעסוקה ומסחר	% מהסה"כ זכויות למגורים		עד 12%	<ul style="list-style-type: none"> יותר שימושי מסחר ותעסוקה בקומת המסד של בתי מגורים
מלונאות	% מהסה"כ זכויות למגורים		עד 12%	<ul style="list-style-type: none"> יותר יחידות ארוח בבתי מגורים ומלונות בוטיק
מבנים ומוסדות ציבור	דונם		2.1	הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.



שטח ציבורי פתוח	דונם	0	0	פריסה וגודל של השטחים הציבוריים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת. הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף בעת אישור התוכנית המפורטת
יעוד	גובה בניה (קומות)	זכויות בסיס למגרש	זכויות מקסימליות למגרש	הערות
מגורים	עד 4 קומות	150%	150%	
מבנים ומוסדות ציבור	עד 3 קומות	150% 30% במגרש קטן*	250%	*מגרשים עד 3 דונם
במקרה של סתירה בין הזכויות לכל המתחם לבין הזכויות המפורטות למגרש, יגברו הזכויות המפורטות למגרש.				

4.2.1.3	הוראות נוספות
עקרונות תכנון	<p>המתחם הינו מרחב היסטורי המיועד לפיתוח ולהתחדשות כאזור מגורים, מסחר, תיירות, מוסדות ושירותי ציבור עם מרחב פתוח לשימוש הציבור בין המבנים. תוכנית מפורטת למתחם תסדיר את הפרצלציה והבעלויות על הקרקע. תכנית למתחם תסדיר את מערך הדרכים והשבילים במתחם, תגדיר את המרחב הציבורי ואת שטחי הציבור הפתוחים. התוכנית למתחם תאפשר עיבוי בניה קיימת בתנאי שיוסרו המטרדים ותוספות בניה בלתי ראויות, גידור ומכשולי עבירות שונים. תוכנית למתחם תכלול הוראות לשיפור חזות המבנים, חומרי בניה ופיתוח נדרש של המרחב הציבורי. שטחים פתוחים בתוך מבנים (כהגדרתם בסעיף 1.8) ישמרו כשטחים פרטיים פתוחים לרווחת תושבי המבנים. תוגבל כניסת כלי רכב למתחם ותיתן בו עדיפות להולכי רגל ולתנועה בלתי ממונעת. לאורך צירי התנועה העיקריים יתאפשר פיתוח חזיתות מסחריות.</p>
התחדשות עירונית	<p>(1) בהתאם להוראות סעיף 4.1.2. (2) על אף האמור בסעיף 4.1.2 לעיל רשאי מוסד תכנון להפקיד תוכנית מפורטת למבני ושטחי ציבור בלבד במתחם ובלבד שמולאו ההנחיות בסעיף 4.1.5 בתוכנית זו. (3) על אף האמור בסעיף 4.1.2 לעיל רשאי מוסד תכנון להפקיד תוכנית מפורטת לדרכים בלבד במתחם.</p>
תנועה וחניה	<p>1. המתחם יהווה אזור מיתון תנועה כהגדרתו בסעיף 1.8 2. לא תתאפשר חניה במרחב הציבורי וברחוב אלא בתחומים מוגדרים בתוכנית המפורטת ובתוכנית העיצוב האדריכלי שאינם פוגעים ברצף השטח הפתוח בין המבנים 3. תסופק נגישות לתחבורה ציבורית ברחוב סלאח א-דין (דרך 222) העובר במתחם.</p>



מתחם לשימור

גרעין הכפר ההיסטורי מוגדר בתמ"א 35 'כמכלול עירוני לשימור'. רוב הבניה ההיסטורית שנותרה בגרעין הכפר היא מתקופה העות'מאנית והבריטית. הפיתוח והבינוי ייעשה בהקפדה, תוך שימור המבנים ההיסטוריים ומאפייני המרחב הציבורי הייחודיים.

1) על פי הוראות תמ"א 35 יש להכין תכנית מקומית לשימור.

2) תכנית מפורטת במתחם זה תבטיח את מימוש העקרונות הבאים:

א. שמירה על ערכי המרקם והנוף העירוני הקיים ובכלל זה קנה המידה המאפיין את המתחם, מאפייני הבניה המסורתית והצמחיה, בהתאם לסקר שימור מתחמי שיעשה לכל שטח הגרעין ההיסטורי כבסיס לתכנית המפורטת. במבנים שיאותרו כמבנים לשימור יותרו תוספות בניה מזעריות בהתאם לממצאי תיק תיעוד.

ב. המרחב הציבורי יתוכנן באופן מזמין ונגיש כמרחב תנועה רציף מוטה תנועת הולכי רגל לרבות התייחסות למכלול הגורמים המשפיעים עליו ובהתאם לעקרונות נספח העיצוב העירוני.

ג. הבניה הנוספת במגרשים תהיה ככל הניתן כתוספת בניה למבנים קיימים תוך הותרת תכנית פנויה מקסימלית במגרש לגינון ולפתרונות חניה משותפים ככל הניתן.

ד. כל הבינוי במתחם יתוכנן בהתייחס למבנים לשימור הכלולים במתחם זה. בכלל זה ילקחו בחשבון חומרי בניה מתאימים, מניעת הסתרה של מבני הגרעין ההיסטורי, שמירה על היחס בין החצרות למבנים וגובהם, ופירוק של מסות הבניה בינוי בחזית הראשית של המבנה, התייחסות מיוחדת לגדרות וחומות האבן המקיפות את המגרשים וכד'.

ה. תכנית מפורטת למרקם תתבסס על סקר שימור, בו יזוהו כל נכסי המורשת בגרעין הכפר, ותכלול רשימת שימור.

ו. התכנית המפורטת תכלול מפרט אדריכלי מנחה עבור עבודות שימור והיתרי בניה בתחומה.

ז. התכנית המפורטת תגדיר תנאים להוצאת היתרי בניה בשטחה באופן שישמרו הערכים התרבותיים הגלומים בגרעין הכפר.

3) עד להכנת תכנית מפורטת לא תותר הריסת מבנים במרקם הגרעין ההיסטורי אלא לאחר בדיקת ערכיהם בהיבט השימור על ידי יועץ שימור בהתאם להנחיות מינהל התכנון לתיעוד ממרץ 2008. בכל שינוי מבוקש במבנה או במרחב פתוח בגרעין ההיסטורי יוגש תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון והוועדה המקומית.

4) במתחם אתר עתיקות לשיקום ולשימור: המבצר הצלבני. אתר זה יפותח כחלק מאתרי המורשת העירוניים, בהתאם להנחיות נספח השימור של תכנית זו.



	עיצוב עירוני
<p>תוכנית מפורטת שתוכן למתחם זה תתייחס לנושאים הבאים :</p> <p>א. התווית המבנה הכללי של הבינוי הקיים והמתוכנן במתחם והשטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים בו.</p>	
<p>ב. הגדרת כללים להתחדשות ולעיבוי המבנים במתחם, ולתוספות תשתיות הנדסיות, תשתיות דרכים וחניה, ושטחים ציבוריים הנדרשות.</p>	
<p>ג. הגדרת כללים להתחדשות ועיצוב המבנים והחזיתות הפונות למרחב הציבורי בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח העיצוב העירוני לתוכנית זו.</p>	
<p>ד. הסדרת מעמד המתחם כאזור מוטה הולכי רגל עם כניסת רכבים מוגבלת לרכבי שירום וחירום ולתושבי המתחם.</p>	
<p>ה. פיתוח המרחב הציבורי ושטח שמוגדר כזיקת הנאה לציבור כמרחב משולב תוך הסרת מפגעים ויצירת רחבות מפגש.</p>	
<p>ו. שמירה על מרחב ציבורי רצוף ופתוח בין המבנים בהתאם לתוכנית עיצוב אדריכלי.</p>	
<p>ז. הקצאת שטחים קטנים לחניה בשולי המתחם לשרות התושבים והמבקרים.</p> <p>ח. פיתוח עסקי מסחר, תיירות והסעדה בקומת המסד של מבנים לאורך צירי תנועה עיקריים וסביב רחבות מפגש, ועידוד חזיתות מסחריות המופנות למרחב הציבורי.</p>	



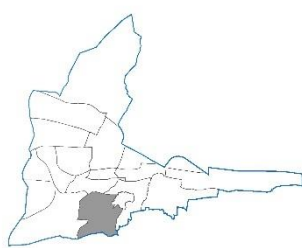
מתחם 2 – מרכז ישן					4.2.2
תיאור המתחם					4.2.2.1
		<p>תאור פיסי: טבעת הבינוי הראשונה המקיפה את לב הישוב משלושה עברים והמתאפיינת בבניה צפופה בטופוגרפיה תלולה.</p> <p>המתחם תחום מצפון במתלול צורים, ואחרוני הבתים בו מטפסים על המצוק.</p> <p>מרבית המבנים במתחם הם על מגרשים קטנים (עד 250 מ"ר), ובני 2-3 קומות. רבים מהמבנים עומדים על גבול זכות הדרך ואף בתחומה.</p> <p>השטח של חלק מהמבנים הותיקים סומן מאוחר יותר לדרכים, כך שרוחב הדרכים המאושר בתוכניות אינו משקף את המצב בשטח.</p> <p>במתחם קיימים שני בתי ספר יסודיים המשרתים גם מתחמים שכנים ומסגד המתפקד ברמה עירונית.</p> <p>דרכים עיקריות: רח' אל ג'אבל (דרך 225) עובר בצפון המתחם, ברוחב זכות דרך מאושר 10 מ' (תוכנית 998). רחוב אל עין (דרך 227) תוחם מצד מזרח, רוחב זכות דרך מאושר 12 מ' (תוכנית 998). דרך 347 תוחמת מדרום מערב, רוחב זכות דרך מאושר 10 מ' (תוכנית 998). בדרום המתחם עובר מקטע של הרחוב הראשי (רח' אל שאגור) המשותף לבענה ולדיר אל אסד.</p> <p>תפקוד המתחם: המתחם הינו אזור מגורים המשלב מידה מתונה של מסחר שכונתי ושרותי ציבור ומחבר בין לב הישוב העתיק לרחוב המסחרי המשותף עם בענה. רחוב אל ג'אבל מהווה דרך עירונית מרכזית המנקזת חלק ניכר מהתנועה מתוך ואל הישוב. בקצה הדרומי של המתחם עובר הרחוב הראשי המהווה מרכז עירוני מסחרי משותף עם בענה.</p> <p>בצפון המתחם עובר קו העתקים החשוד כפעיל.</p>			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.2.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
קיבולת יח"ד	יח"ד	כ-230	כ-1,600	צפיפות מתוכננת 10 יח"ד לדונם נטו המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-770 יח"ד	

המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-4,600 נפש.	כ-6,400	כ-950	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
לפי תוכניות תקפות ותוספת זכויות בניה ביעוד מגורים ומסחר.	כ-247,900	כ-37,450	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)
	כ-238,5000	כ-33,000	מ"ר	מגורים
	כ-9,350	כ-4,350	מ"ר	מסחר ותעסוקה
הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	12.6	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
פריסה וגודל של השטחים הציבוריים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת. הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף בעת אישור התוכנית המפורטת			דונם	שטח ציבורי פתוח
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.				
הערות	זכויות מקסימליות למגרש	זכויות בסיס למגרש	גובה בניה (קומות)	יעוד
	150%	144%	עד 4	מגורים
	מגורים 320%	מגורים 240%	6-8 קומות מעל קומת מסד מסחרי	מגורים ומסחר
	מסחר 40%	מסחר 20%	ת	
מגרשים עד 3 דונם	250%	150% 30% במגרש קטן	עד 3 קומות	מבנים ומוסדות ציבור
במקרה של סתירה בין הזכויות לכל המתחם לבין הזכויות המפורטות למגרש, יגברו הזכויות המפורטות למגרש.				



הוראות נוספות	4.2.2.3
<p>מתחם מגורים המיועד לעבור תהליכי התחדשות - עיבוי הבניה ומימוש תוספת יחידות דיור מאושרות. בכדי לאפשר את ציפוף המתחם נדרשים תהליכי חידוש תשתיות פיסיות בו וכן תוספת שטחים לשרותי ציבור ושטחי ציבור פתוחים במתחם או בסביבתו הקרובה. תוכנית התחדשות עירונית לפי ההנחיות בתוכנית זו תיתן הוראות בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הסדרת מערך הרחובות במתחם באופן שיאפשר נגישות למגרשים, והסדרת החניה בתחום המגרשים. 2. שדרוג המרחב הציבורי במתחם 3. מתן זכויות בניה בשטח המסומן בתשריט תוכנית זו ליעוד מגורים ומסחר אשר יאפשרו עיבוי המגורים בבניה מרקמית בגובה 6-8 קומות מעל חזית מסחרית רציפה. <p>התוכנית תלווה במסמך יישום אשר יגדיר מנגנונים (דוגמת החלפת קרקעות ושימוש ברחבות וגגות של מוסדות ציבור) להקצאת קרקע לשטחים פתוחים ולמבני ציבור. תוכנית התחדשות עירונית למתחם תלווה בנספח עיצוב עירוני ובנספח נופי אשר יכללו גם הנחיות לרצף עיצובי ותפקודי ברחוב אל שאגור, לבניה בשיפועים, לשיקום הצמחיה הטבעית באזורי המדרונות, לאיזון בין כמות המילוי לכמות החפירה, לטיפול בעודפי חפירה ולממשק בין השטח הבנוי לשטחים הפתוחים.</p> <p>כל תוכנית מפורטת שתוכן במתחם מחייבת חקירה גיאולוגית למיפוי קו ההעתקים העובר בו.</p>	<p>עקרונות התכנון</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1) בהתאם להוראות סעיף 4.1.2. 2) על אף האמור בסעיף 4.1.2 לעיל רשאי מוסד תכנון להפקיד תוכנית מפורטת למבני ושטחי ציבור בלבד במתחם ובלבד שמולאו ההנחיות בסעיף 4.1.5 בתוכנית זו. 3) על אף האמור בסעיף 4.1.2 לעיל רשאי מוסד תכנון להפקיד תוכנית מפורטת לדרכים בלבד במתחם.¹ 4) על אף האמור בסעיף 4.1.2 לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תוכנית מפורטת לשטח המסומן בתשריט כשטח עם הנחיות מיוחדות (רחוב ראשי) גם אם לא הוכנה תוכנית מפורטת לכלל המתחם או לתת מתחם, ובלבד שמולאו ההנחיות בסעיף 4.1.3 לתוכנית זו. 	<p>התחדשות עירונית</p>
<p>המתחם יהווה אזור מיתון תנועה כהגדרתו בסעיף 1.8 הסדרת החניה תהיה בתחומי המגרשים ובתחומים מוגדרים בתוכנית המפורטת ובתוכנית העיצוב האדריכלי שאינם חלק מהמרחב הציבורי הפתוח ותוכנן אפשרות למעבר תחבורה ציבורית ברחוב אל ג'אבל.</p>	<p>תנועה וחנייה</p>

<p>האזור הבנוי הנושק לגרעין ההיסטורי מוגדר כאזור חייץ. התכנית מציעה/מגדירה את המעין ההיסטורי ואת סביבתו כאתר לשימור ולשיקום.</p> <p>(1) אתר המעיין מיועד לשיקום ושימור כחלק מאתרי התיירות בעיר, בהתאם להוראות נספח השימור של תכנית זו.</p> <p>(2) תכנית הכוללת את האתר לשימור המעיין וסביבתו, תלווה בתיק תיעוד לאתר וב המלצות לשימור ככל שתידרשנה בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובהתייחס להנחיות נספח השימור של התכנית הכוללנית, ולהוראות סעיף 5.4 (שימור).</p> <p>(3) תכנית מפורטת החלה על שטח אזור החיץ או חלקים ממנו, תכלול הוראות בניה לאזור החיץ כך שגובה ונפח בינוי חדש לא יפגע או יעפיל על גרעין הכפר. ייקבעו מגבלות בניה ופיתוח לשמירה על גובה בניה עד 4 קומות.</p> <p>(4) תכנית באזור החיץ תכלול התייחסות לאתרים שנבנו לפני שנת 1960 ולמרחב הקרוב הסובב אותם, כולל ניתוח מאפייני הבנייה, חתכי רחוב והכנת כרטיס אתר בהתאם להנחיות מנהל התכנון והוועדה המקומית. לא תותר הריסת מבנים היסטוריים אלא לאחר בדיקת ערכיהם בהיבט השימור על ידי מתכנן בעל מומחיות בתחום השימור.</p>	<p>שימור מרקמי אתרים/ ומרקמים לשימור</p>
---	---

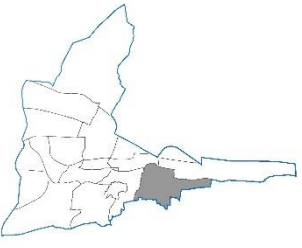
<p>מתחם 3 – מרכז חדש</p>		<p>4.2.3</p>		
<p>תיאור המתחם</p>		<p>4.2.3.1</p>		
	<p>מתחם מגורים במרכז הישוב, התפתח מערבית ללב הישוב. המתחם בנוי ברובו בשיפועים נוחים יחסית ומאופיין בבניה על מגרשים גדולים (-500 1,000 מ"ר) ובגובה מבנים שבין קומה אחת לארבע קומות. בין המבנים נותרו מגרשים רבים ריקים ושטחים נטועים.</p> <p>במתחם זכויות בניה למגורים שאינן ממומשות.</p> <p>במתחם בית הקברות הישן של הישוב, ומבנה חינוך על יסודי (פואד) המשרתים את כלל הישוב.</p> <p>דרכים: רחוב אל גיבל (דרך 354) תוחם את המתחם מצפון, בזכות דרך מאושרת 10 מ' ומקשר עם מערב הישוב. מספר רחובות משניים עוברים בתוך המתחם, בין מבני המגורים ריבוי סמטאות ודרכים לא מוסדרות.</p> <p>תפקוד המתחם: אזור מגורים מרכזי בישוב, הכולל שרותי ציבור ברמה עירונית וחלק מהמשק בין דיר אל אסד ובענה.</p>			
<p>נתונים כמותיים למתחם</p>		<p>4.2.3.2</p>		
<p>נושא</p>	<p>יחידת מידה</p>	<p>תוספת למאושר</p>	<p>סה"כ</p>	<p>הוראות</p>

קיבולת יח"ד	יח"ד	0	כ-2,330	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-850 יח"ד
אוכלוסייה צפויה	נפש	0	כ-9,802	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-3,550 נפש.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	0	כ-355,000	לפי תוכניות תקפות ביעוד מגורים ומסחר.
מגורים	מ"ר	0	כ-350,000	
תעסוקה ומסחר	מ"ר	0	כ-5,000	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם		כ-11ד'	* קיימים בנוסף במתחם 8.7 דונם מאושרים ביעוד שטחים למבנים ומוסדות ציבור שאינם זמינים. הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם		2.8	פריסה וגודל של השטחים הציבוריים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת. הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף בעת אישור התוכנית המפורטת.
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.				
יעוד	גובה בניה (קומות)	זכויות בסיס למגרש	זכויות מקסימליות למגרש	הערות
מגורים	עד 4 קומות	144%	150%	
מבנים ומוסדות ציבור	עד 3 קומות	150% 30% במגרש קטן*	250%	*מגרשים עד 3 דונם
במקרה של סתירה בין הזכויות לכל המתחם לבין הזכויות המפורטות למגרש, יגברו הזכויות המפורטות למגרש.				

4.2.3.3 הוראות נוספות



<p>מתחם מגורים המיועד לעבור תהליכי התחדשות הכוללת עיבוי בניה. בכדי לאפשר את ציפוף המתחם נדרשים שיפור תשתיות פיסיות, השלמת מערך הדרכים, שדרוג המרחב הציבורי ותוספת שטחים פתוחים ושטחי ציבור במתחם או במתחמים גובלים.</p> <p>תוכנית התחדשות עירונית לפי ההנחיות בתוכנית זו תיתן הוראות בנושאים הבאים:</p> <p>א. הסדרת מערך הרחובות במתחם באופן שיאפשר גישה למבנים, ובכלל זה סימון דרכים חדשות המקשרות רחובות ללא מוצא ליצירת רחובות משניים.</p> <p>ב. הוראות להסדרת המרחב הציבורי במתחם, ובכלל זה פיתוח חתכי רחוב מיטביים אשר יבטיחו בטיחותם של הולכי הרגל.</p> <p>ג. סימון מגרשים ותתי מתחמים לתוספת זכויות בניה כדי לאפשר עיבוי מבנים או פינוי-בינוי.</p> <p>התוכנית תלווה במסמך יישום אשר יגדיר מנגנונים להקצאת קרקע לשטחים פתוחים ולמבני ציבור.</p> <p>התוכנית תלווה בנספח עיצוב עירוני ובנספח נופי אשר יתייחסו בין השאר לכללים להתחדשות ועיצוב המבנים והחזיתות הפונות למרחב הציבורי, לאיתור ופיתוח רחבות מפגש ברחובות הראשיים ובסמיכות למבני ציבור</p> <p>כל תוכנית מפורטת שתוכן במתחם מחייבת חקירה גיאולוגית למיפוי קו ההעתקים העובר בו.</p>	<p>עקרונות התכנון</p>
<p>1) בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.</p> <p>2) על אף האמור בסעיף 4.1.2 לעיל רשאי מוסד תכנון להפקיד תוכנית מפורטת למבני ושטחי ציבור בלבד במתחם ובלבד שמולאו ההנחיות בסעיף 4.1.5 בתוכנית זו.</p> <p>3) על אף האמור בסעיף 4.1.2 לעיל רשאי מוסד תכנון להפקיד תוכנית מפורטת לדרכים בלבד במתחם.</p>	<p>התחדשות עירונית</p>
<p>המתחם יהווה אזור מיתון תנועה כהגדרתו בסעיף 1.8 הסדרת החניה תהיה בתחומי המגרשים ובתחומים מוגדרים בתוכנית המפורטת ובתוכנית העיצוב האדריכלי שאינם חלק מהמרחב הציבורי הפתוח.</p>	<p>תנועה וחנייה</p>
<p>1) בחלק המתחם המסומן בתשריט השימור כאזור חיץ לשימור סביב גרעין הכפר ההיסטורי. מתן הוראות בניה באזור החייץ כך שגובה ונפח בינוי חדש לא יפגע או יעפיל על גרעין הכפר ייקבעו מגבלות בניה ופיתוח לשמירה על גובה בניה עד 4 קומות.</p> <p>2) תכנית באזור החייץ תכלול התייחסות לאתרים שנבנו לפני שנת 1960 ולמרחב הקרוב הסובב אותם, כולל ניתוח מאפייני הבנייה, חתכי רחוב והכנת כרטיס אתר בהתאם להנחיות מנהל התכנון והוועדה המקומית. לא תותר הריסת מבנים היסטוריים אלא לאחר בדיקת ערכיהם בהיבט השימור על ידי מתכנן בעל מומחיות בתחום השימור.</p>	<p>שימור מרקמי</p>

מתחם 4 – מזרח		4.2.4
תיאור המתחם		4.2.4.1
	<p>מתחם מגורים בין מתלול צורים התוחם אותו מצפון, לבין הישוב בענה מדרום, עימו הוא יוצר רצף בנוי.</p> <p>חלקו המערבי של המתחם גובל במרכז הישוב הישן (אל עין) ובנוי בצפיפות על מגרשים קטנים לא סדורים. חלקו המזרחי בנוי בדלילות על חלקות אורך חקלאיות והוא מהווה פסיפס של מטעים ובתי מגורים. תוכנית מאושרת במזרח המתחם מיעדת את השטח למגורים ושרותים נלווים.</p> <p>רחובות ראשיים: במתחם עוברת דרך הכניסה החדשה מבענה המתחברת לדיר אל אסד דרך רחוב אל ח'אדר (דרך 104/231/225) העובר במרכז המתחם ועתיד להיות רחוב מרכזי. רחוב אל עין (דרך 227) תוחם את המתחם מצידו המערבי. הרחובות במתחם לא מפותחים במלואם וחלקם מאופיינים ברוחב דרך משתנה, [מאושר בתוכניות] שמקשה על הבטחת רשת דרכים ראויה.</p> <p>בחלקו המזרחי של המתחם עוברים קוי מתח עליון וגבוה שאינם מאפשרים בניה בתחום.</p> <p>בצפון המתחם עובר קו העתקים החשוד כפעיל.</p> <p>תפקוד המתחם: מתחם מגורים, הכולל מסחר ומבני ציבור (גני ילדים) בהיקף שכונתי. במתחם מתקן ספורט (בריכת שחיה) על שטח פרטי, בתפקוד עירוני.</p>	
נתונים כמותיים למתחם		4.2.4.2

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
קיבולת יח"ד	יח"ד	0	כ-1,250	צפיפות מתוכננת 4 יח"ד לדונם נטו המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-790 יח"ד
אוכלוסייה צפויה	נפש	0	כ-5,300	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-3,300 נפש
שטח בניה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	0	כ-379,000	לפי תכניות תקפות ביעודים מגורים ומסחר ותעסוקה



	כ-277,300	0	מ"ר	מגורים
	כ-2,000	0	מ"ר	תעסוקה ומסחר
*השטחים המאושרים במתחם ביעוד של שטחים למבנים ומוסדות ציבור אינם זמינים. מתוכם 5.2 ד' ניתן להקצות כשטחים ציבוריים פתוחים. הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	*10.2	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
פריסה וגודל של השטחים הציבוריים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת. הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף בעת אישור התוכנית המפורטת.	13.3		דונם	שטח ציבורי פתוח
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.				
יעוד	גובה בניה (קומות)	זכויות בסיס למגרש	זכויות מקסימליות למגרש	הערות
מגורים	3-4 קומות	126%	144%	
מבנים ומוסדות ציבור	3 קומות	150%	250%	
במקרה של סתירה בין הזכויות לכל המתחם לבין הזכויות המפורטות למגרש, יגברו הזכויות המפורטות למגרש.				



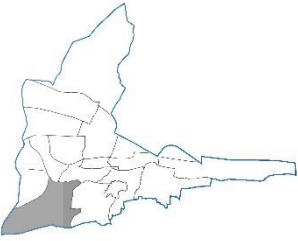
4.2.4.3	הוראות נוספות
עקרונות התכנון	המתחם מהווה עתודת קרקע לפיתוח מגורים בסמיכות למרכז הישוב הותיק ויבנה כשכונת מגורים בהתאם לתוכנית המפורטת התקפה בו. כל תוכנית מפורטת שתוכן במתחם מחייבת חקירה גיאולוגית למיפוי קו ההעתקים העובר בו.





<p>תוכניות מפורטות שיוכנו בסמוך לחיבור דרך 231 בסמוך לבענה (בתאי שטח 108 ו-106 בחלקו הדרום מזרחי), יכללו הנחיות שיתיחסו ליצירת רצף עיצובי ותפקודי עם המשך הרחוב בישוב בענה, לעיצוב חזיתות המבנים הפונות לרחוב ולפיתוח המרחב הציבורי לאורך הרחוב.</p> <p>תוכניות מפורטות בתאי שטח 500, 501, 503 – גבול השטח הפתוח והשמור במתלול צורים - יסמנו חיבורים למעבר הולכי רגל בין רחובות המתחם לבין שבילי הטיול במתלול צורים וייתיחסו למניעת פגיעה בשטח הפתוח בעת עבודות ההקמה, לשיקום נופי, למניעת השפעות של רעש, זיהום אור, מינים פולשים וכד' לעבר השטחים הפתוחים, בהתאם להתיעצות עם רט"ג.</p>	<p>עקרונות עיצוב עירוני</p>
---	--

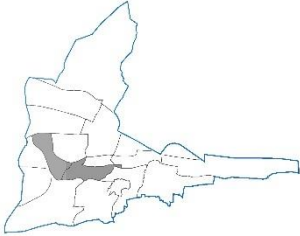


מתחם 5 – זרום					4.2.5
תיאור המתחם					4.2.5.1
		<p>מתחם בנוי למחצה מערבית למרכז החדש ודרומית למדרגת הביניים. מרבית שטח המתחם במדרון מתון, ותחום מדרום במתלול צורים. תת מתחם A5 מתוכנן כשכונת מגורים. המתחם כולל ברובו את תכנית ג/16501- בצמוד לתכנית המאושרת מוסיפה התכנית תחום נוסף לפיתוח מגורים בשטח של כ-20 ד'. תת מתחם B5 כולל שטחי יער ושמורת טבע. המתחם תחום ממערב בכביש 8544 ומצידו השני שכונת מגורים חדשה המתוכננת במתחם 7.</p> <p>במתחם קיימים מבני ציבור – מרכז קהילתי, מתחם חינוך יסודי ועל יסודי גדול ("קריית חינוך") ומבנים לגיל הרך. התוכנית המאושרת במתחם הקצתה בו שטחים נוספים למבני ציבור ושטחים פתוחים.</p> <p>דרכים: כביש 8544 עובר ממערב למתחם, ברוחב דרך מאושר 30 מ' וקיימות ממנו שתי כניסות מערביות לשוב בשטח המתחם. רחוב 222 ("רחוב קריית חינוך") תוחם מצד צפון, ברוחב דרך מאושר 12 מ'. מערכת רחובות משניים ברוחב מאושר 12-16 מ'</p> <p>תפקוד המתחם: מתחם מגורים הכולל שרותי ציבור כלל עירוניים ורובעיים.</p> <p>קו העתקים החשוד כפעיל עובר במערב המתחם.</p>			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.5.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
קיבולת יח"ד	יח"ד	כ-130	כ-1,300	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-880 יח"ד	
אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-550	כ-5,370	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-3,700 נפש	
מגורים	מ"ר	כ-21,170	כ-228,100		
מסחר	מ"ר	0	כ-5,540		

מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	37.8	*בנוסף קיימים במתחם 3 דונם ביעוד שטחים למבנים ומוסדות ציבור שאינם זמינים. הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	16	פריסה וגודל של השטחים הציבוריים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת. הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף בעת אישור התוכנית המפורטת.
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.				
יעוד	גובה בניה (קומות)	זכויות בסיס למגרש	זכויות מקסימליות למגרש	הערות
מגורים	3-4 קומות	120%	160%	במבנים ומוסדות ציבור תיקבע תוספת זכויות על בסיס הנספח החברתי כלכלי לתכנית זו ובהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת
מבנים ומוסדות ציבור	2-3 קומות	30%	250%	
במקרה של סתירה בין הזכויות לכל המתחם לבין הזכויות המפורטות למגרש, יגברו הזכויות המפורטות למגרש.				

4.2.5.3	הוראות נוספות
עקרונות תכנון	המתחם יעבור בניה למגורים בהתאם לתוכנית המאושרת התקפה בו. לאורך כביש 8544 בחלקו הגובל במתחם מסומנת טיילת נופית - ציר ירוק המתחבר לשטחים הפתוחים מדרום וממערב לישוב. כל תוכנית מפורטת שתוכן במתחם מחייבת חקירה גיאולוגית למיפוי קו ההעתקים העובר בו.
עקרונות פרוגרמה	פיתוח מוסדות ציבור וחינוך במתחם יעשה מתוך תפיסה כלל עירונית ובמענה לצורך במתחמים ותיקים סמוכים.
שטחים פתוחים	בתוכניות מפורטות שיוכנו בתאי שטח 194/312/311/122 יסמנו חיבורים להולכי רגל ולתנועה לא ממונעת אל הטיילת הנופית. תוכניות מפורטות הכוללות את שולי הבינוי במתחם ושטחים הגובלים בשטחים הפתוחים יכללו הנחיות להגדרת גבול המגרש הפרטי והדופן הבנויה הפונה למתלול, כולל הנחיות עיצוב אדריכלי, שיקום נופי, והנחיות למניעת השפעות של זיהום אור, מינים פולשים וכד' לעבר השטחים הפתוחים, בהתאם להתייעצות עם רט"ג וקק"ל. תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על עצים וערכי טבע קיימים ככל הניתן, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מינימלית בנוף הקיים במהלך התכנון המפורט והבניה.



מתחם 6 – מדרגת ביניים		4.2.6		
תיאור המתחם		4.2.6.1		
	<p>מתחם מגורים הכולל את שכונת אל ביארה ושכונת אל קוסיבה. המתחם עולה בשיפועים מתונים כלפי צפון.</p> <p>המתחם מהווה אזור ביניים בין המדרגה התחתונה של הישוב למדרגה העליונה - שכונת המגורים הנבנות מצפון למתלול צורים. במתחם עוברים צירי תנועה מרכזיים - רחוב 100 קושר בין מערב הישוב לחלקו הבנוי, רחוב 355 מחבר בין הכניסה מכביש 8544 ללב הישוב הישן.</p> <p>מצידו המערבי של המתחם, מעבר לכביש 8544, נבנה אזור מגורים חדש (מתחם 7).</p> <p>בחלקו הדרומי של המתחם עובר קו העתקים החשוד כפעיל.</p> <p>תפקוד המתחם: מתחם מגורים הכולל שטח לשרותי ציבור כלל עירוניים - בית המועצה, ביי"ס יסודי. לאורך רחוב 355 וכביש 8544 מתפתחים מבני מסחר, הסעדה ותעסוקה.</p> <p>כביש 8544 התוחם ממערב מתוכנן כרחוב מסחרי בבניה מרקמית מעל חזית מסחרית רציפה ולאורכו טיילת נופית.</p>			
	נתונים כמותיים למתחם		4.2.6.2	
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
קיבולת יח"ד	יח"ד	כ-450	כ-2,300	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-1,000 יח"ד
אוכלוסייה צפוייה	נפש	כ-1,900	כ-9,100	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-3,500 נפש
מגורים	מ"ר	כ-71,250	כ-373,600	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	כ-12,500	כ-13,300	
מלונאות	מ"ר	0	כ-2,100	

<p>הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.</p>	15.3		דונם	מבנים ומוסדות ציבור
<p>פריסה וגודל של השטחים הציבוריים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת. הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף בעת אישור התוכנית המפורטת.</p>	8.7		דונם	שטח ציבורי פתוח
<p>בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.</p>				
	<p>זכויות מקסימליות למגרש</p>	<p>זכויות בסיס למגרש</p>	<p>גובה בניה (קומות)</p>	<p>יעוד</p>
<p>פרט ליעוד מגורים ומסחר לאורך רחובות ראשיים, אין מוקנות זכויות בניה נוספות על התוכניות התקפות.</p>	160%	84%	2-4 קומות	מגורים
<p>במבנים ומוסדות ציבור תיקבע תוספת זכויות על בסיס הנספח החברתי כלכלי לתכנית זו ובהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת</p>	מגורים 256%	מגורים 192%	6-8 קומות מעל לקומת מסד מסחרית	מגורים ומסחר
	מסחר 40%	מסחר 40%		
	250%	100%	2-3 קומות	מבנים ומוסדות ציבור
<p>במקרה של סתירה בין הזכויות לכל המתחם לבין הזכויות המפורטות למגרש, יגברו הזכויות המפורטות למגרש.</p>				

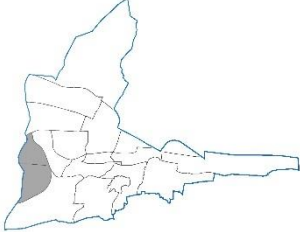
4.2.6.3	הוראות נוספות
<p>עקרונות תכנון</p>	<p>(1) המתחם יעבור תהליכי עיבוי וציפוף הדרגתי של הבניה למגורים למימוש זכויות בניה בהתאם לתוכנית המפורטת התקפה בו.</p> <p>(2) כביש 8544 בחלקו הגובל המתחם, ורחוב 355 בחלקו הסמוך לכניסה, יפותחו כרחובות מסחריים.</p> <p>(3) כל תוכנית מפורטת שתוכן במתחם מחייבת חקירה גיאולוגית למיפוי קו ההעתקים העובר בו.</p> <p>(4) תוכניות מפורטות שיוכנו בתאי שטח 204, 831,832 יכללו הנחיות לפיתוח החיבור בין כביש 8544 ורחוב 355 כצומת מרכזי בין שני רחובות ראשיים, הכוללת מרחב ציבורי ופתרון תנועתו.</p> <p>(5) תוכניות מפורטות בתאי שטח 209,236, 204,207 יכללו הוראות בנושאים הבאים:</p> <p>א. מתן אפשרות לעיבוי ו/או החלפת המבנים לבניה מרקמית בגובה 6-8 קומות מעל חזית מסחרית רציפה. באמצעות תוספת זכויות בניה בהתאם למצוין בטבלת זכויות הבניה למתחם.</p> <p>ב. הגדרת השטח בקידמת המגרשים ועד קו הבניה כשטח עם זיקת הנאה לציבור הנמצא ברצף עם המדרכות ברצועת הדרך.</p> <p>ג. הוראות לשמירת חזית מסחרית פעילה הפונה אל הרחובות הראשיים כולל מסחר והסעדה בקומת הקרקע.</p> <p>ד. הוראות להבטחת החניה הפרטית בתחום המגרשים ובתת הקרקע.</p> <p>ה. תוספת והסדרת השטחים למרחב ציבורי כהגדרתו בתוכנית זו.</p> <p>ו. מגבלות על סוג השימושים המותרים ועל פעולתם לרבות הנחיות לבדיקות סביבתיות בשלב היתר הבניה, ניטור, מגבלות תפעול ובניה.</p> <p>ז. הנחיות לצמצום ומניעת מטרדים סביבתיים משימושים קיימים.</p> <p>(6) תכנית מפורטת שתכלול את תא שטח 195 תכלול הוראות בנושאים הבאים:</p> <p>א. נספח פרוגרמתי לשטחי ציבור שיערך בהתאם לתדריך להקצאות הקרקע העדכני ועפ"י עקרונות הנספח הפרוגרמתי של תכנית המתאר.</p> <p>ב. קביעה סופית של פריסת השטחים הציבוריים לשטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור בהתאם לנדרש בהוראות המתחמיות.</p> <p>ג. תוואי מערך תנועה ותחבורה שיציג באופן גרפי ומילולי את מערכת הדרכים במתחם וחיבורה למערכת הדרכים העירונית, עקרונות התנועה והחניה, נפחי תנועה והתייחסות לתח"צ ולנתיבי אפניים במידת הצורך.</p> <p>ד. מערך פיתוח השטחים הפתוחים ובכלל זה שטחים ציבוריים פתוחים המבוסס על התדריך העדכני ועקרונות הנספח הנופי של תכנית המתאר. מערך צירים להולכי רגל ושטחים ציבוריים פתוחים המחברים את מתחמי המגורים אל השטחים הפתוחים העוטפים ואל מוסדות החינוך והציבור, במידת הניתן.</p> <p>ה. השתלבות במערך התשתיות העירוני</p>



<p>פיתוח מוסדות חינוך במתחם יעשה מתוך תפיסה כלל עירונית ובמענה לצורך במתחמים ותיקים סמוכים.</p>	<p>עקרונות פרוגרמה</p>
<p>תכניות מפורטות ששטחן כולל את שולי הבינוי במתחם וגובל בשמורת מתלול צורים (מתחם 11) יכללו הנחיות להגדרת גבול המגרש הפרטי והדופן הבנויה הפונה למתלול, כולל הנחיות עיצוב אדריכלי (גובה קירות תמך, חיפוי, גינון וכדומה).</p>	<p>שטחים פתוחים</p>





מתחם 7 – מערב		4.2.7		
תיאור המתחם		4.2.7.1		
	<p>מתחם המתוכנן – בתוכנית מפורטת ג/ 16050 ובתמ"ל 1063 - לבניית שכונות מגורים ממערב לכביש 8544. השטח הינו חלק מגבעה מיוערת המהווה את גבול הישוב ממערב.</p> <p>במזרח המתחם מתוכננות טיילות נופיות בממשק בין התחום הבנוי ליער וכן לאורך מקטע כביש 8544.</p> <p>דרכים: כביש 8544, מתוכנן כרחוב עירוני ראשי, ברוחב 20 מ' בחלקו הצפוני ו-30 מ' בחלקו הדומי. רחוב 214 מתוכנן כרחוב ראשי העובר במרכז המתחם ברוחב 13 מ'.</p> <p>תפקוד המתחם: רובע מגורים גדול הכולל שטחים לצרכי ציבור בהתאם לצרכי האוכלוסיה ופארק שכונתי.</p>			
	4.2.7.2 נתונים כמותיים למתחם			
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
קיבולת יח"ד	יח"ד	כ-30	כ-1,120	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-650 יח"ד
אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-110	כ-4,700	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-2,700 נפש
מגורים	מ"ר	כ-13,000	כ-188,000	
מסחר	מ"ר	כ-2,000	כ-7,250	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם		19.4	הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם		35.1	פריסה וגודל של השטחים הציבוריים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת. הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף בעת אישור התוכנית המפורטת.

בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.

יעוד	גובה בניה (קומות)	זכויות בסיס למגרש	זכויות מקסימליות למגרש	הערות
מגורים	2-6 קומות	84%	220%	פרט ליעוד מגורים ומסחר לאורך רחובות ראשיים, אין מוקנות זכויות בניה נוספות על התוכניות התקפות.
מגורים ומסחר	6-8 קומות מעל לקומת מסד מסחרית	מגורים 192%	מגורים 256%	במבנים ומוסדות ציבור תיקבע תוספת זכויות על בסיס הנספח החברתי כלכלי לתכנית זו ובהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת
		מסחר 40%	מסחר 40%	
מבנים ומוסדות ציבור	עד 4 קומות	40%	250%	

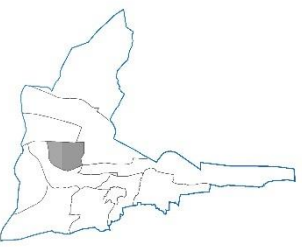
במקרה של סתירה בין הזכויות לכל המתחם לבין הזכויות המפורטות למגרש, יגברו הזכויות המפורטות למגרש.

4.2.7.3	הוראות נוספות
עקרונות התכנון	המתחם מהווה רובע עירוני לפיתוח מגורים במערב הישוב. הבניה למגורים תמומש בהתאם להוראות התוכניות המאושרות בו. רחוב 8544 יפותח כרחוב ראשי מסחרי במקטע הצפוני לכביש פנימי 214.
עקרונות עיצוב עירוני	<p>תוכניות שיוכנו בתאי שטח 205, 206 לאורך דרך 8544 יכללו הוראות בנושאים הבאים:</p> <p>א. מתן אפשרות לעיבוי ו/או החלפת המבנים לבניה מרקמית בגובה 6-8 קומות מעל חזית מסחרית רציפה, באמצעות תוספת זכויות בניה בהתאם למצוין בטבלת זכויות הבניה למתחם.</p> <p>ב. הגדרת השטח בקידמת המגרשים ועד קו הבניה כשטח עם זיקת הנאה לציבור הנמצא ברצף עם המדרכות ברצועת הדרך.</p> <p>ג. הוראות לאמצעים למיתון התנועה ברחוב ולהבטחת בטיחות הולכי רגל החוצים אותו.</p> <p>ד. הוראות לשמירת חזית מסחרית פעילה הפונה אל הרחובות הראשיים כולל מסחר והסעדה בקומת הקרקע.</p> <p>ה. הוראות להבטחת החניה הפרטית בתחום המגרשים ובתת הקרקע.</p> <p>ו. תוספת והסדרת השטחים למרחב ציבורי כהגדרתו בתוכנית זו.</p> <p>ז. מגבלות על סוג השימושים המותרים ועל פעולתם לרבות הנחיות לבדיקות סביבתיות בשלב היתר הבניה, ניטור, מגבלות תפעול ובניה.</p> <p>ח. הנחיות לצמצום ומניעת מטרדים סביבתיים משימושים קיימים.</p>



<p>במתחם תוקצה קרקע לבי"ס על יסודי בן 18 כיתות.</p>	<p>עקרונות פרוגרמה</p>
<p>פתרון הביוב למתחם יתבסס על תחנת שאיבה לביוב. התחנה תתוכנן ותמוקם בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכמפורט בסעיף 5.1.4 לתוכנית זו.</p>	<p>תשתיות הנדסיות</p>
<p>בתוכניות ששטחן כלול בתא שטח 825 ובתאי השטח הסמוכים אליו יסמנו חיבורים להולכי רגל ולתנועה לא ממונעת אל הטיילת הנופית.</p> <p>בתוכניות מפורטות ששטחן כולל את שולי הבינוי במתחם וגובלות בשטחים הפתוחים יכללו הנחיות לשיקום נופי, למניעת השפעות של רעש, זיהום אור, מינים פולשים וכד' לעבר השטחים הפתוחים. תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על עצים וערכי טבע קיימים ככל הניתן, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מינימלית בשטח הפתוח בעת עבודות ההקמה.</p>	<p>שטחים פתוחים</p>



מתחם 8 – ההר					4.2.8
תיאור המתחם					4.2.8.1
		<p>מתחם המתוכנן לפיתוח מכוח תכנית מאושרת ג/19872 כשכונת מגורים חדשה במדרגה הגבוהה של הישוב. שטח המתחם עולה בשיפועים מתונים ובינוניים.</p> <p>השטח בנוי כיום בדלילות (בתי מגורים ומבנים חקלאיים). בקצה הצפון מזרחי שלו מצויות בריכות איגום של הישוב ושל מקורות.</p> <p>מבני ציבור: מסומנים שטחי ציבור עבור ביי"ס יסודי, מועדון נוער, מסגד, גני ילדים ומעון יום.</p> <p>דרכים: במתחם מתוכנן רחוב ראשי התוחם אותו מצפון (רוחב דרך מאושר 20 מ'). וכביש מעגלי כניסה דרומית לשכונה מדרך 513.</p> <p>תפקוד המתחם: המתחם הינו חלק מהרובע העירוני החדש, גובל ברחוב ראשי המלווה במסחר ומגורים בבניה בגובה 6-8 קומות.</p>			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.8.2
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא	
המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-220 יח"ד צפיפות מתוכננת 4-8 יח"ד לדונם נטו	כ-670	כ-130	יח"ד	קיבולת יח"ד	
המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-900 נפש	כ-2,800	כ-550	נפש	אוכלוסייה צפויה	
	כ-107,750	כ-21,250	מ"ר	מגורים	
	כ-3,380	כ-2,700	מ"ר	מסחר	
הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	13.6		דונם	מבנים ומוסדות ציבור	
בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	13.3		דונם	שטח ציבורי פתוח	
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.					
הערות	זכויות מקסימליות למגרש	זכויות בסיס למגרש	גובה בניה (קומות)	יעוד	



<p>פרט ליעוד מגורים ומסחר לאורך רחובות ראשיים, אין מוקנות זכויות בניה נוספות על התוכנית התקפה.</p> <p>במבנים ומוסדות ציבור תיקבע תוספת זכויות על בסיס הנספח החברתי כלכלי לתכנית זו ובהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת</p>	155%	65%	3-7 קומות	מגורים
	מגורים 320%	מגורים 192%	6-8 קומות מעל קומת מסד מסחרית	מגורים ומסחר
	מסחר 40%	מסחר 40%		
	250%	35%	1-3 קומות	מבנים ומוסדות ציבור
<p>במקרה של סתירה בין הזכויות לכל המתחם לבין הזכויות המפורטות למגרש, יגברו הזכויות המפורטות למגרש.</p>				



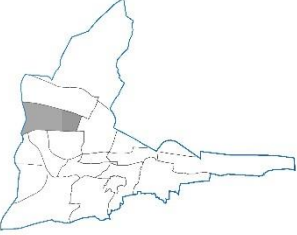
4.2.8.3	הוראות נוספות
עקרונות תכנון	<p>המתחם יפותח כשכונת מגורים בהתאם לתוכנית המפורטת התקפה בו.</p> <p>ברחוב הראשי יתווספו זכויות בניה לפיתוח רחוב עירוני המלווה בבניה גבוהה מעל לחזית מסחרית רציפה.</p>





<p>תוכניות שיוכנו במגרשים שיעודם מגורים ומסחר לאורך כביש 102 - בתאי השטח המסומנים בתשריט התוכנית במספרים 224, 225, 232, 302-100 - יכללו הוראות בנושאים הבאים:</p> <p>א. הבטחת הרחוב הראשי החדש בבניה של 6-8 קומות מעל חזית מסחרית רציפה בקומת הקרקע באמצעות תוספת זכויות בניה.</p> <p>ב. הרחבת המרחב הציבורי הפתוח באמצעות הגדרת השטח בקידמת המגרשים ועד קו הבניה כשטח עם זיקת הנאה לציבור הנמצא ברצף עם המדרכות ברצועת הדרך.</p> <p>ג. הסדרת המרחב הציבורי ברחוב כהגדרתו בתוכנית זו ובכלל זה הקצאת שטח למדרכות ושבילים לרכבי אופניים, הסדרת מתקנים הכרחיים ופינוי מתקנים ומכשולים שונים, הוראות לנטיעת עצים ולגינון.</p> <p>ד. הוראות לשמירת חזית מסחרית פעילה הפונה אל הרחובות הראשיים כולל מסחר והסעדה בקומת הקרקע.</p> <p>ה. הוראות להבטחת החניה הפרטית - כולל בתחום המגרשים ובתת הקרקע.</p> <p>ו. בתחום המסומן כשטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים בתא שטח 600 יופנה השטח הציבורי לרחוב ללא גידור בחזית לרחוב.</p> <p>ז. תכניות מפורטות לאורך הרחוב הראשי דרך 102 ביעוד מגורים ומסחר בהנחיות מיוחדות יתיחסו לפיתוח שני צידיו של הרחוב העירוני הראשי ויכללו את שני צידי הכביש - תוכניות מפורטות שיוכנו בתאי שטח 209, 209, 224, 225 (לאורך הרחוב הראשי) יערכו במשולב עם תאי שטח 222, 226, 234.</p> <p>ח. מגבלות על סוג השימושים המותרים ועל פעולתם לרבות הנחיות לבדיקות סביבתיות בשלב היתר הבניה, ניטור, מגבלות תפעול ובניה.</p> <p>ט. הנחיות לצמצום ומניעת מטרדים סביבתיים משימושים קיימים.</p>	<p>עקרונות עיצוב עירוני</p>
<p>במתחם נדרשת הקצאת קרקע לבי"ס יסודי בן 18 כיתות בתא שטח המסומן למבנה ציבורי.</p>	<p>עקרונות פרוגרמה</p>
<p>בתא שטח 600 יובטח שימוש ומעבר ציבורי בשטחים הפתוחים סביב המתקנים בתנאי שלא יופרעו תפקוד המתקנים ובטיחותם.</p>	<p>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</p>



מתחם 9 – צפון		4.2.9
תיאור המתחם		4.2.9.1
	<p>מתחם המתוכנן לפיתוח כשכונת מגורים במדרגה הגבוהה של הישוב עפ"י תכנית מאושרת בבכ/מק/6/14/16049. המתחם גובל בשטח המיועד בתוכנית זו לפיתוח שכונת מגורים בדפוסי בניה עירוניים מצפון – מתחם 10.</p> <p>בשטח המתחם קיימים מגרש כדורגל ובניה דלילה של בתי מגורים על מגרשים גדולים.</p> <p>דרכים ראשיות: רחוב 102 ברוחב דרך מאושר 20 מ' תוחם מצד דרום, כביש 8544 ברוחב דרך מאושר 20 מ' תוחם מכיוון מערב. רחוב 200 ברוחב דרך מאושר 16 מ' בחלקו הצפוני של המתחם.</p> <p>תפקוד: המתחם מתוכנן למגורים בתוספת מסחר, ספורט ושרותי ציבור ברמה עירונית (חינוך על יסודי). רחוב 102 מתוכנן כמרכז עסקים ומסחר רובעי, רחוב 202 מתוכנן כמרכז מסחר ושרותי ציבור שכונתי.</p>	
נתונים כמותיים למתחם		4.2.9.2

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
קיבולת יח"ד	יח"ד	כ-300	כ-1,900	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-500 יח"ד צפיפות מתוכננת 3 יח"ד לדונם נטו
אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-1,170	כ-7,900	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-1800 נפש
מגורים	מ"ר	כ-44,500	כ-300,050	
מסחר ועסקים	מ"ר	כ-5,850	כ-20,700	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם		כ-20	הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.

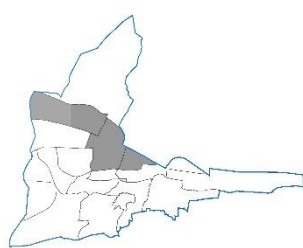


<p>פריסה וגודל של השטחים הציבוריים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת. הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף בעת אישור התוכנית המפורטת.</p>	20		דונם	שטח ציבורי פתוח
<p>בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.</p>				
	זכויות מקסימליות למגרש	זכויות בסיס למגרש	גובה בניה (קומות)	יעוד
<p>פרט ליעוד מגורים ומסחר לאורך רחובות ראשיים, אין מוקנות זכויות בניה נוספות על התוכנית התקפה.</p>	168%	84%	עד 4 קומות.	מגורים
<p>במבנים ומוסדות ציבור תיקבע תוספת זכויות על בסיס הנספח החברתי כלכלי לתכנית זו ובהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת</p>	168%	168%	עד 3 קומות	מסחר ותעסוקה
<p>במבנים ומוסדות ציבור תיקבע תוספת זכויות על בסיס הנספח החברתי כלכלי לתכנית זו ובהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת</p>	מגורים 256%	מגורים 192%	6-8 קומות מעל	מגורים ומסחר
	מסחר 40%	מסחר 40%	קומת מסד מסחרית	
	250%	170%	עד 4 קומות	מבנים ומוסדות ציבור
<p>במקרה של סתירה בין הזכויות לכל המתחם לבין הזכויות המפורטות למגרש, יגברו הזכויות המפורטות למגרש.</p>				

<p>4.2.9.3 הוראות נוספות</p>	
<p>המתחם יפותח כשכונת מגורים בהתאם לתוכנית המפורטת התקפה בו. רחוב 102 העובר במתחם מסומן כרחוב ראשי המהווה מרכז עירוני לינארי למגורים, עסקים ולמסחר המשלב לאורכו שטח ציבורי פתוח. תכניות מפורטות לאורך הרחוב הראשי דרך 102 ביעוד מגורים ומסחר בהנחיות מיוחדות יתייחסו לפיתוח שני צידי של הרחוב העירוני הראשי ויכללו את שני צידי הכביש - תוכניות מפורטות שיוכנו בתאי שטח 226, 222, 234 (לאורך הרחוב הראשי) יערכו במשולב עם תאי שטח 209, 224, 225. השטחים שלצידי רחוב 202 הניצב לרחוב הראשי המסומנים ביעוד מגורים ומסחר מיועדים לפיתוח מרכז מסחר ושירותים שכונתי. שירותי הציבור (תרבות, ספורט וחינוך) הקיימים והמסומנים בתוכניות מאושרות במתחם ישתלבו במרכז העירוני החדש בישוב. הצומת שבין רחוב 102 ורחוב 100 (כיום כביש 8544) תפותח ככניסה עיקרית למדרגת הגובה העליונה בישוב מכיוון מערב.</p>	<p>עקרונות התכנון</p>



עקרונות פרוגרמה	<p>במתחם נדרשת הקצאת קרקע לבי"ס על יסודי בן 30 כיתות ובי"ס לחינוך מיוחד יסודי בן 6 כיתות.</p>
עקרונות עיצוב עירוני	<p>תוכנית מפורטת שתכלול את אזור הכניסה המערבית מכביש 8544 שתוכן בתאי שטח 210, 234 תכלול תוכנית עיצוב נופי אשר תגדיר את החיבור בין רחוב 102 ובין רחוב 100 (הכניסה לישוב מכיוון מערב) ותתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>א. הסדרת התנועה בכניסה לישוב ב. שמירת השטחים הפתוחים בכניסה לישוב כשטחים מגוננים - שמירה על תאי שטח 508, 513, 533 המסומנים ביעוד שטחים פתוחים בתשריט התוכנית כשטחים ירוקים ומגוננים בכניסה לישוב. ג. שמירה על רציפות התנועה הבלתי ממונעת החוצה את כביש 102.</p> <p>תוכניות מפורטות שיכללו את התחום לאורך רחוב 202 בעוד קרקע של מגורים ומסחר בתאי שטח 216-222 יכללו הוראות בנושאים הבאים:</p> <p>א. תוספת זכויות בניה שתאפשר עיבוי או החלפת המבנים לבניה מרקמית בגובה 6-8 קומות מעל חזית מסחרית רציפה. ב. הגדרת השטח בקידמת המגרשים ועד קו הבניה כשטח עם זיקת הנאה לציבור הנמצא ברצף עם המדרכות ברצועת הדרך. ג. הוראות לשמירת חזית מסחרית פעילה הפונה אל הרחובות הראשיים כולל מסחר בקומת הקרקע. ד. הוראות להבטחת החניה הפרטית - אם לפי התקן התקף בעת עריכת התוכנית ואם לפי תקן שתיקבע התוכנית – כולה בתחום המגרשים ובתת הקרקע. ה. הסדרת המרחב הציבורי ברחוב כהגדרתו בתוכנית זו ובכלל זה הקצאת שטח למדרכות ושבילים לרוכבי אופניים, הסדרת מתקנים הכרחיים ופינוי מתקנים ומכשולים שונים, הוראות לנטיעת עצים ולגינות. ו. מגבלות על סוג השימושים המותרים ועל פעולתם לרבות הנחיות לבדיקות סביבתיות בשלב היתר הבניה, ניטור, מגבלות תפעול ובניה. ז. הנחיות לצמצום ומניעת מטרדים סביבתיים משימושים קיימים.</p>
שטחים פתוחים	<p>תוכניות מפורטות הכוללים את שולי הבינוי במתחם וגובלים בשטחים הפתוחים יכללו הנחיות לשיקום נופי, למניעת השפעות זיהום אור, מינים פולשים וכד' לעבר השטחים הפתוחים בהתאם להנחיות קק"ל ורט"ג. תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על עצים וערכי טבע קיימים ככל הניתן, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מינימלית בקיים במהלך התכנון המפורט והבניה.</p> <p>יש לפתח כניסות מהמרקם הבנוי לשטחים הפתוחים, שיכללו גם את התשתיות הנדרשות: חניה, שירותים, מתקני נופש וכד על מנת להנגיש שטחים אלו.</p>

<p>מתחם 10 – שטחים חדשים לפיתוח</p>	<p>4.2.10</p>
<p>תיאור המתחם</p>	<p>4.2.10.1</p>
	<p>מתחם חדש לפיתוח, המשלים את רצף הפיתוח ברובע העירוני החדש במדרגת הגובה העליונה בישוב עד לשטח הפתוח הסמוך לכביש 854, בשטח כולל של 810 דונם.</p> <p>המתחם משתרע על רמה בגבהים שמעל 540 מ'. השטח יורד בשיפועים תלולים כלפי כביש 854 אשר מקיף את המתחם ממזרח ומצפון. מצד דרום המתחם תחום במצוק מתלול צורים, וצופה על בקעת בית הכרם.</p> <p>במתחם מתוכננים הכניסה המזרחית החדשה לישוב מכביש 854 ורחוב היוצא ממנה (רחוב 103) ומתחבר לרחוב 102 המסומן בתוכניות מאושרות (רוחב דרך 20 מ'). הרחוב מתוכנן כמרכז עירוני לינארי המהווה עמוד שידרה לרובע הצפוני החדש בישוב.</p> <p>המתחם מתחלק לארבעה תתי מתחמים -</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10A בחלק המערבי מדרום לכביש 854, בשטח 313.5 דונם. • 10B מתחם ביניים, הממשיך את רצף הפיתוח במתחם 8, בשטח כ-230 דונם. • 10C בין מתלול צורים וכביש 854 בשטח 106 דונם. • 10D שטח יערות דרומית לכביש 854 בשטח של 130.3 דונם. <p>דרכים: ציר ראשי הקושר כניסה מזרחית מכביש 854 וכניסה מערבית מכביש 8544 בזכות דרך של 20 מ'. חלקו המזרחי (רחוב 102) מסומן בתכניות מאושרות וחלקו המזרחי (רחוב 103) מוצע בתכנית זו. כביש משני (דרך 212) מתפצל מהרחוב החדש לתכנון (רוחב דרך 16 מ') עובר כדרך נופית מעל למתלול צורים ומתחבר לכיוון מרכז הישוב.</p> <p>תפקוד המתחם: רובע חדש הכולל מגורים בדפוסים מגוונים ומרכז עירוני עצמאי לאורך הרחוב הראשי ושרותי ציבור, שטח למבני חינוך על יסודיים, תרבות ונופש ברמה כלל עירונית. במתחם מסומן שטח לפיתוח תיירות.</p>
<p>נתונים כמותיים למתחם</p>	<p>4.2.10.2</p>

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
קיבולת יח"ד	יח"ד	כ-2,300	כ-2,300	המספר מתייחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-1840 יח"ד צפיפות מתוכננת מיני 6 יח"ד לדונם נטו
אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-9,600	כ-9,600	המספר מתייחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-1,900 נפש
מגורים	מ"ר	כ-365,700	כ-375,750 365,700	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	כ-10,600	כ-10,600	
מלונאות	מ"ר	כ-5,500	כ-5,500	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	29.4	כ-29	השטחים המצויינים מתייחסים למוסדות לחינוך יסודי ועל יסודי בלבד. פריסה סופית וגודל של השטחים הציבוריים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת. הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לנספח הפרוגרמתי ולתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם			פריסה וגודל של השטחים הציבוריים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת. הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף בעת אישור התוכנית המפורטת.
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.				
יעוד	גובה בניה (קומות)	זכויות בסיס למגרש	זכויות מקסימליות למגרש	הערות
מגורים	3-8 קומות	96%	256%	צפיפות מגורים מינימום בכל תת מתחם תהיה 6 יח"ד לדונם. תכנית מפורטת תוכל לקבוע גובה בינוי שונה בתנאי שצפיפות המגורים בה לא תרד מ-6 יח"ד לדונם. תוכנית מפורטת שתקיים בניה למגורים בצפיפות זו או גבוהה ממנה בכלל שטחה, יכולה לסמן גבול מגורים וזכויות בניה שונים מהנקובים כאן מבלי שהדבר יחשב לשינוי בתוכנית זו.
מגורים ומסחר	6-8 קומות מעל	מגורים 192%	מגורים 256%	



מסד מסחרית	מסחר 40%	מסחר 40%	והנחיות מיוחדות
עד 3 קומות	50%	50%	מלונאות
עד 4 קומות	200%	300%	מבני ציבור
לפי הנדרש בהוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התוכנית המפורטת			
במקרה של סתירה בין הזכויות לכל המתחם לבין הזכויות המפורטות למגרש, יגברו הזכויות המפורטות למגרש.			



4.2.10.3	הוראות נוספות
<p>עקרונות התכנון</p>	<p>1) תוכנית מפורטת שתיערך במתחם יכולה לכלול את המתחם בשלמותו או כל אחד מתתי המתחמים..</p> <p>2) תוכנית מפורטת שתיערך במתחם תכלול הוראות שיבטיחו כי 20% מכלל יחידות הדיור שיבנו בו יהוו דיור בר השגה.</p> <p>3) בתת מתחם 10D-תאי שטח 570 ו-575 המסומנים ביעוד יער ישומרו ויפותחו כיערות לרווחת התושבים ויחולו עליהם כל הוראות תמ"א 22.</p> <p>4) בתת מתחם 10A תאי שטח 504, 505, 506 מסומנים כשטח פתוח וישמשו כחיץ ירוק בין כביש 8544 לאזורי המגורים החדשים במתחם.</p> <p>5) חיבור הרחוב המוצע 103 לכביש אזורי 854 יהווה כניסה חדשה עיקרית לישוב. תוכנית מפורטת הכוללת את מתחם C10 תכלול הוראות עיצוב עירוני ועיצוב נופי להסדרת הכניסה ולפיתוחה.</p> <p>6) תוכניות מפורטות שיערכו במתחם יסמנו שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים אשר יקשרו את שכונות המגורים לשטח הציבורי הפתוח ולשבילי האופניים המסומנים לאורך הרחובות הראשיים 102 ו-103 ולמערך השטחים הפתוחים בהיקף המתחם.</p> <p>7) הרחוב הראשי (רחובות 102, 103) העובר במתחם יפותח כרחוב עירוני מעורב שימושים המשלב שטח ציבורי פתוח לאורכו בחלקו הצפוני, בהתאם להנחיות סעיף 4.1.4.</p> <p>8) תוכנית מפורטת תקבע שלביות ותנאים לפינוי מבנים קיימים לגידול בע"ח כך שהקמת תוספת יחידות הדיור המוצעת תותנה בהבטחת איכות הסביבה העירונית, ולא יתקיימו מטרדים הקשורים בפסולת בעלי חיים ומטרדי ריח כלפי אזורי המגורים ומבני הציבור והחינוך. לא תותר הקמת מבנים במרחק קטן מ-50 מ' ממבני גידול בעלי חיים.</p>
<p>תכנון כלל המתחם</p>	<p>1) תוכנית מפורטת למתחם או לתת-מתחם תכלול בין השאר הוראות בנושאים הבאים:</p> <p>ו. נספח פרוגרמתי לשטחי ציבור שיערך בהתאם לתדריך להקצאות הקרקע העדכני ועפ"י עקרונות הנספח הפרוגרמתי של תכנית המתאר.</p> <p>ז. קביעה סופית של פריסת השטחים הציבוריים לשטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור בהתאם לנדרש בהוראות המתחמיות.</p> <p>ח. תוואי מערך תנועה ותחבורה שיציג באופן גרפי ומילולי את מערכת הדרכים במתחם וחיבורה למערכת הדרכים העירונית, עקרונות התנועה והחניה, נפחי תנועה והתייחסות לתח"צ ולנתיבי אפניים במידת הצורך.</p> <p>ט. מערך פיתוח השטחים הפתוחים ובכלל זה שטחים ציבוריים פתוחים המבוסס על התדריך העדכני ועקרונות הנספח הנופי של תכנית המתאר. מערך צירים להולכי רגל ושטחים ציבוריים פתוחים המחברים את מתחמי המגורים אל השטחים הפתוחים העוטפים ואל מוסדות החינוך והציבור, במידת הניתן.</p> <p>י. השתלבות במערך התשתיות העירוני</p>
<p>עקרונות פרוגרמה</p>	<p>הקצאת שטחים למבני ציבור תיערך לפי הנחיות הנספח הפרוגרמתי לתוכנית זו ולפי התדריך החל בעת הכנת התוכנית.</p>

<p>תוכנית מפורטת לאזור המסומן בתשריט תוכנית זו ביעוד מגורים ומסחר והנחיות מיוחדות (הרחוב הראשי החדש) תיערך לפי הנחיות סעיף 4.1.3 לתוכנית זו.</p> <p>התוכנית המפורטת תכלול נספח נופי שיגדיר את התכנון ואת הסדרת המרחב הציבורי בכניסה החדשה המסומנת בתשריט תוכנית זו מכביש 854 לישוב.</p> <p>התוכנית המפורטת תגדיר רוחב מדרכות וצירי הליכה, לרבות הסדרת צירי טיול להולכי רגל ולרוכבי אופניים, שמירת וטיפוח השטחים הפתוחים העוטפים את הכניסה ויצירת חיבורים ומעבר חופשי להולכי רגל אליהם, כל זאת בהתאם לעקרונות נספח העיצוב העירוני והנספח הנופי לתוכנית זו.</p>	<p>פיתוח רחובות והמרחב הציבורי</p>
<p>בצפון המתחם, בתאי שטח 504, 505 תישמר רצועה פתוחה ברוחב שלא יפחת מ-40 מ', אשר יעודה שטחים פתוחים וחלות עליו הוראות תוכנית זו לשטחים פתוחים בסעיף 3.6. גבול רצועת החיץ ידויק בעת הכנת תוכנית מפורטת לבינוי במתחם. בתחום רצועת החיץ תותר פעילות פנאי ונופש אקסטנסיבי ללא מתקני יציאת בטון ותאורת לילה (יותרו שבילי הליכה/אופניים, שולחנות פיקניק, פארק פסלים מחומרים טבעיים וכד'). תכניות מפורטות ששטחן גובל בשטח זה יכללו:</p> <p>1) הנחיות להגדרת גבול המגרש הפרטי ודופן השטח הציבורי, כולל הנחיות עיצוב אדריכלי.</p> <p>2) הנחיות סביבתיות אשר יתייחסו בין היתר לשיקום נופי, מניעת גלישת פסולת ומניעת השפעות של רעש וזיהום אור לעבר השטחים הפתוחים.</p> <p>3) סימון צירים ירוקים ושטחים פתוחים לינאריים ברוחב מינימאלי של 10 מ' המקושרים לתאי שטח 504 ו-505.</p> <p>תוכנית מפורטת שתכלול את תת מתחם C10 תסמן טיילת נוף לאורך הדרך המסומנת כרחוב 212 בתשריט תוכנית זו. לתוכנית יוכן נספח הנופי אשר יכלול הוראות בדבר:</p> <p>1) פיתוח נקודות תצפית</p> <p>2) עיצוב הממשק בין הטיילת לבין השטח הפתוח במתחם 11, כולל הנחיות בדבר גובה קירות תמך, עיצוב אדריכלי, גינון.</p> <p>3) הנחיות סביבתיות ובכללן שיקום נופי ומניעת גלישת פסולת כלפי השטחים הפתוחים.</p>	<p>שטחים פתוחים ונוף</p>
<p>1) תוכנית מפורטת למתחם תיירות שתוכן בתא שטח 670 תלווה בתוכנית פיתוח נופית אשר תבטיח מניעת פגיעה בחזות המצוק.</p> <p>2) תוכנית מפורטת למתחם התיירות שתוכן בתא שטח 670 תלווה בתוכנית עיצוב אדריכלי אשר תתייחס לחזיתות המבנים הפונות לרחוב הראשי.</p>	<p>תיירות</p>
<p>פתרון הביוב למתחם יתבסס על תחנת שאיבה לביוב. התחנה תתוכנן ותמוקם בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכמפורט בסעיף 5.1.4 לתוכנית זו.</p>	<p>תשתיות הנדסיון</p>





<p>תכנית מפורטת תקבע שלביות ותנאים לפינוי מבנים קיימים לגידול בע"ח כך שהקמת תוספת יחידות הדיור המוצעת תותנה בהבטחת איכות הסביבה העירונית, ולא יתקיימו מטרדים הקשורים בפסולת בעלי חיים ומטרדי ריח כלפי אזורי המגורים ומבני הציבור והחינוך.</p> <p>המשך פעילותם של מבנים קיימים לגידול בע"ח תהיה בכפוף לבחינה של פתרונות למניעה ולהפחתה של מטרדים ומפגעים סביבתיים.</p>	<p>היבטים סביבתיים</p>
---	-------------------------------





מתחם 11 – מתלול צורים		4.2.11
תיאור המתחם		4.2.11.1
	<p>מצוק מתלול צורים. המצוק משמר תצורות נוף ייחודיות ומרשימות, עובר במרכז תחום השיפוט של דיר אל אסד ובולט בדמות הישוב הנראית למרחוק. בצמוד למתחם עובר קו העתקים חשוד כפעיל.</p> <p>המתחם מחולק לשני תתי מתחמים. מתחם 11 B – בשטח של 567.9 דונם מסומן כשמורת טבע בתוכניות מאושרות. מתחם A11 בשטח של 182.6 דונם הממשיך את רצף השמורה הקיימת וזהה לה במאפייניו, מוצע לסימון כשמורת טבע בתוכנית זו.</p> <p>המתחם מיועד לשימור כשטח פתוח בלב הישוב.</p>	



הוראות נוספות		4.2.11.3
שמורת טבע כהגדרתה בתמ"א 8. כל הוראות תמ"א 8 יחולו בשטח המתחם.		עקרונות תכנון
תת מתחם A11 מתווסף לתחום המוגדר כשמורת הטבע ויחולו עליו הוראות תמ"א 8. תתאפשר גישה חופשית של הולכי רגל לכל חלקי המתחם.		
פיתוח שביל להולכי רגל בשטח השמורה הקיימת והמוצעת מחייב תוכנית נופית אשר תכלול הוראות בדבר אי פגיעה במצוק ובחזותו הכללית ובפרט מכוון דרום.		עיצוב נופי
תכנית הכוללת את האתר לשימור המקום תלווה בתיק תיעוד לאתר, והוראות לשימור ככל שתידרשנה בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובהתייחס להנחיות נספח השימור של התכנית, ולהוראות סעיף 5.4 (שימור).		שימור אתרים





מתחם 12		4.2.12
תיאור המתחם		4.2.12.1
	<p>שטח פתוח על רמה גבוהה מצפון לכביש 854. הכביש האזורי והואדי העובר בצמוד לו מנתקים את המתחם משאר שטח הישוב.</p> <p>השטח מוגדר בתוכנית המתאר המחוזית כשמורת נוף ברגישות נופית גבוהה. תכנית מתחם, יער פקיעין (ג/15214) מגדירה בתחום זה מקטעים של יער וקרקע חקלאית. בחלקו הדרומי של המתחם מקטע מתכנית שמורת נחל בית העמק (ג/908).</p> <p>במתחם טראסות חקלאיות היסטוריות ומטעי זיתים לשימור.</p>	



הוראות נוספות		4.2.12.3
עקרונות תכנון		<p>המתחם ישמר כשטח פתוח בהתאם להנחיות התכניות החלות בו.</p> <p>בתאי שטח 540 ו-543 המסומנים ביעוד קרקע של שטחים פתוחים והנחיות מיוחדות יחולו הוראות תמ"מ 2/9 ותמ"מ א 8 לשמורת נוף.</p>
יערות		<p>בתאי שטח 571, 572 יחולו כל הוראות תמ"מ א 22</p>
אתרים לשימור		<p>תכנית הכוללת את הטרסות החקלאיות ההיסטוריות לשימור תלווה בתיק תיעוד לאתר והוראות לשימור ככל שתידרשנה בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובהתייחס להנחיות נספח השימור של התכנית, ולהוראות סעיף 5.4 (שימור).</p>



5. הוראות נוספות

5.1	תשתיות
5.1.1	<p>כללי:</p> <p>(1) קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מיס, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים.</p> <p>(2) ככל האפשר, יישמרו רצועות לקווי תשתית תת-קרקעיים בתכנית המפורטת, בצמידות לדרכים, מדרכות ורצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עקרון של איחוד ושילוב תשתיות.</p> <p>(3) תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.</p>
5.1.2	<p>מערכות דרכים, תנועה וחניה</p> <p>(1) כללי: כל תכנית תייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה ותחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה.</p> <p>(2) שבילי אופניים: שבילי האופניים יתוכנן בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח התנועה, הנספח הנופי, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם.</p> <p>(3) תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו.</p> <p>(4) מיתון תנועה: תכנית הכוללת אזורים המסומנים למיתון תנועה במסמכי תכנית זו ובנספח התחבורה המצורף אליה, תכלול ככל הנדרש הוראות בהתאם להנחיות הנספח האמור והנחיות משרד התחבורה בנושא זה אשר יהיו תקפות באותה עת.</p> <p>(5) חנייה: תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר בתחום הרשות.</p>
5.1.3	<p>חשמל ומערכות תקשורת</p> <p>(1) תכניות מפורטות באזורים של בניוי קיים יכללו, אם וככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל.</p> <p>(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) תכנית מפורטת למבנים בסמוך לתחנות השנאה ולהיפך תכלול דוח הערכת סיכונים וחישוב רמות קרינה, לאחר התייעצות עם הגורם הסביבתי המוסמך, המוודא עמידה בסף החשיפה לשדה אלקטרומגנטי המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>(4) כל תכנית הכוללת הקמת מתקני חשמל חדשים תכלול הוראות המוודאות עמידה בסף החשיפה לשדה אלקטרומגנטי המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>(5) תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת החשמל.</p>
5.1.4	<p>ביוב</p> <p>(1) תכנון מערכת הביוב בעיר/בישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(2) תכנית מפורטת המוסיפה בניוי בהיקף של מעל 50 יח"ד תלווה בנספח ביוב שיציג את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת על כל מרכיביה (מאספים, תחנות שאיבה לביוב וכיו"ב) וכולל פתרון הקצה, לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שידרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה.</p>

	<p>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>(3) תכנית מפורטת הכוללת מעל 100 יח"ד או 100 מ"ק לפי הקטן שבניהם, תכלול הוראה המתנה מתן היתרי בניה מכוחה בקיום פתרון קצה במתקן טיפול בשפכים, המטפל בשפכים לרמה נדרשת עפ"י החוק, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה בתיאום עם משרד הבריאות</p> <p>(4) תכנית מפורטת לתעשייה תכלול, ככל שיידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בניה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום.</p> <p>(5) תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות.</p> <p>(6) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 27,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב לביוב הנותנת מענה לתוספת האוכלוסייה המבוקשת.</p> <p>(7) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל-13,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד ו/או שטחים לתעשייה ותעסוקה, אלא אם קיים פתרון קצה העומד בהוראות כל דין ותקן.</p> <p>(8) באישור הועדה המחוזית ובהתייעצות עם משרד הבריאות ניתן יהיה לפטור מהוראת סעיף זה.</p>	
	<p>5.1.5 אספקת מים</p> <p>(1) תכנון מערכת אספקת המים בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(2) תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים העירונית, בתיאום עם מהנדס הרשות.</p> <p>(3) כל תכנית מפורטת המוסיפה 100 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) תכנית מפורטת שבתחומה עוברת רצועת מים לתכנון או רצועה אופציונלית, כמסומן בנספח המים, תתואם עם רשות המים.</p> <p>עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 27,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב למים, הנותנת מענה לתוספת האוכלוסייה המבוקשת.</p>	
	<p>5.1.6 ניקוז ושימור מי נגר עילי</p> <p>(1) 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>5.2 איכות סביבה</p>	
	<p>א. כללי:</p> <p>(1) תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת ולצמצום מטרדים כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום מים ורוח וכד', משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים לרעש, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>(2) על אף האמור בפרק 3, ניתן לקבוע בתכנית המפורטת הוראות ותנאים שיגבילו או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם, בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, איכות הסביבה ושימור משאבי מים.</p>	
	<p>ב. בניה ירוקה:</p> <p>תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן ולפי העניין, הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לתקן התקף, לרבות התייחסות לעקרונות המפורטים בנספח העיצוב העירוני ו/או נספח נופי-סביבתי משולב המצורף לתכנית זו</p>	



	<p>ג. פסולת- כללי: הטיפול בפסולת יערך על פי המפורט בתמ"א 16 על עדכונה. תכנית מפורטת שבתחומה קיים מתקן תשתית לטיפול בפסולת (תחנת מעבר/מתקן טיפול תרמי/אתר הטמנה) תכלול, ככל שנדרש, תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית, שיוכנו לפי הוראות תמ"א 4/16 והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה.</p> <p>פסולת בניין: בתכנית מפורטת ישולבו נהלי טיפול בפסולת בניין במסגרת היתרי בניה ויקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת סילוק מוסדר של פסולת בנין בהתאם לתקנות התכנון והבניה ועדכונה.</p> <p>פסולת ביתית ומיחזור: תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה יעודיים ופינויים לאתר מאושר.</p> <p>פסולת מוצקה ועודפי עפר: תכנית מפורטת שבה נוצרים עודפי עפר תכלול הנחיות לפתרונות לטיפול בעודפים ומתן עדיפות לשימוש חוזר בחומר בהתאם להרכבו. הפתרונות יתייחסו בין היתר לדרכי טיפול בעודפי עפר באתר ו/או לשינוע החומר לאתרי ויסות וטיפול בעודפי עפר או להטמנה באתרים מורשים.</p>	<p>.ג.</p>
	<p>ד. מניעת זיהום קרקע ומים: תכניות מפורטות באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות תמ"א 34/ב 4 על עדכונה</p>	<p>.ד.</p>
	<p>ה. 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 הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תקבע הוראות לטיפול בהם, שינועם ואחסנתם, בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים המוסמכים.</p>	<p>.ה.</p>

פסולת ביתית ומיחזור:

תכנית מפורטת תקבע הנחיות להקצאת שטחים לאצירה, לטיפול ולפינוי פסולת לאתר מאושר ובכלל זה הקצאת שטחים הנדרשים להפרדה במקור של פסולת לסוגיה. **מניעת זיהום קרקע ומים:**

תכניות מפורטות באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות תמא/34 ב/4 על עדכונה

חומרים מסוכנים:

3) ככלל, יש להימנע ממיקום של מפעלים, המשתמשים בחומרים מסוכנים בכמויות המהוות סיכון סביבתי, בסמוך למבנים המיועדים למגורים, למבני ציבור ולמסחר.

4) תכנית מפורטת הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תקבע הוראות לטיפול בהם, שינועם ואחסנתם, בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים המוסמכים.

גידול בעלי חיים:

הוראות תוכנית מחוז הצפון למבנים חקלאיים ג/21904 יחולו בתוכנית זו.

המשך פעילותם של מבנים קיימים לגידול בע"ח תהיה בכפוף לבחינה של פתרונות למניעה ולהפחתה של מטרדים ומפגעים סביבתיים.

תכנית מפורטת למגורים ו/או מבני ציבור וחינוך בקרבה למבנים קיימים לגידול בע"ח תלווה במסמך סביבתי ותכלול הוראות למניעת מטרדי ריח ופסולת בע"ח, תכלול אמצעים למניעתם/ צמצומם בתיאום ותקבע תנאים להוצאת היתרי בניה בתיאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.

תוכנית מפורטת להקמת מבנים לגידול בע"ח תערוך בחינה סביבתית מקיפה, אשר תמנע יצירת מטרדים כלפי שימושי המגורים ומבני הציבור הסמוכים להם, ותכלול את המרכיבים הבאים:

- 1) הנחיות לתכנון מתקנים לבעלי חיים בהתאם להנחיות מסמך "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, או עדכוניו כפי שיערכו מעת לעת.
 - 2) פירוט אמצעים, הוראות בקרה ומנגנוני פיקוח סביבתי שמטרתם צמצום מטרדים סביבתיים וסיכונים בתוך אזור התעשייה ומחוצה לו.
 - 3) הנחיות להקמת מתקנים נדרשים לטיפול בשפכים, נגר עילי ובפסולת, ובכלל זה מחזור פסדים.
 - 4) הנחיות להקצאת שטחים לאצירה, לטיפול ולפינוי בפסולת ובכלל זה בפסדים.
- פירוט אמצעים, מגבלות תכנון, הוראות בקרה ומנגנוני פיקוח סביבתי למניעת פגיעה בשטחים פתוחים הכוללים ערכי טבע, נוף, מורשת או המיועדים לפעילות פנאי ונופש.

5.3	סיכוני רעידות אדמה
	<p>1) לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה.</p> <p>2) תכנית מפורטת אשר אזור רגישות כלול בשטחה או גובל בו, תכלול סקרים וחוות דעת, בהתאם להנחיות הנספח האמור.</p> <p>תכנית מפורטת כאמור תטמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכה.</p>
5.4	מבנים ואתרים לשימור
	<p>1) יש לקרוא הוראות אלו ביחד עם נספח השימור המצורף לתכנית זו.</p> <p>2) הוראות פרק זה חלות על מבנים, אתרים ומתחמים לשימור כמסומן בתשריט, בתשריט השימור ובנספח השימור.</p> <p>3) נספח השימור המנחה של תכנית זו יהווה רקע תכנוני לקביעת מבנים, אתרים ומתחמים לשימור ובסיס לתכניות מפורטות ובקשות להיתר בניה לנושא זה.</p> <p>4) האתרים המפורטים בנספח השימור ישמשו את מוסדות התכנון, בבואם לקבוע את רשימת השימור של המועצה המקומית, להכין ולאשר תכניות לשימור ולתת היתרי בניה באתרים לשימור.</p> <p>5) כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת המתייחסת, בין היתר, לשימור האתרים בתחומה, יחולו על האתרים המפורטים בנספח השימור הוראות תכנית זו.</p> <p>6) מוסד תכנון רשאי להוסיף אתרים לשימור מעבר למצוין בנספח השימור במסגרת תכנית שימור או תכנית מפורטת.</p> <p>7) 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>8) אין בקביעת מבנה/אתר/מתחם לשימור וכל הוראה בתכנית זו בדבר שימור כדי לפגוע בזכויות בניה החלות בשטח ובשימושים המותרים במקום על פי תכנית תקפה.</p> <p>9) הוראות להכנת תכנית ומתן היתרים בתחום אתר לשימור:</p> <p>א. תכנית מפורטת, שבתחומה מצוי מבנה, אתר, מתחם לשימור 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 ינתן על ידי יועץ השימור המחוזי.</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>
5.5	אתרי עתיקות
	<p>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>





6. ביצוע התכנית

6.1 שלבי ביצוע התכנית

7.1.1	(1) תוכניות מפורטות במתחם A 10 יתנו מתן היתרי בניה למגורים במימוש חלקי של תכניות המגורים במתחמים הבאים כלהלן: א. מתחם B 7 – מימוש 270 יח"ד ב. מתחם 8 – מימוש 260 יח"ד.
	(2) תוכניות במתחם 10C יתנו מתן היתרי בניה למגורים במימוש מבני הציבור במתחם 10B לפי הנספח הפרוגרמתי לתוכנית זו.

6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

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

6.3 מימוש התכנית

7.3.1	יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 26,000 נפש.
-------	---





7.1 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

7.1.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
ל.ר.											

7.1.2 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	עדנה לרמן	30015	לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב-יפו	(1)	120	03-6959893		office@lerman.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמאפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com
אנג'	יועץ	אלביר אנדריא	108654	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נצרת	הגליל	34	04-6987946	073-7947445	alber@andria.co.il
יועץ תיירותי	יועץ	רוז ארבל		שבילים קהילתיים בישראל	מדרשת בן גוריון	(2)				razarbel12@gmail.com
ד"ר	גיאוולוג	עמוס בין		RPD יועצים	ירושלים	משעול המגלית	21	02-5865455	02-5879437	bamos@rpd-geohyd.com
אדר' נוף	יועץ נופי	טלי וכסלר	121161	נחלת הכלל	תל אביב-יפו	המסגר	52	077-7522152		taliw@new-commons.com
כלכלה ופרוגרמה	יועץ כלכלי	רון חקלאי		רון חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6513223	02-5959516	ran@u-haklai.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	יועץ	דני עמיר		דני עמיר תכנון סביבתי בע"מ	בני עטרות	דרך הראשונים	24	077-4250477	072-2765687	dani@env-planning.com
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	דורון קליין	10283321	לביא נטיף אלגביש (2014)	נשר	דרך השלום	17	04-8325647	04-8227101	haifa@lavi-natif.co.il
אדרי	יועץ	ליבנה שואף רונן	101628	שואף רונן אדריכלים בע"מ	נצר סרני	(3)		08-9150560	08-9150562	livna@srarc.co.il

(1) כתובת: יגאל אלון 120, ת"א.

(2) כתובת: מדרשת בן גוריון ת.ד. 132.

(3) כתובת: ת.ד. 237 נצר סרני.





7.2 חתימות



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





נספח ניהול תכנון ומעקב ובקרה



כלל תחום התכנית (נכון לערב אישור תכנית המתאר)

מאפיינים פיסיים - אורבניים

שטח בדונמים									
מ"ר בנוי									
מאושר _____ קיים בפועל _____ מתוכנן _____									
צפיפות דיור ממוצעת יח"ד / ד' נטו									
קיים בפועל _____ מתוכנן _____									
צפיפות אוכלוסייה ני' / קמ"ר									
שמושים		שטח תכנית קיים		מ"ר בנוי (לפי ארנונה)		סה"כ בתכנית המתאר		שמושים	
		דונם / מ"ר		דונם / מ"ר		דונם / מ"ר		דונם / מ"ר	
		אחוז		אחוז		אחוז		אחוז	
מגורים								שטחים פתוחים	
תעסוקה								דרכים	
מסחר								שטחי ציבור	
תיירות								
אחר									





ניהול מלאי תכנון לפי מתחמים (טבלאות בסיס לעדכון שוטף)

קיבולת ליעד התכנית – מגורים (ביחידות דיור)

הערות	תוספת יח"ד בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			יחידות דיור מאושרות שטרם מומשו			יח"ד קיימות בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים (ציפוף לרבות תמ"א 38)	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				

קיבולת ליעד התכנית – מסחר (במ"ר)

הערות	תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			זכויות מסחר מאושרות שטרם מומשו			מסחר במ"ר קיים בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת בתחום הבנוי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				

קיבולת ליעד התכנית – תעסוקה (במ"ר)

הערות	תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			זכויות תעסוקה מאושרות שטרם מומשו			תעסוקה במ"ר קיים בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת בתחום הבנוי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				





קיבולת ליעד התכנית – תיירות (מלונאות, צימרים, אירוח כפרי וכיו"ב ביחידות/חדרים)

הערות	תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			זכויות תיירות מאושרות שטרם מומשו			תיירות במ"ר קיים בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	תוספת בתחום הבנוי	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	סה"כ תוספת	ריאלי	נומינלי	% מימוש חזוי	ריאלי	נומינלי	% מימוש חזוי				

קיבולת ליעד התכנית – שטחים פתוחים ומרחב ציבורי (בדונם)

הערות	אזורי/מטרופוליני	עירוני	רובעי	שכונתי	שטח בדונם (סה"כ)	מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
						חסר		
						קיים		
						חסר		

קיבולת ליעד התכנית – מוסדות ומבני ציבור ורווחה (בדונם/מ"ר)

הערות	אזורי/מטרופוליני	עירוני	רובעי	שכונתי	שטח בדונם / שטח בנוי במ"ר	מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
						חסר		
						קיים		
						חסר		

במידה וישנן פונקציות ציבוריות, המשלבות מענה בכמה רמות תפקודיות (שכונתי/רובעי/אזורי) – תרשם הערה בהתאם בעמודת הערות בטבלה.

