

הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0394601

ג/23255-תכנית מתאר כוללנית יסוד המעלה



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	אצבע הגליל
סוג תכנית	תכנית כוללנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/11/2017

להפקיד את התכנית

25/06/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מפורט בנספח ההוראות המצורף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ג/23255-תכנית מתאר כוללנית יסוד המעלה

ומספר התכנית

259-0394601

מספר התכנית

2,343.354 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית כוללנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אצבע הגליל
	קואורדינאטה X	256615
	קואורדינאטה Y	773566
1.5.2 תיאור מקום	יסוד המעלה	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יסוד המעלה - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13047	חדש רשום	חלק		22
13352	חדש רשום	חלק		1, 3
13032	מוסדר	חלק		3
13983	מוסדר	חלק	40, 55-66	25, 36-38
13984	מוסדר	חלק		24-25, 30
13988	מוסדר	חלק	35, 48-54, 56, 60-62	3-4, 6, 8-9, 11, 13-15, 34, 44, 47, 55, 63
13989	מוסדר	חלק	1, 3, 35, 39	34, 38
13990	מוסדר	חלק	1-3, 5-7, 9-11, 13-18, 20-21, 23-26, 52-53, 57, 61-62, 64-103	27, 29-37, 39-51, 54, 56, 63
13991	מוסדר	חלק	6-10, 12-20	1, 3, 5
13993	מוסדר	חלק	3-4, 9, 18, 20, 22-44	14
13995	מוסדר	חלק	6-9, 14-31, 36-38, 43-44, 46-48, 50-55, 57	2-3, 5, 45, 49, 56
13996	מוסדר	חלק	3-4, 7-11, 13-15, 19-20, 23-25, 27-28, 33-38, 45-53, 58-63, 66-91, 93-99, 102-106	12, 40, 44, 54-57, 65

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13994	מוסדר	כל הגוש	1, 3-7, 10, 12, 16-23, 25-35, 37-140, 142-150	

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

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

הגליל העליון



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	פשט ההצפה של נהר הירדן חל על חלק משטח התכנית.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 3
14/09/2009	5762	5998	בתחום התכנית עוברים קוי מים ראשיים.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 5
27/12/2005	1030	5474	מרקם שמור משולב.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	יישוב כפרי. התכנית מציעה הגדלת השטח לפיתוח היישוב למקסימום המותר עפ"י הנחיות התמ"מ - 130% משטח היישוב בתמ"מ.	כפיפות	תממ/ 9 / 2

הערה לטבלה:

- 1.6.1 תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה").
- 1.6.2 תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת בכוחה 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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רותי רוהטין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רותי רוהטין		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	הוראות התכנית	19/06/2018	רותי רוהטין	18/06/2018	30		מחייב	תכנית מתארית - הוראות
לא	נספח נהול תכנון מעקב ובקרה	21/05/2018	רותי רוהטין	21/02/2018	2		מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח עיצוב לתכניות מפורטות - מחייב לענין שטחי התכנון המינימליים של תכניות מפורטות לפי סעיף 4.1.4 ס"ק 1	14/05/2018	רותי רוהטין	13/05/2018		1: 5000	מחייב חלקית	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	רקע תכנוני קיים (מוכלל עפ"י תכניות עיקריות)	14/05/2018	רותי רוהטין	13/05/2018	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר
לא	פרוגרמה	14/05/2018	דינס קלמן	13/05/2018	32	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	פרוגרמה - תשריט	14/05/2018	רותי רוהטין	13/05/2018		1: 5000	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח נוף	17/05/2018	דפנה גרינשטיין	22/01/2018		1: 5000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי סביבתי	14/05/2018	דרומית שקד	09/01/2018	48	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	17/05/2018	תמר דרייפוס	14/05/2018	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	17/05/2018	תמר דרייפוס	14/05/2018	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	נספח ביוב	14/05/2018	דוד ילזו	05/02/2017		1: 5000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	14/05/2018	דוד ילזו	05/02/2017		1: 5000	מנחה	מים
לא	נספח מים וביוב - מלל	14/05/2018	דוד ילזו	31/01/2018	30	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז	14/05/2018	אורן ניטוקר	09/01/2017		1: 5000	מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז - מלל	14/05/2018	אורן ניטוקר	09/01/2017	27	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	14/05/2018	דרומית שקד	14/05/2018	1	1: 35000	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני	17/05/2018	אורי דור	01/06/2017	19	1:1	מנחה	סקר סייסמי
לא	תזכיר מיצוי עתודות קרקע	26/07/2017	רותי רוהטין	02/07/2017	8	1:1	רקע	בינוי ופיתוח

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ו. מקומית אצבע הגליל	חצור הגלילית	(1)		04-6800077	04-6800079	AynerS@e- galil.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קניון חצור הגלילית קומה 2 ת.ד. 9.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית יסוד המעלה	יסוד המעלה	המייסדים		04-6937511	04-6934390	yesodmayor@iula.or g.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רותי רוהטין	30755	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד (1)		04-9088700	04-9909990	ruthy@yaad- arc.co.il
	יועץ נופי	דפנה גרינשטיין	33380	גרינשטיין הר גיל	חיפה	כלניות	7	04-8380407	04-8382536	office@lands cape.org.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	תמר דרייפוס		אמי מתום - חיפה	חיפה	יבנה	3	03-7197900	04-8681112	tamar- d@amymeto m-ta.co.il
	יועץ תשתיות	דוד ילוז	00044294	ה.מ.ד.י. הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210		hmdy@hmdy .co.il
	יועץ תשתיות	עומר קבבגי		ה.מ.ד.י. הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210		omerk@hmd y.co.il
	יועץ כלכלי	דינס קלמן		סיטלינק השקעות 1994 בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228	04-9532229	citylink@city link.co.il
	יועץ תשתיות	אור שאלתיאלי		פלגי מים	יקנעם (מושבה)	יקנעם (מושבה)		04-6678400	04-9893502	or@p- ma.co.il
	יועץ תשתיות	אורן ניטוקר	23156514	פלגי מים	יקנעם (מושבה)	יקנעם (מושבה)		04-6678400	04-9893502	OrenN@palg ey-maim.co.il
	יועץ סביבתי	דרומית שקד		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד		04-9088700	04-9909990	dromit@yaad -arc.co.il
	אקולוג	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222	08-9477008	office@ecolo g.co.il

(1) כתובת : ד.ג. משגב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מפורט בנספח ההוראות המצורף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

מפורט בנספח ההוראות המצורף.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח לתכנון בעתיד	304 - 301
בית קברות	811
דרך מאושרת	515 - 501
דרך מוצעת	610 - 601
מגורים	121 - 118, 115 - 100
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	156 - 150
קרקע חקלאית	750
שטח ציבורי פתוח	406 - 401
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	453 - 451
שמורת טבע	421
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	803 - 801



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 42



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 42

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	514 - 511, 504
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	601
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	110 - 108
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	153, 152, 150
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	406, 403, 401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שמורת טבע	421
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	803, 801
בלוק מבנה לשימור	בית קברות	811
בלוק מבנה לשימור	מגורים	110
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	406, 403, 401
גבול מתחם	שטח לתכנון בעתיד	304 - 301
גבול מתחם	בית קברות	811
גבול מתחם	דרך מאושרת	515 - 501
גבול מתחם	דרך מוצעת	610 - 601
גבול מתחם	מגורים	121 - 118, 115 - 100
גבול מתחם	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	156 - 150
גבול מתחם	קרקע חקלאית	750
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	406 - 401
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	453 - 451
גבול מתחם	שמורת טבע	421
גבול מתחם	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	803 - 801
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	511
הנחיות מיוחדות	מגורים	110
לשימור	דרך מאושרת	514, 507, 504
לשימור	דרך מוצעת	604
לשימור	מגורים	119, 110, 109, 104, 103
לשימור	שטח ציבורי פתוח	405
לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	453 - 451
קו מים 3" ומעלה	שטח לתכנון בעתיד	303, 301
קו מים 3" ומעלה	בית קברות	811
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	511
קו מים 3" ומעלה	דרך מוצעת	606, 605
קו מים 3" ומעלה	מגורים	121 - 119, 115 - 113
קו מים 3" ומעלה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	156
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	505
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	606
קו מים 4" ומעלה	מגורים	119, 114, 113



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
1.22	28,642	איזור לשימור ושחזור
16.32	382,522	איזור מגורים א

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים ב'	73,089	3.12
איזור מגורים ג'	25,822	1.10
איזור ספורט	7,037	0.30
איזור תעשייה ומלאכה זעירה	4,739	0.20
בית קברות	6,803	0.29
דרך מאושרת	214,626	9.16
דרך משולבת	548	0.02
מגורים א'2	8,900	0.38
מגורים א'3	792	0.03
מגורים ב'1	773	0.03
מגורים בישוב כפרי	2,027	0.09
מגורים ד'	40,479	1.73
מגורים ה'	30,725	1.31
מרכז אזרחי	10,763	0.46
נחלות באזור מגורים א'	89,432	3.82
נחלות באזור מגורים ב'	15,895	0.68
פארק עתיקות	12,365	0.53
פרטי פתוח	987	0.04
קרקע חקלאית	1,242,550	53.02
שטח לבניני קירור אריזה	11,024	0.47
שטח למבנים ומוסדות ציבור	35,240	1.50
שטח למוסדות ציבור	457	0.02
שטח לשמורת טבע	4,898	0.21
שטח עיבוד חקלאי	8,996	0.38
שטח ציבורי פתוח	64,895	2.77
שמורת טבע	2,534	0.11
תע' קלה ומלאכה	15,794	0.67
סה"כ	2,343,354	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	35,286.64	1.51
בית קברות	7,888.44	0.34
דרך מאושרת	114,658.08	4.89
דרך מוצעת	47,318.05	2.02
מגורים	1,527,433.05	65.18
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	342,092.28	14.60
קרקע חקלאית	63,072.25	2.69
שטח ציבורי פתוח	76,738.26	3.27
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	19,612.67	0.84
שמורת טבע	3,937.53	0.17
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	105,317.15	4.49

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,343,354.4	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



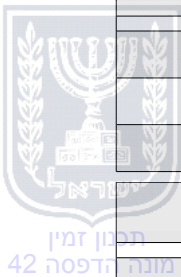
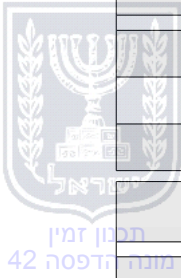
תכנון זמין
מונה הדפסה 42



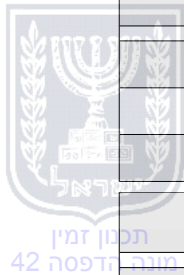
תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	שמורת טבע
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
4.7	שטח לתכנון בעתיד
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
4.8	בית קברות
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות
4.9	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים



מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.9
הוראות	4.9.2
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	4.10
שימושים	4.10.1
הוראות	4.10.2
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.11
שימושים	4.11.1
הוראות	4.11.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תכנית מס' 259-0394601

שם תוכנית: ג/23255 - תכנית מתאר כוללנית יסוד המעלה



מחוז:

צפון

מרחב תכנון מקומי:

אצבע הגליל
תכנית כוללנית

סוג תוכנית:

אישורים

מתן תוקף	הפקדה





דברי הסבר לתוכנית

1. עקרונות התכנית:

יסוד המעלה הינה מועצה מקומית מדרום לשמורת החולה. שטח המועצה נפרש מכביש 90 במערב ועד כביש 918 במזרח. המועצה החלה כמושבה חקלאית, וגם היום, רוב התושבים עוסקים בחקלאות. רוב אדמות המועצה הינן אדמות פרטיות של החקלאים.

הבינוי ביישוב מפוצל - האזור המזרחי הוא האזור הותיק, ואילו האזור המערבי הינו נחלות על קרקע מדינה. בין האזורים מפרידות חלקות חקלאיות פרטיות.

היישוב מונה היום כ-1,600 תושבים. בשנים האחרונות עוברת המועצה המקומית שינוי. הוגדר חזון לפיתוח וחיזוק המושבה, והמועצה פועלת להגדלת היצע המגורים באופן מבוקר, תוך מתן מענה מלא לצרכי הציבור הנדרשים לאוכלוסיית היעד. כמו כן, פועלת המועצה לחיזוק כלכלי.

התכנית הינה תכנית כוללת ליישוב עבור אוכלוסיית יעד המונה 6,500 נפש.

2. מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה:

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



התכנית כוללת מסמכים מחייבים – תקנון ותשריט יעודי קרקע, מסמכים מנחים – נספחים שונים, ומסמכי רקע – נספח רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מציעה, נספח תכניות ארציות ומחוזיות המאפשר להבין את המרחב התכנוני במסגרתו מוגדרת התכנית, ותזכיר מיצוי עתודות קרקע.

שני הפרקים הראשונים בהוראות מכילים נתונים טכניים כלליים על התכנית. הפרקים האחרים כוללים:

יעודי קרקע (פרק 3):

יעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, שהתכנית מגדירה לכל אחד מהם 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 תוכל לקבוע מגרשים נפרדים למגורים, למוסדות ציבור, למסחר וכד', 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 המפורטת הנדונה.

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4):

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר יעודי 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 בהתאם למטרות ומאפייניו הייחודיים. כאן מפורטים תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הנגזר מתוך יעודי הקרקע אותם כולל המתחם. בנוסף, מופיעים הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור וכללים נוספים המיוחדים למתחם בנושאי





עיצוב עירוני, תחבורה, סביבה, שימור ועוד.

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

בפרק זה מופיעות הוראות כלליות בנושאים שונים הרלוונטיים לתחום התכנית.

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מיעודי הקרקע

הכלולים בו (פרק 3), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5), ואת ההוראות הספציפיות לאותו מתחם

(פרק 4). באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחם גוברות על ההוראות הכלליות בפרק 5 ועל ההוראות

היעודים בפרק 3. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 3) להוראות הכלליות בפרק 5, גוברות ההוראות

המחמירות יותר.

3. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית:

שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (ד')	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+ שירות)	סה"כ תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי + שירות)	הערות
מגורים	כ-1,810	כ-540,850 מ"ר	כ-292,800 מ"ר	במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכד'
	(כ-1,530 במגורים + כ-280 במגורים ומבנים ומוסדות ציבור)	כ-2,095 יח"ד	כ-1,464 יח"ד	הנתונים לגבי מספר יח"ד משקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן הוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית
תעסוקה ותעשייה	כ-80	כ-60,000 מ"ר	כ-42,900 מ"ר	ביעוד משולב תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות.
תיירות	כ-20	כ-20,000 מ"ר	כ-20,000 מ"ר	ביעוד משולב תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות. כולל שטחים לשימושי תיירות שאינם איכסון מלונאי.
		כ-60 יח"א	כ-60 יח"א	
מבני ציבור	כ-70 (כ-60 במגורים ומבנים ומוסדות ציבור + כ-5 בשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור + כ-5 בתעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות)	כ-67,440 מ"ר	כ-30,200 מ"ר	

1. שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית.

2. שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.

3. נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	23255/ג – תכנית מתאר כוללת יסוד המעלה	1.1
מספר התוכנית		259-0394601	
שטח התוכנית		2,343.354 דונם	1.2
מהדורות	תאריך עדכון המהדורה	18.06.2018	1.3
סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית כוללת	1.4
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית	
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה <u>לא</u> ניתן להוציא היתרים או הרשאות	



1.5 מקום התוכנית

נתונים כללים	מרחב תכנון מקומי	אצבע הגליל	1.5.1
	קואורדינטה X	256615	
	קואורדינטה Y	773566	
רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	יסוד המעלה	1.5.2
תחום מוניציפלי	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות	1.5.3
1.5.4	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית		

הגליל העליון

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").
- 1.6.2 תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת בכוחה 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 התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		רותי רוהטין					מחייב	הוראות התכנית
		רותי רוהטין		1		1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
		רותי רוהטין	18/06/2018		33		מחייב	תכנית מתארית - הוראות התכנית
		רותי רוהטין	21/02/2018		2		מנחה	נספח ניהול מעקב ובקרה
		רותי רוהטין	13/05/2018	1		1: 5000	מחייב לעניין גבולות תכניות מפורטות	נספח עיצוב לתכניות מפורטות
		רותי רוהטין	13/05/2018			1: 5000	רקע	רקע תכנוני קיים
		דינס קלמן	13/05/2018		32		מנחה	פרוגרמה
		רותי רוהטין	13/05/2018	1		1: 5000	מנחה	פרוגרמה - תשריט
		דפנה גרינשטיין	22/01/2018	1		1: 5000	מנחה	נספח נוף
		דרומית שקד	09/01/2018		48		מנחה	נספח נופי סביבתי
		תמר דרייפוס	14/05/2018	1		1: 5000	מנחה	נספח תנועה
		תמר דרייפוס	14/05/2018	1		1: 5000	מנחה	נספח תחבורה ציבורית
		דוד ילוז	05/02/2017	1		1: 5000	מנחה	נספח ביוב
		דוד ילוז	05/02/2017	1		1: 5000	מנחה	נספח מים
		דוד ילוז	31/01/2018		31		מנחה	נספח מים וביוב - מלל
		אורן ניטוקר	09/01/2017	1		1: 5000	מנחה	נספח ניקוז
		אורן ניטוקר	09/01/2017		27		מנחה	נספח ניקוז - מלל
		דרומית שקד	14/05/2018				רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
		אורי דור	01/06/2017		19		מנחה	סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני
		רותי רוהטין	02/07/2017		8		רקע	תזכיר מיצוי עתודות קרקע

1.7.1 כל מסמכי התוכנית 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.

1.8 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
יעוד קרקע	יעוד מוכלל הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. תמהיל השימושים ומיקומם המדויק בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת. התכנית המפורטת יכולה להגדיר כל אחד מהשימושים כיעוד בפני עצמו, ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים ביעוד המוכלל.
מתחם תכנון	אזור המוגדר כמתחם בתשריטת התכנית, ומצויין באות לועזית (לדוגמא A), ואשר בנוגע אליו נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית 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 מוכלל המסומן בתשריט. זהו השימוש שמכתיב את אופי האזור.
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן יותר מהשימוש העיקרי. השימושים המשניים כוללים שימושים המגדילים את מגוון השימושים המותר ללא שינוי אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
שימוש נלווה	שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי או הנדרשים לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישא של פרק 3.
תכנית מפורטת תקפה	תכנית מפורטת שקיבלה תוקף טרם כניסתה לתוקף של תכנית זו.
מרקם קיים	אזור מבונה בפועל, שחלה בו תכנית מפורטת תקפה.
אזור פיתוח חדש	אזור חקלאי שלא יועד לפיתוח בתכנית מפורטת תקפה, והוגדר לראשונה בתכנית זו לפיתוח ביעוד כוללני.

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

2. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת ברורה להרחבת היישוב לאוכלוסית יעד של 6,500 תושבים תוך מתן מענה מלא לצרכי הציבור הנדרשים.
יצירת חיבור בין חלקי היישוב, בדגש על רציפות בין השכונות השונות.
פיתוח מרכז היישוב ויצירת מערך מגוון של שטחים ציבוריים.
הסדרת מערך התנועה ביישוב ושילובו במערך התנועה האזורי.
שמירה על אופיו הכפרי של היישוב.



3. יעודי קרקע ושימושים	
<ul style="list-style-type: none"> • יעודי 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, והמתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד העיקרי, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים כולל 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 למחזור וכדומה. כל זאת בלבד שלא ייפגע 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

שימושים	3.1.1
<ul style="list-style-type: none"> א. מגורים לסוגיהם, כולל בית אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, נחלות וכד'. ב. פעילות חקלאית בנחלה (בנחלות הכוללות שטח חקלאי צמוד) 	שימושים עיקריים
<ul style="list-style-type: none"> א. תעסוקה ביתית ב. גלריות ג. משרדים ד. שימושים חקלאיים ה. מבני ציבור ו. שטחים ציבוריים פתוחים - כולל אתרים ארכיאולוגיים 	שימושים משניים
	3.1.2
<p>הוראות מתאריות</p> <p>א. אישור השימושים יעשה באמצעות תכנית מפורטת שתערך בהתאם להוראות תכנית זו ועל פי המפורט עבור המתחם הרלוונטי בפרק 4. בנחלות יאושרו שימושים בכפוף לאישור רמ"י.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. צפיפות המגורים הממוצעת בתכנית מפורטת חדשה תהיה 4 יח"ד לדונם, בהתאם לשלביות שתוגדר על פי הנחיות תכנית זו. במסגרת השלביות תיבדק האפשרות למעבר הדרגתי בין הצפיפות הקיימת כיום לצפיפות הסופית, ותוגדר הצפיפות בכל שלב. במידה וייעשה שימוש בשפ"פ כחלק ממגרש המגורים, שטח השפ"פ ייחשב כחלק משטח המגורים בחישוב הצפיפות.</p> <p>2. שטח המגורים בנחלה לא יעלה על השטח במצב הקיים או על 2.5 דונם. שטח מגורים במשק עזר לא יעלה על השטח המאושר במצב הקיים – או בהתאם לנהלי רמ"י באותה עת.</p> <p>3. השטח המינימלי להכנת תכנית מפורטת יהיה בהתאם לאמור בסעיף 4.1.4 ס"ק 10. תכנית המציעה חלוקה של שטח מגורים מאושר, תחשב כתכנית המציעה שינוי מהותי</p>	ב.

	במרקם, תכלול את כל האזור שעלול להיות מושפע מהשינוי, ותתייחס לכל ההיבטים הנובעים מהשינוי (כמפורט בס"ק 10 ב').
	4. יעודים ציבוריים (מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים) שייקבעו בתכנית מפורטת, יהיו בהתאם להוראות תכנית זו לגבי יעודים אלה.
	5. מיקום שטחים ציבוריים פתוחים בתכנית מפורטת, יהיה ככל הניתן בסמוך למבני ציבור.
ג.	הנחיות מיוחדות יותר שימושי תעסוקה, מסחר ומשרדים המתאימים לאזורי מגורים ואינם מהווים מטריד לסביבתם.
ד.	פעילות חקלאית יותר שימושים חקלאיים המתאימים לאזורי מגורים ואינם גורמים למטרד לסביבתם.

3.2 קרקע חקלאית

3.2.1	שימושים שימושים חקלאיים.
3.2.2	הוראות
א.	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה תכנית מפורטת תקבע את השימושים החקלאיים המותרים וכן אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה בהתייחס לפיתוח הגובל.
ב.	הוראות מתאריות השטחים ביעוד קרקע חקלאית אינם כלולים בשטחים המיועדים לפיתוח לפי תכנית זו ושינוי ייעודם יהווה חריגה ממנה.
ג.	הוראות פיתוח הקמת מבנים חקלאיים תותר בכפוף להוראות התכנית המחוזית התקפה לנושא זה.

3.3 שטח ציבורי פתוח

3.3.1	שימושים א. נטיעות ופיתוח גנים ציבוריים כולל גופי מים. ב. מתקני משחקים וספורט. ג. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. ד. פינות ישיבה ומתקני הצללה. ה. אתרי ארכיאולוגיה והסטוריה.
	שימושים משניים א. קיוסקים. ב. מבנים קלים זמניים לקיום אירועים. ג. מתקנים הנדסיים. ד. מבני שירות לצרכי תחזוקת הגן.
3.3.2	הוראות
א.	חניה

	<p>מקומות חניה בתחום השצ"פ יותרו רק בשצ"פים ששטחם עולה על 5 דונם, ובשטח שאינו עולה על השטח הנדרש עבור השצ"פ לפי התקנות. החניות יהיו ציבוריות לצרכי השצ"פ.</p>	
ב.	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה תכנית מפורטת המתירה הקמת מבנים קלים זמניים לקיום אירועים, תכלול הוראות למניעת מטרדי רעש מהמבנים לאזורי המגורים הסמוכים.</p>	
ג.	<p>הוראות מתאריות א. שימושים בנויים יותרו רק בשצ"פים שהמימד הצר שלהם עולה על 30 מ', ושטחם עולה על 5 דונם. השטח הבנוי לא יעלה על 1% משטח השצ"פ, ובתנאי שיוכח כי השטח השימושי הנותר בשצ"פ הוא לפחות השטח הנדרש פרוגרמטית לפי סוג השצ"פ, כמפורט בנספח הנוף. ב. תכנית מפורטת תחול על השצ"פ במלואו. התכנית תכלול נספח נוף מפורט לתכנון השצ"פ, כולל מיקום המבנים והוראות בדבר שילובם בשצ"פ ותקבע תנאים למתן היתרי בניה המבטיחים את פיתוח השצ"פ במקביל להקמת המבנה. ג. תכנית מפורטת תתיר הקמת מתקנים הנדסיים עיליים בשצ"פ רק במקרים חריגים בהם לא ניתן להקים מבנים אלה בשטחים אחרים, ותכלול הוראות שיאפשרו הקמת מתקנים מקומיים בלבד המתאימים באופיים לשצ"פ, והנחיות לשילובם והצנעתם בשטח. ד. השטחים הציבוריים הפתוחים יוצללו במידת האפשר באמצעות עצי צל ופרגולות, תוך שימת דגש לשבילי הליכה ולמתקני משחקים. ה. בתאי שטח 403 ו-406, תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר שימור השרידים הארכיאולוגיים, בהתאם לתכנית שימור ובאישור רשות העתיקות. תותר הקמת מתקני צל, מתקני פנאי ונופש, שבילים ופינות ישיבה, ומתקנים הנדרשים להצגת ופיתוח העתיקות בלבד, בתיאום עם רשות העתיקות ובכפוף לאישורה.</p>	

3.4 דרך מאושרת/מוצעת

3.4.1	<p>שימושים</p>	
	<p>א. דרכים וחניות. ב. שבילי אופניים. ג. קווי תשתיות.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
	<p>א. מתקני ומבני דרך. ב. הצללות. ג. תחנות הסעה. ד. נטיעות.</p>	<p>שימושים משניים</p>
3.4.2	<p>הוראות</p>	

3.5 שטח לתכנון בעתיד

3.5.1	<p>שימושים</p>	
	<p>א. שימושים בהתאם לתכנית מפורטת. ב. שימושים חקלאיים</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
3.5.2	<p>הוראות</p>	

א.	הוראות פיתוח עד להכנת תכנית מפורטת יותרו שימושים חקלאיים כולל בינוי.
ב.	הוראות מתאריות תכנית מפורטת בשטחים אלה תהיה בסמכות ועדה מחוזית. התכנית לא תוכל לשאוב את זכויות הבניה מתוקף תכנית כוללת זו.

3.6	בית קברות
-----	------------------

3.6.1	שימושים
שימושים עיקריים	בית עלמין
3.6.2	הוראות
א.	הוראות מתאריות תכנית מפורטת שתוכן, תותאם להנחיות תמ"א 19 על שינוייה.

3.7	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
-----	------------------------------------

3.7.1	שימושים
שימושים עיקריים	א. מגורים לסוגיהם, כולל בית אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכד'. ב. מבני ציבור לחינוך, דת, רווחה, תרבות וספורט. ג. שירותים מוניציפליים. ד. שירותי חירום. ה. מוסדות בריאות. ו. שטחי ספורט.
שימושים משניים	א. תעסוקה ביתית. ב. גלריות. ג. משרדים. ד. שימושים חקלאיים. ה. מסחר שכונתי כולל בתי קפה/מסעדות ביתיות. ו. שטחים ציבוריים פתוחים.
3.7.2	הוראות
א.	הוראות מתאריות אישור השימושים יעשה באמצעות תכנית מפורטת שתערך בהתאם להוראות תכנית זו ועל פי המפורט עבור המתחם הרלוונטי בפרק 4.
ב.	הוראות פיתוח 1. צפיפות המגורים הממוצעת בתכנית מפורטת חדשה תהיה 4 יח"ד לדונם, בהתאם לשלביות שתוגדר על פי הנחיות תכנית זו. במסגרת השלביות תיבדק האפשרות למעבר הדרגתי בין הצפיפות הקיימת כיום לצפיפות הסופית, ותוגדר הצפיפות בכל שלב. 2. השטח המינימלי להכנת תכנית מפורטת יהיה בהתאם לאמור בסעיף 4.1.4 ס"ק 10. תכנית המציעה חלוקה של שטח מגורים מאושר, תחשב כתכנית המציעה שינוי מהותי במרקם, תכלול את כל האזור שעלול להיות מושפע מהשינוי, ותתייחס לכל ההיבטים

	<p>הנובעים מהשינוי (כמפורט בס"ק 10 ב').</p> <p>3. יעודים ציבוריים (מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים) הנקבעים בתכנית מפורטת, יהיו בהתאם להוראות תכנית זו לגבי יעודים אלה.</p> <p>4. מיקום שטחים ציבוריים פתוחים בתכנית מפורטת, יהיה ככל הניתן בסמוך למבני ציבור.</p> <p>5. בתא שטח 156 יש לקבוע אזור להקמת בית ספר על יסודי. הועדה המקומית רשאית לאשר שימושים נוספים או אחרים בשטח, ובתנאי ששוכנעה מעל לכל ספק כי נשמר השטח הנדרש לבית ספר, או שאין בו צורך.</p>	
	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>יותר שימושי תעסוקה, מסחר ומשרדים המתאימים לאזורי מגורים ואינם מהווים מטריד לסביבתם.</p>	ג.
	<p>פעילות חקלאית</p> <p>יותר שימושים חקלאיים המתאימים לאזורי מגורים ואינם גורמים למטריד לסביבתם.</p>	ד.

תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	3.8
--	------------

<p>שימושים</p> <p>3.8.1</p> <p>שימושים עיקריים</p> <p>א. תעשייה תומכת חקלאות ועיבוד תוצרת חקלאית.</p> <p>ב. בתי אריזה.</p> <p>ג. תיירות תומכת חקלאות.</p> <p>ד. תיירות המבוססת על מוקדי עניין אזוריים, סדנאות אומנים ויוצרים, נופש פעיל, מסחר תיירותי כולל בתי קפה/מסעדות ביתיות.</p> <p>ה. מלונות</p> <p>ו. חקלאות מתקדמת כולל גידול בע"ח.</p> <p>ז. שטחי תפעול של המועצה המקומית.</p> <p>ח. שירותי חירום.</p>	
<p>שימושים משניים</p> <p>א. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ב. שטחים ציבוריים פתוחים.</p>	
<p>הוראות</p> <p>3.8.2</p> <p>הוראות מתאריות</p> <p>א.</p> <p>1. אישור השימושים יעשה באמצעות תכנית מפורטת שתערך בהתאם להוראות תכנית זו ועל פי המפורט עבור המתחם הרלוונטי בפרק 4.</p> <p>2. תכנית מפורטת המציעה שימושי חקלאות מתקדמת תבחן את ההשלכות הסביבתיות של שימושים אלה, ותועבר להתייחסות המשרד להגנ"ס.</p>	

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3.9
--	------------

	<p>שימושים</p> <p>3.9.1</p> <p>שימושים עיקריים</p> <p>א. מבני ציבור לחינוך לתרבות ולספורט.</p> <p>ב. מתקני משחקים וספורט.</p>	
--	--	--



	<p>ג. נטיעות ופיתוח גנים ציבוריים.</p> <p>ד. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ה. פינות ישיבה ומתקני הצללה.</p>	
שימושים נלווים	<p>א. גלריות.</p> <p>ב. קיוסקים.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ד. מבנים קלים זמניים לקיום אירועים.</p> <p>ה. שימושים המותרים במסגרת תכניות מפורטות תקפות.</p>	
3.9.2	הוראות	
א.	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. יש להכין תכנית מפורטת לכל תא שטח במלואו. התכנית תקבע מיקום המבנים הציבוריים והיקפם, ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בהתייחס לפרוגרמה לשטחים פתוחים המפורטת בנספח הנוף. מוסד התכנון המאשר את התכנית יבחן אותה בהתייחס לפיתוח בתאי השטח האחרים ביעוד זה לאורך הכביש.</p> <p>2. השטחים הציבוריים הפתוחים יוצללו במידת האפשר באמצעות עצי צל ופרגולות, תוך שימת דגש לשבילי הליכה ולמתקני משחקים.</p>	



3.10	שמורת טבע	
------	------------------	--



3.10.1	שימושים	
שימושים עיקריים	<p>א. שמורת טבע.</p> <p>ב. תעלת ניקוז.</p>	
3.10.2	הוראות	
א.	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. יש להכין תכנית מפורטת לכל תא שטח במלואו. התכנית תקבע הוראות לשמירה על התעלה ועל תנאי המחייה בה, בתיאום עם רט"ג.</p> <p>2. עבודות הסדרה של התעלה ייעשו בתיאום עם רט"ג.</p>	


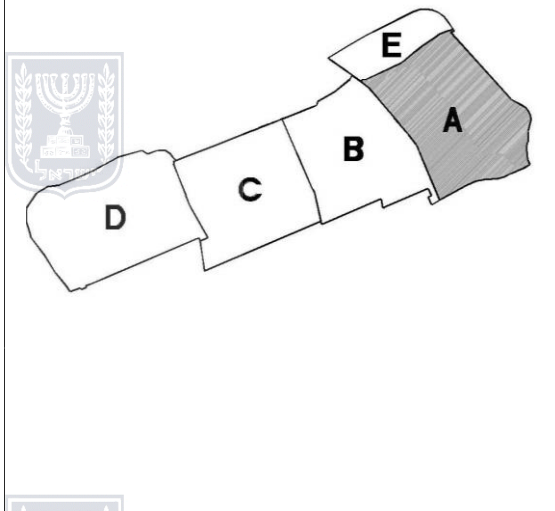





4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

הוראות כלליות	4.1
<p>כללי:</p> <p>(1) בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.</p> <p>(2) בכל שטח התכנית, במקומות בהם קיימים שטחי חקלאות, יותר המשך עיבוד חקלאי עד למימוש תכנית מפורטת שתוגש לשטחים אלה. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים בשטחים שבתכנית זו מיועדים לפיתוח למעט בנחלות חקלאיות, ללא תכנית מפורטת המציגה את הפיתוח המוצע וכיצד משתלבים המבנים החקלאיים בה.</p> <p>(3) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות המתייחסות לרקמה הבנויה הסובבת, ולשמירה על רצף של דרכים ותשתיות, בדגש על המשכיות מרחב הולכי הרגל.</p> <p>(4) למרות האמור לעיל, אישור תכנית מפורטת נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון, והוא רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו.</p> <p>(5) תכנית מפורטת תכלול הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות תשתיות ביוב, ניקוז, דרכים, מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים בהתאם לתכנית זו.</p> <p>(6) ניתן יהיה להוסיף עד 10% יח"ד מעבר למוצע בתכנית זו במסגרת הזכויות הרשומות, באישור הרשות המקומית והועדה המקומית, ולא יחשב הדבר לסטיה מתכנית זו. תכנית מפורטת המציעה תוספת ליח"ד מעבר למפורט בסעיף זה, תבחן את נושא הצפיפות ואת צרכי הציבור ותתוכן בהתאם.</p>	<p>4.1.1</p>
<p>שטחי ציבור:</p> <p>(1) בתשרית תכנית זו מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה היישובית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת תכניות מפורטות שיוכנו מכח תכנית זו, בהתאם למפורט בכל מתחם, בנספח הנוף ובנספח הפרוגרמטי המצורף לתכנית זו או בהתאם לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית. הוראות תכנית זו, המתייחסות למבנים ומוסדות ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים, יחולו גם על יעודים אלה שייקבעו בתכנית מפורטת.</p> <p>(2) תכנית מפורטת הכוללת תוספת בניה או שינוי יעוד בתחומה, תקבע הוראות בדבר הקצאה ופיתוח שטחים לשימושים ציבוריים בהתאם לתוספת הבניה והשימושים המבוקשים בתכנית, ובהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>(3) תכנית מפורטת תקבע את השימוש הציבורי והיקף שטחו, בין היתר בהתייחס למאפייני התכנית ולמפורט עבור המתחם הרלוונטי בנספח המתחמים.</p> <p>(4) תכנית מפורטת תקבע הוראות לשלבויות פיתוח הקושרות בין מימוש שטחי הציבור לבין הפיתוח ליתר השימושים.</p>	<p>4.1.2</p>

    	<p>5) 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>6) הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים ייקבע בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם, ובהתאם לשטחי הציבור הנדרשים על פי הנוהל התקף.</p> <p>7) לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה מאושרים המיועדים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בנייה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו.</p> <p>8) תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש כמפורט בנספח הפרוגרמטי.</p> <p>9) קריטריונים לחלוקת שטחי ציבור בתכניות מפורטות:</p> <p>א. שטחי ציבור יאוגמו לשטחים ישימים לצרכי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם למדריך להקצאת שטחי ציבור התקף.</p> <p>ב. יש להצמיד שטחי ציבור לשטחי ציבור אחרים (קיימים/מתוכננים/מאושרים) ככל הניתן.</p> <p>ג. שטחי הציבור ייקבעו ככל הניתן במיקום מרכזי במתחם, באופן המשרת בצורה טובה את האוכלוסיה, במיקום עם גישה מרכזית ובטיחותית.</p> <p>ד. ניתן להשתמש בהקצאות לצרכי ציבור עבור שבילים להולכי רגל/רוכבי אופניים לאורך דרכים, ובתנאי שהוכח שכל שטחי הציבור המרוכזים הנדרשים במתחם מתאפשרים.</p>	
 	<p>4.1.3 דיוק בסימונים:</p> <p>1) סטיות לא מהותיות הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק מבחינת האיתור, גבול השטח והשלכות תנאים טופוגרפיים, 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 המתחמם הרלוונטי.</p> <p>3) הועדה המקומית רשאית לאשר גמישות נקודתית בגבולות יעודי קרקע (למשל – הצרה נקודתית של רצועת שצ"פ בשל התאמה לתכנון מפורט של צומת דרכים), בנימוקים שיירשמו, ובתנאי ששוכנעה שלא נפגעו יעודי הקרקע ששוננו.</p>	
 	<p>4.1.4 הוראות לכל המתחמים:</p> <p>1) מכח תכנית זו יוכנו תכניות מפורטות. שטח התכנון המינימלי יהיה בהתאם למפורט בס"ק 10 להלן, ובכל מתחם. רשאי מוסד תכנון לאחד מספר שטחים או לדייק את גבולותיהם לצורך עריכת תכנית מפורטת, מנימוקים שיירשמו בהחלטתו.</p> <p>2) תכנית מפורטת תקבע את יעודי הקרקע המפורטים, זכויות הבניה, גובה הבניינים ושימושיהם לפי העניין, כפוף להוראות תכנית זו ולסל הזכויות המפורט לכל מתחם.</p> <p>3) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות.</p> <p>4) סה"כ שטחי הבניה הנ"ל מחושב בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות</p>	

	הוראות למתחמים		4.2
	מתחם A – היישוב הותיק		4.2.1
תיאור המתחם		4.2.1.1	
	<p>א. מתחם היישוב הותיק כולל את אזור המגורים בחלק המזרחי של היישוב. הכביש העולה צפונה מחולתה לכיוון שמורת החולה מהווה גבול מערבי שלו.</p> <p>ב. במתחם נמצא אזור לשימור – רח' בתי הראשונים.</p> <p>ג. בחלק המזרחי של המתחם קיימות נחלות.</p> <p>ד. במתחם קיים שטח ציבורי פתוח גדול המשמש כפארק יישובי, וכן שטח ציבורי פתוח עם בית כנסת עתיק ואזור משחקים.</p> <p>ה. במתחם ארבעה אזורים חדשים לפיתוח.</p> <p>ו. שטח המתחם כ-590 דונם.</p>		
נתונים כמותיים למתחם		4.2.1.2	
<p>זכויות הבניה המפורטות במתחם כוללות שטחי שירות ומתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.</p>			
הוראות	סה"כ	תוספת למאשר	נושא
	כ-1,785	כ-1020	נפש סה"כ אוכלוסייה צפויה
<ul style="list-style-type: none"> ● שטחי בניה אלה אֵינם כוללים שטחי בניה לצרכי ציבור שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים. ● סה"כ שטחי הבניה כוללים הערכה של שטחי הבניה המותרים לפי תכניות תקפות. ● גובה המבנים יהיה עד 2 קומות מעל מפלס הכניסה. 	כ-158,000	60,000	מ"ר שטח בניה כולל
<ul style="list-style-type: none"> ● תוספת זכויות הבניה מיועדת בראש ובראשונה למגורים. הזכויות לשימושים משניים ייגזרו מתוך הזכויות למגורים. ● שטחי הבניה הכוללים (עיקרי + שירות) במגרש מגורים חדש לא יעלו על 60% משטח המגרש. 	כ-158,000 כ-540	60,000 300	מ"ר יח"ד מגורים

	לא יותר מ-20% מכלל שטחי הבניה במתחם.	%	כלל השימושים המשניים
שטחי הבניה במגרש למוסדות ציבור מחושבים לפי 80% משטח המגרש, אך תכנית מפורטת יכולה לקבוע אחוזי בניה אחרים בהתאם לצורך. שינוי כזה לא יהווה סתירה לתכנית זו.	כ-5	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
	כ-4,400	מ"ר	
במתחם זה מוצעים : שצ"פ יישובי ושצ"פים סף בית בהתאם למפורט בנספח הנופי-סביבתי.	כ-57	דונם	שטח ציבורי פתוח



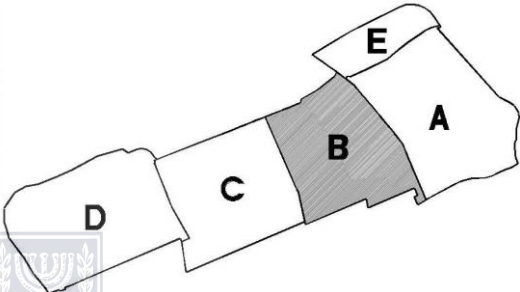
4.2.1.3 הוראות נוספות

- א. המתחם כולל שטחים לא מבונים בלב שטחים מבונים. פיתוח השטחים הלא מבונים כרוך בתכנון מפורט של דרכים ומגרשים המשתלבים במצב הקיים.
- ב. רח' המייסדים הינו אזור לשימור, והוא מסתיים בשני מוקדים של שטחים פתוחים – פארק בית הכנסת העתיק והפארק היישובי. הרחוב יתוכנן כדרך נופית או כמדרחוב.
- ג. אזור לשימור – תכנית מפורטת בתחום אזור לשימור תכלול את כל האזור לשימור, תבחן את הוראות השימור המופיעות בתכנית ג/6748, ותקבע במידת הצורך תיקונים ו/או תוספות להוראות השימור. כמו כן, תעמוד בהוראות סעיף 5.6 בתכנית זו.
- ד. שצ"פ בית הכנסת העתיק (תא שטח 406) הינו אתר עתיקות לשימור בו יותר פיתוח נופי לשצ"פ שכונתי לפנאי ונופש עם מתקני משחק, שבילים ופינות ישיבה, גינון ועצים. כחלק מתכנית מפורטת לפיתוח השצ"פ, ישולבו ממצאים ארכיאולוגיים ותוכן תכנית לשימור השרידים בתיאום עם רשות העתיקות.
- ה. תכניות מפורטות לבינוי ו/או תשתיות רגישות בתחום אזור ההעתקה הפעילה (ראה איור 3 בסקר הסייסמי המצורף לתכנית זו) יחוייבו בביצוע סקר לאיתור, מיפוי ואפיון העתקים. הסקר, ובכלל זה קווים סיסמיים בהפרדה גבוהה, תעלות פליאואיסמיות ו/או ניתוח מורפולוגי, יתוכנן ויבוצע על ידי גיאולוג המתמחה בתחום העתקה פעילה ויתבסס על האמצעים המתקדמים האפשריים. הסקר יוגש כחלק ממסמכי התכנית, והתכנון המפורט בתחום ההעתקה הפעילה יבוצע על בסיס ממצאיו.
- ו. תכניות מפורטות במתחם זה יחוייבו בביצוע בדיקה של פוטנציאל ההצפה כתוצאה מקיומו של נחשול אגמי באגם החולה. במידה ולא ניתן לשלול סיכון זה על סמך המידע הקיים, יש לבצע סקר שיתבסס על מדידה מדוייקת ויכלול מידול של פוטנציאל ההצפה באמצעים המתקדמים ביותר על ידי הידרולוג מומחה בתחום זה. בהתאם לממצאי הסקר יש לבחון פתרונות מיגון מהצפה וליישם בהתאם לצורך. ממצאי הסקר יוגשו כחלק ממסמכי התכנית, והתכנון המפורט יבוצע על בסיס ממצאיה.
- ז. במזרח מתחם זה עוברת תעלת מים בה איכויות אקולוגיות נדירות. תכנית מפורטת באזור זה תכלול את כל שטח התעלה המסומנת ביעוד שמורת טבע (תא שטח 421), ותקבע הוראות לשמירה על התעלה ועל תנאי המחיה בה, בתיאום עם רט"ג.

	הוראות נוספות	4.2.1.3
	<p>ח. תכנית מפורטת בתא שטח 110, תקנה זכויות בניה באזור המסומן בהנחיות מיוחדות (שטח A2 בנספח עיצוב לתכניות מפורטות) רק לאחר ביצוע פעולות בדיקה ארכיאולוגיות ובכפוף לתוצאותיהן.</p> <p>ט. בתחום תא שטח 401 (שצ"פ) קיימת דרך מאושרת. תכנית זו אינה מבטלת את הדרך. תכנית מפורטת לשטח זה, שתוכן מכוח תכנית זו, תתייחס לנושא הדרך.</p>	

	מתחם B – מרכז היישוב	4.2.2
--	----------------------	-------




	תיאור המתחם	4.2.2.1
--	-------------	---------

	<p>א. מרכז היישוב כולל את השטחים הציבוריים העיקריים ביישוב, ומהווה את לב היישוב.</p> <p>ב. במתחם שלושה אזורים חדשים לפיתוח.</p> <p>ג. שטח המתחם כ-490 דונם.</p>	
--	---	--


	נתונים כמותיים למתחם	4.2.2.2
--	----------------------	---------

זכויות הבניה המפורטות במתחם כוללות שטחי שירות ומתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	860	כ-1,565	
שטח בניה כולל	מ"ר	57,400	כ-170,970	<ul style="list-style-type: none"> שטחי בניה אלה כוללים שטחי בניה לצרכי ציבור המהווים שטחי ציבור עיקריים ביישוב. סה"כ שטחי הבניה כוללים הערכה של שטחי הבניה המותרים לפי תכניות תקפות. גובה המבנים יהיה עד 2 קומות מעל מפלס הכניסה.
מגורים	מ"ר	50,800	כ-132,450	<ul style="list-style-type: none"> תוספת זכויות הבניה מיועדת בראש ובראשונה למגורים. הזכויות לשימושים משניים ייגזרו מתוך הזכויות למגורים.
	יח"ד	254	כ-479	<ul style="list-style-type: none"> שטחי הבניה הכוללים (עיקרי + שירות) במגרש מגורים חדש לא יעלו על 60% משטח המגרש.

 <ul style="list-style-type: none"> שטח מבני הציבור כולל גם שטח למרכז אזרחי בו נמצא בניין המועצה המקומית. שטחי הבניה במגרש למוסדות ציבור מחושבים לפי 100% משטח המגרש, אך תכנית מפורטת יכולה לקבוע אחוזי בניה אחרים בהתאם לצורך. שינוי כזה לא יהווה סתירה לתכנית זו. 	כ-33		דונם	מבנים ומוסדות ציבור
	כ-33,000	6,600	מ"ר	
	כ-7	-	דונם	שטחי ספורט
 <ul style="list-style-type: none"> שטחי הבניה לספורט יהיו כ- 80% משטח המגרש. 	כ-5,520	-	מ"ר	
	לא יותר מ-20% מכלל שטחי הבניה במתחם.		%	כלל השימושים המשניים
<ul style="list-style-type: none"> במתחם זה מוצעים: שצ"פים סף בית בהתאם למפורט בנספח הנופי-סביבתי. 	כ-9	6.5	דונם	שטח ציבורי פתוח

4.2.2.3 הוראות נוספות

 <p>א. המתחם כולל שטחים לא מבונים בלב שטחים מבונים. פיתוח השטחים הלא מבונים כרוך בתכנון מפורט של דרכים ומגרשים המשתלבים במצב הקיים.</p> <p>ב. אזור מבני הציבור כולל מעונות יום וגנים, ביי"ס יסודי, מרכז ספורט, בניין המועצה, ושטחים ציבוריים נוספים. מכלול השטחים הציבוריים יתוכנן בראייה כוללת.</p>

4.2.3 מתחם C – המתחם המחבר

4.2.3.1 תיאור המתחם

  	<p>א. רוב המתחם הינו שטח חדש לפיתוח. כיום שטחים חקלאיים (מטעים).</p> <p>ב. המתחם מהווה רקמת חיבור בין חלקו המזרחי של היישוב לבין השכונה המערבית שלו.</p> <p>ג. במתחם זה מוצעים שטחים פתוחים ומבני ציבור לאורך כביש הכניסה.</p> <p>ד. במתחם זה שני אזורים חדשים לפיתוח.</p> <p>ה. שטח המתחם כ-509 דונם.</p>
---	--

4.2.3.2 נתונים כמותיים למתחם			
נושא	יחידת מידה	תוספת למאשר	סה"כ
זכויות הבניה המפורטות במתחם כוללות שטחי שירות ומתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.			
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-1,590	כ-1,710
שטח בניה כולל	מ"ר	93,600	כ-103,900
מגורים	מ"ר	93,600	כ-103,900
	יח"ד	468	504
כלל השימושים המשניים	%	לא יותר מ-20% מכלל שטחי הבניה במתחם.	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	5	6.5
	מ"ר	4,200	5,200
שטח ציבורי פתוח	דונם	27	28.5

4.2.3.3 הוראות נוספות	
א. תכנית מפורטת לפיתוח השטחים הלא מבונוים תתוכנן תוך התייחסות לדרכים ומגרשים היוצרים חיבור בין שני חלקי היישוב.	
ב. יש להכין תכנית מפורטת לדרכים המוצעות המסומנות בתשריט מצב מוצע. תכניות מפורטות במתחם יתחברו אל שלד הדרכים.	
ג. לאורך דרך 9119 מדרום, תפותח רצועה ירוקה ברוחב מינימלי של 10 מטר. בתכנית מפורטת ניתן יהיה להגדיר דרכים שיחצו רצועה זו בצמתים. כמו כן, תותר הצרה נקודתית של הרצועה בסמוך לצמתים במידת הצורך, ובתנאי שתשמר המשכיות שביל	

	הוראות נוספות	4.2.3.3
	<p>להולכי רגל ולרוכבי אופניים לאורך השדרה. לא תותר גישה למגרשים ישירות מדרך 9119.</p> <p>ד. לאורך כביש הרחוב המרכזי (תא שטח 604) תפותח רצועה ירוקה שתכלול שביל אופניים. בתכנית מפורטת ניתן לשנות את רוחב הרצועה הירוקה וכן לכלול גישה למגרשים סמוכים דרך רצועות השצ"פ בתאי שטח 404, 402.</p> <p>ה. תכניות מפורטות יקבעו שטחים ציבוריים פתוחים ככל הניתן בצמוד ליעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" בתכנית זו. ניתן לשנות את רוחבו של השטח המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בהתאם לצרכים, ובתנאי שהשטח הצמוד לדרך 9119 מצפון יישמר בשימושים ציבוריים.</p> <p>ו. בתכנית מפורטת מצפון לדרך 9119, הכוללת שטחים לפיתוח הצמודים לשטחים חקלאיים, יש לקבוע הנחיות למניעת מטרדים בממשק שבין שימושי החקלאות והמגורים בתיאום עם משרדי החקלאות והגנ"ס.</p>	

	מתחם D – שכונה מערבית	4.2.4
--	------------------------------	--------------

	תיאור המתחם	4.2.4.1
--	--------------------	----------------

		<p>א. מרכז השכונה המערבית כולל נחלות.</p> <p>ב. בדרום-מערב השכונה, קיים בית עלמין.</p> <p>ג. שטח המתחם כ-602 דונם.</p>	
--	--	--	--

	נתונים כמותיים למתחם	4.2.4.2
--	-----------------------------	----------------

זכויות הבניה המפורטות במתחם כוללות שטחי שירות ומתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.

	נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
	סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	1,500	1,920	
	שטח בניה כולל	מ"ר	88,400	כ-146,500	<ul style="list-style-type: none"> שטחי בניה אלה אינם כוללים שטחי בניה לצרכי ציבור שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים. סה"כ שטחי הבניה כוללים הערכה של שטחי הבניה המותרים לפי תכניות תקפות. גובה המבנים יהיה עד 2 קומות מעל מפלס הכניסה.

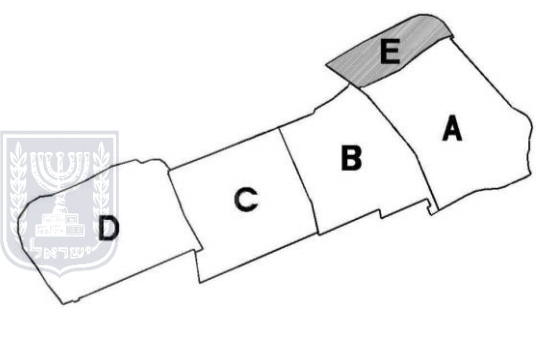
<ul style="list-style-type: none"> • תוספת זכויות הבניה מיועדת בראש ובראשונה למגורים. הזכויות לשימושים משניים ייגזרו מתוך הזכויות למגורים. • שטחי הבניה הכוללים (עיקרי + שירות) במגרש מגורים חדש לא יעלו על 60% משטח המגרש. 	כ-146,500	88,400	מ"ר	מגורים
	573	442	יח"ד	
	לא יותר מ-20% מכלל שטחי הבניה במתחם.		%	כלל השימושים המשניים
שטחי הבניה במגרש למוסדות ציבור מחושבים לפי 80% משטח המגרש, אך תכנית מפורטת יכולה לקבוע אחוזי בניה אחרים בהתאם לצורך. שינוי כזה לא יהווה סתירה לתכנית זו.	כ - 29.5	22.5	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
	23,840	18,400	מ"ר	
במתחם זה מוצעים : שצ"פים סף בית בהתאם למפורט בנספח הנופי-סביבתי.	4.1		דונם	שטח ציבורי פתוח

4.2.4.3 הוראות נוספות

א. המתחם כולל שטחים לא מבונים בשולי שטחים מבונים. פיתוח השטחים הלא מבונים כרוך בתכנון מפורט של דרכים ומגרשים המשתלבים במצב הקיים.

4.2.5 מתחם E – תעסוקה ותיירות

4.2.5.1 תיאור המתחם


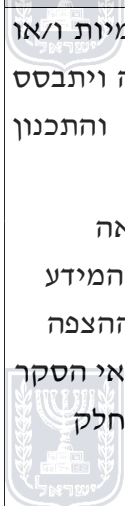
	א. מתחם תעסוקה ותעשייה חקלאית ותיירות תומכת חקלאות. ב. במתחם זה קיים תל עתיקות (תל שחף). ג. המתחם גובל בשמורת טבע. ד. שטח המתחם כ-155 דונם.
---	--

4.2.5.2 נתונים כמותיים למתחם

זכויות הבניה המפורטות במתחם כוללות שטחי שירות ומתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	-	-	

	<ul style="list-style-type: none"> שטחי בניה אלה כוללים שטחי בניה לצרכי ציבור שמיועדים לשטחים תפעוליים של המועצה. סה"כ שטחי הבניה כוללים הערכה של שטחי הבניה המותרים לפי תכניות תקפות. גובה המבנים יהיה עד 2 קומות מעל מפלס הכניסה. 	כ-81,000	63,900	מ"ר	שטח בניה כולל
	<ul style="list-style-type: none"> בסמכות הועדה המקומית לאפשר המרת זכויות בניה בין שימושי תעשייה ותעסוקה ותיירות, כך שהתוספת לשימוש המוגדל לא תעלה על 15%. 	כ-60,000	42,900	מ"ר	תעשייה ותעסוקה
	<ul style="list-style-type: none"> כולל שטחים לשימושי תיירות שאינם איכסון מלונאי. 	20,000	20,000	מ"ר	תיירות
		60	60	יח"א	
		לא יותר מ-20% מכלל שטחי הבניה במתחם.		%	כלל השימושים המשניים
	שטחי הבניה במגרש למוסדות ציבור יהיו כ-20% משטח המגרש.	5	5	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
	במתחם זה מוצעים: שצ"פ ארכיאולוגי יישובי תל שחף בהתאם למפורט בנספח הנופי-סביבתי.	31.5	18.5	דונם	שטח ציבורי פתוח

הוראות נוספות	4.2.5.3
<p>א. יש להכין תכנית מפורטת לכל המתחם שתקצה שטחים לתיירות ושטחים לתעשייה/תעסוקה תומכות חקלאות. כמו כן, יוקצה שטח תפעולי למועצה המקומית. שטחי התיירות ייקבעו ככל הניתן בצמוד לתל שחף. התכנית תקבע תמהיל מגרשים בגדלים שונים על מנת לאפשר מגוון של מיזמים מסוגים שונים.</p> <p>ב. התכנית המפורטת תכלול התייחסות לתל שחף (תא שטח 403) כשצ"פ ותקבע הנחיות לשימורו בתיאום עם רשות העתיקות. בשטחי השצ"פ יותר פיתוח נופי הכולל הצללות, שבילים וכד'. השצ"פ יתוכנן תוך התייחסות למגורים המתוכננים במתחם A מדרום לו.</p> <p>ג. התכנית המפורטת תתייחס לממשק עם השטחים הפתוחים מצפון וממזרח.</p> <p>ד. התכנית המפורטת תכלול נספח הידרולוגי, שתכולתו תקבע בתאום עם המשרד להגני"ס. תנאי לדיון בתכנית המפורטת יהיה קבלת התייחסות המשרד להגני"ס לנספח. ההתייחסות תועבר לא יותר מ-30 יום לאחר קבלת המסמכים.</p> <p>ה. התכנית המפורטת תבחן את האפשרות למקם במתחם מתקן לטיפול בפסולת חקלאית.</p> <p>ו. תכניות מפורטות לבינוי ו/או תשתיות רגישות בתחום אזור ההעתקה הפעילה (ראה איור 3 בסקר הסייסמי המצורף לתכנית זו) יחוייבו בביצוע סקר לאיתור, מיפוי ואפיון</p>	


	הוראות נוספות	4.2.5.3
	<p>העתקים. הסקר, ובכלל זה קווים סיסמיים בהפרדה גבוהה, תעלות פליאוסימיות ו/או ניתוח מורפולוגי, יתוכנן ויבוצע על ידי גיאולוג המתמחה בתחום העתקה פעילה ויתבסס על האמצעים המתקדמים האפשריים. הסקר יוגש כחלק ממסמכי התכנית, והתכנון המפורט בתחום ההעתקה הפעילה יבוצע על בסיס ממצאיו.</p> <p>ז. תכניות מפורטות במתחם זה יחוייבו בביצוע בדיקה של פוטנציאל ההצפה כתוצאה מקיומו של נחשול אגמי באגם החולה. במידה ולא ניתן לשלול סיכון זה על סמך המידע הקיים, יש לבצע סקר שיתבסס על מדידה מדוייקת ויכלול מידול של פוטנציאל ההצפה באמצעים המתקדמים ביותר על ידי הידרולוג מומחה בתחום זה. בהתאם לממצאי הסקר יש לבחון פתרונות מיגון מהצפה וליישם בהתאם לצורך. ממצאי הסקר יוגשו כחלק ממסמכי התכנית, והתכנון המפורט יבוצע על בסיס ממצאיה.</p>	










5. הוראות נוספות

5.1	תשתיות
5.1.1	<p><u>כללי</u></p> <p>(1) קוי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים.</p> <p>(2) תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.</p> <p>(3) תכנית מפורטת שכוללת שטחים בהם עוברים קוי מים ראשיים כמסומן בתשריט, תכלול הוראות המאפשרות מעבר קווי מים אלה ביעודים המתאימים, וכן הוראות לשמירה על תשתיות המים בתיאום עם חברת מקורות, כולל הנחיות לתכנון קוי ביוב בקרבת קוי המים. לחילופין, תקבע התכנית הוראות ותנאים להעתקת הקוים בתיאום עם מקורות.</p>
5.1.2	<p><u>מערכות דרכים, תנועה וחניה</u></p> <p>(1) הדרכים המסומנות בתשריט מהוות את שלד הדרכים הראשי ביישוב. נספח התנועה לתכנית זו מציג את היררכית הדרכים, וכן מפרט חתך טיפוסי לסוגי דרכים. הדרכים המקומיות והרחובות הפנימיים יתוכננו בהתאם לעקרונות נספח התנועה והוראות נספח המתחמים לגבי המתחם הרלוונטי.</p> <p>(2) שבילי אופניים יתוכננו לאורך הדרכים ככל הניתן.</p> <p>(3) שבילי האופניים יקשרו לשטחים ציבוריים ולמוסדות ציבור וחינוך ככל הניתן.</p> <p>(4) תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו.</p> <p>(5) בעת הכנת תכנית מפורטת הכוללת דרך מאושרת ברמת כביש מאסף משני באזורים מבונים קיימים, יש לבחון אפשרות הרחבת זכות הדרך ל-14 מ'.</p>
5.1.3	<p><u>חשמל ומערכות תקשורת</u></p> <p>(1) תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו, אם וככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל.</p> <p>(2) תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת החשמל.</p>
5.1.4	<p><u>מים וביוב</u></p> <p>א. <u>כללי</u></p> <p>(1) תכנית מפורטת תקבע הוראות למים וביוב, בהתאם להנחיות נספחי המים והביוב, ובכלל זה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הוראות בדבר הנחת מערכות המים והביוב עפ"י הנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתיה וקוי מים שאינם לשתיה, ובהתאם להנחיות נספחי המים והביוב המצורפים לתכנית זו. • כל הבניינים יחוברו למערכת הביוב ולמערכת המים היישובית, בתיאום עם מהנדס הרשות. • הוראות בדבר האפשרות להעברת צנרת ביוב יישובית בתחום מגרשים פרטיים וציבוריים.

	<p>ב. אספקת מים</p> <p>(1) תכנון מערכת אספקת המים בישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</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-5,000 נפש, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב למים, הנותנת מענה לתוספת האוכלוסייה המבוקשת.</p> <p>ג. פתרון ביוב</p> <p>(1) תכנון מערכת הביוב 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 תתנה מתן היתרי בניה בקיומן של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב ותחנות השאיבה שאושרו ע"י משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, ותחום כנרת ברשות המים, ותקבע שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים היישובית המחוברת למתקן קצה עד גמר הבניה.</p> <p>(3) תכנית מפורטת המוסיפה בינוי בהיקף של מעל 100 יח"ד תלווה בנספח ביוב שיציג את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת על כל מרכיביה (מאספים, תחנות שאיבה לביוב וכיו"ב) וכולל פתרון הקצה, לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שדרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת או במסגרת תנאים לביצועה.</p> <p>במידה ויכלול הנספח שינויים ביחס לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו ו/או ביחס לתכנית האב לביוב, יפורטו בו השינויים האמורים. הנספח ילווה בחו"ד משרד הבריאות.</p> <p>(4) תכנית מפורטת הכוללת מעל ל-200 יח"ד או 200 מ"ק לפי הקטן שביניהם, 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>(5) 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>(6) תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות כמקובל ונהוג באגן היקוות הכנרת, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככל הניתן בתת-הקרקע, ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות.</p> <p>(7) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל-2,200 נפש, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד ו/או</p>
---	---

	<p>שטחים לתעשייה ותעסוקה, אלא אם אושרה תכנית אב לביוב הנותנת מענה לתוספת האוכלוסייה המבוקשת.</p> <p>8) עם הגעת אוכלוסיית היישוב ל-2,200 נפש, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יחיד ו/או שטחים לתעשייה ותעסוקה, אלא אם קיים פתרון קצה העומד בהוראות כל דין ותקן. באישור הועדה המחוזית ובהתייעצות עם משרד הבריאות ניתן יהיה לפטור מהוראת סעיף זה.</p>	
 	<p>ניקוז ושימור מי נגר עילי</p> <p>5.1.5</p> <p>1) תכניות מפורטות יכללו הוראות להפניית הנגר העילי לשטחים פתוחים ולהשעייתו שם, וכן לשימוש באלמנטים חדירים במשטחים רציפים כגון חניות על מנת לקטוע את רצף הזרימה, בהתאם להנחיות נספח הניקוז.</p> <p>2) תכניות מפורטות יכללו הוראות המתנות היתרי בניה בהצגת פתרון ניקוז עילי של המגרש. תכניות מפורטות המאפשרות בניית מרתפים יכללו גם הוראות לתכנון ניקוז החפירה ויתנו היתרי בניה בהצגת פתרון הניקוז התת קרקעי.</p> <p>3) תכניות מפורטות בתחום פשט ההצפה יבחנו את מפלס ההצפה לתקופת חזרה של 100 שנים, ויקבעו הוראות לתכנון המבנים וביניהם קביעת מפלסי הבינוי בבלט של 1 מטר מעל למפלסי ההצפה שנקבעו על מנת למנוע את הצפתם. כמו כן, ייקבעו יעודי קרקע מתאימים להנחת תשתיות ניקוז נלוות.</p> <p>4) תכניות מפורטות במתחמים A ו-E יכללו במידת הצורך סקר הידרוגיאולוגי לבחינת רום מפלסי מי התהום בתחום התכנון המפורט, ויקבעו הוראות לפיתוח בהתאם לממצאים.</p> <p>5) תכניות מפורטות יכללו הוראות שיבטיחו מניעת נזקי הצפות, שטפונות, סחף וטיפול במי נגר עילי, כמפורט בנספח הניקוז.</p> <p>6) תכניות מפורטות הכוללות בינוי או מתקן הנדסי בתחומי פשט ההצפה יחויבו בהכנת נספח ניקוז ובקבלת התייחסות של רשות ניקוז כנרת.</p> <p>7) תכניות מפורטות במתחם A, בסמוך לתעלת הניקוז המסומנת כשמורת טבע (בה בית הגידול של העגולשון), או עבודות הסדרה של התעלה, ייעשו בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>8) בנוסף לסעיפים לעיל, יתייחסו תכניות מפורטות להנחיות הכלליות והמפורטות בנספח הניקוז, ויכללו הוראות בנושאים הרלוונטיים.</p>	

	<p>עתיקות</p> <p>5.2</p> <p>5.2.1 תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תקבל התייחסות רשות העתיקות, ותכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתאום עם רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>	
---	--	--

	<p>איכות הסביבה</p> <p>5.3</p> <p>פסולת ומיחזור</p> <p>5.3.1 תכנית מפורטת תכלול הוראות לנושא פינוי פסולת בהתבסס על הפרדת פסולת ומיחזור ככל הניתן. ההוראות יתייחסו לפינוי פסולת ביתית, פסולת בניין וגזם, יקבעו הנחיות למיקום מתקנים לאיסוף פסולת, ויכללו תנאים להיתרי בניה המסדירים מיקום המתקנים והבטחת יעד מאושר לפינוי בתיאום עם הרשות המקומית והועדה המקומית.</p>	
---	--	--

	<p>בניה ירוקה</p> <p>תכנית מפורטת תכלול הוראות לבניה ירוקה בדגש על המרחב הציבורי, על בידוד תרמי של בניינים, על הצללות וחשיפה לשמש, ועל עידוד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>	5.3.2
	<p>מניעת מטרדים</p> <p>(1) תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אויר, זיהום מים וכד', משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים לרעש, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>(2) תכנית מפורטת הכוללת שטחים שאינם מיועדים לפיתוח, הסמוכים לשטחי מגורים, תכלול הוראות מפורטות לגבי שימושי החקלאות המותרים בהם, וכן לגבי האמצעים למניעת מטרדים משימושים אלה למגורים הסמוכים.</p> <p>(3) תכנית מפורטת הכוללת מתקן הנדסי תלווה, בהתאם לצורך ולפי העניין, בחוות דעת סביבתית בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	5.3.3
	<p>מניעת זיהום קרקע ומים</p> <p>תכניות מפורטות באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות תמא/34/ב/4 על עדכונה.</p>	5.3.4
	<p>נוף וסביבה</p> <p>תכניות מפורטות יתייחסו או יטמיעו הנחיות נופיות וסביבתיות רלוונטיות מפרק 7 של הנספח הנופי-סביבתי של תכנית זו.</p>	5.3.5
שמירה על עצים בוגרים		
	<p>תכנית מפורטת אשר בתחומה עצים בוגרים תכלול מיפוי של עצים אלו, ותקבע הוראות להגנה ושמירה על עצים ממינים נדירים ו/או עצים הבולטים נופית.</p>	5.4 5.4.1
סקר סייסמי		
	<p>תכנית מפורטת לתוספת בינוי תכלול הוראות בהתאם להנחיות הסקר הסייסמי הנספח לתכנית זו.</p>	5.5 5.5.1
שימור		
	<p>אתרים לשימור</p> <p>(1) בתכנית מסומנים מספר אתרים ומתחמים לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> בסימון מבנה לשימור: 01. תל שחף 02. בית הכנסת העתיק 03. מזח חולתה 04. מגדל המים 05. בית העלמין ההסטורי <p>תחום בקו אדום "לשימור":</p> <ul style="list-style-type: none"> • שדרת הכניסה למושבה • רח' הראשונים 	5.6 5.6.1

<p>(2) אין להרוס או לפגוע באתר לשימור. (3) תכנית מפורטת הכוללת אתר לשימור תכלול תיעוד מקדים, ותתנה מתן היתר בניה לאתר בהכנת תיק תיעוד. התיעוד המקדים ותיק התיעוד יוגשו על פי הנחיות מינהל התכנון משנת 2008 על עדכונים.</p>	
<p style="text-align: center;"><u>ועדת שימור</u></p> <p>5.6.2</p> <p>(1) תוקם ועדת שימור מכוחה של תכנית זו, שתהיה הגורם המקצועי המייעץ לוועדה המקומית לתכנון ולבניה בכל הנוגע לתכנון באתרים לשימור. (2) הרכב הועדה: מהנדס המועצה או נציגו כיושב ראש, נציג הועדה המקומית, נציג לשכת התכנון המחוזית, נציג המועצה לשימור אתרי מורשת, אדריכל המתמחה בשימור מבנים ואתרים ונציג הציבור/תושב. (3) ועדת השימור תנחה את מגישי התכניות והיתרי הבניה באשר לתיעוד האתרים, ותגיש לוועדה המקומית חוות דעת באשר להיבטי השימור לכל תכנית מפורטת, היתר בניה, פיתוח נופי או תשתיות החלים על אתר לשימור. (4) ועדת השימור תוכל לדרוש הגשתם של מסמכים ובדיקות נוספות לצורך בחינת התאמת הפיתוח המוצע לאופי הרחוב והסביבה.</p>	





6. ביצוע התוכנית

<p>6.1 שלבי ביצוע</p>	<p>6.1</p>
<p>6.1.1 בשטחים חדשים:</p> <p>תכנית מפורטת תקבע שלבי ביצוע שיכללו לכל הפחות שני שלבים: שלב א' – פיתוח עד 6 יח"ד בכל חלקה המסומנת לפיתוח בתכנית זו. שלב ב' – פיתוח עד 6 יח"ד נוספות בכל חלקה שפותחה בשלב א'. התכנית המפורטת תקבע התניות מימוש למעבר בין השלבים. התכנית תגדיר את המגרשים הנכללים בכל אחד משלבי הפיתוח שיוגדרו בה (עד 12 יח"ד בכל חלקה). במידה וישנן בתחום התכנית המפורטת חלקות בהן סומן בתכנית כוללת זו שטח לפיתוח המאפשר הקמת יותר מ-12 יח"ד בחלקה, או חלקות שסומנו כשטח לתכנון בעתיד בתכנית זו, יסומנו שטחים אלה בתכנית המפורטת כשטח לתכנון בעתיד. בשטחים שסומנו בתכנית מפורטת כשטח לתכנון בעתיד, ניתן יהיה להוסיף יח"ד לאחר אישור 70% מיח"ד שניתן להוסיף ביישוב מכח תכנית זו, ובתנאי בדיקת נושא הצפיפות והשטחים הנדרשים לצרכי ציבור הנובעים מתוספת יח"ד. תוספת יח"ד בשטחים אלה לא כלולה במסגרת זכויות הבניה של תכנית כוללת זו.</p>	<p>6.1.1</p>
<p>6.1.2 מים וביוב (בהתאם למפורט בסעיף 5.1.4)</p> <p>שלב א' – פיתוח עד 2,200 נפש – ללא התניות. שלב ב' – פיתוח מעל 2,200 נפש – בתנאי אישור תכנית אב לביוב וקיום פתרון קצה לביוב העומד בהוראות כל דין ותקן, בתאום עם משרד הבריאות. שלב ג' – פיתוח מעל 5,000 נפש – בתנאי אישור תכנית אב למים, בתיאום עם משרד הבריאות.</p>	<p>6.1.2</p>
<p>6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי</p>	
<p>6.2.1 הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו. אחת לשנה, תגיש הועדה המקומית לועדה המחוזית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה. הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של מטרות התכנית הכוללת והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסיה בשנה/שנתיים האחרונות והצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבניה למגורים ולעסקה בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות יישוביות, והיקף ואופי השטחים שהוקצו ו/או נבנו לצרכי ציבור ולמרחב הציבור, והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה.</p>	<p>6.2.1</p>
<p>6.3 מימוש התוכנית</p>	
<p>6.3.1 בהתאם להוראות המתחמים השונים, יעד המימוש הוא עם הגעת אוכלוסיית היישוב ל- 6,500 נפש.</p>	<p>6.3.1</p>

