

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' ג/ 16613**

**מתאר דבורייה לשנת 2020**

| מחוז              | הצפון                                                                    |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| מרחב תכנון מקומי: | מרחב תכנון גליל מזרחי<br>מרחב תכנון נצרת עילית<br>מרחב תכנון מקומי מחוזי |
| סוג התכנית:       | תכנית מתאר מקומית                                                        |

ועדה מקומית לתכנון  
הגליל המזרחי

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 16613/ג  
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה  
ליום 3.6.09 לאשר את התכנית  
מנכ"ל מועצה  
יו"ר הועדה המקומית  
שר הפנים

הודעה על אישור תכנית מס' 16613/ג  
פורסמה בלוקט הפירסומים מס' 5960  
מיום 3.6.09

## מחוז צפון

### תכנית מס' ג/16613

| 1. זיהוי וסיווג התכנית |                                      |                                                                           |
|------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 שם התכנית          | תכנית מתאר דבורייה לשנת 2020         |                                                                           |
| 1.2 שטח התכנית         | 2981.0 דונם                          |                                                                           |
| 1.3 מהדורות:           |                                      |                                                                           |
| שלב:                   | מספר מהדורה                          | תאריך עדכון                                                               |
| הגשה                   | 1                                    | 1/3/2006                                                                  |
| תיקונים לקראת הפקדה    | 2                                    | 06/01/2008                                                                |
| תיקונים לקראת מתן תוקף | 3                                    | 16/02/2009                                                                |
| 1.4 סיווג התכנית       | תוכנית מתאר מקומית                   |                                                                           |
|                        | סוג איחוד וחלוקה:                    | תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית, הנגזרת מתכנית זו   |
|                        | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: | ועדה מחוזית.                                                              |
|                        | אופי התכנית:                         | תכנית המגדירה מתחמים לתכנון מפורט שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות. |

## 1.5 מקום התכנית

|       |               |                  |            |
|-------|---------------|------------------|------------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | גליל מזרחי |
|       |               | מרחב תכנון מקומי | נצרת עילית |
|       |               | קואורדינטה מערב  | 235150     |
|       |               | מזרח – Y         |            |
|       |               | קואורדינטה דרום  | 733000     |
|       |               | צפון – X         |            |

1.5.2 תאור מקום  
בין הרי נצרת, בקעת כסולות, והר התבור.  
השטח הבנוי של היישוב דבורייה והשטח  
צמוד הדופן אליו.

|       |                       |                      |                                           |
|-------|-----------------------|----------------------|-------------------------------------------|
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתכנית | רשות מקומית          | מ.מ. דבורייה, נצרת עילית, שטח שיפוט גלילי |
|       |                       | התייחסות לתחום הרשות | חלק מתחום הרשות.                          |

|       |                        |       |            |
|-------|------------------------|-------|------------|
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התכנית | ישוב  | דבוריה.    |
|       |                        | שכונה | כל היישוב. |

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש         | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן              | מספרי חלקות בחלקן           |
|------------------|---------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|
| מ-16961 עד 16963 | מוסדר   | כל הגוש       | 15, 10                           | 9, 2 מ-11 עד 13             |
| 16965            | מוסדר   | חלק מהגוש     | -                                | 3 מ-9 עד 11, 19, 20 עד 26   |
| 16966            | מוסדר   | חלק מהגוש     | -                                | 3, 10 עד 11, 19, 20 עד 26   |
| 16967            | מוסדר   | חלק מהגוש     | 11, 12                           | 3, 10 עד 11, 19, 20 עד 26   |
| 16968            | מוסדר   | חלק מהגוש     | 34 עד 39, 41, 43, 47, 49, 51, 53 | 44 עד 46, 48, 50, 52        |
| 16969            | מוסדר   | חלק מהגוש     | 1 מ-6 עד 10                      | 11 עד 2 מ-5                 |
| שטח בנוי         | בהסדר   | כל הגוש       |                                  |                             |
| 16970            | מוסדר   | חלק מהגוש     | 15, 14, 7, 6, 2                  | 18, 17, 16, 13, 12, 8, 5, 4 |
| 16971            | מוסדר   | חלק מהגוש     | 1 עד 14 מ-9, 7, 38 עד 23, 22, 19 | 48, 47, 21, 20              |
| 16972            | מוסדר   | חלק מהגוש     | 1 עד 39, 33 מ-41 עד 54           | 40, 38, 37, 35, 34          |
| 16973            | מוסדר   | חלק מהגוש     | -                                | 15, 14, 6, 2, 1             |
| 16974            | מוסדר   | חלק מהגוש     | 1 עד 4 מ-6 עד 39 מ-45 עד 48      | 5                           |
| 16987            | מוסדר   | כל הגוש       |                                  |                             |
| 16989            | מוסדר   | כל הגוש       |                                  |                             |
| מ-16991 עד 16992 | מוסדר   | כל הגוש       |                                  |                             |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת                                                    | סוג יחס            | הערה ליחס                   | מספר ילקוט פרסומים | תאריך      |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|------------|
| תמ"א 35                                                              | כפיפות             | אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית | 5474               | תשס"ו 2005 |
| תמ"א 22                                                              | כפיפות             | אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית | 4363               | תשנ"ו 1995 |
| תמ"א 8                                                               | כפיפות             | אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית | 2759               | תשמ"א 1981 |
| ת.מ.מ. 2                                                             | שינוי              | הרחבת שטח ישוב              | 3052               | תשמ"ד 1984 |
| ת.מ.מ. 2 שינוי 9                                                     | שינוי              | הרחבת שטח ישוב              | בהפקדה             | תשס"א 2001 |
| ג/6655                                                               | שינוי              | ביטול יעודים בתכנית         | 4598               | תשנ"ח 1997 |
| ג/5248                                                               | שינוי חלקי וכפיפות | תשריט התוכנית               | 3846               | תשנ"א 1991 |
| ג/7883                                                               | שינוי חלקי וכפיפות | הוראות התוכנית              | 4945               | תשס"א 2000 |
| ג/2590                                                               | שינוי              |                             | 3224               | תשמ"ו 1985 |
| ג/6540                                                               | שינוי              |                             | 3957               | תשנ"ב 1991 |
| ג/8296                                                               | כפיפות             | תשריט התוכנית               | 4503               | תשנ"ז 1997 |
| ג/9187                                                               | כפיפות             |                             | 4588               | תשנ"ח 1997 |
| מק/גמ/287/7883<br>מק/גמ/268/7884<br>מק/גמ/292/7884<br>מק/גמ/299/7884 | כפיפות             |                             | 5368               | 2005       |
|                                                                      |                    |                             | 5458               | 2005       |

### 1.6.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

| שם התוספת                                       | תחולת התוספת                 | אישור מוסד התכנון | תאריך האישור |
|-------------------------------------------------|------------------------------|-------------------|--------------|
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | התוספת חלה בחלק משטחי התכנית |                   |              |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית                 | התוספת אינה חלה.             |                   |              |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים               | התוספת חלה.                  |                   |              |

## 1.7 מסמכי התכנית

| תאריך תאישור | גורם מאשר | עורך המסמך                                        | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים                 | קני"מ                         | תחולה | סוג המסמך                             |
|--------------|-----------|---------------------------------------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|---------------------------------------|
|              |           | אדיב דאוד אדריכלים                                | 06/01/2008        |               | 38                          |                               | מחייב | חוראות התוכנית                        |
|              |           | אדיב דאוד אדריכלים                                | 06/01/2008        | 2             |                             | 1: 2500                       | מחייב | תשריט התוכנית                         |
|              |           | אדיב דאוד אדריכלים                                | 06/01/2008        | 1             |                             | 1: 15000                      | מנחה  | נספח שלביות פיתוח                     |
|              |           | אדיב דאוד אדריכלים                                | 06/01/2008        | 1             |                             | 1: 3125                       | רקע   | נספח קונפליציא מוצב מאושר + מוצב מוצע |
|              |           | סיטילינק-מתאר תכנון אורבני וייעוץ כלכלי           | מאי 2006          |               | 12                          |                               | מנחה  | נספח פרוגרמה                          |
|              |           | יערד אדריכלים אביב ניהול, הנדסה ומערכות מידע בע"מ | ינואר 2008        |               | 27                          |                               | מנחה  | נספח זיפי-סביבתי                      |
|              |           | יערד אדריכלים                                     | 14/01/2008        | 1             | 6                           | 1: 5000                       | מחייב | נספח זיפי                             |
|              |           | תווית תכנון ותחבורה                               | 16/01/2008        | 7             |                             | 1: 2500<br>1: 5000<br>1: 7500 | מנחה  | נספח זינועה ותחבורה                   |
|              |           | ת.ל.מ. מהנדסים                                    | 01/2008           | 4             | 22 ניקוז<br>9 מיים<br>ובניב | 1: 5000                       | מנחה  | נספח זשתיות                           |

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

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

מגיש התכנית 1.8.1

| זוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת                                | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית        | מספר רשיון | מספר זכות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מגיש התכנית |
|-------|-----|--------|-------|--------------------------------------|----------------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-------------|
|       |     |        |       | פגורל חשעון, ת.ד. 515 כפר תבור 15241 | הועדה המקומית לתכנון ובנייה גליל מזורק |            |           |                |              |             |

יום בפועל 1.8.1.1

| זוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זכות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | יום בפועל |
|-------|-----|--------|-------|-------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-----------|
|       |     |        |       |       | הועדה הבין-מסרדית               |            |           |                |              |           |

בעלי עניין בקרקע 1.8.2

| זוא"ל | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת                                                            | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית    | מספר רשיון | מספר זכות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|------------|--------|------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-------|
|       | 04-6453273 |        | 04-6558273 | מלון פלאזה, רח' חרמון פינת רח' כרמל, ת.ד. 580. נצרת עילית 17000. | מדינת ישראל ע"ג מנהל מקרקעי ישראל. |            |           |                |              |       |
|       | 04-6701996 |        | 04-6702243 | ת.ד. 5 דבוריה                                                    | מעצה מקומית דבוריק                 |            |           |                |              |       |
|       |            |        |            |                                                                  | אחרים                              |            |           |                |              |       |

| עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מנהל, שמואל יונתן תנועה נפרד |             |            |                          |                                            |                                                |            |           |                 |                      |                    | 1.8.3 |
|------------------------------------------------------------------|-------------|------------|--------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|-----------|-----------------|----------------------|--------------------|-------|
| דוא"ל                                                            | סלולרי      | פקס        | טלפון                    | כתובת                                      | שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית                | מספר רשיון | מספר זמרת | שם פרטי ומשפחה  | מקצוע / תואר         |                    |       |
| adaoud1@017.net.il                                               |             | 04/8535125 | 04/8535119               | ת.ד. 90 המגורים 31084 חיפה 8471            | אדריכלים ומתכנני אדריכלות                      | 32554      |           | אדריכל דאוד     | אדריכל               | אדריכל             |       |
|                                                                  | 052/3733723 | 04/9909990 | 04/9902215<br>שלוחה 112  | יעד אדריכלים ד.ג. מושב 20155               | יעד אדריכלים                                   | 24388      | 50670454  | נתן קמינר       | אדריכל               | יועץ נוי           |       |
| baruch@tavvee.co.il                                              | 050/5205050 | 04/8334801 | 04/8337119               | בנין אסטרא, רחוב טשורובובסקי 35 חיפה 33709 | תווית בע"מ 511803967                           | 8754       | 12304515  | ברוך חרשברג     | M.Sc מחנכים מתמחה    | יועץ תנועה         |       |
| barakk@avivil.com                                                | 052/2365523 | 03/9024224 | 03/9024004<br>שלוחה 286  | רח' אפק 4 נווה טאמן, חוד משרון 45241       | אביגיל נחום, חנוכה ומערכות מידע בע"מ 511301657 |            | 28557288  | ברק כץ          | מחנכים ערים ואזוריים | יועץ סביבה         |       |
| sarshalom@barak.net.il                                           | 054/4367012 | 03/5188921 | 03/5188961               | חשערה 12 יפו 68140                         | סניטליזציה חשקונית                             |            | 55578355  | אביגיל שר-שלום  | M.A. גאוגרף          | יועץ תיקורת        |       |
| dines@citylink.co.il                                             | 054/4334276 | 04/9532229 | 04/9532228<br>04/9532227 | רח' הרצוגנים 2 קריית טבעון 36042           | בע"מ 511951063                                 |            |           | אמנון פרנקל     | ד"ר, מתכנן ערים      | יועץ כלכלי         |       |
| amnon@techunix.chnion.ac.il                                      | 054/5552999 |            | 04/8293956<br>04/8292157 | יגור 1/4 קריית ביאליק                      | חשקונית - מכון טכנולוגי לישראל                 |            | 10676591  | אדריכל קרבסקי   | מחנכים מערכות תברואה | דמוגרפיה ופרוגרמות |       |
|                                                                  | 050/2002369 | 04/8509596 | 04/8509581               | היוזמה 3 טירת הכרמל ת.ד. 39032 מרחק 39120  | ת.ג.מ. מתחמים                                  | 69690      | 303326458 | אדריכל קרבסקי   | ד"ר מתכנן תברואה     | מתכנן תשתיות       |       |
| rassem@013.net                                                   |             | 04-6519465 | 04-6519540               | ת.ד. 1460 כפר כנא 16930                    | ר.א.ג. חנוכה בע"מ                              |            |           | ראסם חמאסי      | ד"ר מתכנן תברואה     | שיתוף ציבור        |       |
| aboromi@netvision.net.il                                         |             | 04-9948135 | 04-9948136               | ת.ד. 55 טמר 24930                          | מוסטפא אבו-רומי אדריכלים                       |            |           | מוסטפא אבו רומי | אדריכל               | מנהל פרויקט        |       |

## 1.9 המנהלים בתכנית

כל מנהל אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נדיעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה חש"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משרמעות.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

- הרחבת היישוב דבורייה כך שיתאים למגורי האוכלוסייה החזויה לשנת 2020.
- יצירת בסיס לפיתוח מאוזן של היישוב ע"י קביעת ייעודי קרקע לשימושים השונים ביניהם: שטחי מגורים, שטחי ציבור, שטחי מסחר ושטחים לתעסוקה ומלאכה.
- הבטחת איכות החיים ואיכות הסביבה ביישוב, תוך פיתוח משולב ובהתחשב בצביון הנוכחי של היישוב.
- קביעת עקרונות לשיפור, שיקום ושימור במערך המגורים הקיים.
- שמירה על ערכי טבע ונוף ושטחים פתוחים, תוך התייחסות להר תבור ובקעת כסולות.
- שיפור מערך התחבורה הנגישות והחניה, תוך יצירת איזון בין הקיפי הבניה לפיתוח תשתיות התחבורה ואמצעי התחבורה הציבורית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע מחקלאי לשימושים שונים:
- הקצאת קרקע להרחבת היישוב למגורים.
- מתן הנחיות להקצאת שטחים לצרכי ציבור בכמות, איכות ומיקום מתאימים.
- מתן הנחיות להקצאת שטחים פתוחים לרווחת הציבור והתאמתם למערך הבנוי.
- יעוד שטח למרכז תחבורה- חניון לרכב כבד.
- יעוד שטח לאזור תעסוקה ויעוד שטח לאזור תיירות.
- שינוי יעוד קרקע מיער לשטח לבניה למגורים, בניה אחרת ודרך.
- הסדרת שימושי הקרקע הקיימים והעתידיים מול רשות שמורת הטבע והגנים הלאומיים, תוכנית תמ"א 8 והכרזת גנים לאומיים על פי חוק הגנים.
- קביעת התכליות המותרות לכל אזור.
- יצירת מערך תנועה המשתלב במערך האזורי הכולל, תוך יצירת היררכיה ברורה של דרכים.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| הערות                              | תוספת למצב המאושר | סה"כ במצב המוצע | סוג נתון כמותי                           |
|------------------------------------|-------------------|-----------------|------------------------------------------|
|                                    |                   | 2981.0 דונם     | שטח התכנית בדונם                         |
| נומינלי, חלק מהמגורים מעורב במסחר. | 2,016             | 12,770          | מגורים- מספר יח"ד נטו *                  |
| נומינלי                            | 308,448           | 1,965,250       | מגורים (שטח בניה עיקרי)- מ"ר             |
| נומינלי                            | 63,360            | 66,160          | תעסוקה (שטח בניה עיקרי)- מ"ר             |
| נומינלי                            | 91,698            | 171,768         | מבני ציבור (שטח בניה עיקרי)- מ"ר         |
| נומינלי                            | 197               | 197             | מלונאות ונופש- מספר חדרים / יחידות אירוח |
| נומינלי                            | 7,928             | 7,928           | מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי)- מ"ר      |
| נומינלי לא כולל בשטח מגורים        | 26,928            | 34,612          | מסחר- שטח בניה עיקרי- מ"ר                |

\* תוספת ריאלית משוערת: 1080 יח"ד בתוך תחום תכניות מאושרות ו 750 יח"ד במתחמים החדשים, עד שנת 2020



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח כפופים |  | תאי שטח | יעוד                                    |
|----------------|--|---------|-----------------------------------------|
|                |  | 1-6     | אזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור        |
|                |  | 8-12    | אזור מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור |
|                |  | 15      | מסחר                                    |
|                |  | 16      | תעסוקה ומבני ציבור                      |
|                |  | 20      | ספורט ונופש                             |
|                |  | 29-30   | שטח גן לאומי                            |
|                |  | 31      | בית קברות                               |
|                |  | 32-33   | קרקע חקלאית לשימור                      |
|                |  | 40-46   | דרך מוצעת                               |
|                |  | 47      | מרכז תחבורה                             |
|                |  | 50      | מתקנים הנדסיים                          |
|                |  | 51-52   | יעוד לפי תכניות מאושרות                 |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

לא ינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לשימוש כלשהו פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין. וכן לא יבנה מבנה שלא עומד במגבלות שהושמו ע"י תוכנית זו בגופה או בטבלת הגבלות הבניה להלן.

| 4.1   | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור                                                                                              |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                  |
| א.    | בתי מגורים                                                                                                               |
| ב.    | מבנים ומוסדות ציבור                                                                                                      |
| ג.    | שטחים ציבוריים פתוחים                                                                                                    |
| ד.    | שטחים פרטיים פתוחים                                                                                                      |
| ה.    | מתקנים הנדסיים                                                                                                           |
| ו.    | דרכים, דרכים משולבות, חניה ושבילים להולכי רגל                                                                            |
| ז.    | מועדונים פרטיים וחברתיים                                                                                                 |
| ח.    | גני ילדים פעוטונים, מגרשי משחקים לילדים שצ"פים ושטחי חניה.                                                               |
| ט.    | משרדים של בעלי מקצועות חופשיים בדירות מגוריהם                                                                            |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                   |
| א.    | תחוייב הגשת תוכנית מפורטת הכוללת נספח פיתוח לכלל המתחם על פי תוכנית מפורטת זו לאחר אישורה ניתן יהיה להוציא אישור בניה.   |
| ב.    | הבניה תעשה לפי תוכנית מפורטת למתחם במלואו, הכוללת איחוד וחלוקה, או מספר תוכניות איחוד וחלוקה מפורטות מתואמות.            |
| ג.    | כל תוכנית מפורטת תחויב לכלול שטחי ציבור, כפי שהוגדרו בהנחיות לכל מתחם, ואת השצ"פים אשר פורטו בנספח הנוף של תוכנית המתאר. |
| ד.    | בעת תכנון תוכנית מפורטת יש להסדיר בשטחים הנוגעים בדבר את מעמד שמורת היער.                                                |
| ה.    | חנויות מזון וקיוסקים יוקמו לאחר קבלת אישור מהמשרד לאיכות הסביבה.                                                         |
| ו.    | חניה לצורכי מגורים תהייה בתחומי המגרש.                                                                                   |
| ז.    | הבניה תעשה בהתאם למגבלות שימור ועתיקות.                                                                                  |
| ח.    | הוראות לשטחים פתוחים יהיו בהתאם להוראות סעיף 4.5 להלן                                                                    |

| 4.2   | מגורים ותיירות ומבנים ומוסדות ציבור                                                                                      |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.2.1 | שימושים                                                                                                                  |
| א.    | בתי מגורים                                                                                                               |
| ב.    | מבנים ומוסדות ציבור                                                                                                      |
| ג.    | שטחים ציבוריים פתוחים                                                                                                    |
| ד.    | שטחים פרטיים פתוחים                                                                                                      |
| ה.    | צימרים                                                                                                                   |
| ו.    | מתקנים הנדסיים                                                                                                           |
| ז.    | דרכים, דרכים משולבות, חניה ושבילים להולכי רגל                                                                            |
| ח.    | מועדונים פרטיים וחברתיים                                                                                                 |
| ט.    | גני ילדים פעוטונים, מגרשי משחקים לילדים שצ"פים ושטחי חניה.                                                               |
| י.    | משרדים של בעלי מקצועות חופשיים בדירות מגוריהם                                                                            |
| יא.   | מלונאות ונופש                                                                                                            |
| 4.2.2 | הוראות                                                                                                                   |
| א.    | תחוייב הגשת תוכנית מפורטת הכוללת נספח פיתוח לכלל המתחם על פי תוכנית מפורטת זו לאחר אישורה ניתן יהיה להוציא אישור בניה.   |
| ב.    | הבניה תעשה לפי תוכנית מפורטת למתחם במלואו, הכוללת איחוד וחלוקה, או מספר תוכניות איחוד וחלוקה מפורטות מתואמות.            |
| ג.    | כל תוכנית מפורטת תחויב לכלול שטחי ציבור, כפי שהוגדרו בהנחיות לכל מתחם, ואת השצ"פים אשר פורטו בנספח הנוף של תוכנית המתאר. |
| ד.    | בעת תכנון תוכנית מפורטת יש להסדיר בשטחים הנוגעים בדבר את מעמד שמורת היער.                                                |

|    |                                                                                                                                                                |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ה. | חננויות מוזון וקיוסקים יוקמו לאחר קבלת אישור מהמשרד לאיכות הסביבה.                                                                                             |
| ו. | יחידת אירוח כפרי תוגדר כמבנה נפרד או בצמידות לבית המגורים, ובלבד שתכלול כניסה נפרדת מן החוץ ללא מעבר בין יחידות האירוח או בין לבית המגורים.                    |
|    | יחידות האירוח יהיו על פי "התקנים הפיסיים לתכנון וסיווג מתקני איכסון תיירותי" חוזר מנכ"ל משרד התיירות 3/2004 או חוזר אחר שיחליף אותו בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. |
|    | הבניה תעשה על פי תוכנית מפורטת שתתאים להגדרות "התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני איכסון תיירותי" חוזר מנכ"ל משרד התיירות 3/2004 או חוזר אחר שיחליף אותו.      |
| ז. | חניה לצורכי מגורים וכן לצרכי מתקני התיירות והאירוח תהיה בתחומי המגרש.                                                                                          |
| ח. | הבניה תעשה בהתאם למגבלות שימור ועתיקות.                                                                                                                        |
| ט. | הוראות לשטחים פתוחים יהיו בהתאם להוראות סעיף 4.5 להלן                                                                                                          |

|       |                                                                                                                             |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.3   | מסחר                                                                                                                        |
| 4.3.1 | שימושים                                                                                                                     |
| א.    | מסחר לסוגיו כולל מסחר קמעונאי במתחמים גדולים ושווקים פתוחים או סגורים.                                                      |
| ב.    | משרדים.                                                                                                                     |
| ב.    | מסעדות ובתי אוכל אחרים.                                                                                                     |
| ג.    | שטחי חניה.                                                                                                                  |
| 4.3.2 | הוראות                                                                                                                      |
| א.    | תחוייב הגשת תוכנית מפורטת הכוללת נספח פיתוח ונוף לכלל המתחם על פי תוכנית מפורטת זו לאחר אישורה ניתן יהיה להוציא אישור בניה. |

|       |                                                                                                                                      |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.4   | תעסוקה ומבני ציבור                                                                                                                   |
| 4.4.1 | שימושים                                                                                                                              |
| א.    | מלאכה ותעשייה, בכלל זה מוסכים לתיקון רכב, נגריות, מסגריות, חומרי בניין, איכסון ותעשייה חקלאית.                                       |
| ב.    | משרדים ושרותים נלווים לתעשייה.                                                                                                       |
| ג.    | מתקנים הנדסיים.                                                                                                                      |
| ד.    | אולמי שמחות.                                                                                                                         |
|       | הקמת בנייני ציבור כגון: בנייני מנהל ומשרדים, מוסדות חינוך ותרבות, מוסדות בריאות, מוסדות דת, שרותי רווחה וקהילה, מגרשי משחקים.        |
|       | מתקנים הנדסיים קטנים הנדרשים על פי תוכנית עירונית או תוכנית סטטורית קודמת.                                                           |
|       | מקלטים ציבוריים                                                                                                                      |
|       | שטחי חניה וגינון                                                                                                                     |
| 4.4.2 | הוראות                                                                                                                               |
|       | תחוייב הגשת תוכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ונספח פיתוח לכלל המתחם על פי תוכנית מפורטת זו לאחר אישורה ניתן יהיה להוציא אישור בניה. |
| א.    | הבניה תעשה על פי תוכנית מפורטת, שתכלול חלוקה לסוגי תעסוקה ותעשייה, נספח תחבורה, נספח בדיקת סביבה ורעש ונספח נופי.                    |
| ב.    | התכנית תכלול הוראות המסייגות את שימושי התעסוקה המותרים למניעת הקמת תעשייה כבדה ו/או שימושים מזהמים או רעילים מכל סוג שהו.            |
|       | הפעלה של מלאכה, תעשייה ואולמי שמחות תעשה באישור המשרד לאיכות הסביבה.                                                                 |
| ג.    | אולמי שמחות יאושרו בקומה עליונה בלבד.                                                                                                |
|       | הבניה תעשה על פי תוכנית עיצוב אדריכלית.                                                                                              |
|       | תינתן האפשרות לשילוב פונקציות במבנה אחד כך שלכל אחת מהפונקציות המתוכננות תתאפשר כניסה נפרדת.                                         |
|       | במבנים אלו תובטח נגישות לנכים.                                                                                                       |

|       |                                                                                                                        |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.5   | ספורט ונופש                                                                                                            |
| 4.5.1 | שימושים                                                                                                                |
| א.    | מגרשי ומתקני ספורט ומשחקים.                                                                                            |
| ב.    | בריכות שחיה ומבנים נלווים אליהן.                                                                                       |
| ג.    | מבנים הקשורים בהפעלת פעילויות ספורט של הציבור הרחב.                                                                    |
| ד.    | אולמות להתכנסות ואירועים                                                                                               |
| ה.    | שבילי גישה ושטחי חניה.                                                                                                 |
| 4.5.2 | הוראות                                                                                                                 |
|       | תחוייב הגשת תוכנית מפורטת הכוללת נספח פיתוח לכלל המתחם על פי תוכנית מפורטת זו לאחר אישורה ניתן יהיה להוציא אישור בניה. |
| א.    | בסמכות הוועדה המקומית לזיום תוכניות מפורטות לפיתוח שטח ביעוד זה.                                                       |
| ב.    | אין להגביל את הגישה לציבור לשטחים שהופקעו לצורך יעוד זה.                                                               |
| ג.    | בשטח ביעוד זה שהוא בנוי יחולו הוראות הבניה של מבנים ומוסדות ציבור.                                                     |
| ד.    | בשטח ביעוד זה שהוא פתוח יחולו הוראות הפיתוח של שטח ציבור פתוח.                                                         |

|       |                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.6   | שטח ציבורי פתוח                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.6.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                |
| א.    | גנים, פארקים ומדשאות.                                                                                                                                                                                                                  |
| ב.    | מתקני משחק לילדים, מגרשי ספורט ומשחקים.                                                                                                                                                                                                |
| ג.    | כיכרות ורחבות                                                                                                                                                                                                                          |
| ד.    | בתי שימוש ציבוריים                                                                                                                                                                                                                     |
| ה.    | מתקנים הנדסיים כגון: תחנות טרנספורמציה, מתקני טיפול במים, חדרי סעף ומערכות תשתית תת-קרקעיות.                                                                                                                                           |
| ו.    | מדרכות ושבילים להולכי רגל                                                                                                                                                                                                              |
| ז.    | חניה לצורכי הבאים לשטח זה או השטחים הצמודים.                                                                                                                                                                                           |
| 4.6.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                 |
| א.    | לכל שצ"פ תוכן תוכנית פיתוח (בקני"מ 1:100 או 1:250) שתכלול: טופוגרפיה עתידית, תכנית עתידית כולל מבנים ומתקנים וגבהיהם, ריהוט גן ופרטים מיוחדים, מערכות שבילים דרכים וחניות, פתרונות ניקוז והשקיה, פרישת צומח ורשימת עקירות במידת הצורך. |
| ב.    | יעשה מאמץ לשמר את העצים הקיימים.                                                                                                                                                                                                       |
| ג.    | הצמחיה הנבחרת תהיה בהתאם לתנאי הקרקע והאקלים.                                                                                                                                                                                          |
| ד.    | מתקנים הנדסיים ישולבו תוך התחשבות בטופוגרפיה כל מקום עבודת עפר שנעשית לצורך מתקנים אלו ישוקם במלאו.                                                                                                                                    |
| ה.    | בשצ"פים בעלי גודל מינימלי של דונם, תותר הקמת תחנת טרנספורמציה לחשמל בגודל 25 מ"ר.                                                                                                                                                      |
| ו.    | בשצ"פים בעלי גודל מינימלי של 2 דונם, תותר הקמת חניה לשרות השצ"פ וסביבתו, שטח החניה לא יעלה על 10% משטח אותו שצ"פ.                                                                                                                      |

|       |                                                                          |
|-------|--------------------------------------------------------------------------|
| 4.7   | קרקע חקלאית לשימוש                                                       |
| 4.7.1 | שימושים                                                                  |
| א.    | עיבודים חקלאיים ללא שינוי פני הקרקע הטבעית                               |
| ב.    | מרעה                                                                     |
| ג.    | תשתיות קוויות תת-קרקעיות בלבד.                                           |
| ד.    | לא תותר הקמת מבנים חקלאיים, לרבות מחסנים, חממות, מכלאות וגדרות.          |
| 4.7.1 | הוראות                                                                   |
| א.    | הנחת תשתית תותר באישור הוועדה המקומית ובתת הקרקע בלבד.                   |
| ב.    | סימון התשתיות בתת הקרקע יהיה בסימן שגובהו לא יעלה על 0.3 מטר מפני הקרקע. |

|       |                                                                                          |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.8   | בית קברות                                                                                |
| 4.8.1 | שימושים                                                                                  |
| א.    | קבורת בני אדם                                                                            |
| ב.    | גינון וגידור                                                                             |
| ג.    | מבני תפילה קטנים                                                                         |
| ד.    | מתקנים הקשורים לקבורה ומבנים המשמשים לתפעול בית העלמין                                   |
| 4.8.2 | הוראות                                                                                   |
| א.    | תנאי לתוספת בינוי ו/או הגדלת בית הקברות יהיה אישור תוכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 19.  |
| ב.    | שטח הבניה יאושר בהתאם לתוכנית בסעיף א'.                                                  |
| ג.    | ניתן יהיה להמשיך בעיבוד הקרקע החקלאית במקום כל עוד לא נעשה בקרקע שימוש לצורך בית העלמין. |

|       |                                                                                                                                                                                     |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.9   | דרך מוצעת                                                                                                                                                                           |
| 4.9.1 | שימושים                                                                                                                                                                             |
| א.    | כפי שנקבעו בהגדרת דרך בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תיקוניו.                                                                                                                     |
| ב.    | למעט מסילות ברזל                                                                                                                                                                    |
| ג.    | לרבות ריהוט רחוב פסי ירק ומתקני תשתית.                                                                                                                                              |
| 4.9.2 | הוראות                                                                                                                                                                              |
| א.    | כל כביש יתוכנן כיחידה אחת בתיכנון כולל. ביצוע הכביש יותנה באישור סלילה.                                                                                                             |
| ב.    | כל תכנית דרך ו/או בקשת היתר לדרך. תכנון הכביש תכלול בין היתר תכנון התשתיות הנדרשות לאורכו, תכנית ניקוז, פיתוח לרבות מדרכות ושולי הכביש, וחומרי גמר. ביצוע הכביש יותנה באישור סלילה. |

|        |                                                                                                                                                                                            |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.10   | מרכז תחבורה                                                                                                                                                                                |
| 4.10.1 | שימושים                                                                                                                                                                                    |
| א.     | חניה לרכב כבד.                                                                                                                                                                             |
| ב.     | חזית מסחרית: השימושים המותרים בחזית מסחרית הם משרדים, מחסנים, מסעדות ומכלולים לתפעול מרכז התחבורה.                                                                                         |
| ג.     | מרכז תחבורה ומסוף לאוטובוסים                                                                                                                                                               |
| ד.     | מדרכות ושבילים להולכי רגל                                                                                                                                                                  |
| ה.     | שטחי גינון ועצי צל                                                                                                                                                                         |
| 4.10.2 | הוראות                                                                                                                                                                                     |
| א.     | תחייב הגשת תוכנית מפורטת למתחם במלואו, הכוללת נספח בינוי ופיתוח לכלל המתחם. על פי תוכנית מפורטת זו לאחר אישורה ניתן יהיה להוציא אישור בניה.                                                |
| ב.     | כל השטח ביעוד זה יתוכנן בתוכנית מפורטת אחת שתכלול נספח בינוי ופיתוח, נספח נופי, נספח תחבורתי, נספח סביבתי כולל בדיקה אקוסטית בשעות הפעילות ואמצעים לבדיקה וניטור זיהום אוויר.              |
| ג.     | בשטח חניה לרכב כבד יותרו שטחים סלולים לחניה ושטחים נפרדים למעבר הולכי רגל וכן גידור בלבד.                                                                                                  |
| ד.     | שטח חניה לרכב כבד יחולק ברצועות עצים למתחמים שגודלם לא יעלה על 10 דונם.                                                                                                                    |
| ה.     | חזית מסחרית תהייה מבנה רציף שגובהו 10 מ' מעל פני משטח החניה לרכב כבד, אשר ישולב בנספחים המפורטים בסעיף א לעיל. מבנה זה יתוכנן כך שישמש גם כחסם אקוסטי בין מרכז התחבורה ליעודים הגובלים בו. |

|        |                                            |
|--------|--------------------------------------------|
| 4.11   | מתקנים הנדסיים                             |
| 4.11.1 | שימושים                                    |
| א.     | שטח למתקני מים, ניקוז, ביוב, חשמל ותקשורת. |
| ב.     | שטח לאיסוף אשפה.                           |
| ג.     | מתקן איסוף לפסולת גושית.                   |
| ד.     | דרכי גישה למתקנים הנ"ל.                    |
| 4.11.2 | הוראות                                     |

|    |                                                                                                                                                                               |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א. | תחוייב הגשת תוכנית מפורטת הכוללת נספח פיתוח לכלל המתחם על פי תוכנית מפורטת זו לאחר אישורה ניתן יהיה להוציא אישור בניה.                                                        |
| ב. | השימוש בשטח ביעוד זה יעשה בהתאם לתוכנית מפורטת בתאום עם הרשות המקומית והוועדה המקומית לתו"ב ובאישור המשרד להגנת הסביבה. על תוכנית זו לכלול נספח נופי ונספח איכות סביבה מחייב. |
| ג. | המבנים יחופו בחומרים עמידים הזחים לקומות המסד בבנינים הסמוכים או קירות הפיתוח.                                                                                                |
| ד. | כל בניה תעשה בהתאם לתקנות ולדרישות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.                                                                                                         |

|        |                                                                                                |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.12   | יעוד ע"פ תכניות מאושרות                                                                        |
| 4.12.1 | שימושים                                                                                        |
| א.     | כל היעודים כפי שנקבעו מכוח תכנית תקפה בהתאם לרשימה המפורטת בסעיף 1.6.1 לעיל.                   |
| 4.12.2 | הוראות                                                                                         |
| א.     | בתחום תכניות מאושרות יחולו הוראות הנקובות בתכניות תקפות בהתאם לרשימה המפורטת בסעיף 1.6.1 לעיל. |
| ב.     | בתא שטח מס. 52 יחולו הוראות של תכנית ג/2590 גן לאומי הר תבור.                                  |

|        |                   |
|--------|-------------------|
| 4.13   | שטח גן לאומי      |
| 4.13.1 | שימושים           |
| א.     | לפי הוראות תמ"א 8 |
| 4.13.2 | הוראות            |
| א.     | לפי הוראות תמ"א 8 |

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי

## 6. הוראות נוספות

|     |                                                                  |
|-----|------------------------------------------------------------------|
| 6.1 | מתחמים לתכנון מפורט<br>תנאים להכנת תוכניות מפורטות במתחמים 01-05 |
|-----|------------------------------------------------------------------|

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1.1 | <p><b>תנאים כלליים לאישור תכנית מפורטת לכל מתחם</b></p> <p>א. תנאי לפיתוח המתחם – אישור תוכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה בק.מ. 1:1250.</p> <p>ב. הצפיפות הממוצעת לשוב במתחמים החדשים לא תפחת מ 4 יח"ד לדונם נטו ובכל מקרה תהיה תואמת לצפיפות הקבועה בתמ"א 35.</p> <p>ג. תכנית מפורטת כאמור תכלול נספח בינוי ופיתוח לכלל המתחם ונספח תנועה ותחבורה המסדיר דרכי גישה לכל אחד ממגרשי הפיתוח המוצעים במתחם.</p> <p>ד. תנאי לפיתוח המתחם או חלקים ממנו – אישור תכנון וביצוע כביש הטבעת ההיקפי, עליו הוא נשען.</p> <p>ה. התנאים הסופי של הדרכים ייקבע בתכנון המפורט של מתחמי הפיתוח המוצעים. במסגרת התכנון המפורט, ניתן יהיה לבצע שינויים בהתוויית הדרך ובתנאי שיישמו העקרונות של מערכת הדרכים, הבאים לידי ביטוי בתשריט ובנספח התחבורה. שטחי הדרכים לא יופקעו טרם אישור תכנון מפורט כאמור.</p> <p>ו. לא תאושר תכנית לתוספת שטח לפיתוח או לתוספת שטח המיועד לבינוי, אלא אם תוספת השטח הינה בהמשך רצוף וצמוד דופן לשטח המיועד לפיתוח או לשטח המיועד לבינוי, בהתאמה.</p> <p>ז. הוועדה המקומית יכולה ליזום ולהכין בעצמה תכניות מפורטות לגבי שטחים מסויימים הכלולים בשטח התוכנית ולחייב את בעלי הקרקע בכל הוצאות הכנתה של התוכנית או בחלקם לפי הצורך.</p> <p>ח. הקצאת שטחי ציבור שתענה על קיבולת יח"ד בתוכנית המפורטת בשיעור שלא יפחת מ 40% משטח המתחם.</p> <p>ט. בשטח בו השיפוע עולה על 20%, תכלול התכנית הוראות מיוחדות לטיפול בייצוב מדרונות.</p> <p>י. התכנית המפורטת תוודא שמירת אופציות פיתוח לעתיד הרחוק ותקבע שלבים לפיתוח ולביצוע התכנית בהתאם לביקושים עתידיים.</p> <p>יא. אישור התכנית המפורטת מותנה בתכנית ניקוז הישוב אל נחל תבור, המקובלת על רשות הניקוז.</p> <p>יב. לא תאושר ע"י מוסד תכנון תכנית מפורטת המתבססת על התכנית שבנדון, אלא לאחר ששפכי הישוב יחולבו בפועל למתקן טיפול אזורי בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י ועדת משנה לביוב ולתשתיות.</p> <p>יג. התכנית המפורטת תאפשר גישה לשטחים החקלאיים הגובלים בה.</p> <p>יד. פתרונות בנושא ניצול ושימור מי נגר עילי ייקבעו בעת הכנת תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו ובהתאם לאמור בסעיפים 6.1.2, 6.5.6 ו-6.5.7.</p> <p>טו. התכנית המפורטת תכלול הנחיות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים, הנדרשים לפי העניין.</p> |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1.2 | <p><b>תנאים כלליים למתן היתר בניה במתחמים החדשים.</b></p> <p>א. לא יוצא היתר במתחם אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטת כאמור לעיל</p> <p>ב. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הוועדה המקומית תוכנית פיתוח המגרש (קני"מ 1:250/1:100) שתכלול את: המפלסים הסופיים של הקרקע, פתרון חניה מתוכנן הכניסות אליו והיציאות ממנו, חיבורי כל סוגי התשתיות למערכות ציבוריות פיתרון ניקוז גר עילי מיקום הבינוי, פרישת קירות תומכים, מסלעות ושיפכי עפר וגובהם העליון, תוואי מעקות וגדרות; מיקום מתקני אשפה, מערכות שבילים ודרכים. הכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ג. תנאים להיתרי בניה והפעלה באזורי המגורים</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותר להקים בנין אחד על כל מגרש.</li> <li>2. על אף זאת יהיה מותר להקים מבני עזר נפרדים בנוסף למבנה המגורים בכפוף להוראות שלהלן: <ul style="list-style-type: none"> <li>• השימושים המותרים של מבנה עזר יהיו חניה מקורה ומחסן בלבד.</li> <li>• שטח רצפות מבנה העזר יהיה עד 40 מ"ר בלבד ויחשב במניין אחוזי הבניה הכוללים במגרש.</li> </ul> </li> <li>3. במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר יותר להקים שני בניינים כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ-4 מ'.</li> <li>4. בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה של דרך על ידי מבקש ההיתר ועל חשבוננו, הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חיבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר. הסלילה תכלול התקנת תיעול מי גשם כדרוש לניקוז הדרך.</li> <li>ד. לא תותר הקמת בניין בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן החניה הארצי שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה או על פי תוכנית זו החמור מבניהם.</li> <li>ה. לא תותר הקמת מבנה נפרד להחניית רכב בשטח התוכנית אם ניתן לדעת הוועדה המקומית להתקינו בקומת הקרקע של הבניין.</li> <li>ו. בבניה מעורבת של עסקים ומגורים יחויב כל שימוש בכניסה נפרדת. ובפתרונות נפרדים לאשפה, טעינה ופריקה, אשר יוודאו מניעת מטרדים למגורים.</li> <li>ז. לא יינתנו היתרי בניה עד לביצוע הסדרת הניקוז עד לנחל תבור.</li> <li>ח. השלמת ביצוע מערכת ביוב באופן שיאפשר קליטה מיידית של כל השפכים שיווצרו עקב מימושה של תכנית זו, הכל על פי תכנית הביוב המאושרת כדין ולשביעות רצון משרד הבריאות ומהנדס הוועדה המקומית</li> </ol> |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| הנחיות למתחם 01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6.1.3                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <p><b>דברי הסבר:</b> מתחם זה נמצא בדופן המערבית של הישוב, שטח מתחם זה 152.2 ד' בתוכו מתוכנן כביש טבעת דרומי, המאפשר גישה נוחה לכלל השכונות הדרומיות הקיימות והמתוכננות בתכנית זו, ובהמשכו - למערכת הדרכים המשרתת את השכונות הקיימות ומתוכננות במערב הישוב. עיקר השימושים המוצעים במתחם זה הם מגורים, מבני ציבור ושטחים צבוריים פתוחים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                        |
| שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6.1.3.1                                |
| א. מגורים א3'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                        |
| ב. מבנים ומוסדות ציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                        |
| ג. שצ"פ (לפי סעיף 4.5)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                        |
| ד. דרכים (לפי סעיף 4.8)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                        |
| ה. שבילים להולכי רגל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                        |
| ו. חניה לרכב פרטי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                        |
| הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6.1.3.2                                |
| <p>א. עפ"י הוראות סעיף 6.1.1 לעיל, וכמפורט להלן:</p> <p>א. הקצאת שטחי ציבור שתענה על קיבולת יח"ד בתוכנית המפורטת בשיעור שלא יפחת מ 40% משטח המתחם.</p> <p>ב. קיבולת מגורים למתחם 264 יח"ד.</p> <p>ג. מוסדות הציבור במתחם זה יוקצו לכל הפחות 18 דונמים למבני ציבור יכללו, בנוסף לנדרש עפ"י תקן לאוכלוסיית המתחם, גם את המוסדות שלהלן, הנדרשים ברמת הישוב באזור זה, מומלץ למקם את שטחי הציבור בצמוד לשטחים מאושרים:</p> <p>ד. מרכז יום לקשיש</p> <p>ה. שטחי הציבור הפתוחים במתחם זה יוקצו עפ"י ובהתאם להנחיות הנספח הנופי ויכללו לפחות שטח 10 ד' לפי הפירוט:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>גני הכיס וגנים שכונתיים, הנדרשים עפ"י תקן כמענה לאוכלוסיית המתחם</li> <li>גן משחקים שגודלו 3.0 ד' ו-3 גני כיס שגודל כל אחד מהם 2.5 ד'.</li> <li>טיילת עירונית לאורך כביש הטבעת הדרום מערבי.</li> </ul> | <p>א. תנאים לאישור התוכנית המפורטת</p> |
| <p>ב. בכפוף לסעיף 6.1.2 לעיל</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>ב. תנאים למתן היתר בניה</p>         |

| הנחיות למתחם 02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 6.1.4                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <p><b>דברי הסבר:</b> מתחם זה נמצא בדופן הצפון מערבית של הישוב צמוד ליער רכס נצרת, שטח מתחם זה 266.9 ד', בתוכו מתוכנן כביש היקפי צפון מערבי המאפשר גישה נוחה לשכונה וחיבור עם השכונות הקיימות והמתוכננות בתכנית זו. עיקר השימושים המוצעים במתחם זה הם מגורים, תיירות, מסחר, מבני ציבור ושטחים צבוריים פתוחים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                               |
| שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6.1.4.1                                       |
| א. מגורים א'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                               |
| ב. מגורים ב' ומסחר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                               |
| ג. מגורים א' ומלונאות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                               |
| ד. מבנים ומוסדות ציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                               |
| ה. שצ"פ (לפי סעיף 4.5)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                               |
| ו. דרכים (לפי סעיף 4.8)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                               |
| ז. שבילים להולכי רגל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                               |
| ח. חניה לרכב פרטי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                               |
| הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 6.1.4.2                                       |
| <p>עפ"י הוראות סעיף 6.1.1 לעיל, וכמפורט להלן:</p> <p>א. הקצאת שטחי ציבור שתענה על קיבולת יחיד בתוכנית המפורטת בשיעור שלא יפחת מ 40% משטח המתחם.</p> <p>ב. שטחים לתיירות יתוכננו באזור התפר עם היער</p> <p>ג. קיבולת מגורים במתחם 810 יחיד.</p> <p>ד. מוסדות הציבור במתחם זה יוקצו לכל הפחות 25 דונמים למבני ציבור יכללו, בנוסף לנדרש עפ"י תקן לאוכלוסיית המתחם, גם את המוסדות שלהלן, הנדרשים ברמת הישוב באזור זה, מומלץ למקם את שטחי הציבור בצמוד לשטחים מאושרים:</p> <p>ה. בית ספר יסודי, מתנ"ס</p> <p>ו. שטחי הציבור הפתוחים במתחם זה יוקצו עפ"י ובהתאם להנחיות הנספח הנופי ויכללו לפחות שטח 22 ד' לפי הפירוט:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>גני הכיס וגנים שכונתיים, הנדרשים עפ"י תקן כמענה לאוכלוסיית המתחם</li> <li>פארק שכונתי בשטח רצוף שלא יפחת מ 10 ד'</li> <li>גן משחקים שגודלו 3.0 ד' ו-4 גני כיס שגודל כל אחד מהם 2.0 ד'.</li> </ul> | <p><b>א. תנאים לאישור התוכנית המפורטת</b></p> |
| בכפוף לסעיף 6.1.2 לעיל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>ב. תנאים למתן היתר בניה</b></p>         |

| הנחיות למתחם 03                                                                                                                                                                                                  | 6.1.5   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <p><b>דברי הסבר:</b> מתחם זה נמצא בדופן הצפונית בצמוד למסדרון אקולוגי אשר בינו לבין שיבלי. שטח מתחם זה 244.75 ד', עיקר השימושים המוצעים במתחם זה הם מגורים, מלונאות ונופש, מבני ציבור ושטחים צבוריים פתוחים.</p> |         |
| שימושים                                                                                                                                                                                                          | 6.1.5.1 |
| מגורים א'                                                                                                                                                                                                        | א.      |
| מגורים א' ומלונאות                                                                                                                                                                                               | ב.      |
| מלונאות ונופש                                                                                                                                                                                                    | ג.      |
| מבנים ומוסדות ציבור                                                                                                                                                                                              | ד.      |
| שצ"פ (לפי סעיף 4.5)                                                                                                                                                                                              | ה.      |
| דרכים (לפי סעיף 4.8)                                                                                                                                                                                             | ו.      |
| שבילים להולכי רגל                                                                                                                                                                                                | ז.      |
| חניה לרכב פרטי                                                                                                                                                                                                   | ח.      |
| קרקע חקלאית לשימור (לפי סעיף 4.7)                                                                                                                                                                                | ט.      |

| 6.1.5.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                              |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| א.      | <p>עפ"י הוראות סעיף 6.1.1 לעיל, וכמפורט להלן:</p> <p>א. הקצאת שטחי ציבור שתענה על קיבולת יח"ד בתוכנית המפורטת בשיעור שלא יפחת מ 40% משטח המתחם.</p> <p>ב. אזור המלונאות יתוכנן בסמוך לכביש העליה להר תבור.</p> <p>ג. צימרים יתוכננו בדופן המזרחית של המתחם.</p> <p>ד. קיבולת מגורים במתחם 675 יח"ד.</p> <p>ה. מוסדות הציבור במתחם זה יוקצו לכל הפחות 25 דונמים למבני ציבור יכללו, בנוסף לנדרש עפ"י תקן לאוכלוסיית המתחם, גם את המוסדות שלהלן, הנדרשים ברמת הישוב באזור זה:</p> <p>ו. בית ספר יסודי ומועדון נוער.</p> <p>ז. שטחי הציבור הפתוחים במתחם זה יוקצו עפ"י ובהתאם להנחיות הנספח הנופי ויכללו לפחות שטח 15 ד' לפי הפירוט:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• גני הכיס וגנים שכונתיים, הנדרשים עפ"י תקן כמענה לאוכלוסיית המתחם</li> <li>• פארק שכונתי בשטח רצוף שלא יפחת מ 7 ד' מומלץ להקימו על ראש הגבעה בצמוד לשטחי העתיקות.</li> <li>• גן משחקים שגודלו 3.0 ד' ו-4 גני כיס שגודל כל אחד מהם 1.0 ד'.</li> </ul> <p>ח. בתכנית מפורטת שתוכן למתחם יוקצה, במסגרת ההקצאה לשטחים לצרכי ציבור, שטח ל"מתקנים הנדסיים" עבור בריכת מים ותחנת שאיבה קיימת בגוש 16794 חלקה 33.</p> <p>ט. אזור המסדרון האקולוגי שבין דבוריה ושיבלי, המסומן בתשריט כאזור חקלאות לשימור, יישמר כאלמנט נופי ללא פיתוח כלשהו.</p> <p>י. תכנון הצימרים במדרון הצפוני של המתחם ייעשה בתכנית המפורטת בהתייחס לאופיו הטבעי של השטח.</p> <p>יא. בקווי הגבול בין השטחים הבנויים לשטחים הפתוחים, יתואם התכנון המפורט של המתחם עם רט"ג, בכל הנוגע לכבישים ותשתיות, לשלבי פיתוח ולנספח הפיתוח והנוף.</p> | תנאים לאישור התוכנית המפורטת |
| ב.      | בכפוף לסעיף 6.1.2 לעיל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | תנאים למתן היתר בניה         |

| 6.1.6   | הנחיות למתחם 04                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|         | <p><b>דברי הסבר:</b> מתחם זה נמצא בכניסה לישוב מדרך ארצית מס' 65 בצמוד להר תבור, שטח מתחם זה 87.1 ד', בתוכו מתוכנן כביש המאפשר עליה לתבור וחיבור עם השכונה המזרחית. עיקר השימושים המוצעים במתחם זה הם מגורים, ספורט ונופש, מבני ציבור ושטחים צבוריים פתוחים.</p> |  |
| 6.1.6.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| א.      | מגורים א'                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| ב.      | ספורט ונופש                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| ג.      | מבנים ומוסדות ציבור                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| ד.      | שצ"פ (לפי סעיף 4.5)                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| ה.      | דרכים (לפי סעיף 4.8)                                                                                                                                                                                                                                             |  |

|         |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ו.      | שבילים להולכי רגל            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ז.      | חניה לרכב פרטי               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 6.1.6.2 | הוראות                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| א.      | תנאים לאישור התוכנית המפורטת | <p>עפ"י הוראות סעיף 6.1.1 לעיל, וכמפורט להלן:</p> <p>א. הקצאת שטחי ציבור שתענה על קיבולת יחיד בתוכנית המפורטת בשיעור שלא יפחת מ- 40% משטח המתחם.</p> <p>ב. קיבולת מגורים 150 יחיד.</p> <p>ג. מוסדות הציבור במתחם זה יוקצו לכל הפחות 6 דונמים למבני ציבור ויכללו, בנוסף לנדרש עפ"י תקן לאוכלוסיית המתחם, גם את המוסדות שלהלן, הנדרשים ברמת הישוב באזור זה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>שטחי הציבור הפתוחים במתחם זה יוקצו עפ"י ובהתאם להנחיות הנספח הנופי ויכללו לפחות שטח 4 ד' לפי הפירוט:</li> <li>גני כיס וגנים שכונתיים, הנדרשים עפ"י תקן כמענה לאוכלוסיית המתחם</li> </ul> |
| ב.      | תנאים למתן היתר בניה         | בכפוף לסעיף 6.1.2 לעיל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 6.1.7   | הנחיות למתחם 05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|         | דברי הסבר: מתחם זה נמצא בכניסה לישוב מדרך ארצית מס 65, בצמוד לעמק כסולות. שטח מתחם זה 305.5 ד' בתוכו מתוכנן קטע מכביש הטבעת הדרומי, המאפשר גישה לשכונת מגורים מוצעת בדרום הישוב, לאזור תעסוקה וחניון לרכב כבד ולבית העלמין, ללא הצורך להיכנס דרך הישוב. עיקר השימושים המוצעים במתחם זה הם מסחר, תעסוקה, חניון לרכב כבד, מגורים, מבני ציבור, בית עלמין ושטחים צבוריים פתוחים. |  |
| 6.1.7.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| א.      | מגורים א'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| ב.      | מסחר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| ג.      | תעסוקה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| ד.      | מרכז תחבורה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| ה.      | בית עלמין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| ו.      | מבנים ומוסדות ציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                              |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| ז.      | שצ"פ (לפי סעיף 4.5)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                              |
| ח.      | דרכים (לפי סעיף 4.8)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                              |
| ט.      | שבילים להולכי רגל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                              |
| י.      | חנוון לרכב כבד וחניה לרכב פרטי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                              |
| יא.     | תחנת מעבר לפסולת מוצקה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                              |
| 6.1.7.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                              |
| א.      | <p>עפ"י הוראות סעיף 6.1.1 לעיל, וכמפורט להלן:</p> <p>ו. הקצאת שטחי ציבור שתענה על קיבולת יח"ד בתוכנית המפורטת בשיעור שלא יפחת מ 40% משטח המתחם.</p> <p>ז. קיבולת מגורים 117 יח"ד בחלק הצפון מזרחי של כביש הטבעת בצמוד לאזורי מגורים קיימים ומאושרים.</p> <p>ח. מוסדות הציבור במתחם זה יוקצו לכל הפחות 32 דונמים למבני ציבור יכללו, בנוסף לנדרש עפ"י תקן לאוכלוסיית המתחם, גם את המוסדות שלהלן, הנדרשים ברמת הישוב באזור זה:</p> <p>ט. בית ספר חטיבת ביניים.</p> <p>י. שטחי הציבור הפתוחים במתחם זה יוקצו עפ"י ובהתאם להנחיות הנספח הנופי ויכללו לפחות שטח 20 ד' לפי הפירוט:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>גני הכיס וגנים שכונתיים, הנדרשים עפ"י תקן כמענה לאוכלוסיית המתחם</li> <li>פארק שכונתי בשטח רצוף שלא יפחת מ 7 ד'</li> <li>גן משחקים שגודלו 3.0 ד' ו-4 גני כיס שגודל כל אחד מהם 2.5 ד'.</li> <li>טיילת עירונית לאורך כביש הטבעת הדרום מערבי.</li> </ul> | תנאים לאישור התוכנית המפורטת |
| ב.      | בכפוף לסעיף 6.1.2 לעיל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | תנאים למתן היתר בניה         |

## 6.2 בניה ועיצוב אדריכלי ונופי

| 6.2.1 | מראה מערכות תמך בבנינים |                                                                                                                              |
|-------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א.    | מזגנים                  | ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה כולל הכנה לניקוז מסודר לכל יחידה. |
| ב.    | קולטי שמש               | ישולבו בתיכנון הגג.                                                                                                          |
| ג.    | צנרת                    | לא תותקן צנרת חשופה על גבי הקירות החיצוניים של המבנה                                                                         |
| ד.    | מסתורי כביסה            | ישולבו בתוך מגרעות במבנה ולא יותקנו כחלק בולט בחזית. חומרי הגמר של המסתורים יפורטו בהיתר הבניה, יהיו מחומר קשיח ובגוון מתאים |

| 6.2.2 | עיצוב גגות "החזית החמישית"                                                    |  |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------|--|
| א.    | יותר שימוש בגגות כמרפסות, בגגות אלה יותקנו מעקות בגובה לפי התקן למניעת נפילה. |  |

|    |                                                                 |  |
|----|-----------------------------------------------------------------|--|
| ב. | מתקני הצללה על גגות מבנים גם כתוספת לגובה הבניין המותר          |  |
| ג. | לה יהיו בעיצוב מקומי, מסוג פרגולה או סוכות המכוסות צמחים מטפסים |  |
| ד. | לא תותר סגירת המרפסת בקירות או בחלונות                          |  |
| ה. | לא יותרו חלקים משופעים של גגות                                  |  |

| 6.2.3 | קירות תומכים ומסלעות                                                                                                                            |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א.    | קירות תומכים ומסלעות יתוכננו בגובה 0.5-3.0 מ'. לא תותר תמיכה אחת בגובה שמעל 3 מ'.                                                               |
| ב.    | במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצל את התמיכה.                                                                                              |
| ג.    | במקרה מסלעות ושפכי עפר יש לשקם את התמיכה ע"י נטיעות ושתיילה של עצים ושיחים רב שנתיים, אשר יתאימו להגדרת נספח הנוף של תוכנית זו.                 |
| ד.    | קירות שגובהם עולה על 0.6 מ' יבנו כך שפני ראש הקיר אופקיים.                                                                                      |
| ה.    | קירות תומכים יבוצעו או יחופו בחומר קשיח, סוג וצורת החיפוי יהיו על פי פרטים והנחיות של המועצה המקומית.                                           |
| ו.    | קירות תומכים הסמוכים או החופפים למסדי בניינים יחופו בחומר קשיח התואם לחיפוי מסדי הבניינים.                                                      |
| ז.    | לא תתאפשר בניית מסלעות בחזית המגרש הפונה לרחוב או לשצ"פ                                                                                         |
| ח.    | במידה ויש צורך במעקה מעל לקיר יהיה המעקה בגובה 1.1 מ' מעל פני הקיר ובדגם אחיד שייקבע לכל מתחם.                                                  |
| ט.    | במידת האפשר ישולבו ארונות חברת חשמל וחברות תקשורת, בקירות, מסלעות, או גדרות שבגבול המגרש, על פי פרטים מנחים שיוגשו לאישור אגף ההנדסה של המועצה. |

| 6.2.4 | עיצוב הרחוב                                                                                                                                                 |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א.    | כל האלמנטים של ריהוט הרחוב יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש.                                                                                                    |
| ב.    | תאורה תעשה מסוגים אחידים של מקורות אור, מקור אור גבוה לרחובות ומקור אור נמוך לשצ"פים ושבילי הולכי רגל.                                                      |
| ג.    | יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל המדרכות והכיכרות פנויים ממכסי בורות תשתית כלשהם, במקומות בהם לא מתאפשר הדבר יש לשלב את מכסי הבורות בדוגמת הריצוף הכולל במקום. |
| ד.    | ריהוט הרחוב, ספסלים, לוחות מודעות, פרגולות, אשפתונים, מתקני מים וכד' ברחובות, במעברים ובשצ"פים יבוצע לפי קו עיצוב אחיד ועקבי שיקבע ע"י מהנדס הרשות.         |

| 6.2.5 | שילוט                                                                       |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|
| א.    | תאסר הצבת שלטי פרסומת על גג המבנים                                          |
| ב.    | יקבע עיצוב שילוט אחיד לשכונה, כמות מיקום וגובה השילוט יקבע ע"י מהנדס הרשות. |



| גידור | 6.2.6                                                                                                                      |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א.    | הוועדה המקומית רשאית לקבועה הנחיות לגבי צורתן, גבהן וחומרי הבניה של הגדרות שיוקמו בגבולות המגרשים.                         |
| ב.    | גדרות שגבהן יותר מ-0.6 מ' יבנו כך שראשיהן אופקיים.                                                                         |
| ג.    | גדרות יבוצעו או יחופו בחומר קשיח בהתאם להנחיות הרשות המקומית או הוועדה המקומית לתו"ב.                                      |
| ד.    | בין אזורי המלונאות ונופש ואזור מגורים א' ומלונאות לאזור החקלאות לשימור, תבנה ע"י בעלי המגרשים גדר בגובה 0.7 מ' מאבן או עץ. |
| ה.    | שטחי בינוי הגובלים בגן לאומי הר תבור יגודרו, בתאום עם רשות שמורת הטבע והגנים הלאומיים.                                     |

| הוראות בדבר שימור מבנים | 6.3                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א.                      | השטח המסומן בתשריט כ'אתר לשימור' יהיה אתר כמשמעותו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, ותוכן לו תוכנית שימור שתכלול רשימת אתרים ומבנים לשימור. זאת בפיקוח ועדה לשימור כפי האמור בתוספת הרביעית לחוק. |
| ב.                      | לא יחרס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות, בניין בעל קשתות או קמרונים או בעל ערך ארכיטקטוני מיוחד אלא בהיתר מיוחד מהוועדה המקומית לתו"ב שיינתן בתאום עם הוועדה שתוקם בסעיף קטן א.                                      |
| ג.                      | לא תותר בניית קומה נוספת מעל בניין הבנוי אבן אלא ע"י שימוש באבן.                                                                                                                                                |
| ד.                      | רשאית הוועדה המקומית לתו"ב להתיר בניית הקומה הנוספת בחומרים אחרים בתנאי שיעשה שימוש באבן באופן חלקי, כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבניין וחלוקת החומרים השונים בקירותיו יניחו את דעת הוועדה המקומית.              |
| ה.                      | המבנה בחלקה 43 בגוש 16962 הידוע כ'בית פאהום' יחשב מבנה לשימור ארכיטקטוני, יאסרו שנוי המבנה החיצוני והריסת הקשתות והקמרונות. בכלל זה תאסר הקמת קומה נוספת ומיקום מערכות תמך על הגג.                              |

| הוראות בדבר איכות הסביבה כללי | 6.4                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א.                            | כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שידרש על פי תוכנית זו (סעיפים 6.3.1-6.3.6) או על ידי הרשויות המוסמכות לכך לרבות המשרד לאיכות הסביבה.            |
| ב.                            | מתקנים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים יותקנו בהתאם לדרישות תוכנית זו (סעיפים 6.3.1-6.3.6) או בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות לכך.              |
| ג.                            | מוסד תכנון יהיה רשאי לקבוע בתוכנית מפורטת הוראות האוסרות או מגבילות שימושים רגישים הגובלים באזורי תעשייה, מלאכה ותשתיות אשר הן בעלות פוטנציאל ליצירת מטרדי סביבה. |
| ד.                            | מוסד תכנון יהיה רשאי לקבוע בתוכנית מפורטת הוראות האוסרות או מגבילות שימושים מטרידים בסמוך לשימושים רגישים סביבתיים.                                               |
| ה.                            | מוסד תכנון יקבע בתוכנית כאמור בסעיפים קטנים ג' וד' את גבולות השטח עליו יחולו ההוראות.                                                                             |

|    |                                                                                                                                                                                                                        |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | לא יחליט מוסד תכנון על הפקדת תוכנית כאמור (בסעיפים ג'-ה' ו-6.3.6-6.3.1) אלא לאחר שהוכנו והוגשו חוות דעת סביבתית או תסקיר השפעה על הסביבה הבוחן את מקור המפגע והשפעותיו על השטחים הגובלים ואושרו ע"י הגופים הרלוונטיים. |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| 6.4.1                                                                                                                                                                                                                     | שימור משאבי מים                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| תוכנית מפורטת בכל תחום התכנון המיועדת שטח לתעשייה, עיבוד ואיסוף חומרים מסוכנים לרבות דלקים, איסוף וטיפול באשפה או תוכנית לתשתית הנדסית בעלת השפעות סביבתיות מחוייבת הגשת המסמכים הבאים ואישורם בהתאם להוראות תמ"א 34 ב-4: |                                                                                                           |
| א.                                                                                                                                                                                                                        | הגשה למוסד תכנון של מסמך סביבתי בנושא הידרולוגי בהתייחס להשפעותיה הצפויות של התוכנית המפורטת על מי התהום. |
| ב.                                                                                                                                                                                                                        | הגדרת הוראות בדבר אמצעים למניעת פגיעה במי תהום.                                                           |
| ג.                                                                                                                                                                                                                        | קביעת סוגי התעשיות כך שלא תותרנה תעשיות בעלות פוטנציאל לזיהום מי תהום.                                    |

| 6.4.2 | שפכים                                                                                                                  |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א.    | איכות השפכים המותרת לבור/ למאסף מרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. |
| ב.    | קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן בסעיף קטן א' ייעשה במתקנים בתחום המגרש, טרם סילוקם למערכת הציבורית.           |
| ג.    | כל האמור בסעיף קטן ב' ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום.        |
| ד.    | בתחום התוכנית חלה חובת התחברות לביווב ציבורי והפסקה מוחלטת של שימוש בבורות סופגים מקומיים.                             |

| 6.4.3 | ניקוז                                                                                               |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | ניקוז ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית בצורה כזו שתובטח מניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. |

| 6.4.4 | תברואה                                                                                                                                |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | תנאי לפיתוח הקרקע יהיה עמידה בדרישות משרד הבריאות או רשות מטעמו למניעת מטרדים, זיהומים ומחלות. בין אם על פי תקן ובין אם באופן ייחודי. |

| 6.4.5 | רעש                                                                                                                                                   |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א.    | תוכנית מפורטת למרכז תחבורה- חניון רכב כבד מחוייבת בהכנת דו"ח אקוסטי שיפרט את האמצעים שיינקטו למניעת מטרדי רעש, אשר יאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.     |
| ב.    | תוכנית מפורטת הכוללת תכליות של גני ארועים מחוייבת בהכנת נספח אקוסטי שיפרט את האמצעים שיינקטו למניעת מטרדי רעש. נספח זה יאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. |

| 6.4.6 חומרים מסוכנים |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א.                   | לא תותר כניסת עסקים או מתקנים בעלי ריכוזים גבוהים של חומרים מסוכנים, מעבר לחומרי גלם בסיסיים.                                                                                                                                                                      |
| ב.                   | לא תאושר תוכנית מפורטת ולא ינתן היתר בניה שעניינם תעסוקה או תשתית הנדסית בהן מעורבים חומרים מסוכנים אלא אם התוכנית תכלול, לפי העניין, פרוט של: סוג החומרים המסוכנים, רמת ריכוזם, מפרט אחזקתם, מפרט השימוש בהם ומפרט הובלתם, בהתאם לחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993. |
| ג.                   | מפעל שיאחסן חומרים מסוכנים ע"פ הגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993 יחויב בהגשת תיק מפעל וסקר סיכונים כתנאי לרשיון עסק.                                                                                                                                          |
| ד.                   | תוכנית לתשתית הולכה של חומרים מסוכנים תוגש למוסד התכנון המתאים בלוויית תסקיר השפעה על הסביבה שיכלול בתוכו סקר סיכונים                                                                                                                                              |

| 6.5 תשתיות כללי                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| מעבר התשתיות יהיה בתחום הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים וכמסומן בתשריט או בנספח התשתיות, ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה או בתפקוד הדרך. במידה ואין אפשרות להשתמש בדרך לצורך תשתיות יותר שימוש ב-3 מ' מקצה רצועת הדרך לתוך המגרשים או במרחק קו הבניין, הקטן מבין השניים, לצורך תשתיות אלו. |  |

| 6.5.1 דרכים                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |                                 |           |       |              |       |            |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------|-----------|-------|--------------|-------|------------|-------|
| א.                                                                                                                                                                                                                                                                      | לא תותר סלילת דרך ללא היתר סלילה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |                                 |           |       |              |       |            |       |
| ב.                                                                                                                                                                                                                                                                      | כל בקשה להיתר סלילת דרך תלווה בתוכנית פיתוח שתערך בקנה מידה (1: 250 או 1: 100) ותכלול גם את: כל גבהי הקרקע הסופיים, פריסת קירות, גובה עליון של קירות, תוואי מעקות וגדרות וגבהן, סימון גובה כניסות של מערכות שבילים, מערכות תאורה, חניונים עם מקומות חניה, פתרונות ניקוז תכנון שטחי גינון והשקיה שיוכנו ע"י אדריכל נוף. במידת הצורך תצורף רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית. |           |                                 |           |       |              |       |            |       |
| ג.                                                                                                                                                                                                                                                                      | פיתוח דרך יותנה בתוכנית מפורטת בביצוע של הגינון והשיקום הנופי בד בבד עם ביצוע הכבישים והבניה במגרשים הגובלים.                                                                                                                                                                                                                                                               |           |                                 |           |       |              |       |            |       |
| ד.                                                                                                                                                                                                                                                                      | תכנון התשתיות בדרכים הציבוריות יעשה כך שתישמר האפשרות לנטיעת עצים ושילת צמחים                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |                                 |           |       |              |       |            |       |
| ה.                                                                                                                                                                                                                                                                      | תוכנית להנחת תשתיות תכלול פיתוח נופי שיוכן על ידי אדריכל נוף לפי הנחיית מהנדס הועדה המקומית.                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |                                 |           |       |              |       |            |       |
| ו.                                                                                                                                                                                                                                                                      | במקומות שבהם לא נקבע בתשריט התוכנית קו בניין קדמי יהיה קו הבניין האמור כמפורט:                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |                                 |           |       |              |       |            |       |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>רוחב הדרך</th><th>מרחק קו הבניין מגבול רצועת הדרך</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>עד 12 מטר</td><td>3 מטר</td></tr> <tr> <td>12 עד 16 מטר</td><td>4 מטר</td></tr> <tr> <td>מעל 16 מטר</td><td>5 מטר</td></tr> </tbody> </table> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | רוחב הדרך | מרחק קו הבניין מגבול רצועת הדרך | עד 12 מטר | 3 מטר | 12 עד 16 מטר | 4 מטר | מעל 16 מטר | 5 מטר |
| רוחב הדרך                                                                                                                                                                                                                                                               | מרחק קו הבניין מגבול רצועת הדרך                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |                                 |           |       |              |       |            |       |
| עד 12 מטר                                                                                                                                                                                                                                                               | 3 מטר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                                 |           |       |              |       |            |       |
| 12 עד 16 מטר                                                                                                                                                                                                                                                            | 4 מטר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                                 |           |       |              |       |            |       |
| מעל 16 מטר                                                                                                                                                                                                                                                              | 5 מטר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                                 |           |       |              |       |            |       |
| ז.                                                                                                                                                                                                                                                                      | בסמכותה של הועדה המקומית לתו"ב לקבוע קווי בניין מיוחדים במגרשים פינתיים, על מנת להבטיח שדה ראייה תקין לתנועת כלי רכב בצומת הסמוך.                                                                                                                                                                                                                                           |           |                                 |           |       |              |       |            |       |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ח.  | בסמכותה של הוועדה המקומית לתו"ב לסלול דרך או לאשר סלילת דרך ברוחב הקטן מזה המסומן בתשריט.                                                                                                                                                                |
| ט.  | הרדיוס המינימאלי של קו הרחובות בהצטלבות לא יקטן מ-8 מ'                                                                                                                                                                                                   |
| י.  | חיבור הדרכים בתחומי תוכנית זו לדרכים אזוריות ותוכניות סמוכות יהיה באישור משרד התחבורה והוועדה המקומית לתו"ב.                                                                                                                                             |
| יא. | לא יותרו הקמת בניין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך באחזקתה ובתיקונה.                                                                                                                                                       |
| יב. | למרות האמור בסעיף קטן כ' הוועדה המקומית רשאית לאשר בנייתם של מבני שרות בשטח הדרך כגון סככות לתחבורה ציבורית, תאי טלפון ציבוריים, לוחות מודעות וכד'                                                                                                       |
| יג. | למרות האמור בסעיף קטן כ' תותר בשטח הדרכים הקמת תשתיות קוויות שונות, בתנאי שאין הן מפריעות לתפקוד הדרך ובכפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) תשכ"ז 1967.                                                                                |
| יד. | לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטח הדרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הוועדה המקומית מכורח הדבר.                                                                                                                                               |
| טו. | דרך קיימת המיועדת לביטול לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל יותר ע"י הוועדה המקומית רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית.                                                                                               |
| טז. | הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות הוועדה המקומית ו/או כל גוף אחר המוכר על פי חוק, לגבי מתקני תשתית הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהייה לה הזכות לבדוק להחזיק ולתקן אותם המתקנים, ולשם כך להכנס אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה נחשמה או בוטלה. |
| יז. | עבודות הטייה חסימה או ביטול דרך יבוצעו על ידי הוועדה המקומית או מי מטעמה רק לאחר מסירת הודעה על כך 60 יום מראש לפחות אל בעלי הזכויות בקרקעהעלולים להפגע מהעבודות האמורות.                                                                                |

| 6.5.2 שבילי הליכה ואופניים |                                                                                                 |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א.                         | שבילי הליכה יתוכננו בתוכנית מפורטת הכוללת את המגרשים הצמודים.                                   |
| ב.                         | תכנון שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים יצמצם את האפשרות של כניסת רכב.                          |
| ג.                         | תכנון שביל הולכי רגל יכלול שביל מרוצף, שילוב ריהוט רחוב, תאורה, גיטון ועצים להצללה לאורך השביל. |
| ד.                         | תכנון שבילי הליכה יבטיח נגישות לנכים.                                                           |
| ה.                         | כאשר השיפוע של שביל הולכי רגל עולה על 8% יהיו רמפות לעגלות בנוסף למדרגות.                       |
| ו.                         | במעברי החציה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.                                     |

| 6.5.3 חניה |                                                                                                                                                  |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א.         | החניה תהייה בתחום תאי השטח (המגרשים) בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר לבניה. |
| ב.         | תותר חניה תת קרקעית בתחומי המגרש עד גבולות המגרש. הכניסה והיציאה לחניה תת קרקעית תהייה בתחומי המגרש ועל פי תקנות התעבורה                         |

|    |                                                                                                                                                                     |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ג. | תותר חניה תת קרקעית עד לצידי הדרכים ובתנאי שביצוע כל מערכות התשתית שיעברו ו/או יועתקו בתחומי החניה יבוצעו ע"י היזם ו/או בעל היתר הבניה ובאישור מהנדס הועדה המקומית. |
| ד. | במסגרת חניה על קרקעית במרווח הקידמי בתחום המגרשים, בשטחים הציבוריים ובנתיבי החניה לאורך כבישים יתוכנן שילוב נטיות וגינון.                                           |
| ה. | בחניות ציבוריות מרוכזות יתוכננו נטיות אינטנסיביות של עצים הן להצללה והן לריכוך המשטח.                                                                               |

| 6.5.4 מים                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מקור מים השתיה יהיה חבור לרשת המים של המועצה המקומית, המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לחוק העזר המקומי ובכפוף להוראות מתקני תברואה (הל"ת) תשי"מ 1980 פרק 2. תקנית הצינורות תהייה בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית. בכפוף להוראות אלה: |                                                                                                                                                        |
| א.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | אין להניח או לבנות רשת צינורות לאספקת מים שתיה בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.                                                                      |
| ב.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | לא יבנו מתקנים לאחסנת מים שתיה בהם בארות, בורות, ברכות ומשאבות מבלי לקבל היתר מן הוועדה המקומית לתכנון ובניה.                                          |
| ג.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | המניח רשת אספקה של מים שתיה כאמור חייב להסדיר את כל שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיזית ובקטרילוגית. וכן לצורך ניקוז וסילוק מים שופכין. |
| ד.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | בכל מקרה לא יוקם מתקן המעביר או מאכסן מים בקרבה לצינור או מתקן המשמש למים שופכין, אלא אם הוא מוקם לפחות 0.5 מטר מעל מתקן או צינור מים שופכין.          |

| 6.5.5 הידרנטים וכיבוי אש |                                                                                                                    |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א.                       | בכל תוכנית המתוכננת בשטח תוכנית זו יש חובה לאפשר גישה לרכב לכיבוי שריפות, בהתאם לדרישת הרשות לכיבוי אש האחראית.    |
| ב.                       | כל ההידרנטים ומתקני כיבוי האש החיצוניים והפנימיים (בתוך מבנים) יבוצעו בהתאם לדרישות הרשות לכיבוי אש ולשביעות רצונה |

| 6.5.6 ניקוז |                                                                                                                                                                                          |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א.          | ניקוז מים הגשם יעשה ע"י חילחול, ניקוז טבעי ו/או ע"י תעלות פתוחות ו/או בצינורות תת קרקעיים הכל בהתאם לחוקי הניקוז והתברואה.                                                               |
| ב.          | ניקוז מים גשם לא יעשה אל מערכת הביוב.                                                                                                                                                    |
| ג.          | לא יאשר מוסד תכנון תכנית מפורטת שאינה כוללת פתרון הולם לניקוז השטחים שבתחום התכנית                                                                                                       |
| ד.          | בכל תכנית לשינוי ייעוד, ששטחה עולה על 10 דונם, תוכן תכנית ניקוז. תכנית הניקוז תכלול נספח הידרולוגי לשימור מים והעשרת מי התהום ופתרון קצה למערכת הניקוז. התכנית תאושר על-ידי רשות הניקוז. |
| ה.          | רשאית הוועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מים גשמים או שופכין מזוהמים. אין להקים על קרקע זו שום בניין או לעשות כל עבודה למעט עבודה לצורך הניקוז עצמו.         |
| ו.          | המדיניות והאמצעים לשימור נגר עילי בתכניות מפורטות יובאו לאישור רשות הניקוז.                                                                                                              |

|     |                                                                                                                                               |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ז.  | ניקוז קרקע המיועדת לבניה יטופל עד התחלת הבניה כפי שאושר ע"י הועדה המקומית.                                                                    |
| ח.  | במידה והוועדה מוצאת כי טיבה של הקרקע או מיקומה מחייבים טיפול מיוחד בסמכותה לכולל זאת בהיתר הבניה                                              |
| ט.  | מי הנגר העילי, ינוקזו מן המגרשים לדרכים או לשטח ירוק פתוח, לא יותר ניקוז של מי הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו.                                |
| י.  | אין לנקז את מי הגשמים ע"י מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הדרך הקרובה או אל קולטן מערכת תיעול, באישור מחלקת התשתיות במועצה |
| יא. | ניקוז מי גשמים מגגונים, מרפסות ואדניות, יעשה בצינורות מי גשם ובמרוזבים סמויים בלבד                                                            |
| יב. | ניקוז של בניינים בקו בניין צידי 0 יעשה לתוך המגרש שעליו נבנה הבניין. הדברים אמורים גם לגבי מבני עזר                                           |
| יג. | הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית באישור רשות הניקוז                                                                             |

|       |                                                               |
|-------|---------------------------------------------------------------|
| 6.5.7 | <b>מזעור הנגר העילי</b>                                       |
| א.    | בכל מגרש בניה יש לשמר שטח מינימום של 15% משטחו כשטח סופג מים. |

|       |                                                                                                                                                                                           |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.5.8 | <b>ביוב</b>                                                                                                                                                                               |
| א.    | לא יאשר מוסד תכנון תכנית מפורטת, אלא בהתאם למפורט בסעיף 6.1.1.ט.                                                                                                                          |
| ב.    | תנאי למתן היתר בניה יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.1.2.ח.                                                                                                                                      |
| ג.    | כל המבנים שיוקמו בשטח התוכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטרים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב בהתאם לדרישות משרד הבריאות                                      |
| ד.    | טיפול בשפכי תעשייה יתבצע בהתאם לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב), תשמ"ב-1981, או לתקנות אחרות מחמירות יותר ובכפוף לחוקים ותקנות נוספים הנוגעים למים ולשפכים |
| ה.    | איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים המקובלים                                                                                                                       |
| ו.    | קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים נפרדים, טרם חיבורם למערכת המרכזית                                                                                     |

|       |                                                                                             |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.5.9 | <b>חשמל</b>                                                                                 |
| א.    | אספקת החשמל תהיה מרשת חברת חשמל ובתשתית תת קרקעית בלבד בכל בניה חדשה                        |
| ב.    | רשתות חשמל מתח עליון, מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות, החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים |

| ג.                                             | <p>בתחנות טרנספורמציה שאינן בשטח למתקנים הנדסיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שנאים להמרת מתח גבוה ומתח נמוך יותקנו בתחנות השנאה פנימיות. על היזמים / בעלי מגרשים לדאוג לבנות תחנת השנאה של חברת חשמל ואו תחנת מיתוג ח"ח בתוך מבנים במגרש, שצ"פ, בגבולות המגרשים, ובכל מקום כפי שיתואם ויסוכם עם ח"ח ובהתאם לדרישות וסטנדרטים של חברת חשמל ותיאום עם משרד איכה"ס.</li> <li>• המבנים יחופו בחומרים עמידים ובשילוב חומרים הזהים לקומות המסד במבני המגורים הסמוכים או קירות הפיתוח.</li> <li>• ניתן לשלב חדרי טרנספורמציה בשצ"פ שגודלו עולה על 2.5 דונם. חדרי טרנספורמציה יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח כדי לשלב את המבנה בסביבתו. יש לתכנן רצועת גיטון ברוחב מינימלי של 2.0 מ' בין המבנה לכבישים ושבילים.</li> <li>• בכל המקומות יועדף תכנון של תחנות טרנספורמציה בתוך מבנים למגורים או ציבוריים מאשר בשצ"פ.</li> <li>• בכל המקומות שאין בהם אפשרות הקמת תחנת טרנספורמציה בתוך מבנה, כגון באזור בניה מבוצרת (בנה ביתך) וכו' תותר הקמת תחנות באזור שצ"פ.</li> <li>• כחלק אינטגרלי מן התכניות לביצוע תחנות הטרנספורמציה יצורפו תכניות אדריכלות הנוף, כולל תכניות צמחיה והשקיה, תכניות לקירות תמך ואלמנטים להסתרה.</li> <li>• ביצוע תכניות הנוף והפיתוח הללו יעשה בד בבד עם הקמת תחנת הטרנספורמציה.</li> </ul> |              |                  |                                |      |                                                |        |                        |      |                                               |       |                                         |       |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|--------------------------------|------|------------------------------------------------|--------|------------------------|------|-----------------------------------------------|-------|-----------------------------------------|-------|
| ד.                                             | <p><b>הוראות בינוי ופיתוח:</b></p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>סוג קו החשמל</th><th>מרחק מתיל קיצוני</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</td><td>2 מ'</td></tr> <tr> <td>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים</td><td>1.5 מ'</td></tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td><td>5 מ'</td></tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</td><td>11 מ'</td></tr> <tr> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</td><td>21 מ'</td></tr> </tbody> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | סוג קו החשמל | מרחק מתיל קיצוני | ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים | 2 מ' | בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים | 1.5 מ' | בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5 מ' | בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) | 11 מ' | בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) | 21 מ' |
| סוג קו החשמל                                   | מרחק מתיל קיצוני                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |                  |                                |      |                                                |        |                        |      |                                               |       |                                         |       |
| ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים                 | 2 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              |                  |                                |      |                                                |        |                        |      |                                               |       |                                         |       |
| בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים | 1.5 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                  |                                |      |                                                |        |                        |      |                                               |       |                                         |       |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו                         | 5 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              |                  |                                |      |                                                |        |                        |      |                                               |       |                                         |       |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)  | 11 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                  |                                |      |                                                |        |                        |      |                                               |       |                                         |       |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)        | 21 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                  |                                |      |                                                |        |                        |      |                                               |       |                                         |       |
| ה.                                             | <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                  |                                |      |                                                |        |                        |      |                                               |       |                                         |       |
| ו.                                             | <p>מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גיטון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ואחסנה פתוחה, כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור קווי חשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ ולאחר קבלת אישור בהתאם.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |                  |                                |      |                                                |        |                        |      |                                               |       |                                         |       |
| ז.                                             | <p>רשת חשמל עילית המצויה בתחום דרך המיועדת לפיתוח, הרחבה או שינוי, תיקבר בעת ביצוע עבודת הפיתוח.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              |                  |                                |      |                                                |        |                        |      |                                               |       |                                         |       |

| 6.5.10 תאורה |                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א.           | רשת הספקת החשמל לתאורה תהיה תת קרקעית. תאורת הרחובות תתוכנן תוך שימוש בעמודי וגופי תאורה דקורטיביים יחודיים ליישוב |
| ב.           | מיקום מרכזיות לתאורה יתואם מראש עם חברת החשמל למניעת צורך בהקמת תחנת טרנספורמציה לצורכי תאורה בלבד                 |

| 6.5.11 קווי תקשורת |                                                                                                                                                                      |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א.                 | רשת הטלפונים תהייה תת קרקעית, ארונות החלוקה ימוקמו במדרכה ובשצ"פ ועל פי דרישת חברת בזק, באישור מהנדס הרשות המקומית                                                   |
| ב.                 | תעשה הכנה לרשת טלוויזיה בכבלים בקווים תת קרקעיים, בתאום עם חברות הכבלים בעלות הזכויות באזור. ארונות חיבור יותרו בתחום מדרכות ושצ"פים על פי אישור מהנדס הרשות המקומית |

| 6.5.12 אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה - אשפה |                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א.                                              | יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית ובתאום עם מהנדס המועצה                                                                                         |
| ב.                                              | יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה של המועצה                                                                                                                      |
| ג.                                              | המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ובשום מקרה לא בתוך שצ"פ, בהתאם לאישור אגף ההנדסה של המועצה                                                                                                                   |
| ד.                                              | המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, הרחובות והשצ"פים הסמוכים. אופי ועיצוב המסתורים הויזואליים (בין אם מגוננים ובין אם בנויים) יפותח בהתאם לאופי ולחומרים האופייניים לפיתוח ויהיה אחיד באופיו לכל השכונה |
| ה.                                              | מבנה מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי וחומרי גמר הזוהים לחומרי הגמר של מבנה המגורים או של קירות הפיתוח בחזית הרחוב וע"פ הנחיות מח' התברואה של המועצה                                                             |
| ו.                                              | מבנה מתקן האשפה, יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח /או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית                                                                            |
| ז.                                              | בתחום אזורי המגורים, המסחר והתעשייה, יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למיחזור                                                                                                                   |
| ח.                                              | טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון מס' 5), התשנ"ח-1998 ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון           |
| ט.                                              | בהתאם לתמ"א 16, האתרים חגל, כפר כנא (תחנת מעבר), או אבליים הם אתרי הסילוק של דבוריה. אתרים אלה ישמשו את דבוריה לפסולת ביתית ומסחרית                                                                          |
| י.                                              | פסולת יבשה תפונה בשלבי הפינוי לאתרים הבאים:<br><b>שלב מייד-י</b> אתר רמת צבי, הנמצא בנ.צ. 2241/1900.<br><b>שלב א'-</b> אתר כפר תבור, הנמצא בשלבי תכנון בנ.צ. 2310/1885                                       |



| 6.5.13 | עודפי קרקע - שפוכה                                                                                                                                                 |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א.     | ייאסר לשפוך שפך בניה ואו לאחסן עודפי עפר, מילוי או סלעים באזורי שצ"פ או כל אזור אחר שאיננו מיועד לכך                                                               |
| ב.     | ניתן לפנות אדמה וסלעים בלבד למקום שתואם ואושר מראש ע"י אגף ההנדסה של המועצה, בתנאי אישור המשרד להגנת הסביבה.                                                       |
| ג.     | יזם התכנית ישקם את השטחים שנפגעו במהלך הבניה והסלילה. כולל: חיפוי באדמת גן מאושרת בעובי מינימלי של 30 ס"מ ושתילת צמחיה על פי רשימת הצמחייה המומלצת ע"י אדריכל הנוף |
| ד.     | במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע טבעית, ייבנה לפני תחילת כל עבודה בשטח, קיר תמך בגובה הנדרש להבטחת האמור לעיל                                                 |

| 6.6 | עתיקות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א.  | <p>אתרי העתיקות המפורטים להלן :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. "דבורה, ח"י 3234/0 י"פ : 1091 עמ" 1394 מיום : 18/05/1964.</li> <li>2. "הר תבור" ח"י 3264/0 י"פ 1091 עמ" 1394 מיום 18/05/1964.</li> <li>3. "דבורה ח"י 27855/0 לא פורסם</li> <li>4. "עין דבורה ח' (מזרח)" י"פ 4888 עמ" 3788 מיום 01/06/2000</li> <li>5. "עין דבורה, ח' (מערב)" 22757/0 י"פ : 4888 עמ' 3788 מיום 01/06/2000.</li> <li>6. "הר דבורה" 22759/0 י"פ 4888 עמ" 3789 מיום 01/06/2000.</li> <li>7. "דבורה, ח"י 27856/0 לא פורסם.</li> <li>8. דבורה, ח' ; 3235/0 "דבורייה" י"פ : 4539 עמ, 4285 מיום 03/07/1997 .</li> <li>9. "עין דבורה (צפון מזרח)" 39643/0 לא פורסם</li> </ol> <p>הנם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה, (יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ואו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ואו לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע</p> |
| ב.  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ג.  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ד.  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ה.  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

- ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד

## 6.7 הפקעות ורישום

| 6.7.1 הפקעות |                                                                                                                                                                                           |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א.           | כל השטחים המיועדים על פי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התו"ב וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התו"ב                                    |
| ב.           | במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והם מיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התו"ב, יוחזרו השטחים לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל |

| 6.7.2 איחוד וחלוקה |                                                                                     |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| א.                 | יעשו ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.                             |
| ב.                 | איחוד וחלוקה יעשו כך שהמתחמים המסומנים באותה מספר יחולקו תחת אותו הליך איחוד וחלוקה |

| 6.8 היטל השבחה |                                                                      |
|----------------|----------------------------------------------------------------------|
|                | היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה |

## 7 ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

יש לקרוא סעיף זה ביחד עם נספח השלביות

| 7.1.1 | מספר שלב | תאור שלב                                                                                                                                                                                            |
|-------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | 1        | יפותחו מתחמים 04 ו-05, תת מתחם אחד ממתחם 03 ותתי מתחמים A ו C במתחם 02                                                                                                                              |
|       | 2        | תת מתחם נוסף ב-03 ותת מתחם B במתחם 02                                                                                                                                                               |
|       | 3        | פיתוח תת המתחם הנותר במתחם 03                                                                                                                                                                       |
|       | 4        | בשלב זה יעשה פיתוח המגורים במתחם 01. פיתוח קטע דרך מס' 04, אשר בתחום מתחם 01 יעשה במקביל להקצאת שטחי הציבור כנדרש במתחם 01.                                                                         |
| 7.1.2 |          | מעבר משלב לשלב בכל מתחם מותנה במיצוי 60% מאפשרות הבניה במתחם על פי תכנון מפורט ובכפוף לסקר מיצוי עתודות קרקע, מאושר ע"י הועדה המקומית.                                                              |
| 7.1.3 |          | שלבי פיתוח, המהווים חלק ממתחם לתכנון, יוגדרו ע"י תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בהתאם לאמור בסעיף 6.1.1. התכנית המפורטת תכלול את המתחם במלואו ותגדיר את הגבולות המדויקים של כל אחד מתתי-המתחמים לפיתוח. |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.1.4 | יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר שינוי בשלביות הפיתוח המוצעת בתכנית זו, בכפוף לאישור הועדה המחוזית ובתנאי שנתנה דעתה לזמינות הקרקע לביצוע, יכולת תקציבית לפיתוח ושמירת פיתוח רציף וצמוד דופן לישוב. אישור שינוי בשלביות כאמור ילווה בפרוט התנאים שלעיל והנימוקים לשינוי בשלביות. |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.

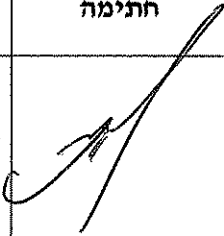
## 8. אישורים וחתימות

### 8.1 אישורים

| אישורים להפקדה                             |                                                    |             |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------|
| שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית | חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד                |             |
| רשמו את שם בעל התפקיד החותם.               | הטביעו את חותמת מוסד התכנון. החתימו את בעל התפקיד. | ועדה מקומית |
|                                            |                                                    |             |
| רשמו את שם בעל התפקיד החותם.               | הטביעו את חותמת מוסד התכנון. החתימו את בעל התפקיד. | ועדה מחוזית |

| אישורים למתן תוקף                                       |                                                    |             |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------|
| שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית              | חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד                |             |
| רשמו את שם בעל התפקיד החותם.                            | הטביעו את חותמת מוסד התכנון. החתימו את בעל התפקיד. | ועדה מקומית |
| רשמו את שם בעל התפקיד החותם.                            | הטביעו את חותמת מוסד התכנון. החתימו את בעל התפקיד. | ועדה מחוזית |
|                                                         |                                                    |             |
| רשמו את שם בעל התפקיד החותם.<br>(רק אם טעונה אישור השר) | הטביעו את חותמת וחתימת השר או מי שהוסמך על-ידו.    | שר הפנים    |

## 8.2 חתימות

| תאריך      | חתימה                                                                               | שם ומספר<br>תאגיד / שם<br>רשות מקומית         | מספר זהות | שם פרטי<br>ומשפחה   |                          |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------|---------------------|--------------------------|
| 23.3.09    |    | הוועדה<br>המקומית גליל<br>מזרחי               |           |                     | מגיש התכנית              |
|            |                                                                                     |                                               |           |                     | יזם בפועל<br>(אם רלבנטי) |
|            |                                                                                     | מנהל מקרקעי<br>ישראל                          |           |                     | בעלי עניין<br>בקרקע      |
| 16.02.2009 |  | אדיב דאוד<br>אדריכלים<br>ומתכנני ערים<br>בע"מ |           | אדריכל אדיב<br>דאוד | עורך התכנית              |
|            |                                                                                     |                                               |           |                     |                          |

## נספח שלביות (מנחה) לתוכנית מתאר ליישוב דבוריה לשנת 2020

שלבי הפיתוח של היישוב דבוריה יהיו על פי התרשים מטה בסדר הבא :

1. יפותחו מתחמים 04 ו-05, תת מתחם אחד ממתחם 03 ותתי מתחמים A ו C במתחם 02. מעבר לשלב הבא בכל מתחם מותנה במיצוי 60% מאפשרות הבניה במתחם על פי תכנון מפורט ובכפוף לסקר מיצוי עתודות קרקע, מאושר ע"י הועדה המקומית.
  2. תת מתחם נוסף ב- 03 ותת מתחם B במתחם 02. מעבר לשלב הבא בכל מתחם מותנה במיצוי 60% מאפשרות הבניה במתחם על פי תכנון מפורט ובכפוף לסקר מיצוי עתודות קרקע, מאושר ע"י הועדה המקומית.
  3. פיתוח תת המתחם הנותר במתחם 03. מעבר לשלב הבא בכל מתחם מותנה במיצוי 60% מאפשרות הבניה במתחם על פי תכנון מפורט ובכפוף לסקר מיצוי עתודות קרקע, מאושר ע"י הועדה המקומית.
  4. בשלב זה יעשה פיתוח המגורים במתחם 01. פיתוח קטע דרך מס' 04, אשר בתחום מתחם 01 יעשה במקביל להקצאת שטחי הציבור כנדרש במתחם 01.
- שלבי פיתוח, המהווים חלק ממתחם לתכנון, יוגדרו ע"י תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה, אשר תכלול את המתחם במלואו ותגדיר את הגבולות המדויקים של כל אחד מתתי המתחמים לפיתוח.
- בסמכותה של הועדה המקומית לאשר שינוי בשלבי פיתוח המוצעת בתכנית זו, בכפוף לאישור הועדה המחוזית ובתנאי שנתנה דעתה לזמינות הקרקע לביצוע, יכולת תקציבית לפיתוח ושמירת פיתוח רציף וצמוד דופן ליישוב. אישור שינוי בשלבי פיתוח כאמור ילווה בפרוט התנאים שלעיל והנימוקים לשינוי בשלבי פיתוח.

