



תכמ 2015-711

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0660704

שם תכנית: תכנית מתאר כוללנית בענה

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: בקעת בית הכרם

סוג תכנית: תכנית כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--



## דברי הסבר לתכנית

## 1. הסבר תמציתי על עקרונות התכנית:

הישוב בענה שוכן בבקעת בית הכרם, בסמוך לכביש 85 ויוצר רצף בנוי עם שני ישובים סמוכים – דיר אל אסד ומגיד אל כרום. הכניסה והרחוב הראשי של הישוב מהווים מוקד משיכה אזורי למסחר ובילוי. הישוב קשור אל שטחי הטבע ומטעי הזיתים ההיסטוריים שסביבו.

תוכנית המתאר הכוללנית לבענה קובעת לישוב יעד אוכלוסיה ריאלי של 18,000 תושבים. יעד זה גבוה מהתחזית הנגזרת מקצב הגידול הקיים לישוב, והוא מבטא אופק תכנון לטווח רחוק יותר, מתוך שאיפה להבטיח את התשתית הפיסית (דרכים, שרותי ציבור, שטחים פתוחים ועוד) שתתמוך באיכות חיי התושבים בישוב בהמשך צמיחתו. בשל הצטברות הסטורית של זכויות בניה במתחמי הישוב הבנויים, ובתוכניות הרחבה שאושרו בשני העשורים האחרונים, עומדת קיבולת המגורים הנומינלית בבענה – כמות התושבים בישוב בהנחה שימומשו כל זכויות הבניה המאושרות בו - על כ-42,000 נפש. קיבולת זו לא תתמשך ללא שינויים דראסטיים במבנה הישוב – שכן תשתיות הדרכים, התשתיות ההנדסיות, והיקף השטחים הציבוריים הפתוחים והמבונים בישוב אינם מסוגלים לתמוך במספר תושבים שכזה. התוכנית מורה על הקצאות שטחים למוסדות ציבור להיקף אוכלוסייה של כ-25,000 נפש ("הקיבולת הריאלית"), המבטא הנחות על מימוש גבוה יחסית, לטווח ארוך, של זכויות הבניה, על מנת להבטיח איכות חיים נאותה גם בתרחיש זה.

התוכנית מציעה הרחבה של תחום הפיתוח של הישוב, ותוספת שטחים למגורים, לתעסוקה ולשטחי ציבור. בנוסף, מציעה התוכנית הגברת אינטנסיביות הבניה לאורך הרחובות הראשיים בישוב, באופן שיאפשר פיתוח רחובות עירוניים ויספק פתרונות מגורים לטווח הארוך לתושבים שאין בבעלותם קרקעות.

התפתחותו של בענה ושל הישובים השכנים לו – דיר אל אסד ומגיד אל כרום, יצרה רצף בנוי ותפקוד משולב בתחומי התחבורה, התעסוקה והתשתיות. התוכנית לישוב שומרת על ייחודו ופיתוחו העצמאי של הישוב בענה, ועם זאת מתייחסת למקומו במערך האזורי בפיתוח ההיבטים התחבורתיים, הכלכליים, הסביבתיים והיבטי התשתיות בתוכנית זו.

בחלקו המזרחי של תחום השיפוט לישוב מורה התוכנית הכוללנית על איזון בין צרכי הפיתוח של הישוב ובין שימור המורשת החקלאית ושטחי הנוף שלו: מטעי הזיתים. התוכנית מסמנת כניסה חדשה מכביש 85, ודרך גישה המתחברת למזרח הישוב.

בין שכונות המגורים הבנויות והמתוכננות בישוב ובין השטחים החקלאיים ואזור התעסוקה המוצע, מסמנת התוכנית שטחים חדשים לפיתוח מגורים. רחוב חדש ראשי יוצא ממרכז הישוב, בסמוך לכניסה מכביש 85, עובר באזורי המגורים, ומתחבר אל דרך הכניסה החדשה ואחריה למזרח דיר אל-אסד, בכדי לשפר את הנגישות לחלקו המזרחי של בענה ולהסיט את התנועה החולפת לדיר אל אסד ממרכז הישוב.

על גבעת ג'למה, במזרח הישוב, מסמנת התוכנית שטחי מגורים, שטחי ציבור, שטח לפיתוח תיירות ושטחים ציבוריים פתוחים. התכנית מאזנת בין הצורך בשטחים חדשים לפיתוח, ובין שימור המופע הנופי הייחודי של הגבעה והמטעים על מדרונותיה.

בכניסה מכיוון כביש 85 לישוב – שער הישוב - מסמנת התוכנית מוקד תעסוקה ומסחר הנשען על שני רחובות ראשיים – הרחוב הקיים (רחוב אל שאגור) ורחוב המתחבר לכניסה מהמחלף החדש המתוכנן בכניסה לישוב. בין שני הרחובות וסביבם מסמנת התוכנית שטחי מסחר ותעסוקה, המשולבים בבניה למגורים בעליה מתונה לגובה.

בהמשך למוקד העירוני בשער הישוב התוכנית מסמנת רחובות ראשיים המתפרשים ממנו לתוך הישוב, ומגדירה תנאים תכנוניים לפיתוחם כרחובות עירוניים תוך פיתוח המרחב הציבורי לאורכם, עירוב שימושים והגברת האינטנסיביות של הבניה למגורים. 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 שיפור ברווחת הדיור ובאיכות החיים באזור המבונה הוותיק בישוב. התוכנית מסמנת מתחמים להתחדשות עירונית, אשר הוראות התוכנית הנוגעות בהם שמות דגש על שדרוג התשתיות והמרחב הציבורי ועל שיפור מערך הדרכים כתנאי לעיבוי המגורים ולציפוף המתחמים.

גרעין הכפר ההיסטורי משמר את המורשת הבנויה של בענה ומהווה מוקד לפעילות דת ותרבות בישוב. התוכנית מסמנת אותו כמתחם לשימור מרקמי, ומנחה לפיתוחו כמוקד תיירות, מסחר מוטה תיירות תוך שמירה על אופיו כאזור מגורים מסורתי.

התכנית מסמנת אזור תעסוקה במזרח תחום השיפוט כדי לאפשר פינוי שימושים המייצרים מטרדים בתוך מרקם המגורים, וקובעת הנחיות לתוכניות מפורטות בנושאי קיימות ואיכות סביבה.

### **הסבר על מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה.**

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

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

#### **ייעודי הקרקע (פרק 3):**

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

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

**הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)**

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

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

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

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

**2. 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	כ-1,300 דונם	כ-1,551,600 מ"ר	כ-307,100 מ"ר	במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכד'
		כ-10,000 יח"ד	כ-1,600 יח"ד	הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים הערכה של מסגרת כללית
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים	232 דונם	כ-411,400 מ"ר	כ-152,200 מ"ר	
תעשייה קלה ומלאכה	כ-150 דונם	כ-108,000	כ-108,000	
תיירות / מלונאות	10 דונם	4,000 מ"ר	4,000 מ"ר	



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



דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינם חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.





## 1. זיהוי וסיווג תכנית

תכנית מתאר כוללנית לבענה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

יפורסם ברשומות

260-0660704

מספר התכנית

3,458.48

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 שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

## 1.5 מקום התכנית

בקעת בית הכרם

1.5.1 נתונים כלליים

226646

קואורדינטה X

759378

קואורדינטה Y

בענה

1.5.2 רשויות מקומיות בתכנית

כל תחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון

1.5.3 תחום מוניציפלי

לא רלבנטי

1.5.4 שכונה/אזור בתחום הישוב





**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש
18985, 18981-18966	לא מוסדר	כל הגוש
20979-20982	מוסדר	כל הגוש

**1.5.6 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

הכפר בענה בבקעת בית הכרם שבגליל העליון תחום בין השטח המוניציפלי של כרמיאל מדרום, של דיר אל-אסד מצפון, של נחף ממזרח ושל מגיד אל כרום ממערב.









## 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 החריגה ונימקה את החלטתה.

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

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





## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עדנה לרמן			....	---	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	עדנה לרמן	12/3/2019	1		1: 5,000	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	עדנה לרמן	27/3/2019		67		מחייב	תכנית כוללנית - הוראות
	ועדה מחוזית	עדנה לרמן	27/3/2019	1		1: 2,500	מנחה	נספח עיצוב עירוני
	ועדה מחוזית	עדנה לרמן	27/3/2019		16	---	מנחה	נספח עיצוב עירוני
	ועדה מחוזית	אלבר אנדריא	27/3/2019	1		1: 5000	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	אלבר אנדריא	27/3/2019		24		מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	טלי וקסלר	27/3/2019	1		1: 5000	מנחה	נספח נופי-סביבתי
	ועדה מחוזית	טלי וקסלר	27/3/2019		22		מנחה	נספח נופי סביבתי
	ועדה מחוזית	דני עמיר	27/3/2019		20		מנחה	נספח סביבתי
	ועדה מחוזית	ליבנה שואף-רון	27/3/2019	1		1: 5000	מנחה	נספח שימור
	ועדה מחוזית	ליבנה שואף-רון	27/3/2019		17		מנחה	נספח שימור
	ועדה מחוזית	דורון קליין	27/3/2019	1		1: 5000	מנחה	נספח ניקוז וניהול נגר עילי
	ועדה מחוזית	דורון קליין	27/3/2019		15		מנחה	נספח ניקוז וניהול נגר עילי
	ועדה מחוזית	דורון קליין	27/3/2019	1		1: 5000	מנחה	נספח תשתיות מים
	ועדה מחוזית	דורון קליין	27/3/2019	1		1: 5000	מנחה	נספח תשתיות ביוב
	ועדה מחוזית	דורון קליין	27/3/2019		9		מנחה	נספח תשתיות מים וביוב
	ועדה מחוזית	רן חקלאי	27/3/2019		48	---	מנחה	נספח פרוגרמטי, חברתי כלכלי
	ועדה מחוזית	עדנה לרמן	27/3/2019		5	---	מנחה	נספח מעקב ובקרה
	ועדה מחוזית	עדנה לרמן	27/3/2019		20	---	מנחה	נספח יישום



	ועדה מחוזית	עדנה לרמן	27/3/2019	1		1: 5000	מחייב חלקית	נספח מתחמים
	ועדה מחוזית	עמוס ביין	27/3/2019		38	---	מסמך רקע	סקר סייסמי
	ועדה מחוזית	דטהמפ	27/3/2019	1		1: 5000	מסמך רקע	תשריט רקע תכנוני קיים
	ועדה מחוזית	דטהמפ		...			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.

מונח	הגדרת מונח
החוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקונו.
תכנית תקפה	תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו.
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
שטחי בניה	השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי בניה תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
שימוש נלווה	שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרשים לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישוא של פרק 3.
מתחם תכנון	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים ותאי השטח, המצוינת באות ובמספר (למשל 4B) ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4. לתוכנית זו.
מתחם לשימור מרקמי	גרעין הכפר ההיסטורי - מתחם תכנון כהוראתו בתוכנית זו, אשר ינתנו לגביו הנחיות לשימור הרקמה ההיסטורית ודפוס הבינוי, נפחיות וגבהי המבנים וכל נושא אחר הנדרש לשימור המרקם הבנוי.
אזור החיץ	תחום הגובל ומקיף את המתחם לשימור מרקמי אשר ינתנו לגביו הנחיות מיוחדות הנוגעות לגובה ואופי הבינוי ונגישות לגרעין הכפר
מתחם להתחדשות עירונית	מתחם תכנון כמוגדר בתוכנית זו, אשר ינתנו לגביו הנחיות המאפשרות חידוש תשתיות, הסדרת מערכת הדרכים, חידוש והסדרת המרחב הציבורי, תוספת שימושים מותרים, עיבוי הבינוי, ו/או החלפת מבנים וכל זאת לצורך החיאתו ושיקומו.
עיבוי בינוי	הוספת בניה במגרשים ריקים או בחלקים ריקים של מגרשים בנויים, מילוי נתקים (infill), תוספת קומות, ממ"דים וחזיקים המבנים מפני רעידות אדמה
חזית מסחרית	קומת המסד של בנין המשמשת למסחר ותעסוקה ואשר קיימת אליה גישה ישירה להולכי רגל במפלס הרחוב.
דיוור בהישג יד	כהגדרתו בחוק התכנון והבניה



<p>יחידה המהווה חלק מדירת מגורים, עם כניסה נפרדת, או הבנויה בסמוך לדירת המגורים, המיועדת לשמש לאירוח לפרקי זמן קצובים והתואמת את התקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p>	<p><b>יחידת אירוח</b></p>
<p>כהגדרתו בתמ"א 35.</p>	<p><b>מרחב ציבורי</b></p>
<p>דרך להולכי רגל או דרך המקצה מרחב משמעותי להולכי רגל לצד דרכים עירוניות ומלווה בתשתיות ירוקות ובנטיעות עצים, במיקום וברוחב המצוינים בתוכנית ובנספח הנופי. ציר ירוק יתחבר במידת האפשר לצירים אחרים, ליצירת מערכת צירים ירוקים בישוב.</p>	<p><b>ציר ירוק</b></p>
<p>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.</p>	<p><b>אזור מיתון תנועה</b></p>
<p>מתקן תחבורה ציבורית שבו פועלים קווי שירות שונים ומתקיימת בו חנייה תפעולית של רכבי תח"צ ופעילות נוסעים, לרבות מעבר נוסעים בין קווי אוטובוס ובין סוגי שירות שונים או נוסעים לקווי אוטובוס.</p>	<p><b>מסוף תחבורה ציבורית</b></p>
<p>שטח המיועד לחניית רכב כבד בשעות היום והלילה.</p>	<p><b>חניון רכב כבד</b></p>
<p>שטח המיועד לחניון אוטובוסים לשעות הערב והלילה. בשטח החניון אין פעילות מסחרית/ פעילות הורדה והעלאת נוסעים.</p>	<p><b>חניון לילה</b></p>
<p>מתקנים לשירות מערך התשתיות</p>	<p><b>מתקנים הנדסיים</b></p>

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





## 2. מטרות התכנית

- מתן מענה תכנוני כולל לישוב בהיקף של 18,000 תושבים
- יצירת תנאים לפיתוח פיזי ולתפקוד עירוני מיטביים.
- פיתוח היצע מגורים הולם ליעד האוכלוסיה – בשטחים חדשים ובעיבוי מרקמים קיימים.
- ביסוס כלכלי של הישוב – פיתוח מתחם מסחר ותעסוקה נקייה בכניסה לישוב.
- 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.
- מציאת פתרונות מיטביים לצרכים הקיימים והעתידיים בשטחים לצורכי ציבור בכלל ומוסדות חינוך בפרט - פריסת מערך מוסדות חינוך, תרבות, חברה ושרותי ציבור.
- מתן מענה לצרכי התנועה והתחבורה בישוב, הסדרת הכניסות הראשיות לישוב ומערך התנועה הפנים ישובי וחיזוק חיבור הישוב למערכת האזורית.
- שימור, שיקום, חידוש ופיתוח גרעין הכפר ההיסטורי של הישוב כמוקד אטרקטיבי עם שימושים מעורבים הכולל מגורים, תיירות ומסחר.
- שיפור איכות הסביבה העירונית באמצעות קביעת הנחיות בנושאי קיימות ואיכות סביבה ופינוי מטרדים מאזורי המגורים.
- הגדרת גבולות הפיתוח של הישוב וקביעת קו הגבול בין השטח לפיתוח והשטחים הפתוחים לשימור.
- פיתוח מתחם תעסוקה, תעשייה זעירה ומלאכה במזרח הישוב.



### 3. ייעודי קרקע ושימושים

- ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי היעוד העיקרי שבהם.
- בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים שהם אינהרנטים לשימושים העיקריים 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 ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים; מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור וכד'. כל זאת בלבד שלא יפגע תפקודו של השימוש העיקרי.
- השימושים המפורטים בכל יעוד, וההוראות הנלוות אליהם, יחולו גם על 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, 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. (4) יחידות אירוח לפי התקנים הפיזיים 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 לפי התקנים הפיזיים של משרד התיירות.





3.2.2	הוראות
	<p>- הנחיות סביבתיות -</p> <p>השימושים המשניים המפורטים בסעיף 3.2.1 יותרו בתנאי שינקטו אמצעים להבטיח כי לא יהיו מטרד למגורים.</p> <p>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> <p>היתר בניה לשימושים שעלולים לגרום למטרדים סביבתיים באזורי מגורים, ילווה במסמך סביבתי, שיקבע אמצעים למניעת מפגעים לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה.</p> <p>- בינוי ופיתוח -</p> <p>תוכנית מפורטת הכוללת תאי שטח בסימון מגורים ומסחר תיישם בהם את הנחיות העיצוב והפיתוח המפורטות בסעיף 4.1.3 לתקנון תוכנית זו (רחובות עירוניים).</p>

3.3	מגורים, מסחר ותעסוקה
3.3.1	שימושים
שימושים עיקריים	<p>1. מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים, דיור בהישג יד, דיור לבעלי צרכים מיוחדים וכו'.</p> <p>2. מסחר, משרדים, והסעדה, ובלבד שאופי הפעילות ו/או היקפה לא יהוו מטרד או מפגע סביבתי.</p> <p>3. תעשייה נקייה ותעשייה עתירת ידע, שירותים פיננסיים, מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר, ובתנאי שלא יהוו מטרד סביבתי.</p>
שימושים משניים	<p>(1) מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>(2) שטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>(3) יחידות אירוח לפי התקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p>
3.3.2	הוראות
	<p>- הנחיות סביבתיות -</p> <p>השימושים המשניים המפורטים בסעיף 3.3.1 יותרו בתנאי שינקטו אמצעים להבטיח כי לא יהיו מטרד למגורים. 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> <p>היתר בניה לשימושים שעלולים לגרום למטרדים סביבתיים באזורי מגורים, ילווה במסמך סביבתי, שיקבע אמצעים למניעת מפגעים לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה.</p> <p>בתאי שטח 353 ו-352 יקבעו זכויות בניה שיאפשרו מבנים בגובה עד 8 קומות וייושמו הנחיות סעיף 4.1.3 (רחובות עירוניים) לתקנון תוכנית זו.</p>





<b>3.4</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>3.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות, מבנים לצרכי תרבות, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים לרבות אולם לניחום אבלים, ספריות, גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ושירותי חירום. שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ושירותי חירום וכל שימוש אחר המוגדר בחוק כצרכי ציבור למעט שימוש שיהווה מטרד למגורים ושימושי קרקע רגישים סמוכים. למרות האמור לעיל, תא שטח 526 ישמש לחינוך על יסודי ולשימושים ציבוריים הניתנים לשילוב בחינוך על יסודי, בלבד.
<b>שימושים משניים</b>	מגרשי ספורט וגני משחקים; שילוב מתקנים פוטוולטאים על גגות, שילוב שצ"פ בשב"צ, נטיעות והצללות. מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות ומזנונים.
<b>3.4.2</b>	<b>הוראות</b>
	המבנים ומוסדות הציבור המתוכננים ייבנו על פי העקרונות המפורטים בסעיף 4.1.5 לתוכנית זו (מבני ציבור) ולפי הנחיות המדריך העדכני בזמן התכנון המפורט.



<b>3.5</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>3.7.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	תעסוקה לסוגיה, לרבות מלאכה וגידול בעלי חיים.
<b>שימושים משניים</b>	אחסנה, מרכז תחבורה, חניה, חניון רכב כבד, אזור לאיסוף, מיון וטיפול בפסולת, משרדים, מתקני ספורט ונופש.
<b>3.7.2</b>	<b>הוראות</b>
	א. תכנית מפורטת לשטחי תעסוקה תכלול בדיקה מקדימה של השפעות סביבתיות בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת, ובכלל זה בחינת השפעת הריחות וזיהום האויר, הרעש, הניקוז ופינוי הפסולת, ואת האמצעים לצמצום ולמניעה של מפגעים ומטרדים סביבתיים. אמצעים אלו יעוגנו כתנאים בהיתר הבניה. ב. תכנית מפורטת בייעוד תעסוקה תוכן רק בתנאי שנערכה הערכה מקדימה של תוספת בהיקפי התנועה ובפרט תנועת רכב כבד, וניתנו הוראות להתאמת תשתית הדרכים והחניה. ג. הקמת מבנים חקלאיים תותר בתא שטח 371 בלבד תהיה בהתאם להוראות תכנית ג/21904.



<b>3.6</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>3.6.1</b>	<b>שימושים</b>



<p>מסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה. תעסוקה נקיה כגון: משרדים, תעשייה נקייה ותעשייה עתירת ידע, שירותים פיננסיים, מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר ובתנאי שלא יהוו מטרד סביבתי.</p>	<p><b>שימושים עיקריים</b></p>
<p>א. שירותים אישיים לסוגיהם ב. שרותי ציבור, חינוך, מרפאות ג. משרדים, אולמות אירועים. ד. שימושי בידור, בילוי ופנאי.</p>	<p><b>שימושים משניים</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p>3.6.2</p>
<p>לא יותרו שימושים אשר לפי הרשות הסביבתית המוסמכת עלולים ליצור מטרדי רעש או מטרדים סביבתיים אחרים שיש בהם בכדי לפגוע באיכות חייהם של תושבים במגורים סמוכים או דיירי מוסדות ציבור הכוללים מגורים.</p>	

<p><b>תיירות</b></p>	<p>3.7</p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p>3.7.1</p>
<p>אכסון מלונאי לסוגיו כולל בתי מלון, מלון בוטיק, מלונות, אכסניות ויחידות אירוח לפי התקנים הפיזיים של משרד התיירות החלים בזמן אישור התוכנית.</p>	<p><b>שימושים עיקריים</b></p>
<p>מסחר נלווה לתיירות, גלריות, בתי קפה ומסעדות, שימושי בידור, בילוי ופנאי, אולמות כנסים ואירועים.</p>	<p><b>שימושים משניים</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p>3.7.2</p>
<p>תוכנית מפורטת למתחמי תיירות תיערך בהתאם להוראות תמ"א 12 על שינוייה.</p>	

<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p>3.8</p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p>3.8.1</p>
<p>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 ואמנות סביבתית וכדומה.</p>	<p><b>שימושים עיקריים</b></p>
<p>(1) חניה ציבורית בתת הקרקע בלבד ובהיקף מוגבל. (2) מזנון ושירותים כשימוש נלווה לשרות המבקרים בלבד. (3) מתקני תשתית בתת הקרקע שהוכחה נחיצותם</p>	<p><b>שימושים משניים</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p>3.8.2</p>
<p>(1) השימושים המשניים המפורטים בסעיף 3.8.1 לעיל יותרו בתנאי שהיקפם הכולל יהיה מצומצם ולא יפגע בתפקודו של השצ"פ, כמפורט בסעיף 4.1.6. (2) כל תכנית מפורטת בשטח ציבורי פתוח שתכלול את השימושים המפורטים בסעיף 3.8.1 תלווה בתוכנית פיתוח נופית.</p>	

<p><b>ספורט ונופש</b></p>	<p>3.9</p>
---------------------------	------------



<b>שימושים</b>	<b>3.9.1</b>
שטחי ספורט, נופש וכל שימוש אחר התומך בפעילות ספורט ונופש כגון: חדרי כושר, בריכה סגורה, חדרי טיפולים, חדרי חוגים ופעילויות שונות.	<b>שימושים עיקריים</b>
(1) מלתחות ושירותים לשימוש המבקרים במקום (2) בתי קפה ומזנונים לשימוש המבקרים במקום. (3) גנים ושטחים פתוחים לבילוי ונופש. (4) חניה לשימוש המבקרים במקום.	<b>שימושים משניים</b>
<b>הוראות</b>	<b>3.9.2</b>
תכנית מפורטת לשימושים רגישים בקרבה למבנים קיימים לגידול בע"ח תבחן את ההשפעות הסביבתיות משימושים אלו באמצעות מסמך סביבתי, ותכלול את המגבלות הנדרשות באישור המשרד להגנת הסביבה.	



<b>קרקע חקלאית</b>	<b>3.10</b>
<b>שימושים</b>	<b>3.10.1</b>
עיבוד חקלאי כהגדרתו בחוק.	<b>שימושים עיקריים</b>
(1) תשתיות הנדסיות תת קרקעיות. (2) דרכים חקלאיות. (3) תחנת מעבר וטיפול בגזם ובפסולת חקלאית. (4) בית קברות, בהתאם להוראות תמ"א 19 על כל שינוייה	<b>שימושים משניים</b>
<b>הוראות</b>	<b>3.10.2</b>
על הקרקע החקלאית הכלולה בתוכנית יחולו הוראות תוכנית ג/21904: תכנית למבנים חקלאיים במחוז צפון. תכנית מפורטת שתוכן בתא שטח 661 תסמן שטח לבית קברות בהתאם להנחיות נספח הפרוגרמה לתוכנית זו. במסגרת זו, ניתן יהיה לשקול ביטול בית הקברות המאושר בתכנית ג/15422.	
<b>חקלאי פתוח</b>	<b>3.11</b>
<b>שימושים</b>	<b>3.11.1</b>
עיבוד חקלאי כהגדרתו בחוק	<b>שימושים עיקריים</b>
(1) תשתיות הנדסיות תת קרקעיות. (2) דרכים חקלאיות.	<b>שימושים משניים</b>
<b>הוראות</b>	<b>3.11.2</b>
תיאסר בניה כלשהי בשטח חקלאי פתוח ניתן יהיה לסלול דרכים חקלאיות אשר יפותחו כדרכי נוף אקסטנסיביות וישמשו גישה לחלקות החקלאיות ותואי לשבילי טיול ורכיבה על אופניים בלבד.	





3.12	דרך מאושרת / רצועה לתכנון
3.12.1	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.
<b>שימושים משניים</b>	<p>(1) שבילי הליכה, רחובות משולבים, שבילי אופניים, חניה ציבורית עילית ותת קרקעית לכלי רכב, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעקות ורשת תאורה.</p> <p>(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.</p>
3.12.2	<b>הוראות</b>
<b>דרכים ארציות</b>	<p>(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.</p> <p>(2) לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>
<b>דרכים פנימיות</b>	<p>(1) ניתן להרחיב זכות דרך ולהתוות דרך חדשה. מבלי שיחשב הדבר שינוי לתוכנית זו.</p> <p>(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 כהגדרתה בתוכנית זו, ובהתאם לתקנים ושיקולים תחבורתיים, ולהצגתה של דרך חלופית לפי הצורך.</p> <p>(3) דרכים פנימיות שאינן מסומנות בתוכנית זו יקבעו בתוכניות מפורטות תוך התיחסות לעקרונות נספח התנועה המצורף לתוכנית תוך התאמתן לתנאי השטח.</p> <p>(4) במסגרת תכניות מפורטות, ייקבעו ויתוכנו מערך הדרכים הפנימיות בתחום התוכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן. מערך הדרכים יתבסס וישען על מערך הדרכים הראשי המוצע במסגרת תכנית זו, כמופיע בתשריט התכנית ובנספח תנועה ודרכים.</p> <p>(5) תכנון הדרכים במסגרת תכניות מפורטות, יבטיח ככל הניתן מתן מענה לתשתיות תחבורה ציבורית, שבילי אופניים והולכי רגל ושילוב קווי תשתית שיוטמנו ככל הניתן, בתת-הקרקע.</p> <p>(6) במסגרת תכניות מפורטות, יקבעו היקפי החניה ופריסת שטחי החניה הנדרשים.</p> <p>(7) תכנית מפורטת שבה רצועה לתכנון תכלול את קטע רצועת הדרך הכלול בה.</p> <p>(8)</p>

3.13	דרך ו/או טיפול נופי
3.13.1	<b>שימושים והוראות</b>
	בהתאם להוראות תת"ל 17א החלה במקום



## 4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

4.1	הוראות כלליות
4.1.1	<p style="text-align: right;"><b>כללי:</b></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) מוסד תכנון יחליט על הפקדת תכנית מפורטת רק אם השתכנע שהיא כוללת פתרונות נאותים להקצאת שטחי ציבור, פיתוח תשתיות הנדסיות ותשתיות תנועה, נגישות למבנים, השתלבות עם מתחמים גובלים, והכול בהתאם להוראות תכנית זו. 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) 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 הדיור המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>(5) 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>(6) תכנית הכוללת 100 יח"ד ומעלה תופקד בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בדבר הצורך בדיוור בהישג יד, ובכלל זה כמות יח"ד בהישג יד הנדרשת בתוכנית, תמהיל יח"ד וגודלן.</p> <p>(7) תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו.</p> <p>(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.</p> <p>(9) תוכנית מפורטת תכלול נספח עיצוב אדריכלי ונספח נופי אשר יתייחסו:</p> <p>א. לתכנון מיטבי של המרחב הציבורי בכלל, ולמרחב הרחוב בפרט, כמרחב בטוח להולכי רגל ונוח לשהיה, ובכלל זה מיתון תנועה, נטיעת עצים, אמצעי הצללה, תאורה, ריהוט רחוב מותאם, וכדומה.</p> <p>ב. ליצירת רצף עיצובי לאורך הרחובות ועם המתחמים הסמוכים.</p> <p>ג. לעיצוב חזיתות המבנים הפונות לרחוב.</p>



<p>(10) תכניות מפורטות יכללו הנחיות אשר יבטיחו כי היתר כי תוספות בניה למבנה קיים יותנו בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413</p> <p>(11) תכניות מפורטות הגובלות עם שטחים פתוחים כסימונם בתשריט המוצב המוצע, יכללו הנחיות עיצוב אדריכלי לחזית הפונה לשטח הפתוח אשר ינחו להשתלבות בנוף, מעברים להולכי רגל אל השטחים הפתוחים, וכן הנחיות פיתוח לצורך שמירה על עצים וערכי טבע קיימים ככל הניתן.</p> <p>(12) בתכנית מפורטת שתוכן על קרקע פרטית ותכלול מספר יח"ד במגרש מתן היתר בניה יותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הועדה המקומית המפרטת כיצד ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה ויחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות הצגת פתרון חנייה בהתאם לתקן התקף לכלל יחידות הדיור המותרות. אין חובה לנצל את מלוא זכויות הבנייה בבת אחת, ובלבד והבנייה המוצעת בבקשה להיתר לא תיפגע באפשרות לממש את מלוא זכויות הבניה וצפיפות יחידות הדיור בעתיד לפי תכנית הבינוי שאושרה". שינוי של היקף זכויות הבניה המוקנות יהיה בסמכות ועדה המחוזית.</p> <p>(13) בתכנית מפורטת שתוכן על קרקע מדינה ותכלול בניה רוויה לשיווק לא יוצא היתר בניה אלא אם זה כולל את כל יחידות הדיור המותרות במגרש, ולא תינתן תעודת גמר או טופס ארבע למבנה אשר אינו כולל את כל יחידות הדיור המותרות על המגרש. אין בסעיף זה בכדי למנוע הקלה המאפשרת תוספת יחידות דיור במגרש, בכפוף להוראות הדין התקף במועד הוצאת ההיתר."</p>	
---	--

<p>(1) במתחמים שסומנו בתשריט מצב מוצע כמתחמים להתחדשות יוכנו תוכניות מפורטות להתחדשות עירונית למתחם במלואו (להלן: "תוכנית להתחדשות עירונית"), שיקבעו הוראות לשיקום ועיבוי הבינוי הקיים במתחם תוך שימת דגש על שיפור המרחב הציבורי, התשתיות ההנדסיות, הנגישות התחבורתית ואתרו ככל הניתן תוספות שטחי ציבור ושטחים פתוחים כבסיס לתוספת מגורים. התוכנית תכלול קביעת זכויות בניה ומס' יח"ד מינימלי למגרש, נפחי בניה מינימליים ומקסימליים ותכסיות.</p> <p>(2) גבולותיו המדויקים של מתחם או תת מתחם להתחדשות עירונית המסומן בתשריט תוכנית זו יקבעו במסגרת הכנת תוכניות להתחדשות עירונית.</p>	<p>4.1.2 תוכניות למתחמי התחדשות עירונית</p>
--	---

- (3) 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.
- (4) ניתן יהיה להכין תכניות מפורטות להתחדשות עירונית גם לתתי מתחמים בתנאי שגובה תכנית אב להתחדשות עירונית למתחם כולו אשר אומצה על ידי מוסד תכנון ותת המתחם תואם את התכנון הכולל.
- (5) על אף האמור בס"ק 1 לעיל רשאי מוסד תכנון להפקיד תוכנית מפורטת **למבני ושטחי ציבור בלבד** במתחם ובלבד שמולאו ההנחיות בסעיף 4.1.5 בתוכנית זו.
- (6) על אף האמור בס"ק 1 לעיל רשאי מוסד תכנון להפקיד תוכנית מפורטת **לדרכים בלבד** במתחם.
- (7) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית תבטיח את התנאים להתחדשות המתחם בהתאם למפורט להלן:
- א. הוראות בינוי לשיפור חזות הרחוב, דוגמת הגדרת קווי בנין וקביעת כללים מחייבים לפיתוח ולעיצוב.
- ב. **הסדרת תשתיות הנדסיות עירוניות** כפי הנדרש לפי תוספות הבניה במתחם ובהתאם לבדיקת כושר הנשיאה של התשתיות והמתקנים הקיימים.
- ג. התוויית מערכת הדרכים הנדרשת במתחם לשיפור הנגישות למגרשים. בדגש על תכנון רחובות ממותני תנועה, סימון שבילים להולכי רגל ומתן עדיפות להולכי רגל במרחב ציבורי משולב.
- ד. סימון שבילים להולכי רגל אשר יבטיחו את הנגישות של הולכי הרגל אל מוסדות החינוך והציבור במתחם וסביבתו.
- ה. **הסדרת פתרונות חניה** באופן שיפגע פחות ככל האפשר בחזית לרחוב וככל הניתן בתת הקרקע.
- 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.
- 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.
- ח. הבטחת אפשרויות ההגנה והשימור על הערכים הפיזיים והתרבותיים של **גרעין הכפר ההיסטורי**.
- 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.
- י. **עידוד ערוב שימושים** ופתיחת חזית מסחרית פעילה לאורך רחובות עירוניים וראשיים.



- יא. הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה המבטיחים בין השאר פינוי פלישות מזכות הדרך ומפגעים אחרים.
- 8) תוכנית להתחדשות עירונית תקבע שלביות ביצוע אשר תבטיח שהקמת תוספת יחידות הדירור המוצעות תותנה בביצוע תשתיות הנדסיות עירוניות, בתוספת שטחים פתוחים ובשדרוג המרחב הציבורי ובתוספת מבני הציבור שנועדו לשרת אותן.
- 9) תוכנית להתחדשות עירונית תכלול **נספח יישום** אשר יתיחס לתמריצים כלכליים לעיבוי הבינוי ולשדרוג המרחב הציבורי.



תכניות לרחובות עירוניים:	4.1.3
<p>תוכניות מפורטות שיוכנו בתחום תאי השטח המסומנים בתשריט התוכנית ביעוד מגורים ומסחר, 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) המבנים יפנו חזית פעילה אל הרחוב ואל קומת המסד תתקיים גישה ישירה להולכי רגל ממפלס הרחוב.</p> <p>3) הקומות שמעל לקומת הקרקע המסחרית תהיינה בשימוש של מגורים עם אפשרות למשרדים.</p> <p>4) 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>5) בתחום שבין גבול המגרש לקו הבנין הפונה לחזית הרחוב לא יותרו חניה, גידור, מכשולים וכל הפרעה אחרת לרציפות המרחב הציבורי.</p> <p>6) יובטחו תנאים לגינון ולנטיעת עצים במרחב הרחוב, ובכלל זה בתחום המגרשים עד לקו הבנין הפונה לחזית הרחוב.</p> <p>7) יותר שילוב של שימושים למוסדות חינוך, תרבות וחברה קטנים כגון, גני ילדים, מעונות ומועדונים ובתנאי שתובטח כניסה נפרדת לשימוש הציבורי כולל הגדרה של שטחי חוץ בהתאם לנדרש לפי תקני משרד החינוך.</p> <p>8) יובטחו התנאים לשמירה על איכות הסביבה והמגורים ומניעת מטרדי רעש או מטרדים סביבתיים אחרים שיש בהם בכדי לפגוע באיכות חייהם של תושבים במגורים סמוכים, 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>	







תכנון שטחים למוסדות ומבני ציבור	4.1.5
<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 קרקע 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> <p>(3) תכנית מפורטת תקצה שטחים לצרכי ציבור לפי העקרונות הבאים:</p> <p>3.3. שטחי הציבור יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, אשר תרשם על שם הרשות המקומית ותכלול הוראות בנוגע לשלבי פיתוחם.</p> <p>3.4. ניתן יהיה לאפשר 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 ודרישות נוספות בהתאם לשימוש המיועד.</p> <p>3.5. 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.</p> <p>(4) 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.</p> <p>(5) על אף האמור לעיל, הסבת שימוש ציבורי אחד למישנהו לא תהווה שינוי לתוכנית זו ובלבד שהשינוי תואם את הנספח הפרוגרמתי לתוכנית זו.</p> <p>(6) לא תופקד תכנית המקטינה את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בניה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו.</p> <p>(7) תכנית מפורטת תפרט בנספח הבינוי את כלל הבינוי במגרשים הציבוריים הנכללים בה לשם:</p> <p>(א) הבטחת ניצול הקרקע באופן מלא ומיצוי מלוא פוטנציאל הבניה במגרש בעתיד.</p> <p>(ב) הבטחת אפשרות להקמת מוסדות ציבור שונים במבנה אחד לרבות שטחי מבנה ושטחים פתוחים, תוך שמירה על כניסות נפרדות, ודרישות נוספות בהתאם לשימוש המיועד.</p>	

- 8) 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.
- 9) 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 בישב.
- 10) תוכנית מפורטת תאפשר שילוב מתקנים פוטוולטאים על גגות, שילוב שצ"פ בשב"צ, נטיעות והצללות.

שטחים ציבוריים פתוחים	4.1.6
<p>1) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת פיתוח 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 שיכללו שטחים ציבוריים פתוחים יקבעו הוראות עפ"י העקרונות הבאים:</p> <p>א. לפי נספחי הנוף, העיצוב העירוני והנספח הפרוגרמטי בתכנית זו, גם אם לא סומנו בתשריט תוכנית זו, ויחולו עליהם הוראות תוכנית זו לשטחי ציבור פתוחים כמפורט להלן.</p> <p>ב. תכנית מפורטת שתכלול בניה בתחום שצ"פ תחוייב בהכנת תוכנית פיתוח נופית.</p> <p>ג. לא יותר פיתוח ו/או בניה בתחום שצ"פ פרט לשימושים המשניים המפורטים בסעיף 3.8.1 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>ד. לא יותר גידור בשצ"פים פרט לאמצעים למניעת כניסת כלי רכב וגידור מצומצם למתקנים הנדסיים.</p> <p>ה. לא תותר חניה בתחום השצ"פ אלא בשצ"פ ששטחו מעל 2.0 דונם אשר בו ניתן להקים חניון בתת הקרקע בלבד, ובשטח שלא יעלה על 20% משטח השצ"פ.</p> <p>ו. טיילות וצירים ירוקים – תכנית מפורטת הכוללת בתחומה טיילת או ציר ירוק המסומנים בנספח הנופי-סביבתי, תבטיח את רציפותם והמשכייתם של מסלול</p>	



<p>הולכי הרגל לרבות קישוריות עם מתחמים גובלים. וקישור לשטח הפתוח ככל הניתן.</p> <p>ז. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים בשטח ציבורי פתוח יותרו בתנאי שתוכח חיוניותם במקום זה והיותם מתקנים לצרכי הסביבה הקרובה בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשטח ציבורי פתוח .</p>	
--	--



	<b>4.1.7</b>
<b>דיוק בסימונים :</b>	
<p>(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.</p> <p>(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>	



	<b>4.1.8</b>
<b>הוראות לכלל המתחמים :</b>	
<p>(1) תכנית מפורטת במתחמי תכנון חדשים (7,8,9) תערך למתחם במלואו אלא אם נאמר אחרת בהוראות המתחם.</p> <p>(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.</p> <p>(3) שטחי הבניה במ"ר, המפורטים בכל מתחם, מתייחסים לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט. שטחים אלה כוללים את סך כל שטחי הבנייה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.</p> <p>(4) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות.</p> <p>שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה למוסדות ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם, ואינם כוללים שטחי בניה בתת הקרקע, הניתנים להוספה בהתאם לס"ק 6 להלן.</p> <p>(5) 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</p>	





זו שונה, תשתנה התוספת בהתאמה, כך שישמר סה"כ היקף הזכויות המוצע בתכנית זו.

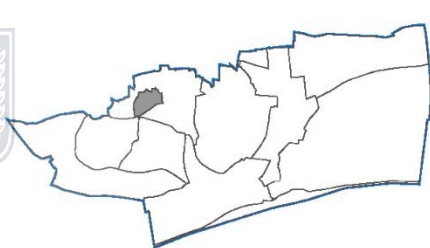
(6) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות המתחם הרלוונטי, ובכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.

(7) תכנית שבתחומה מצוי מתחם/ אתר לשימור תכלול הוראות לשימור האתר וסביבתו.

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





	<b>4.2</b>
	<b>4.2.1</b>
	<b>4.2.1.1</b>
	<p><b>תאור כללי:</b> הלב ההסטורי של הישוב שהתפתח מהכפר העתיק, על ראש הגבעה המערבית בישוב.</p> <p>מתאפיין בבניה צפופה במגרשים קטנים, במקבצי מגורים בקו הרחוב, בגבהי בניה של 2-5 קומות.</p> <p>גרעין הכפר ההיסטורי כולל מבנים מרשימים המתוארכים לתקופה העות'מאנית והבריטית. הסמטאות והרחובות שבו שמרו על מאפייני הבניה המקורית של בניה צפופה במגרשים קטנים ובקו אפס, בניה באבן בגובה של 2-5 קומות, חצרות, מבני קשתות וקמרונות.</p> <p>המתחם כולל אתרים לשימור - מסגד עומר אל חיטיב, כנסייה יוונית אורתודוקסית וקיר מחצר חאן עות'מני.</p> <p>בין מבני האבן העתיקים קיימים מבנים חדשים יותר, חלקם במצב פיזי גרוע.</p> <p>במתחם אין הסדרת חלוקה למגרשים.</p> <p>שטח המתחם 31.3 ד'</p> <p><b>גבולות המתחם:</b> בחלקו הדרומי מוקף ברחוב 34 וברחוב 46. בחלקו הצפוני נתחם במדרונות חדים שטרם פותחו ונותרו כמגרשים פתוחים ומטעי זיתים.</p> <p><b>דרכים:</b> רחוב 46 ורחוב 34 בהיקף המתחם ברוחב זכות דרך מאושר 9 מ'. הדרכים בתוך המתחם אינן סטטוטוריות, חלקן מאפשרות מעבר רכב ממונע אך ללא הפרדה מתנועה לא ממונעת וללא הסדרת מקומות חניה, חלקן שבילים להולכי רגל.</p> <p>- <b>מבני ציבור:</b> מסגד.</p>



4.2.1.2 נתונים כמותיים למתחם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
קיבולת יח"ד	יחידות דיור	0	כ-250	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-150 יח"ד
אוכלוסייה צפויה	נפש	0	כ-1,000	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-630 נפש.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	0	כ-37,000 מ"ר	
תעסוקה ומסחר	% מסה"כ		עד 12%	• יותרו שימושי מסחר ותעסוקה בקומת המסד של בתי מגורים
מלונאות	% מהסה"כ		עד 12%	• יותרו יחידות ארוח בבתי מגורים ומלונות בוטיק
מבנים ומוסדות ציבור	דונם		0.7	הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם		0.5	פריסה סופית וגודל של שטחים ציבוריים פתוחים 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%	

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

4.2.1.3 הוראות נוספות



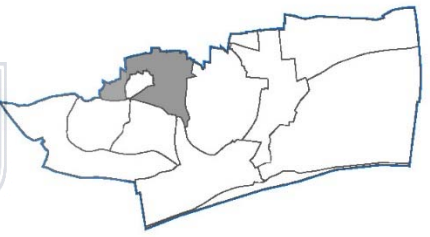


עקרונות התכנון	<p>(1) המתחם הינו מרחב היסטורי המיועד לפיתוח ולהתחדשות כאזור מגורים, מסחר, תיירות, מוסדות ושירותי ציבור עם מרחב פתוח לשימוש הציבור בין המבנים. המתחם מסומן כמתחם להתחדשות עירונית, ותכנית מפורטת עבורו תוכן לפי הוראות סעיף 4.1.2 לתוכנית זו.</p> <p>(2) תוכנית מפורטת למתחם תסדיר את הפרצלציה והבעלויות על הקרקע.</p> <p>(3) תכנית מפורטת למתחם תסדיר את מערך הדרכים והשבילים במתחם, תגדיר את המרחב הציבורי ואת שטחי הציבור הפתוחים ותאפשר את רציפות ההליכה במרחב הציבורי.</p> <p>(4) תוכנית מפורטת 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.</p> <p>(5) תוגבל כניסת כלי רכב למתחם ותינתן בו עדיפות להולכי רגל ולתנועה בלתי ממונעת.</p> <p>(6) יותרו שימושים משניים לתיירות לפי סעיף 3.7.1.</p>
עיצוב עירוני	<p>(1) תוכניות מפורטות שיוכנו מתוקף תוכנית זו יסמנו את המתחם בשימוש עיקרי של מגורים ושימושים משניים של תעסוקה, מסחר ותיירות. תוך התיחסות להנחיות בנושאי שימור מרקמי ולהתחדשות עירונית לפי הוראות סעיף 4.1.2. תכנית מפורטת למתחם תקבע הוראות בדבר:</p> <p>א. עיצוב המרחב הציבורי בין המבנים שישמש ברובו כשטח פתוח להולכי רגל.</p> <p>ב. שימור מרקם הבניה ההסטורי – תוך שמירה על נפחי וגבהי הבניה הקיימים בו כיום. במתחם לא יתווספו זכויות בניה נוספות, וצפוי כי עם עליית רווחת הדיור יתמעטו יחידות הדיור הקיימות וצפיפות המגורים והדיור תרד.</p> <p>ג. שדרוג המרחב הציבורי במתחם על ידי הסרת חסימות משטחים המוגדרים כשטחי ציבור או כשטחים בזיקת הנאה לציבור בכדי לאפשר מעבר חופשי ורציף של הולכי רגל ופיתוח רחבות מפגש ומרחבים פתוחים.</p> <p>ד.</p>
תנועה וחניה	<p>(1) המתחם יהווה אזור מיתון תנועה כהגדרתו בסעיף 1.8</p> <p>(2) תוכנית מפורטת תכלול הנחיות אשר מגבילות כניסת כלי רכב למתחם לרכבים מורשים ורכבי שירות בלבד.</p> <p>(3) תכנית מפורטת תיתן עדיפות לתכנון שבילים להולכי רגל ולתנועה בלתי ממונעת על תכנון דרכים לכלי רכב.</p> <p>(4) תכנית מפורטת תסמן שטחים קטנים לחניה בשולי המתחם לשרות התושבים והמבקרים.</p> <p>(5) לא תתאפשר חניה במרחב הציבורי וברחוב אלא בתחומים שיוגדרו בתוכנית מפורטת, שאינם פוגעים ברצף השטח הפתוח בין המבנים.</p>

מתחם לשימור מרקמי	<p>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.</p> <p>1) על פי הוראות תמ"א 35 יש להכין תכנית מקומית לשימור.</p> <p>2) תכנית מפורטת במתחם זה תבטיח את מימוש העקרונות הבאים:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. הבניה הנוספת במגרשים תהיה ככל הניתן כתוספת בניה למבנים קיימים תוך הותרת תכנית פנויה מקסימלית במגרש לגינון ולפתרונות חניה משותפים ככל הניתן.</p> <p>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'.</p> <p>ה. תכנית מפורטת למרקם תתבסס על סקר שימור, בו יזוהו כל נכסי המורשת בגרעין הכפר, ותכלול רשימת שימור.</p> <p>ו. התכנית המפורטת תכלול מפרט אדריכלי מנחה עבור עבודות שימור והיתרי בניה בתחומה.</p> <p>ז. התכנית המפורטת תגדיר תנאים להוצאת היתרי בניה בשטחה באופן שישמרו הערכים התרבותיים הגלומים בגרעין הכפר.</p> <p>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.</p> <p>4) במתחם אתר עתיקות לשיקום ולשימור: המבצר הצלבני. אתר זה יפותח כחלק מאתרי המורשת העירוניים, בהתאם להנחיות נספח השימור של תכנית זו.</p>
-------------------	--





מתחם 2 – טבעת ראשונה – כרם אלחדאר, בידר אל שוק		4.2.2
תיאור המתחם		4.2.2.1
	<p><b>תאור כללי:</b> מתחם מגורים ותיק המקיף את לב הישוב, ובתוכו עובר הרחוב הראשי המסחרי. בחלקו הדרומי של המתחם רחוב מסחרי משני המוליך אל לב הישוב והכנסייה היוונית-אורתודוקסית.</p> <p>חלקו המערבי של המתחם בנוי בשיפועים על חלקות קטנות ולא סדורות. בחלק שממזרח לרחוב הראשי המבנים גדולים יותר, על שיפועים מתונים.</p> <p>ברחוב הראשי ריכוז של מסחר ועסקים, ובנינים בגובה שבין 3-5 קומות.</p> <p>המתחם כולל אזור חיץ סביב גרעין הכפר ההיסטורי (מתחם 1), כפי שמופיע בנספח השימור.</p> <p>שטח המתחם: 224 דונם</p> <p><b>גבולות המתחם:</b> מצפון נתחם ברח' אל שגור (דרך 106), ממערב נתחם בגבול המוניציפאלי עם דיר אל אסד, מדרום נתחם בדרך 255.</p> <p><b>מבני ציבור:</b> שני בתי ספר יסודיים, כנסיית בורבוארה וכנסיית מר בוטרוס.</p> <p><b>דרכים:</b> בתוך המתחם עובר הרחוב הראשי אל שגור (מס' 106). רחוב 255 תוחם את המתחם מדרום בתוך המתחם קיים מערך חלקי של רחובות משניים ודרכים לא מוסדרות וריבוי סמטאות ללא מוצא.</p>	

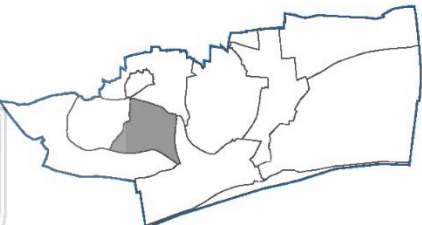


4.2.2.2 נתונים כמותיים למתחם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
קיבולת יח"ד	יח"ד	כ-130	כ-1,780	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-890 יח"ד
אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-560	כ-7,500	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-3,700 נפש.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-76,400	כ-325,006	שטחים אלו אינם כוללים שטחי בניה למבני ציבור
מגורים	מ"ר	כ-41,000	כ-288,900	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	כ-35,400	כ-36,106	יותר שימושי מסחר ותעסוקה בקומת המסד ובקומה הראשונה של בתי מגורים
מבנים ומוסדות ציבור	דונם		3.8	הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם		0.6	פריסה סופית וגודל של שטחים ציבוריים פתוחים 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	4 קומות	144%	144%	
מגורים ומסחר	6-8 קומות מעל קומת מסד מסחרית	מגורים	180%	מגורים
		מסחר ומשרדים	40%	מסחר ומשרדים עד 80%
מבנים ומוסדות ציבור	עד 4 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.				



4.2.2.3	הוראות נוספות
<b>עקרונות התכנון</b>	<p>(1) מתחם מגורים המיועד לעבור תהליכי התחדשות - עיבוי הבניה ומימוש תוספת יחידות דיור מאושרות. בכדי לאפשר את ציפוף המתחם נדרשים תהליכי חידוש תשתיות פיזיות בו וכן תוספת שטחים לשרותי ציבור ושטחי ציבור פתוחים במתחם או בסביבתו הקרובה.</p> <p>(2) תוכנית התחדשות עירונית שתוכן למתחם תיערך לפי ההנחיות בסעיף 4.1.2 לתוכנית זו.</p> <p>(3) תוכנית התחדשות עירונית למתחם תלווה בנספח עיצוב עירוני ובנספח נופי אשר יכללו גם הנחיות לרצף עיצובי ותפקודי ברחוב אל שאגור, לבניה בשיפועים, לאיזון בין כמות המילוי לכמות החפירה, לטיפול בעודפי חפירה ולממשק בין השטח הבנוי לשטחים הפתוחים.</p>
<b>תנועה וחניה</b>	<p>תכנית מפורטת למתחם תקבע הוראות בדבר תנועה וחניה עפ"י העקרונות הבאים:</p> <p>(1) הסדרת החניה תהיה בתחומי המגרשים ובתחומים מוגדרים בתוכנית המפורטת ובתוכנית העיצוב האדריכלי שאינם חלק מהמרחב הציבורי הפתוח</p> <p>(2) לא תותר חניה בחזית המבנים ברחובות המסומנים למגורים ומסחר.</p> <p>(3) המתחם יהווה אזור מיתון תנועה</p>
<b>שטח בסיס הנחיות מיוחדות להחזיר</b>	<p>תכנית מפורטת שתוכן לתאי שטח בסימון הנחיות מיוחדות בתשריט תוכנית זו תכלול הנחיות בנושאים הבאים:</p> <p>א. הבטחת רחוב מסחרי בבניית מגורים 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. <b>הסדרת המרחב הציבורי ברחוב</b> כהגדרתו בתוכנית זו ובכלל זה הקצאת שטח למדרכות ושבילים לרוכבי אופניים, הסדרת מתקנים הכרחיים ופינוי מתקנים ומכשולים שונים, הוראות לנטיעת עצים ולגינון.</p> <p>ד. הוראות <b>לשמירת חזית מסחרית פעילה</b> הפונה אל הרחובות הראשיים.</p> <p>ה.</p> <p>ו. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי עם המשך מקטעי רחוב אחרים, כולל מקטעים המצויים בתחום שיפוט דיר אל אסד</p> <p>ז. הנחיות מיוחדות לפיתוח ועיצוב המוקדים העירוניים המסומנים בנספח עיצוב עירוני ובנספח הנופי.</p>
<b>שימור מרקמי</b>	<p>חלק מהמתחם מסומן בתשריט השימור כאזור חיץ מסביב לגרעין הכפר ההיסטורי. מטרת אזור החיץ היא לשמור על הגובה ונפח הבינוי החדשים, כך שלא יפגעו או יעפילו על גרעין הכפר. ייקבעו מגבלות בניה ופיתוח לשמירה על גובה בניה עד 4 קומות.</p>



	<p><b>מתחם 3 – מרכז מזרח - אלקלעה</b></p>	<p><b>4.2.3</b></p>
	<p><b>תיאור המתחם</b></p>	<p><b>4.2.3.1</b></p>
	<p><b>תאור כללי:</b> מתחם מגורים במרכז הישוב, מערבית לרחוב המסחרי הראשי ובין שני רחובות משניים היוצאים ממנו.</p> <p>המתחם מתאפיין בבינוי דליל בחלקו הדרומי ובבניה צפופה יותר בחלקים הגובלים במתחמים הותיקים.</p> <p>בחלקו הדרומי של המתחם מתוכננים מבני ציבור ומבני מגורים חדשים על קרקעות בבעלות ציבורית.</p> <p>- שטח המתחם 169 ד'</p> <p><b>גבולות המתחם:</b> רחוב מס' 255 (בחלקו הצפוני) מכיוון צפון, רחוב מס' 255 (בחלקו הדרומי) ושכונת המגרשים מדרום, ממזרח נתחם ברח' אל שאגור וממערב בשכונת אלח'לאל.</p> <p><b>מבני ציבור:</b> המתחם מכיל מבני ציבור רבים המשרתים מתחמים סמוכים ואת כלל הישוב: בנין המועצה, מרכז ספורט, מתנ"ס, בי"ס יסודי ג', גני ילדים</p> <p><b>דרכים:</b> הרחוב הראשי אל שאגור תוחם את המתחם ממזרח, רחוב 255 (בחלקו הדרומי) בדרום המתחם, מצפון נתחם בדרך (בחלקה הצפוני) 255 וממערב בדרך 416.</p> <p>בתוך המתחם קיים מערך חלקי של רחובות משניים ודרכים לא מוסדרות.</p> <p><b>עקרונות תכנון:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- עיבוי הבינוי והתחדשות בהתאם לזכויות המוקנות על בסיס תכניות תקפות. התחדשות במתחם תהיה בדגש על עיבוי מבנים על בסיס הפרסלציה הקיימת.</li> <li>- פיתוח המרכז המסחרי של הישוב ברחובות אל שאגור וברחוב 255, העוברים בשולי המתחם.</li> <li>- השלמת ושדרוג רשת הרחובות המשניים על בסיס דרכים קיימות בפועל ופרסלציה קיימת.</li> </ul>	



4.2.3.2 נתונים כמותיים למתחם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
קיבולת יח"ד	יח"ד	כ-70	כ-1,190	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-655 יח"ד
אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-300	כ-5,000	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-3,000 נפש.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-20,750	כ-189,470	שטחים אלו אינם כוללים שטחי בניה למבני ציבור
מגורים	מ"ר	כ-10,650	כ-178,500	
מסחר ומשרדים	מ"ר	כ-10,100	כ-10,970	תוספת מוערכת, מוכלל ביעוד מגורים ומסחר
מבנים ומוסדות ציבור	דונם		21.7	הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם		1.1	פריסה סופית וגודל של שטחים ציבוריים פתוחים 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	4 קומות	100%	160%	לפי התוכניות המאושרות במתחם
מגורים ומסחר	6-8 קומות	מגורים	240%	
		מסחר ומשרדים	עד 80%	
מבנים ומוסדות ציבור	עד 4 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 מרכזי המיועד להמשך פיתוח הבניה בהתאם לתוכניות המפורטות התקפות בו.</p> <p>תכנית מפורטת למתחם שתוכן מכוח תכנית זו תקבע הוראות לתחום ביעוד מגורים ומסחר לאורך הרחובות אל שאגור ורחוב 255 - יתווספו זכויות בניה לפיתוח רחוב עירוני המלווה בבניה גבוהה מעל לחזית מסחרית רציפה.</p>	<p><b>עקרונות התכנון</b></p>
<p>תכנית מפורטת למתחם שתוכן מכוח תכנית זו תקבע הוראות לנושאי תנועה וחניה עפ"י העקרונות הבאים:</p> <p>1. המתחם יהווה אזור מיתון תנועה</p> <p>2. הסדרת החניה תהיה בתחומי המגרשים ובתחומים מוגדרים בתוכנית המפורטת ובתוכנית העיצוב האדריכלי שאינם חלק מהמרחב הציבורי הפתוח</p>	<p><b>תנועה וחניה</b></p>
<p>תוכניות שיוכנו בתאי שטח המסומנים ביעוד מגורים ומסחר יכללו הוראות בנושאים הבאים:</p> <p>א. הבטחת הרחוב הראשי 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. <b>הסדרת המרחב הציבורי ברחוב</b> כהגדרתו בתוכנית זו ובכלל זה הקצאת שטח למדרכות ושבילים לרוכבי אופניים, הסדרת מתקנים הכרחיים ופינוי מתקנים ומכשולים שונים, הוראות לנטיעת עצים ולגינון.</p> <p>ד. הוראות <b>לשמירת חזית מסחרית פעילה</b> הפונה אל הרחובות הראשיים כולל מסחר והסעדה בקומת הקרקע.</p> <p>ה. הוראות <b>להבטחת החניה הפרטית</b> - כולה בתחום המגרשים ובתת הקרקע.</p>	<p><b>עקרונות עיצוב עירוני</b></p>



**4.2.4 מתחם 4 – מרכז מערב – אלח'לאל**

**4.2.4.1 תיאור המתחם**

	<p><b>גבולות המתחם:</b> גובל במתחם 2 הותיק ובגבול המוניציפאלי עם דיר אל אסד מצפון, רח' 30 ממזרח ומדרום וברח' 23 ממערב.</p> <p><b>תיאור המתחם:</b> מתחם ותיק, מאופיין בבניה לא אחידה בגובה 2-4 קומות. בחלקים המזרחיים הישנים יותר בניה בצפיפות גבוהה, חלקו המערבי מאופיין בבניה חדשה ומרווחת יותר.</p> <p>- שטח המתחם: 173 דונם</p> <p><b>מבני ציבור:</b> ביי"ס יסודי ב', מרכז רווחה. מגרש ביעוד שטחים למוסדות ומבני ציבור בגודל 800 מ"ר אינו זמין – בנוי בו מבנה מגורים.</p> <p><b>דרכים:</b> רחוב 255 עוטף את המתחם מצפון, מערב ודרום. בחלקו המזרחי גובל ברחוב 416. את המתחם חוצים הרחובות 417 ו-418 כאשר זכות הדרך בהם לא ממומשת וקיימים מבני מגורים בתוכה.</p> <p><b>עקרונות תכנון:</b></p> <p>תת מתחם A4 מסומן כמתחם התחדשות עירונית בדגש על עיבוי מבנים על בסיס הפרסלציה הקיימת. השלמת ושדרוג רשת הרחובות המשניים על בסיס דרכים קיימות בפועל ופרסלציה קיימת.</p>
---	---

**4.2.4.2 נתונים כמותיים למתחם**

הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא
המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-725 יח"ד	כ-1,315	0	יח"ד	קיבולת יח"ד
המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-3,000 נפש.	כ-5,500	0	נפש	אוכלוסייה צפויה
שטחים אלו אינם כוללים שטחי בניה למבני ציבור	כ-196,850	0	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)
	195,696 מ"ר	0	מ"ר	מגורים



מסחר	מ"ר	150	כלול ביעוד מגורים לפי תוכניות מאושרות
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	3	פריסה סופית וגודל של השטחים הציבוריים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת. הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0.0	פריסה סופית וגודל של שטחים ציבוריים פתוחים 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	144%	144%	בהתאם לתוכניות מאושרות
מגורים ומסחר	עד 6	180%	180%	
מבנים ומוסדות ציבור	עד 4 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.

<b>4.2.4.3</b>	<b>הוראות נוספות</b>
<b>עקרונות בינוי ופיתוח</b>	מתחם המגורים עתיד לעבור תהליכי עיבוי בהתאם לזכויות בניה מוקנות בתוכנית קיימת.
<b>התחדשות עירונית</b>	<p>(1) <b>תוכנית מפורטת בתת מתחם A4</b> לפי סימונו בנספח המתחמים לתוכנית זו תיערך לפי ההוראות בסעיף 4.1.2 (הוראות לתכנית התחדשות עירונית)</p> <p>(2) נוסף על ההוראות בסעיף 4.1.2, תכנית להתחדשות עירונית שתוכן במתחם זה תכלול גם הוראות שלביות אשר יתנו את עיבוי הבניה בשדרוג התשתיות ההנדסיות, תוספת שטחים לשרותי ציבור ושטחי ציבור פתוחים</p> <p>(3)</p>





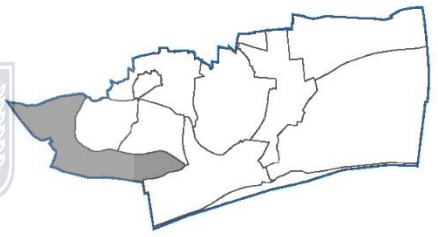


תנועה וחניה	תכנית מפורטת למתחם תכלול הוראות בדבר: (1) גישת רכב למבני המגורים ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ'. (2) הוראות למיתון תנועה כהגדרתו בנספח התנועה (3) הסדרת החניה תהיה בתחומי המגרשים ובתחומים מוגדרים בתוכנית המפורטת ובתוכנית העיצוב האדריכלי שאינם חלק מהמרחב הציבורי הפתוח
----------------	---



DRAFT



מתחם 5 – עוטף דרום מערב		4.2.5		
תיאור המתחם		4.2.5.1		
	<p><b>תיאור המתחם:</b> בתחום המתחם תכניות חדשות שטרם מומשו ברובן והוא מתאפיין בבניה דלילה. מתלול תצורת בענה בגבולו הדרומי של המתחם מסומן בתוכניות מאושרות לפיתוח שצ"פ.</p> <p>שטח המתחם 357 ד'</p> <p><b>גבולות המתחם:</b> מתחם אורכי המקיף את המתחמים הותיקים 3 ו-4 ומופרד מהם ברחוב מס' 255. מצפון וממערב גובל במתלול צורים, בתחום שיפוט דיר אל-אסד ומגיד אל-כרום. מדרום גובל במתלול "תצורת בענה".</p> <p><b>דרכים:</b> בחלקו הצפוני נתחם ברחוב 255 הדרכים הפנים מתחמיות בתכניות מפורטות אינן יוצרות רשת דרכים רציפה.</p>			
נתונים כמותיים למתחם		4.2.5.2		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
קיבולת יח"ד	יח"ד	0	כ-1,900	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-1,235 יח"ד
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	כ-8,000	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-5,000 נפש.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	0	כ-288,450	שטחים אלו אינם כוללים שטחי בניה למבני ציבור
מגורים	מ"ר	0	כ-285,150	
מסחר	מ"ר	0	כ-3,300	ביעוד מגורים ומסחר בתכנית ג/16168 (50% מזכויות הבניה במגרש)
מבנים ומוסדות ציבור	דונם		14.2	הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.



<p>פריסה סופית וגודל של שטחים ציבוריים פתוחים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת. הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף בעת אישור התוכנית המפורטת</p>	42		דונם	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<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>				
	<b>זכויות מקסימליות למגרש</b>	<b>זכויות בסיס למגרש</b>	<b>גובה בניה (קומות)</b>	<b>יעוד</b>
לפי תוכניות מאושרות	160%	84%	עד 4	מגורים
*מגרשים עד 3 דונם	250%	150% 30% במגרש קטן*	עד 4 קומות	מבנים ומוסדות ציבור
<p>במקרה של סתירה בין הזכויות לכל המתחם לבין הזכויות המפורטות למגרש, יגברו הזכויות המפורטות למגרש.</p>				



	<b>4.2.5.3</b>
<p><b>הוראות נוספות</b> המתחם מהווה עתודה לפיתוח מגורים ולתוספת שטחים למבני ציבור. הבניה למגורים תמומש בהתאם להוראות התוכניות המאושרות בו. דרך 30 העוברת בצפון המתחם תפותח כציר ירוק משני המחברת בין מרכז הישוב, מערך השטחים הפתוחים, ומוקדים של מבני ציבור. מתלול יתצורת בענה' יפותח בהתאם לתוכנית מאושרת כשצ"פ בתפקוד עירוני.</p>	<b>עקרונות בינוי ופיתוח</b>
<p>במתחם תוקצה קרקע לבי"ס יסודי בן 12 כיתות.</p>	<b>עקרונות פרוגרמה</b>





<b>מתחם 6 – רובע מזרח</b>					<b>4.2.6</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.6.1</b>
	<p><b>גבולות המתחם:</b> המתחם מתפרש בין הרחוב הראשי לשטחים החדשים לפיתוח במזרח. בחלקו הצפוני נתחם בגבול המוניציפאלי עם דיר אל אסד, מזרחם ברחוב 250</p> <p><b>תיאור המתחם:</b> מתחם מגורים הבנוי בדפוסי פיתוח מסורתיים בפסיפס של מבני מגורים וחלקות מטעים. בחלקו המזרחי תוכנית מאושרת המהווה עתודת בניה למגורים חשובה בישוב. בצפון מזרח המתחם שטח לתעסוקה ומסחר (משחטה).</p> <p>שטח המתחם 409 ד'</p> <p><b>מבני ציבור:</b> ביי"ס על יסודי המשרת את כלל הישוב, מסגד, מגרש כדורגל, מרכז תרבות וספורט (בבניה).</p> <p><b>דרכים:</b> רחוב 250 ורחוב 251 עוברים בדרום ומזרח המתחם ומפותחים ככביש היקפי לתנועה עוברת לדיר אל-אסד. רחוב 252 ו-253 עובר בחלקו הצפוני.</p>				
	<b>נתונים כמותיים למתחם</b>				
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>	
קיבולת יח"ד	יח"ד	כ-90	כ-2,135	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-1,280 יח"ד	
אוכלוסייה צפוייה	נפש	כ-400	כ-9,000	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-5,300 נפש.	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-19,420	כ-337,120	שטחים אלו אינם כוללים שטחי בניה למבני ציבור	
מגורים	מ"ר	כ-13,860	כ-320,100	תוספת ביעוד מגורים ומסחר לאורך הרחוב הראשי ויעוד מגורים בתחומים ללא תכנון מפורט	
מסחר ומשרדים	מ"ר	כ-5,560	כ-7,660	תוספת ביעוד מגורים ומסחר	
תעסוקה			כ-9,360		
מבנים ומוסדות ציבור	דונם		25	הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	



שטח ציבורי פתוח	דונם	12	פריסה סופית וגודל של שטחים ציבוריים פתוחים 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	3-5	84%	144%	בהתאם לתוכניות מאושרות במתחם
מגורים ומסחר	8 קומות	240%	240%	
מבנים ומוסדות ציבור	עד 4 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.



<b>4.2.6.3</b>	<b>הוראות נוספות</b>
<b>עקרונות בינוי ופיתוח</b>	<p>(1) המתחם מהווה עתודת קרקע לפיתוח מגורים ויבנה כשכונת מגורים בהתאם לתוכנית המפורטת התקפה בו.</p> <p>(2) בצפון המתחם תחום אזור העתקה פעילה, תכנית מפורטת באזור זה תחוייב בהכנת סקרים וחוות דעת והטמעתם בתכנית, בהתאם להנחיות נספח סיכוני רעידות אדמה בתכנית זו.</p>
<b>עקרונות פרוגרמה</b>	<p>במתחם תוקצה קרקע לבי"ס יסודי בן 12 כיתות</p> <p>במתחם תוקצה קרקע לבי"ס על יסודי בן 42 כיתות</p> <p>במתחם נדרשת הקצאה של כ-6 דונם שטחים פתוחים ברמת סף הבית</p>



<p>תכנית מפורטת שתוכן לתאי שטח הכלולים בתחום שטח ביעוד מגורים ומסחר בתשרי תוכנית זו תכלול הנחיות בנושאים הבאים:</p> <p>א. הבטחת רחוב מסחרי בבניית מגורים 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. <b>הסדרת המרחב הציבורי ברחוב</b> כהגדרתו בתוכנית זו ובכלל זה הקצאת שטח למדרכות ושבילים לרוכבי אופניים, הסדרת מתקנים הכרחיים ופינוי מתקנים ומכשולים שונים, הוראות לנטיעת עצים ולגינון.</p> <p>ד. הוראות <b>לשמירת חזית מסחרית פעילה</b> הפונה אל הרחובות הראשיים כולל מסחר והסעדה בקומת הקרקע.</p> <p>ה. הוראות <b>להבטחת החניה הפרטית</b> - כולה בתחום המגרשים ובתת הקרקע.</p> <p>ו. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי עם המשך מקטעי רחוב אחרים.</p> <p>ז. הנחיות מיוחדות לפיתוח ועיצוב המוקדים העירוניים המסומנים בנספח עיצוב עירוני ובנספח הנופי.</p>	<p><b>עקרונות עיצוב עירוני</b></p>
<p>תוכנית מפורטת שתוכן לתאי השטח המסומנים ביעוד תעסוקה ומסחר במתחם תכלול:</p> <p>בחינה סביבתית למטרדים הצפויים לשימושים רגישים קיימים או מתוכננים משטח התעסוקה והמסחר.</p> <p>הוראות למניעת מטרדים סביבתיים ותנאים להוצאת היתרי בניה, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>תנאי לאישור תכנית יהיה ביצוע סקר ריח לשימושים באזור התעסוקה שיקבע את המרחק הנדרש לשימושים רגישים מתוכננים ואישורו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p><b>היבטים סביבתיים</b></p>



מתחם 7 – מזרח חדש		4.2.7		
תיאור המתחם		4.2.7.1		
	<p>מתחם חדש לפיתוח המשלים את רצף הפיתוח הישבי עד לגבעת גילמה.</p> <p>שטח המתחם: 272 דונם.</p> <p>במתחם מסומן הרחוב ההיקפי החדש המחבר בין הכניסה המשותפת לדיר אל-אסד ולבענה ולבין שכונות המגורים במזרח דיר אל-אסד. בצפון המתחם מתחברת דרך הכניסה החדשה לישוב מכיוון נחף אל הרחוב ההיקפי.</p> <p>במתחם עוברים קו מתח עליון וקו מתח גבוה שאינם מאפשרים בניה תחתם.</p> <p>התוכנית הכוללנית משנה את יעוד המתחם משטח חקלאי לשטח מגורים, מבני ציבור ותיירות.</p>			
	<p><b>נתונים כמותיים למתחם</b></p>	4.2.7.2		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
קיבולת יח"ד	יח"ד	כ-730	כ-730	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-510 יח"ד
אוכלוסייה צפוייה	נפש	כ-3,060	כ-3,060	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-2,100 נפש.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-113,440	כ-113,440	שטחים אלו אינם כוללים שטחי בניה למבני ציבור
שטח בנייה למגורים	מ"ר	כ-109,440	כ-109,440	מסחר שכונתי מוכלל ביעוד מגורים – עד 4% משטח היעוד
שטח בניה לתיירות	מ"ר	כ-4,000	כ-4,000	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	58	60	פריסה סופית וגודל של השטחים הציבוריים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת. הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.





<p>פריסה סופית וגודל של שטחים ציבוריים פתוחים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת. הקצאה בתכניות מפורטות תעשה בהתאם לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף בעת אישור התוכנית המפורטת</p>	56.2	54	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> </p>				
<p>הערות</p>	<p>זכויות מקסימליות למגרש</p>	<p>זכויות בסיס למגרש</p>	<p>גובה בניה (קומות)</p>	<p>יעוד</p>
<p>*בצידו המערבי של רחוב 110 תותר הקמת מבנים בני 6-8 קומות</p>	250%	120%	עד 4 קומות*	מגורים
<p>שכונתי בקומת המסד של מבני מגורים</p>	50%	50%	קומה 1	מסחר
<p> </p>	50%	50%	עד 3 קומות	מלונאות/ תיירות
<p> </p>	250%	100%	עד 4 קומות	מבנים ומוסדות ציבור
<p>במקרה של סתירה בין הזכויות לכל המתחם לבין הזכויות המפורטות למגרש, יגברו הזכויות המפורטות למגרש.</p>				



<p>הוראות נוספות</p>	4.2.7.3
<p>1.תכניות מפורטות במתחם ייערכו בכפוף לפינוי מבנים לגידול בעלי חיים במתחם 9A, ויכללו בחינה סביבתית למטרדים הצפויים לשימושים רגישים משטח התעסוקה כלפי שימושים מתוכננים. התכנית תכלול הוראות למניעת מטרדים סביבתיים ותקבע תנאים להוצאת היתרי בניה, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. תנאי לאישור תכנית יהיה ביצוע סקר ריח לשימושים באזור התעסוקה שיקבע את המרחק הנדרש לשימושים רגישים מתוכננים ואישורו ע"י המשרד להגנת הסביבה. 2.תוכנית מפורטת שתיערך למתחם תבטיח כי 20% מכלל יחידות הדיור שיבנו בו יהוו דיור בר השגה. 3.תוכניות מפורטות שיערכו במתחם יסמנו שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים אשר יקשרו את שכונות המגורים למבני הציבור במתחם ובמתחמים שכנים. 4.בצפון המתחם קיים אזור העתקה פעילה. תכנית מפורטת באזור זה תחוייב בהכנת סקרים וחוות דעת והטמעתם בתכנית, בהתאם להנחיות נספח סיכוני רעידות אדמה בתכנית זו.</p>	<p>בינוי ופיתוח</p>



תכנון כלל המתחם	<p>(1) תוכנית מפורטת למתחם תכלול בין השאר 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 ונספח המתחמים ותחומים לתכנון מפורט.</p> <p>ג. תואי 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>ו. שלביות ביצוע - במסמך ניתן לקבוע הנחיות ותנאים לאישורי תכניות מפורטות המבטיחים את מימוש התכנית.</p> <p>ז. הנחיות לממשק בין השטחים לפיתוח לשטחים הפתוחים, לרבות הנחיות עיצוב לחזית הפונה לשטח הפתוח.</p> <p>ח. הנחיות לשיקום נופי למניעת השפעות של רעש וזיהום אור, מינים פולשים וכד' על השטחים הפתוחים.</p> <p>ט. תכנית איחוד וחלוקה אשר תחלק את כלל ההקצאה לשטחי ציבור בין בעלי הקרקעות בכלל המתחם.</p>
עקרונות פרוגרמה	<p>הקצאת שטחים למבני ציבור תיערך לפי הנחיות הנספח הפרוגרמתי לתוכנית זו ולפי התדריך החל בעת הכנת התוכניות.</p> <p>במתחם נדרשת הקצאת קרקע בשטח 60 דונם לצרכי ציבור, מתוכם שטח רציף של 18 דונם לבי"ס על יסודי ושטח רציף של 7.2 דונם לבי"ס יסודי.</p>



עקרונות עיצוב אדריכלי	<p>תוכנית מפורטת שתיערך למתחם תכלול נספח עיצוב אדריכלי ונספח נופי שיכללו הנחיות בין השאר בדבר :</p> <p>1) עיצוב הממשק בין המבנים בתאי שטח בראש הגבעה ביעוד שב"צ (תא שטח 527) ותיירות (תא שטח 450) בתשריט תוכנית זו ובין השטח הפתוח על הגבעה כולל הנחיות בדבר גובה קירות תמך, עיצוב אדריכלי, גינון.</p> <p>2) הנחיות עיצוב אדריכלי למבני מגורים בדופן הגבעה אשר יתיחסו לתנאי השטח ויבטיחו צמצום הפגיעה במדרון וצמצום גובה קירות התמך.</p> <p>3) הנחיות עיצוב אדריכלי למבני הציבור בתא שטח 526 אשר יתיחסו לתנאי השטח ויבטיחו נגישות מכיוון הרחוב, צמצום הפגיעה במדרון וקישור לשטחי המטעים הסובבים.</p> <p>4) הנחיות עיצוב למבנים לאורך דרך 110 המסומנים בהנחיות מיוחדות בתשריט לגובה בינוי של 6-8 קומות, שמירה על קו בינוי רציף ופיתוח שטח ליצירת חתך רחוב רחב בהתאם לנספח העיצוב והנוף לתכנית זו.</p> <p>5) הנחיות סביבתיות ובכללן שיקום נופי ומניעת גלישת פסולת כלפי השטחים הפתוחים.</p> <p>תכנית מפורטת שתוכן לתא שטח 153 הכלול בתחום מגורים והנחיות מיוחדות בתשריט תוכנית זו תכלול הנחיות בנושאים הבאים :</p> <p>א. 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>ב. <b>הסדרת המרחב הציבורי ברחוב</b> כהגדרתו בתוכנית זו ובכלל זה הקצאת שטח למדרכות ושבילים לרוכבי אופניים, הסדרת מתקנים הכרחיים ופינוי מתקנים ומכשולים שונים, הוראות לנטיעת עצים ולגינון.</p> <p>ג. הוראות <b>להבטחת החניה הפרטית</b> - כולה בתחום המגרשים ובתת הקרקע.</p> <p>ד. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי עם המשך מקטעי רחוב אחרים.</p> <p>ה. הנחיות מיוחדות לפיתוח ועיצוב המוקדים העירוניים המסומנים בנספח עיצוב עירוני ובנספח הנופי.</p>
תיירות	<p>1) השימושים המשניים לתיירות המפורטים בסעיף 3.7.1 יותרו בתנאי שהיקפם לא יעלה על 5% מכלל נפחי הבניה במתחם התיירות.</p> <p>2) תכנית מפורטת למתחם תיירות שתוכן בתא שטח 450 תלווה בתכנית פיתוח נופית אשר תבטיח מניעת פגיעה בחזות הגבעה.</p>





<b>מתחם 8 – שער הישוב</b>					<b>4.2.8</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.8.1</b>
		<p><b>תיאור כללי:</b> מתחם הכניסה לישוב משלב מסחר, תעסוקה ומגורים. המתחם סמוך לכביש 85 וכולל את הכניסה הראשית לבענה ולדיר אל-אסד.</p> <p>חלקו הדרומי של הרחוב הראשי המסחרי הקיים בבענה עובר במתחם ולאורכו התפתחו שימושי תעסוקה ומסחר. בחלק הדרומי הקרוב לכניסה לישוב מתוכננים שטחי מסחר ותעסוקה.</p> <p>תוכנית תשתית לאומית 17א מסמנת כניסה ויציאה חדשות לישוב, מזרחית לכניסה הקיימת.</p> <p>שטח המתחם: 394 דונם</p> <p><b>גבולות המתחם:</b> כביש 85 מדרום, תחום שיפוט מגיד אל כרום ממערב, גבעת גילמה ממזרח, שכונות המגורים בישוב מצפון.</p> <p>המתחם מחולק ל-4 תתי מתחמים:</p> <p>תת מתחם A8 בשטח 120 דונם, מערבית לרחוב אל שאגור.</p> <p>תת מתחם B8 בשטח 105 דונם, בין רחוב אל שאגור ורחוב 106.</p> <p>תת מתחם C8, בשטח 100 דונם, מזרחית לרחוב.</p> <p>תת מתחם D8, בשטח 40 דונם, בין רחובות אל שאגור ו-106 בחלקם הצפוני.</p> <p><b>מבני ציבור:</b> מכללת אל ביעאן (על שטח פרטי) בקצהו הצפוני של המתחם.</p> <p>במתחם שטח המיועד למסחר, תעסוקה ומגורים בתמהילים משתנים בתתי המתחמים, לפיתוח מוקד מסחר, עסקים ומגורים בדפוסים עירוניים.</p>			
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>4.2.8.2</b>
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>	
קיבולת יח"ד	יח"ד	כ-590	כ-785	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-485 יח"ד	
אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-2,470	כ-3,300	המספר מתיחס לקיבולת הנומינלית. קיבולת ריאלית משוערת הינה כ-2,000 נפש.	



שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-234,450	כ-482,510	שטחים אלו אינם כוללים שטחי בניה למבני ציבור
שטח בנייה למגורים	מ"ר	כ-131,600	כ-136,820	
שטח בניה למסחר	מ"ר	כ-59,850	כ-201,590	
שטח בניה לתעסוקה ומשרדים	מ"ר	כ-43,000	כ-144,100	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	58	60	פריסה סופית וגודל של השטחים הציבוריים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת. הקצאה בתכנית מפורטת תעשה בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
שטח ציבורי פתוח	דונם		2	פריסה סופית וגודל של שטחים ציבוריים פתוחים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת. הקצאה בתכנית מפורטת 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	75%	150%	
מגורים ומסחר	6-8 קומות	210%	270%	
מסחר ותעסוקה	3-5 קומות	120%	200%	
מסחר, תעסוקה ומגורים	3-5 קומות	120%	200%	בתאי שטח 352, 353 תותר בניה בגובה 6-8 קומות בזכויות בניה (בסיס) 210% למגרש
מבנים ומוסדות ציבור	עד 4 קומות	200%	200%	
במקרה של סתירה בין הזכויות לכל המתחם לבין הזכויות המפורטות למגרש, יגברו הזכויות המפורטות למגרש.				



הוראות נוספות	4.2.8.3
<p>(1) התוכנית הכוללנית מסמנת את המתחם כמוקד מסחר ועסקים המשלב מגורים בתמהילים משתנים בין תתי המתחמים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תת מתחם A8 מיועד לתעסוקה, מסחר ומגורים.</li> <li>- תת מתחם B8 מיועד לפיתוח מסחר ותעסוקה נקיה בהתאם לתוכניות מפורטות החלות בו.</li> <li>- תת מתחם C8 לפיתוח מסחר ותעסוקה בחלקו הסמוך לכביש 85 ולשילוב מגורים, מסחר ותעסוקה בחלקו הצפוני.</li> <li>- תת מתחם D8 מיועד לפיתוח מגורים ומסחר.</li> </ul> <p>(2) רחוב 108 יחובר לכניסה מהמחלף ויפותח כרחוב מסחרי ראשי. רחוב 110 ינתב תנועה חולפת לדיר אל אסד מרחוב 108 בהיקף אזורי המגורים.</p> <p>(3) תוכניות מפורטות הכוללות את רחובות 105, 108, 109, 110 יכללו הוראות לפיתוחם כרחובות עירוניים מעורבי שימושים בהתאם להנחיות סעיף 4.1.4.</p> <p>(4) תוכניות מפורטות שיכללו את רחובות 105, 108, 109, 110 יכללו נספחי בינוי שיגדירו את גובה הבינוי לאורך הרחובות ל-6-8 קומות ויקבעו הנחיות לקו בינוי רציף, שטחי פיתוח, ונגישות למבנים.</p> <p>(5) תוכנית מפורטת שתיערך במתחם או בתת מתחמים A8, B8, C8 תסמן טיילת נופית רציפה לאורך כביש 85 בהתאם לסימון בתשריט תוכנית זו ולפי הנחיות הנספח הנופי ונספח העיצוב האדריכלי לתוכנית זו.</p> <p>(6) תכנית הגובלת בכביש 85 תכלול מסמך סביבתי, שיוכן בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, ויכלול, בין היתר, בחינה אקוסטית ושל איכות אוויר.</p> <p>(7)</p>	<p><b>עקרונות פיתוח ובינוי</b></p>
<p>במתחם נדרשת הקצאת קרקע בשטח 60 דונם לצרכי ציבור, מתוכם נדרשת שטח רציף של 15 דונם לבית ספר על יסודי</p>	<p><b>עקרונות פרוגרמה</b></p>
<p>1. תוכנית מפורטת לאזור המסומן בתשריט תוכנית זו ביעוד של מגורים ומסחר/מגורים מסחר ותעסוקה ברחובות מסחריים ראשיים (רחובות 105, 108, 110) תיערך לפי הנחיות סעיף 4.1.4 לתוכנית זו.</p> <p>2. תכנית מפורטת שתכלול את השטחים המפורטים בסעיף 1 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><b>פיתוח רחובות והמרחב הציבורי</b></p>





<b>מתחם 9</b>					<b>4.2.9</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>4.2.9.1</b>
		<p><b>תיאור:</b> שטחים חקלאיים (מבנים לגידול בעלי חיים ומטעי זיתים). במזרח המתחם מצוי מעיין עתיק ששימש בעבר את הכפר.</p> <p>המתחם מחולק לתת מתחם A – בשטח 181 דונם, המיועד לתעסוקה וכולל מבנים קיימים לגידול בעלי חיים; לתת מתחם B בשטח 102 דונם של שטחי מטעים שישמרו כעתודה לעתיד; ותת מתחם C בגודל 126 דונם, ביעוד שטחים חקלאיים פתוחים בשיפולי מתלול צורים.</p> <p>שטח המתחם 403 דונם.</p> <p><b>דרכים:</b> דרך 111 - הכניסה החדשה לבענה מכביש 854 – עוברת במתחם, ומסומנת כרצועה לתכנון.</p> <p><b>גבולות המתחם:</b> מצפון שמורת טבע מתלול צורים שבתחום הישוב דיר אל-אסד, ממערב אזור חייץ ירוק המפריד בין המתחם לשכונת מגורים חדשה, מדרום כביש הגישה החדש לישוב מדרך 854, אזור חקלאי מוגן וגבעת גילמה.</p> <p>במתחם מתוכננת הכניסה החדשה לישוב, מכביש 854 דרך תחום שיפוט נחף.</p>			
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>4.2.9.2</b>
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>	
תעסוקה	מ"ר	כ-108,000	כ-108,000		
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	דונם	0.5	0.5	פיתוח הבאר ההיסטורית בהתאם להנחיות נספח נופי סביבתי ונספח השימור לתכנית זו.	



יעוד	גובה בניה (קומות)	זכויות בסיס למגרש	זכויות מקסימליות למגרש	הערות
תעסוקה	עד 4- קומות	120%	120%	



4.2.9.3	הוראות נוספות
עקרונות תכנון	<p>1. בתת מתחם 9A קיימים כיום מבנים לגידול תעשייתי של בעלי חיים. יש לערוך בתת המתחם תוכנית לפינוי המבנים המשולבת בתוכנית אזורית להקצאת שטחים לתעשיית הבשר.</p> <p>התוכנית המפורטת תכלול הנחיות סביבתיות ותחוייב באישור משרד הבריאות, משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. הקמת מבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים במתחם תותר רק בתא שטח 371. גבולות תא שטח 371 ייבחנו מחדש בעת הכנת התוכנית המפורטת למתחם, בהתאם לתוכנית אזורית להקצאת שטחים לתעשיית הבשר ולבדיקה פרוגרמטית.</p> <p>3. תוכנית מפורטת שתכלול את תא שטח 370-371, תוכל לאפשר הקצאת שטח לשימושי תעשייה זעירה ומלאכה שיפוו מתחום המגורים בישוב. התוכנית תכלול נספח נופי סביבתי שיתייחס לערכי הטבע והנוף הסובבים, תוך הפנית חזיתות אטרקטיביות לכביש הגישה החדש ומניעת מפגעים חזותיים ואחרים במפגש עם האזורים הפתוחים.</p> <p>4. תכנית מפורטת שתוכן למתחם תוכל לכלול חניון לרכב כבד ובתנאי שתכלול הנחיות סביבתיות ונופיות ביחס לחניון, השטחים הסובבים אותו וכביש 111.</p> <p>5. תת מתחם 9B המסומן כתא שטח 670 בתשריט תוכנית זו, ישמר כשטח חקלאי פתוח בהמשך לשמורת טבע מתלול צורים ולא תותר בו כל בניה.</p> <p>6. תכנית מפורטת שתוכן לתת מתחם C9 תסמן שטח להקמת בית קברות בהתאם לנספח הפרוגרמטי לתוכנית זו ולהוראות תמ"א 19 על כל תיקוניה.</p> <p>7. תכנית מפורטת שתוכן בתת מתחם 9 A תסמן בו שטח להעברת מגרש הכדורגל הקיים בישוב.</p> <p>8. בצפון המתחם קיים אזור העתקה פעילה, תכנית מפורטת באזור זה תחוייב בהכנת סקרים וחוות דעת והטמעתם בתכנית, בהתאם להנחיות נספח סיכוני רעידות אדמה בתכנית זו.</p>



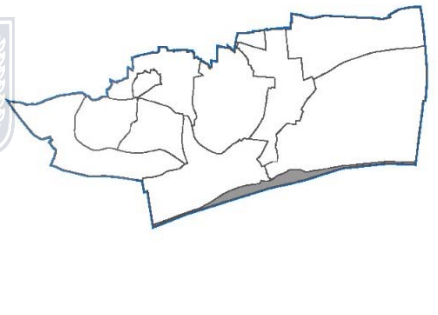
<p>תכנית מפורטת בתחום היעוד לתעסוקה תיתן מענה למניעת מטרדים סביבתיים לשימושים רגישים מאושרים ומתוכננים, ותכלול תנאים להוצאת היתרי בניה, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>תוכנית מפורטת ביעוד לתעסוקה תכלול בחינה סביבתית, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ותבחן בהתאם לצורך את הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) סקר ריח שיקבע את המרחק הנדרש בין מבנים לגידול בעלי חיים ומבנים תעשייתיים לבין אזורי המגורים החדשים בישוב ואת האמצעים לצמצום מטרדים..</li> <li>2) הנחיות לתכנון מתקנים לבעלי חיים בהתאם להנחיות תכנית מס' ג/21904 – תכנית למבנים חקלאיים במחוז צפון.</li> <li>3) פירוט אמצעים, הוראות בקרה ומנגנוני פיקוח סביבתי שמטרתם צמצום מטרדים סביבתיים וסיכונים בתוך אזור התעשייה ומחוצה לו.</li> <li>4) הנחיות להקמת מתקנים נדרשים לטיפול בשפכים, נגר עילי ופסולת, ובכלל זה מחזור פסדים.</li> <li>5) הנחיות להקצאת שטחים לאצירה, לטיפול ולפניו פסולת ובכלל זה בפסדים.</li> <li>6) פירוט אמצעים, מגבלות תכנון, הוראות בקרה ומנגנוני פיקוח סביבתי למניעת פגיעה בשטחים פתוחים הכוללים ערכי טבע, נוף, מורשת או המיועדים לפעילות פנאי ונופש.</li> </ol> <p>תכנית מפורטת שבתחומה קיים מתקן תשתית לטיפול בפסולת (תחנת מעבר/טיפול בפסולת) 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><b>היבטים סביבתיים</b></p>
<p>תוכנית מפורטת שתוכן במתחם תכלול תוכנית עיצוב נופי אשר תתייחס לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנית מפורטת לכביש 111 - כביש הגישה החדש - תכלול הוראות לפיתוח נופי ובכלל זה הנחיות ביחס לאזור המיועד למבנים חקלאיים עפ"י עקרונות הנספח הנופי לתכנית זו.</li> <li>2. תכנית מפורטת תכלול הנחיות נופיות לפיתוח הבאר ההיסטורית והשטח הסובב אותה כמוקד פנאי, נופש ותיירות עפ"י עקרונות הנספח הנופי סביבתי ונספח השימור לתכנית זו.</li> <li>3. החיבור בין דרך הכניסה החדשה לישוב המסומנת במספר 111 בנספח התנועה, לבין הרחוב החדש המסומן במספר 110 בתשריט, יתוכן באופן שיאפשר תנועה רציפה של הולכי רגל ביניהם.</li> </ol>	<p><b>עקרונות עיצוב נופי</b></p>



<b>מתחם 10 – שטחים חקלאיים</b>		<b>4.2.10</b>
<b>תיאור המתחם</b>		<b>4.2.10.1</b>
	<p>שטחי חקלאות – מטעי זיתים – במזרח תחום השיפוט של הישוב ועד לתחום שיפוט נחף. במערב השטח (גבעת גילמה) עוברים קו מתח על וקו מתח גבוה. שטח המתחם 899 דונם.</p> <p><b>גבולות המתחם:</b> קו תוכנית תשתית לאומית 17א מדרום, תחום שיפוט נחף ממזרח,</p>	
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>		<b>4.2.10.2</b>

<b>הוראות נוספות</b>		<b>4.2.10.3</b>
<p>המתחם ישאר ביעוד קרקע חקלאית ומהווה עתודה של שטחי חקלאות ונוף לשימוש הישוב. פיתוח טיילת לאורך כביש 85 ברציפות למתחם 8 בהתאם לסימון בתשריט תוכנית זו ולפי הנחיות הנספח הנופי ונספח העיצוב האדריכלי לתוכנית זו.</p>		<b>עקרונות תכנון</b>
<p>לא תותר בניה לרבות מבנים לגידול בעלי חיים בשטח המתחם.</p>		<b>הנחיות מיוחדות</b>






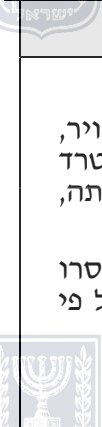
<b>מתחם 11 – כביש 85</b>		<b>4.2.11</b>
<b>תיאור המתחם</b>		<b>4.2.11.1</b>
	<p>שטח לאורכו של כביש 85 הכולל את רצועת הדרך של כביש 85 ותחום תת"ל 17/א.                  שטח המתחם 85 דונם.</p>	
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>		<b>4.2.11.2</b>
<b>הוראות נוספות</b>		<b>4.2.11.3</b>
<p>השטח יפותח בהתאם להנחיות תת"ל 17 א – התוכנית המאושרת החלה בו.                  פיתוח טיילת לאורך כביש 85 ברציפות למתחם 8 ולמתחם 10, בהתאם לסימון בתשריט תוכנית זו ולפי הנחיות הנספח הנופי ונספח העיצוב האדריכלי לתוכנית זו.</p>		<b>עקרונות התכנון</b>








## 5. הוראות נוספות

5.1	תשתיות
5.1.1	<p><b>כללי:</b></p> <p>(1) קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, 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><b>מערכות דרכים, תנועה וחניה</b></p> <p>(1) <b>כללי:</b> 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) <b>שבילי אופניים:</b> שבילי האופניים יתוכננו 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) <b>מיתון תנועה:</b> 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) <b>חנייה:</b> 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><b>חשמל ומערכות תקשורת</b></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 פרוזודור 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> <p>(6) תכנית מפורטת לשימושים רגישים הגובלת בקו מתח עליון תכלול בחינה של השפעות הקרינה מקו המתח ותגדיר את המרחק הנדרש בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
5.1.4	<p><b>ביוב</b></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</p>



	<p>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- 10,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב לביוב הנותנת מענה לתוספת האוכלוסיה המבוקשת.</p> <p>7) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 10,000 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 style="text-align: center;"><b>אספקת מים</b></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 200 יח"ד ומעלה תלווה בנספח מים שיערך בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו ולתכנית האב למים התקפה לאותה עת. הנספח יתואם עם רשות המים ומשרד הבריאות.</p> <p>4) תכנית מפורטת שבתחומה עוברת רצועת מים לתכנון או רצועה אופציונלית, כמסומן בנספח המים, תתואם עם רשות המים.</p> <p>5) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 13,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב למים, הנותנת מענה לתוספת האוכלוסיה המבוקשת.</p>	<p>5.1.5</p>
	<p style="text-align: center;"><b>ניקוז ושימור מי נגר עילי</b></p> <p>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>5.1.6</p>
	<p style="text-align: center;"><b>איכות סביבה</b></p> <p style="text-align: right;"><b>כללי:</b></p> <p>1) תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת ולצמצום מטרדים כגון רעש, זיהום אויר, זיהום מים וריח וכד', משימושים מתוכננים וקיימים 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>3) הוראות תוכנית מחוז הצפון למבנים חקלאיים ג/21904 יחולו בתוכנית זו.</p>	<p>5.2</p> <p>א.</p>

ב.	<p><b>בניה ירוקה:</b> 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>
ג.	<p><b>פסולת - כללי:</b> הטיפול בפסולת לסוגיה יערך על פי המפורט בתמ"א 1 על עדכונה.</p> <p><b>פסולת בניין:</b> תכנית מפורטת תכלול הוראות לטיפול בפסולת בניין.</p> <p><b>פסולת מוצקה ועודפי עפר:</b> 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><b>פסולת ביתית ומיחזור:</b> תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה יעודיים ופינויים לאתר מאושר.</p>
ד.	<p><b>מניעת זיהום קרקע ומים:</b> תכניות מפורטות באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות תמא 1 על עדכונה</p>
ה.	<p><b>חומרים מסוכנים:</b> 1) ככלל, יש להימנע ממיקום של מפעלים, המשתמשים בחומרים מסוכנים בכמויות המהוות סיכון סביבתי, בסמוך למבנים המיועדים למגורים, למבני ציבור ולמסחר. 2) תכנית מפורטת הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תקבע הוראות לטיפול בהם, שינועם ואחסנתם, בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים המוסמכים.</p>
ו.	<p><b>גידול בע"ח</b> תכנית מפורטת לשימושים רגישים בקרבה למבנים קיימים לגידול בע"ח תבחן את ההשפעות הסביבתיות משימושים אלו באמצעות מסמך סביבתי, ותכלול את המגבלות הנדרשות באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>תוכנית מפורטת או היתר להקמת מבנים לגידול בע"ח יכללו מסמך סביבתי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. תערך בחינה סביבתית, לצמצום מטרדים לשימושי קרקע רגישים הסמוכים להם, שתכלול בהתאם לצורך את המרכיבים הבאים:</p> <p>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</p>
5.3	<p><b>סיכוני רעידות אדמה</b> 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 במסמכיה.</p>	
	<b>מבנים ואתרים לשימור</b>	<b>5.4</b>
  	<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 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>	
	<b>אתרי עתיקות</b>	<b>5.5</b>
	<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>	
	<b>מתקנים בטחוניים ומכשולי טיסה</b>	<b>5.6</b>
	<p>1) על שטחים בטחוניים אשר בתחום התכנית יחולו הוראות פרק ו' לחוק.</p> <p>2) תכנית זו איננה מבטלת או משנה שטחים בטחוניים ו/או את ההוראות החלות בהם, לרבות מגבלות שהוטלו בגינם, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות תכנית זו, לאחר שניתן להן אישור בכתב ע"י נציג שר הבטחון בועדה המחוזית.</p> <p>3) אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, קביעה ו/או אישור ליצירת שטחים בטחוניים חדשים ע"י הגופים המוסמכים לעשות כן, בהתאם להוראות כל דין.</p> <p>4) חדל שטח בטחוני מלהיות שטח בטחוני, יחולו עליו הוראות תכנית זו במלואן.</p>	



DRAFT



## 6. ביצוע התכנית

### 6.1 שלבי ביצוע התכנית

7.1.1	לא רלוונטי (1)
-------	-------------------

### 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 ו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה. בהתבסס על נספח המעקב ובקרה המצורף לתכנית זו.

### 6.3 מימוש התכנית

7.3.1	יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 18,000 נפש.
-------	---





## 7.1 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 7.1.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	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	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדרי'	7762313	30015	לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	510614621	יגאל אלון 120, תל אביב	03-6959893			office@lerman.co.il
יועץ תחבורה	אנגי	25996687	108654	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	515674430	הגליל 34, נצרת	04-6987946	052-8965956	073-7947445	alber@andria.co.il
יועץ תיירות	יועץ תיירותי	059105015		שבילים קהילתיים בישראל	558228466	מדרשת בן גוריון ת.ד 132		050-5702099		razarbel12@gmail.com
יועץ סיסמי	גיאלוג	501668		RPD יועצים		משעול המרגלית 21, ירושלים	02-5865455	050-6234500	02-5879437	bamos@rpd-geohyd.com
מודד	מודד מוסמך	052602984	570	קבוצת דטהמאפ	511271074 2	בר כוכבא 23, בני ברק	03-7541000	054-2204700	03-7516356	berni@datamap.com
יועץ נופי	אדרי' נוף	34940817	121161	נחלת הכלל	34940817	המסגר 52, תל אביב	077-7522152	054-6666413		taliw@new-commons.com
יועץ כלכלי	כלכלה ופרוגרמה	050583533		רן חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ	512247842	כנפי נשרים 15, ירושלים	02-6513223	052-62603713	02-5959516	ran@u-haklai.co.il
יועץ שימור	אדרי'	023805484	101628	שואף רון אדריכלים בע"מ	515459394	ת.ד. 237 נצר סרני	08-9150560	054-7258088	08-9150562	livna@srarc.co.il





Dani@env-planning.com	072-27695687	054-7558158	03-6560382	הצפון 6, סביון	514367556	דני עמיר תכנון סביבתי בע"מ		059244053	דני עמיר	יועץ סביבתי	יועץ סביבה





**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 פיזיים - אורבניים															
								שטח בדונמים							
								מ"ר בנוי							
מאושר _____ קיים בפועל _____ מתוכנן _____								צפיפות דיור ממוצעת יחיד / ד' נטו							
קיים בפועל _____ מתוכנן _____								צפיפות אוכלוסייה ני' / קמ"ר							
סה"כ בתכנית המתאר		מ"ר בנוי (לפי ארנונה)		שטח תכנית קיים		שמושים		סה"כ בתכנית המתאר		מ"ר בנוי (לפי ארנונה)		שטח תכנית קיים		שמושים	
אחוז	דונם / מ"ר			אחוז	דונם / מ"ר	אחוז	דונם / מ"ר	אחוז	דונם / מ"ר	אחוז	דונם / מ"ר	אחוז	דונם / מ"ר	אחוז	דונם / מ"ר
															מגורים
															תעסוקה
															מסחר
															תיירות
															אחר



## ניהול מלאי תכנון לפי מתחמים (טבלאות בסיס לעדכון שוטף)

קיבולת ליעד התכנית – מגורים (ביחידות דזור)													
הערות	תוספת יח"ד בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			יחידות דזור 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
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת בתחום הבנוי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				

## 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.

