

2-4015

מעודכן
RP-T-08



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - אצבע הגליל

תכנית מפורטת מס' ג' / 8886 אתר לאומי ראש פינה וסביבתו

שינוי מס' 1 לתכנית מפורטת מס' ג' / 3975 -

ראש פינה אתר לאומי - מושבת הראשונים וסביבותיה

ושינוי לתכנית מתאר ראש פינה מס' ג' / 5626

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' א' 8886

הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ביום 16.2.97 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' א' 8886

פרסונה מילקוט הפרסומים מס' _____

מיום _____

נובמבר 2000

מחוז - הצפון

מרחב תכנון מקומי - אצבע הגליל
תכנית מפורטת מס' ג' / 8886 אתר לאומי ראש פינה וסביבתו
שינוי מס' 1 לתכנית מפורטת מס' ג' / 3975 -
ראש פינה אתר לאומי - מושבת הראשונים וסביבותיה
ושינוי לתכנית מתאר ראש פינה מס' ג' / 5626

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' ג' / 8886 אתר לאומי ראש פינה וסביבתו.
שינוי מס' 1 של תכנית מפורטת מס' ג' / 3975. ראש פינה אתר לאומי מושבת הראשונים וסביבותיה. ושינוי לתכנית מתאר ראש פינה מס' ג' / 5626.
2. מסמכי התכנית:
 - א. התכנית כוללת:
א. תשריט ערוך בק.נ.מ. 1:500 שסימנו ק. 94 / 1 ומפרט מצב קיים ומצב חדש.
(להלן: "התשריט")
 - ב. 17 דפי הוראות כתובות.
(להלן: "התקנון")
 - ג. תשריט בינוי למתחם א3 ערוך בק.נ.מ. 1:250.
(להלן: "נספח הבינוי למתחם א3")
 - ד. תשריט תנועה וחניה.
(להלן: "נספח התנועה והחניה")התשריט, התקנון, נספח הבינוי למתחם א'3, ונספח התנועה והחניה, הם חלק בלתי נפרד מהתכנית ומהווים יחדיו את התכנית בשלמותה.
3. חלות וגבולות התכנית: תכנית זו חלה על כל שטח הקרקע המותחם בתשריט בקו כחול כהה.
גבולות השטח: קואורדינטות 26380 26420 ק 20010 20055 ק
מחוז: הצפון
יישוב: ראש פינה
התכנית כוללת גושים וחלקות כמפורט להלן:
גוש 13939 במלואו.
גוש 13867 (חלקי).
גוש 13866 חלקות: 70 ; 71.
חלקי חלקות: 66 ; 67 ; 68 ; 69 ; 72 ; 77 ; 78.
גוש 13942 חלקי חלקות: 1 ; 2 ; 3 ; 6 ; 17 ; 19.
גוש 13940 חלקות: 3 ; 4 ; 6 ; 7 ; 55 ; 57 ; 58 ; 59 ; 60.
83 ; 101 ; 106 ; 108 ; 109.
חלקי חלקות: 1 ; 2 ; 5 ; 8 ; 9 ; 61 ; 81 ; 102.
4. שטח התכנית: כ- 109 דונם.
5. יחם התכנית: האגודה לשחזור מושבת הראשונים - ראש פינה.
המועצה המקומית - ראש פינה.
6. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, המועצה המקומית ראש פינה, האגודה לשיחזור הראשונים, ק.ק.ל, פרטיים.

7. עורך התכנית: כ"ץ אדריכלים ומתכנני ערים.
קלמן כ"ץ אדריכל (מס' רשיון 04291).
ידון כ"ץ אדריכל (מס' רשיון 40077).
רחוב הארבעה 21, ת"א טל: 03-6236123 פקס: 03-6236124

8. מטרות התכנית:

- 8.1. יצירת מסגרת תכנונית לשיקום, שיחזור, שימור ופיתוח של מושבת אתר הראשונים בראש פינה וסביבתו כמושבת מגורים, כמרכז חינוכי לתצוגה ולימוד של תולדות ההתיישבות היהודית בגליל וכמרכז תיירותי.
- 8.2. הגדרת אופי הפיתוח בשטח האתר הלאומי ובשטחים הגובלים איתו.
- 8.3. חלוקת האתר למתחמי תכנון מאופיינים וקביעת השימושים בכל אחד מהם.
- 8.4. התווית שבילים ורחובות להולכי רגל, כבישים ותניות.
- 8.5. קביעת כללים, הוראות, תקנות והנחיות לבינוי, גינון, עבודות פיתוח ותשתית במתחמי האתר השונים וסביבתו.
- 8.6. קביעת כללים לשימור ושחזור אובייקטים בעלי ערך היסטורי, ארכיטקטוני ולאומי באתר וסביבתו.
- 8.7. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- 8.8. לשנות בהתאם לנ"ל את התכנית המפורטת ג' / 3975 ראש פינה אתר לאומי מושבת הראשונים וסביבותיה ואת תכנית המתאר ראש פינה מס' ג' / 5626 על שינויהו.

9. יחס התכנית לתכניות קיימות:

- 9.1. תכנית זו מתבססת על תכנית מתאר ארצית לאתרי התיישבות (ת/מ/א/9) הקטע המחוזי שלה (ג' / 1601) וכן על תכנית המתאר המחוזית לאתרים לאומיים (מס' ג' / 3107), ותכנית המתאר ראש פינה מס' ג' / 5626 וכן תכנית צימרים ראש פינה מס' ג' / 8600.
- 9.2. (כולן יחד יקרא להלן: "התכנית הראשית").
על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכנית הראשית על שינוייה לבין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

10. אופן פיתוח התכנית:

- 10.1. שטח התכנית מחולק למתחמי תכנון מוגדרים, אשר לגבי כל אחד מהם מפורטת תכליתו, וכן מפורטות לגביו הוראות באשר לדרך פיתוחו, אינטנסיביות השמוש ודרישות מתאימות לתכנון מפורט, בצורה שתבטיח השתלבות במרקם הכללי, יחס לשטחים סמוכים, בנויים או פתוחים, שימור אובייקטים וכו'.
- מתחמי התכנון מהווים יחידות מינימליות לצורך תכנון, אולם ניתנים לצרוף למסגרות תכנון מורחבות.
- 10.2. לגבי כל מתחם תכנון, כפי שיידרש ברשימת התכליות שלהלן, תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי לביצוע ו/או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, ובה יינתן ביטוי קפדני באשר לקשר ולמגע עם כל מתחמי התכנון הגובלים במיתחם האמור, ופירוט לגבי אופי הגושים, גובה המבנים, צורת חזיתות ומיקום פתחים, גובה גגות וצורתם, מפלסי הקרקע ופירוט חמרי הבניה.

- 10.3 תוקם ועדה ארכיטקטונית מיעצת, בראשות אדריכל האתר הלאומי שימונה לתפקיד זה מעת לעת, ויהיה מומחה לעניני שימור.
חברי הועדה יהיו:
(א) נציג מותכנן המחוז.
(ב) מהנדס המועצה המקומית.
(ג) אדריכל, נציג המועצה לשימור אתרים.
(ד) אדריכל, נציג העמותה לשיחזור ופיתוח האתר הלאומי – מושבת הראשונים.

(להלן: "הועדה הארכיטקטונית")

- 10.4 כל תכנית בינוי לביצוע, תכנית עיצוב ארכיטקטונית ובקשות להיתרי בניה, יידרשו לחוות דעת והמלצה של הועדה הארכיטקטונית, לפני הגשתן לאישור הועדה המקומית.

- 10.5 אישור תכניות בינוי לביצוע, תכניות עיצוב ארכיטקטונית ובקשות להיתרי בניה, יהיה ע"י הועדה המקומית ובהתחשב בהמלצת הועדה הארכיטקטונית.

11. סימני המקרא לתכליות השונות כציונים בתשריט:

<u>התכליות</u>	<u>הסימון</u>
<u>גבול התכנית:</u>	קו כחול כהה.
<u>גבול תכנית כלולה:</u>	קו תכלת מקוטע.
<u>תחום אתר עתיקות:</u>	קו שחור מקוטע.
<u>אתר לשימור:</u>	משבצות בקו חום עבה.
<u>מגורים א':</u>	כתום, או כתום עם ציון האות מ'.
<u>ארוח ומלונאות:</u>	צהוב מותם בקו חום, או כנ"ל עם ציון האות א'.
<u>מבני ציבור:</u>	חום מותחם בקו חום, או כנ"ל עם ציון האות צ'.
<u>חזית מסחרית:</u>	קו סגול עבה מקוטע.
<u>מתקן הנדסי:</u>	סגול מותחם בקו חום.
<u>ש.צ.9:</u>	ירוק או ירוק עם ציון האות ג'.
<u>ש.9.9:</u>	ירוק מותחם בקו ירוק עם ציון האות ג'.
<u>שטח יעור:</u>	ירוק מותחם בקו חום.
<u>בית עלמין:</u>	צהוב ועליו משבצות בקו ירוק עבה.
<u>שביל להולכי רגל:</u>	ירוק, ורוד לסרוגין, עם ציון האות ס'.
<u>רחוב להולכי רגל:</u>	ירוק, אדום לסרוגין, עם ציון האות ר'.
<u>דרך קיימת:</u>	חום בהיר (ספיה).
<u>דרך מוצעת:</u>	אדום.
<u>דרך בעלת אופי מיוחד:</u>	חום בהיר (ספיה) וקוים אלכסוניים חומים.
<u>דרך משולבת:</u>	אדום, ירוק לסרוגין באלכסון.
<u>דרך לביטול:</u>	קוים אלכסוניים אדומים.
<u>חניה:</u>	אדום עם קוים אלכסוניים שחורים.

12. רשימת התכליות:

12.1 מגורים:

שטחים הצבועים בתשריט בגוון כתום, ומחולקים למתחמים המצויינים באות מ' מיועדים לבנית בתי מגורים. הנחיות התכנון כמפורט להלן ובטבלה מס' 22.

- 12.1.1.1 למקבץ מגרשים המוגדר כמתחם, יהיה קיר חזיתי המשכי ורצוף לאורך קו גבול המגרש, הגובל ברחוב וכסמטה בהתאמה, ובגובה 5 מ' מקסימום – מעל המפלס הנמוך של הרחוב או הסמטה הצמודים אליו.
הבניה מעל גובה של קומה אחת בגבולות המגרש, לפי שיפורט להלן. תותר הקמת גדר מקיר אבן המקיפה את גבולות המגרש ובגובה עד 2 מ' מפני הקרקע החיצונית.
- 12.1.1.2 תותר בניית בתי מגורים בני שתי קומות: ק' קרקע וק' עליונה וכן קומת מרתף בגבולות בניה כמפורט להלן: -
- 12.1.1.3 הבניה בקומת קרקע: קו בנין "0" בכל הכיוונים. במקרה של בניה בגבול מגרש משותף עם מגרש שכן, תותר בניה צמודה בגבול הצדדי, ע"פ תכנית מתואמת מראש לשני המגרשים ובאישור הועדה הארכיטקטונית.
- 12.1.1.4 הבניה בקומה העליונה: עד 40% מאורך החזית בקו בניה "0" בחזית. היתרה בנסיגה של 4 מ' מקו החזית. קו "0" בגבול המגרש האחורי הגובל בשטח ציבורי פתוח או שטח פרטי פתוח. לגבי גבולות מגרש צדדיים, תותר בניה צמודה לקו צדדי אחד בלבד, וע"פ תכנית מתואמת בין שני המגרשים. יתר המרווחים יהיו 3 מטרים.
- 12.1.1.5 בנית מרתפים: תותר בכל שטח המגרש, ובלבד שלא יהיו בהם חלונות ופתחים לכיוון הרחוב העיקרי.
יותר פתחים לכיוון סימטאות, ושטחים ציבוריים פתוחים ובתנאי שתחתית תקרת המרתף לא תהיה גבוהה יותר מ- 90 ס"מ מפני הסימטה או הש.צ.פ. שלכיוונם מופנים הפתחים.
השימוש במרתפים יהיה למטרות שרות וכן לשימוש של סדנאות אומנים (סטודיו) וגלריות.
- 12.1.1.6 יותר שימוש בחלק ממבנה המגורים והמרתף למטרות סטודיו וגלריות לאומנות.
- 12.1.1.7 מתחמים מ 2א'; מ 2ב'; מ 2ג'; מ 2ה'; הם מתחמים לשימור. בהם תותר השלמת בניה בגבולות קוי המבנה הקיימים בלבד. לא תותר בניית קומה נוספת, לא יותר שינוי גובה המבנה, תשומר צורת ומבנה הגגות, הקירות והפתחים. תותר תוספת בניה רק בחלק הדרומי של החצרות ובתנאי שתשתלב עם קיר החומה הקיים בגבול הדרומי ולא תשנה את צורתו.
יותר שימוש מסחרי בקומת המרתף-קרקע התחתונה, כגון: גלריות אומנות, תכשיטים וחפצי נוי, עם פתחים לכיוון דרום. תותר השלמת בניה במפלס קומה זו ובלבד שתהיה בתחום החצר הקיימת ולא תגבה מעבר לגובה חומת האבן האמורה לעיל.
- 12.1.1.8 תותר בניית חדרים להשכרה כיחידת נופש בתחום מבנה המגורים כולל כניסה נפרדת, או בצמוד למבנה המגורים העיקרי ובתחום קוי הבנין המותרים ולא יותר מיחידת נופש אחת בכל מגרש בגודל מכסימלי של 48 מ"ר. שטחי הבניה ליחידת הנופש יהיו חלק משטחי הבניה המותרים בכל מגרש.

12.1.2 מתחם מ2ד' הוא מתחם מגורים בנוי הגובל בתחום שינוור בגבולו הצפון מזרחי.

קוי בנין:

בכוון צפון מזרח: 4 מ'.

בכוון דרום מזרח: "0"

בכוון צפון מערב: "0"

בכוון דרום מערב: "0"

זכויות הבניה כמפורט בטבלה 22 והוראות פרק 13 שלהלן.

12.1.3 הוראות למתחמים מ3א'/מ3ב'; 4מ; 5מ; 6מ; עליהם יחולו כל הוראות הבניה של התכנית הראשית ובנוסף ההוראות שיפורטו להלן. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית, יקבעו הוראות תכנית זו: -

12.1.3.1 גובה קירות המבנים המקבילים או הפונים לכיוון הרחוב הראשי לא יעלה על 5 מטר מפני הדרך בפינת המגרש הנמוכה ביותר שבגבול הרחוב הראשי.

12.1.3.2 תותר בנית קומת קרקע נוספת בכיוון המדרון האתורי ומרתף, בגבול קוי הבנין המותרים לקומות שמעליהם.

12.1.3.3 כל קירות המבנים יהיו בנויים או מצופים בנדבכי אבן מסותתת, כגודל, סוג וצורת האבן הקיימת במבנים ברחוב זה. יתר הוראות הבניה כמפורט בסעיף 13 להלן.

12.1.3.4 לא תותר בנית קומת עמודים בכל מפלס שהוא.

12.1.3.5 לאורך כל גבול המגרש הפונה לרחוב, תוקם גדר אבן, גובה מינימלי לגדר האבן 1.2 מ' מפני הקרקע או המדרכה שברחוב.

12.1.3.6 מקומות חניה יוקצו בתחום המגרשים, ולפי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. יותר להקים מבנה לקרוי מקום החניה בגבול המגרש בתנאי שייבנה לפחות קיר אחד לאורך מקום החניה מבנית אבן דו צדדית ובגובה של 2 מ'. הקרוי מותר בקונסטרוקצית עץ וחיפוי ברעפי חרס קלויים בלבד.

12.1.3.7 לאורך כל גבול המגרש והרחוב, תעשה מדרכה בריצוף אבן ברוחב 1.0 מ' עד 1.5 מ' ע"פ השתנות רוחב הרחוב הקיים, תוך הבטחת מיסעה ברוחב 6 מטר מינימום.

12.1.3.8 תותר בנית חדרים להשכרה ויחידות נופש בתחום מבנה המגורים או בנפרד ממנו ע"פ הוראות תכנית ג/8600 והנחית פרק 2 סעיף ט' שם.

12.1.4 הוראות למתחם מ'7:

חזיתות המבנים הפונות לרחובות ר'2; ר'4 ודרך מס' 35 ישומרו במתכונת הקיימת. נפח הבניה הקיים ישאר בעינו, לא תותר תוספת בניה במתחם זה.

12.1.5

הוראות למתחם מ' 8:

תותר הקמת 8 יח' דיור. גובה מכסימלי כלפי רחוב ר' 4 לפי גובה קיר החזית הקיים במתחם צ' 6 ושימור קיר החזית הקיים. הבניה בגבול המזרחי עד שתי קומות ולפי גובה מתואם עם הבניה הקיימת בחזית המזרחית של מגרשים: צ' 6, א' 2, א' 3, ומתחם מ' 7.

12.1.5.1 הבניה במרתפים לפי הפירוט בפרק 12 סעיף 1.1.5 לעיל.

12.1.5.2 בנית יח' נופש בתחום המבנה לפי הפירוט בפרק 12 סעיף 1.1.8 לעיל.

12.2 ארוח ומלונאות:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב ומותחמים בקו חום ומחולקים למתחמים המצויינים באות א' ייעודם: למגורים, בתי ארוח ומלונאות או שילוב של ארוח ומגורים. הנחיות התכנון כמפורט להלן ובטבלה מס' 23. יותר שילוב של חנויות ומסעדות כחלק מהיעוד המלונאי בתנאי שלפחות 50% משטח הבניה יבנה כמלון.

12.2.1 לכל אחד מן המתחמים תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בנוי לביצוע ותכנית עיצוב ארכיטקטוני למתחם בשלמותו, שלפיה ניתן יהיה לתת היתרי בניה למבנים שיוצעו בתחום המתחם.

12.2.2 למתחם א1; ייעודו של מתחם זה הוא למטרות ארוח בלבד. מבנה האכסניה הקיים בחלק המגרש הצפוני ישומר במתכונתו הקיימת. תותר בניה בחלק הדרומי של המגרש בלבד בגובה שתי קומות ובהתאמה למבנה הקיים. הכניסות למבנים הנוספים ולחניה בגבולות המגרש תהיינה מדרום – מדרך מס' 36.

12.2.3 למתחמים א2; חזיתות המבנים הפונות לרח' 47; 37; ישומרו במתכונת הקיימת. תותר בניה עד גובה שתי קומות בגבול המזרחי של המגרשים ובהתאמה לבינוי במיתחם א3.

12.2.4 למתחם א3; חלק המבנה של "מלון שוורץ" במגרש מס' 6 הפונה למתחם רחוב מס' ר' 3 ישוחזר ע"פ מתכונתו המקורית, במסגרת התכנונית של המתחם בשלמותו.

היתרי בניה למיתחם זה ינתנו עפ"י נספח הבינוי למתחם א3, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו, ובתנאי הבטחת סלילת מקומות חניה בהתאם לתקן החניה, בואדי ראש פנה (לאורך דרך מס' 36). נגישות מוטוידית למתחם א3 תהיה רק לדרכי אספקה פריקה וטעינה.

12.2.5 למתחמים א4, 5, 6; : ראה טבלה 23 מתחמי ארוח ומלונאות.

12.3 מבני ציבור:

השטחים הצבועים בתשריט בגוון חום, מותחמים בקו חום ומחולקים למתחמים המצויינים באות צ' ייעודם למבני ציבור, או לפונקציות צבוריות משולבות במסחר לפי המפורט לגבי כל אחד מן המתחמים כפי שיובא להלן ובטבלה מס' 24.

12.3.1 במתחם צ1; קיים בית כנסת. תוספת בניה במתחם זה תותר ע"פ תכניות בינוי לביצוע שתפרט ותשלב את מתחם 8; כיכר וגינה ציבורית. קוי בנין "0" בכל גבולות המגרש.

12.3.2 המתחמים 2צ; 3צ; 4צ; הם מתחמים לשימור. לא תותר בהם בניה מחוץ להשלמות הנדרשות כמסגרת קוי המתאר של המכנים הקיימים, ולפי תכנית לשימור ועיצוב ארכיטקטוני שתוגש במיוחד לכל מתחם ומתחם.

12.3.3 במתחם 2צ; בבית פיקא - שימוש כמבנה ציבורי ומסעדה בקומת קרקע.

12.3.4 במתחם 2צא'; שימוש מסחרי הכולל הגדלת מבנה קיים עד 60 מ"ר. ההגדלה במפלס התחתון הקיים בלבד, ולפי תכנית בינוי לביצוע של מתחמים 2צ ו2צא' שתוגש לאישור הועדה המקומית.

12.3.5 במתחם 3צ; בבית מר - כל הקומות לשימוש כבנין ציבורי ושימוש למסעדה בקומת הקרקע התחתונה.

12.3.6 במתחם 4צ; הקומה העליונה מיועדת לבית כנסת וכמבנה לשימור. לא תותר תוספת בניה כולל השלמת בניה בקו המתאר של הקומה. הקומה התחתונה לשימוש מסחרי או ציבורי.

12.3.7 במתחם 5צ; (שלד תיאטרון קיים) יעודו כמבנה ציבורי משולב של מדרשה חינוכית בקומות עליונות, מינהלה ומרכז מבקרים כולל מסעדה בקומת הקרקע ומכלול הכניסה הראשית לאתר. הבניה עד גבול המגרש בכל הכיוונים ועל בסיס השלד הקיים. גובה מכסימלי לגגות: 2.5 מ' מעל שורת התיאטרון העליונה לאורך החזית הצפונית ובהמשך לאורך חזיתות מזרח ומערב עד מרחק של 6 מ' מקו החזית הדרומית. לאורך החזית הדרומית תותר תוספת קומה. גובה גג מכסימלי: 3.5 מ' מעל מפלס הבמה הקיימת.

12.3.8 במתחם 6צ; בתחום מתחם זה תשומר ותשוחזר יח' מגורים טיפוסית וחצר משק של ראשוני המושבה.

12.3.9 במתחם 7צ; המבנה הקיים לשימור. ניתן להוסיף בניה חדשה בקומת הקרקע בגובה קומה אחת, ומעבר לקוי המבנה הקיים ועד גבולות המגרש. חזיתות התוספות יעשו בהתאמה לאופי החזית הקימת ולפי תכנית עיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית.

12.4 שטח ציבורי פתוח:

השטחים הצבועים בתשריט בגוון ירוק ומצוינים כ- 9ג, עד וכולל 15ג; 17ג; 18ג; 19ג, ישומרו במצבם הטבעי על מרכיביהם השונים: סלעים, צמחיה, שבילים וכו'. לא תותר בשטח זה פעולת בניה כל שהיא, לרבות פריצה או סלילת דרכים ועבודות עפר מכל סוג שהוא שיש בהן משום פגיעה בנוף הייחודי המיועד לשימור במצבו, כחטיבה אחת עם מושבת הראשונים.

12.4.1 השטחים הצבועים בתשריט בגוון ירוק ומצוינים באותיות 1ג; 2ג; 2א'; 3ג; 4ג; 8ג; יפותחו כגנים, בהם ישוחזרו וישומרו מרכיבי הנוף האופייניים הקיימים ואלה שהיו, לפי פרוגרמה מוגדרת, ולפי תכנית שתיערך לכל אחד מהם, ע"י אדריכל נוף מומחה לגנים היסטוריים ותאושר ע"י הועדה הארכיטקטונית. תותר בהם בניית קירות תמך וטרסות מאבן מקומית, דרכים ושבילים כבושים מחומר גרנולי.

משטחים מרוצפים באבנים טבעיות בלבד, מעבירי מים, תעלות השקיה וכד' בבניית אבן וצמחיה מבוקרת. תותר בניית נובני עזר כנוו שרותים ציבוריים ומחסנים לכלי גן, ובתנאי שישתלכו בתוך פני הקרקע משלושה כיוונים וחזיתם תהיה משולבת בטרסת אבן. במיתחם 8 תותר חניה ציבורית משולבת בצמחיה ועצים. במתחם 11 תותר הקמת מתקן מסילתי וקרונית להעלאת מבקרים לאתר כמצויין בתשריט.

- 12.4.2 שטח מבני העזר - מיקומם ועיצובם יקבעו בתאום עם הועדה הארכיטקטונית ובאישור הועדה המקומית. שטחי בניה מקסימליים בכל תחומי השצ"פ יחדיו:
למבני שרותים 125 מ"ר
למחסנים 125 מ"ר.
במתחם 22' תותר הרחבת הבולוואר ע"י יצירת טיילת בשטח של כ-300 מ"ר.

12.5 שבילים, סמטאות, רחובות להולכי רגל

השטחים הצבועים בתשריט בגוון ירוק ומוגדרים בקו אדום ומחולקים למתחמים המצוינים באות ר' או באות ס' מיועדים לתנועת הולכי רגל, תותר תנועת רכב שרות בלבד ובאופן מבוקר במיתחמים המצוינים באות "ר".

- 12.5.1 שטחים אלו ירוצפו בריצוף אבן דוגמת הקיים, ובאופן שתשומר הצורה, אופן ההנחה וסידור האבנים, גודלן, צורתן וסוגן. כנ"ל לגבי אבני שפה ומדרגות.

- 12.5.2 שטחים אלו ישמשו למעבר מערכות תת קרקעיות לחשמל, צנרת מים, ביוב, ניקוז ותקשורת. כל המכסים לשוחות, תיבות הסתעפות וכו' יוצנעו באופן שלא יראו בפני הריצוף.

- 12.5.3 מתחמי השבילים והרחובות יפותחו לפני פיתוח מתחמי הבניה שמעבריהם השונים, או בד בבד עם פיתוח מתחמי הבניה.

- 12.5.4 במיתחמים ר' 5 ר' 6 ישוקם אפיק המעין.

12.6 דרכים וחניות:

השטחים הצבועים בתשריט בגוון חום ספיה, מיועדים לדרכים. לגביהם יחולו כל ההוראות שפורטו בסעיפים 12.5.1-12.5.3.

- 12.6.1 בדרכים מס' 34, 35 יקורצפו שכבות האספלט העליונות וישופצו מרצפי האבן שבבסיסן המקורי, כולל טיפול באבן וחספוסה למניעת החלקה ואבטחת אפשרות תנועת רכב בנתיב משופע רציף.

- 12.6.2 דרך מס' 36: ייעודה כדרך לכניסה הראשית לאתר הלאומי, גישה לבית העלמין, וכריכוז חניה עיקרי. הדרך תעשה משכבות תשתית מהודקות ושכבת חומר גרנולרי עליונה מהודקת בשילוב של אזורים מרוצפים באבן ולפי תכנית עיצוב ארכיטקטוני לדרך וסביבותיה.

- 12.6.3 דרך משולבת: מיועדת להולכי רגל, לתנועת וחנית כלי רכב לבתי התושבים הסמוכים. הנחיות ביצוע לפי דרך 36.

- 12.6.4 תנאי להפעלת האתר וסלילת כבישים – הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה לאישור משרד התחבורה.

12.7 שטח פרטי פתוח: השטחים הצבועים בתשריט בגוון ירוק ומותחמים בקו ירוק כהה, מיועדים לשטח פרטי פתוח.

לא תותר בהם בניה כלשהי להוציא: טרסות מאבן טבעית או מסותתת ליצירת מפלסים לעיבוד גנני, ושיחזור בריכת אגירה למים במיתחם ג' 6.
כל העצים הבוגרים הקיימים בשטח הפרטי הפתוח ישומרו במתכונתם: כמוטע וכעצים בודדים וכולל משוכות הצבר ושיחים הגובלים עם מיתחמי הש.צ.פ.
ניתן להוסיף נטיעות בתחום הש.פ.פ.

12.8 בית העלמין: השטח הצבוע בתשריט בגוון צהוב ומשבצות בקוים ירוקים מיועד לבית עלמין ובתחומו גם בית העלמין הישן השימוש בשטח זה יעשה בכפוף להוראות תכנית המתאר הארצית לבתי עלמין (ת.מ.א 19).
למתחם בית העלמין תוכן ע"י המועצה המקומית תכנית נוף מפורטת עם הדגשת שימור החלק הישן והנחיות לפיתוח שלפיהן יש לנהוג.

12.9 שטח למיתקן הנדסי: השטח הצבוע בצבע סגול מותחם בקו חום ומצוין באותיות ה נ מיועד למיתקן הנדסי.

12.9.1 בשטח ה נ 1 קימות בריכות אגירה למים ובקו בניה אפס בכל גבולות המגרש.

12.9.2 בשטח ה נ 2 תותר הקמת מכון שאיבה בן קומה אחת בקו בנין אפס בכל גבולות המגרש ובתנאי שיבנה קיר הקפי לאורך כל היקף המגרש, מצופה בבניית אבן בצידו החיצוני, דוגמת קירות האבן באתר, המבנה יהיה מקורה באופן שיבטיח בידוד אקוסטי מרעשים הנגרמים ע"י המכוונות ובגובה של מינימום 2.5 מטר (כתנאי להקמת ותפעול המכוון).

13. חומרי בניה פרטים ותגמירים

הוראות סעיף זה מתייחסות לבניה החדשה והמשחוזרת בכל אחד מן המתחמים.

13.1 קירות חוץ

יעשו מאבן מסותתת בלבד, סדורה בנדבכים אפקיים עם מישקים שקועים או ממולאים מעובדים בחומר כיחול על בסיס חול מחצבה וצמנט בהיר, ולפי דוגמא מאושרת ע"י אדריכל האתר. ממדי האבנים וצורתן לפי הקיים בבנין "מלון שוורץ" במגרש 6 שבמתחם א' 3. צפוי בטיח צבוע של קירות חוץ יותר דק לפי אישור מיוחד ולפי שיקול דעת של הועדה הארכיטקטונית.

13.2 פתחים בחזיתות

רוחב הפתחים הבנויים, לא יעלה על 1.20 מ' והמרווח הבנוי בין פתח אחד למשנהו לא יקטן מ- 60 ס"מ. מזוזות ואדן הפתחים יעשו מאבן. המשקוף יעשה מאבן אחת אפקית, מסידרת אבנים בבניה קשתית, או מסידרת אבנים בבניה אפקית ע"ג תמיכת פס פלדה או קורת עץ. מפתנים, ספים, ואדנים יהיו מאבן. לא תותר בניה באבן נסורה.

13.3 זלתות, חלונות ותריסים בפתחים חיצוניים

מלבני הפתחים והכנפיים לנ"ל יעשו מנגרות אומן או מסגרות אומן.
כל חלקי העץ והפלדה יצבעו בצבע אטום.

13.4 מדרגות חיצוניות וריצוף חוץ

יעשו מאבן בלבד.

13.5 מעקות

לגגות שטוחים - מאבן בלבד.
למדרגות חיצוניות ולמרפסות ממסגרות אומן וראה הגדרות בסעיף שבכות וסורגים להלן.

13.6 שבכות וסורגים

לחלונות ודלתות יעשו מברזל מחושל עגול בלבד, עם החדרות אנכיות אל ברזלי חלוקה אפקיים. למרפסות ולמדרגות - יעשו מברזל שטוח/מרובע/עגול עם ריתוכים מוסתרים ע"י אוגדים - ("בנדים") במקומות החיבור.

13.7 גגות

13.7.1 תותר בניית גגות שטוחים עם מעקה אבן או גגות משופעים מצופים ברעפי חרס קלויים ובשיפוע מקסימלי 30° לקו האופק.

13.7.2 במקרים שיבנו גגות בעלי שני שפועים נגדיים בלבד, יש לעבד גמלוני צד מוגבהים בשני הצדדים האחרים, עם גמר עליון מעוגל של טיח בגוון וטקסטורת החומר למלוי המישקים דלעיל.

13.7.3 ארגזי רוח לגגות משופעים יהיו מקבילים לשיפוע הגג ויעשורק בתחתית הגג. בשולי השיפוע תותקן מזחלת פח מגולבן מעוגלת וגלויה.

13.7.4 מרזבים: יהיו סמויים או גלויים ומפח מגולבן. ראש המרזב יעוצב בהתאם לדוגמאות באתר.

14. ביוב, ניקוז והספקת מים

14.1 הביוב והניקוז יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות, לא ינתנו תעודות התר לבניה, לפני שתבוצענה אותן עבודות בניקוז וביוב בשטח הקטע בו מבוקש ההתר, כפי שידרשו ע"י מהנדס הועדה. כל בעל קרקע ו/או מחזיק בנכס, ו/או באי כוחם חייבים לאחר קבלת הודעה, שנמסרה לו הודש ימים מראש, מטעם הועדה המקומית, לתת זכות מעבר להנחת צינורות ביוב וניקוז בסביבה.
כל בעל קרקע כנ"ל יהיה אחראי למניעת כל פעולה העלולה להזיק לצינורות הנ"ל ולכל נזק שיגרם להם בשטחו.
הועדה המקומית תהא זכאית לדרוש מבעל/ים לתקן כל נזק שייגרם על ידם, ע"ח בעל הקרקע.

14.2 כל קווי המים הראשיים ומתקני אספקת המים יהיו תת קרקעיים.

15. חפירה ישור ומילוי קרקע

לא ינתן היתר בניה למבנה על מגרש כלשהוא כל עוד לא תובטח התאמת התיחסות פני הקרקע במגרש המתוכנן לגובה המפלסים של המגרשים, הדרכים והשבילים הגובלים איתו, ייעשו הסידורים המתאימים למניעת שטפונות, בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.

16.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל:

16.1.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים נוטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.00 מ'

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

16.1.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ-3.0 מטר מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1.0 מטר מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מטר מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

16.1.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני הכביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

16.2 תחנות טרנספורמציה

תחנות הטרנספורמציה, במידה ויהיה בהן צורך, יוקמו בשטח ציבורי פתוח ולא בתוך מבנה לשימור ובתנאי שישתלבו עם פני הקרקע משלושה כוונים וחזיתם תהיה משולבת בטרסת אבן.

16.3 כל מערכות אספקת החשמל תעשינה בכבלים תת קרקעיים.

17. שילוט, רהוט, רחוב, עמודי תאורה

יעשו ע"פי הנחיות תכנית עיצוב ארכיטקטוני לנושאים הנ"ל אשר תתייחס לכל מתחמי האתר. התכנית תוכן ע"י המועצה המקומית.

18. מתקני אשפה

סלוק אשפה באמצעות מתקני אשפה מרוכזים ומוצנעים, בטווחי הליכה סבירים וכפי שייקבע בתכנית העיצוב הארכיטקטוני ובתאום מתחמי הרחובות.

19. אנטנות טלוויזיה ורשת כבלי הטלפון

19.1 לא תותר הקמת אנטנות טלוויזיה על הגגות. החיבור יהיה בצורה תת קרקעית למערכת כבלים שתוליך לאנטנה מרכזית. מיקומה ייקבע בתכנית העיצוב הארכיטקטוני ובתאום מתחמי הרחובות.

19.2 כל מערכת כבלי הטלפון תותקן בצורה תת קרקעית.

20. כל בקשה להיתר בניה תכלול ביו השאר:

- 20.1 מדידה עדכנית וסימון מדויק על גבי תכנית של מצב המגרש, מיבנים קיימים וגבהם, צמחיה קיימת, קירות תמך ומפלסי מגרשים שכנים וחזיתות קיימות.
- 20.2 לפחות 4 צילומים של המבנה הקיים (חזיתות וסביבתו הקרובה) במקרה של שיפוץ או תוספת בניה.
- 20.3 צילומים נוספים של הבתים הגובלים.
- 20.4 הצגת המבנה המבוקש בשרטוט מתואם עם חזיתות ותנוחת הבתים השכנים.
- 20.5 לא ינתן רשיון בניה למיתחם בניה כלשהו מבלי שתכלול בו התיחסות לביצוע חלקו של מתחם רחוב או שביל הנמצאים בגבולו.

21. עתיקות: בתחום אתר העתיקות, חייבת כל פעולה הנכללת בחוק העתיקות 29 א', לקבל מראש את אישור רשות העתיקות.

טבלה 22 - מיתחמי מגורים : הנחיות והגבלות בניה.

מס' מיתחם	שטח דונם	שטח מגרש מינ' מ"ר	מס' יח"ד למתחם	שטח בניה עיקרי מ"ר	בניה במרתף/שטחי שרות	מס' קומות	תכנית מירבית %	קוי בנין	הערות
1.0	1.774	100	11	1650	כמפורט ברשימת התכליות פרק 12 סעיף 1.1.5 ובנוסף לשטחים העיקריים	2	60	כמפורט בפרק 12 סעיף 1.1 ובתשריט	
מ.א'	0.487	--	2	350	כנ"ל	2	60	כנ"ל	בנין קיים לשימור. תוספות בניה רק בקומת קרקע תחתונה ובתחום חצר סגורה
מ.ב'	0.36	--	1	225	כנ"ל	2	60	כנ"ל	הבנין הקיים ומרתף בית הבד מיועדים לשימור. תוספת בניה כמו: מ2א'
מ.ג'	0.311	--	2	200	כנ"ל	2	60	כנ"ל	תוספת בניה בעיקר בחלק הדרומי והמשך קיר חומה כמו מגרש 31.
מ.ה'	0.658	280	2	430	כנ"ל	2	60	כנ"ל	
מ.ד'	1.358	250	3	550	לפי מצב קיים	2	45	לפי מצב קיים	
מ.א3'	1.682		3	720	עפ"י הוראות התכנית הראשית	2	41	כמפורט בתשריט וע"פי הוראות התכנית הראשית והנחיות בפרק 12 סעיף 1.3	הבנין הקיים מיועד לשימור אין להוסיף בניה בתחום מרווח קו הבנין הקיים ועד מגרש מ.ב3'. בניה חדשה רק בחלק הצפון מערבי של המגרש עד 400 מ"ר עיקרי.
מ.ב3'	1.794	400	3	750	כנ"ל	2	41	כנ"ל	קומה אחת כלפי הרחוב הראשי, 2 קומות כלפי קו בנין אחורי. לא תותר ק' עמודים.
מ.4'	4.150				כנ"ל	2	41	לפי התכנית הראשית	הנחיות פרק 12.
מ.5'	6.914				30% עיקרי + 5% חניה ושטחי שרות				
מ.6'	2.600								
מ.7'	0.481		2		לפי הקיים		לפי הקיים	לפי הקיים	הנחיות פרק 12.
מ.8'	0.201		2	330	כנ"ל מ'1 לעיל	2	81	"ס" בכל גבולות המגרש	הנחיות פרק 12.
מ.8'	0.935		6	1300	כנ"ל מ'1 לעיל	2	72	"ס" בכל גבולות המגרש	הנחיות פרק 12
סה"כ			*37						

* ללא יחידות דיור של מתחמים מ4; מ5; מ6.

טבלה 23 - מיתחמי ארוח - מלונות: הנחיות והגבלות בניה.

הערות	קווי בנין	תכנית מירבית %	מס' קומות	שטחי בניה מ"ר			מס' יח' מלון מקס.	שטח דונם	מס' מיתחם
				שטח שרות	שטח עיקרי	שטח			
שימור מבנה האכסניה הקיימת (470 מ"ר) הכניסה הראשית תהיה מכיוון דרך מס' 36		60	2	780	4500	מעל הקרקע	70	5.068	1.א
				800		מתחת לקרקע			
במקרה של שימוש למגורים מותר 2 יח"ד.	קו "אפט" בכל הכוונים	65	2	20	300	מעל הקרקע	8	0.388	2.א
				80		מתחת לקרקע			
שימור ושימזור מלון שוורץ (מגרש 6) בתחום הבניה החדשה.		60	2	300	1000	מעל הקרקע	17	1.015	3.א
				200		מתחת לקרקע			
המבנה כולו לשימור. הקומה העליונה 250 מ' למלונאות או 2 יח' מגורים או סדנאות אמנים. הקומה התחתונה שימוש מסחרי עד 240 מ'	לפי קיים	70	2	--	480	מעל הקרקע	6	0.362	4.א
המבנה לשימור, כולל קיר החומה. תותר השלמת בניה בקומה התחתונה שימוש למגורים, מיועד ל- 2 יח"ד.	קומה עליונה לפי קיים. קומה תחתונה עד גבול מגרש דרומי ומערבי.	70	2	14	290	מעל הקרקע	6	0.294	5.א
				70	--	מתחת לקרקע			
קיר החומה הדרומי לשימור השלמת תוספות הבניה בקומה אחת בהמשך לקיר החומה. מרתפים מאחורי קיר החומה.	בקו קיר החומה הקיים וקיר המוסט עד 4 מ' בכיוון דרום	65	1	40	350	מעל הקרקע	6	0.538	6.א
				150	--	מתחת לקרקע			
יותר שימוש מסחרי במרתפים (150 מ"ר). במקרה של שימוש למגורים: 3 יח"ד.									

113

סה"כ

טבלה 24 - מתחמי מבני ציבור: הנחיות והגבלות בניה

מס' מיתחם	שטח דונם	שטח הייעוד	שטחי בניה מ"ר			מס' קומות	תכנית מידבית %	קווי בנין	הערות
			שטח עיקרי	שטח שרות	שטח				
1.צ	0.303	ביכנ"ס	מעל הקרקע	150	כלול בשטח העיקרי	1	100	"ס" בכל גבולות המגרש	
2.צ	0.748	אולם כנסים ספרייה וגלריה מסעדה	מעל הקרקע	750	מתחת לקרקע	2	לפי הקיים	לפי הקיים	
2.צא	0.06	מסחרי		60		1	100	"ס" בכל גבולות המיתחם	
3.צ	0.374	משדדים ואולמות ציבור מסעדה		400	15	3	לפי קיים	לפי קיים	
4.צ	0.304	ביכנ"ס מסחרי		200 150 150	כלול בשטח העיקרי	2	לפי קיים	לפי קיים	
5.צ	0.773	מרכז מבקרים מידרשה חינוכית		300 450		3 2	100	מזורגות	
6.צ	0.123	מוזיאון	מעל הקרקע	לפי קיים		1	לפי קיים	לפי קיים	
7.צ	0.506	מוסד ציבורי	מעל הקרקע	800		1	לפי קיים	לפי קיים	
					200		לפי קיים	לפי קיים	
								דאה סעיף 12.3.9	

טבלה 25 - רשימת מתחמי ש.צ.פ, ש.פ.פ, סנטאות, רחובות, דרכים, בית עלמין ומתקן הנדסי.

הערות	שטחי היעודים בדונם						ש.צ.פ	ש.פ.פ	הציון
	מתקן הנדסי	בית עלמין	דרך משולבת	דרכים	רחובות	סנטאות			
ראה סעיף 12.4							10,445	1.2	
							0.854	2.2	
ראה סעיף 12.4.2							1,247	22.2	
							0.230	3.2	
ראה סעיף 12.4							0.220	4.2	
							2,318	5.2	
ראה סעיף 12.7							2,090	6.2	
							1,389	7.2	
							0.740	8.2	
							2,154	9.2	
							0.683	10.2	
							0.331	11.2	
ראה סעיף 12.4							7,027	12.2	
							1,567	13.2	
							3,638	14.2	
							2,667	15.2	
							0.025	16.2	
							0.861	17.2	
							0.334	18.2	
							0.776	19.2	
						0.375		1.0	
						0.038		2.0	
						0.095		3.0	
ראה סעיף 12.5						0.302		4.0	
						0.064		5.0	
						0.259		6.0	
						0.222		7.0	
						0.064		8.0	
						0.218		9.0	
					1.337			1.7	
					0.536			2.7	
					0.471			3.7	
ראה סעיף 12.5					0.776			4.7	
					0.393			5.7	
					0.588			6.7	
					0.377			7.7	
ראה סעיפים 12.6.1, 12.6.2, 12.6.3				12.529				במקרא	
ראה סעיף 12.6.3			1.117					במקרא	
ראה סעיף 12.8		14.300						במקרא	
ראה סעיף 12.9	0.229							במקרא	

חתימות:

עורך התכנית:

יוזם התכנית:

הועדה המקומית:

הועדה המחוזית: