

2096848-7

1503T009
30/12/15
תכנית ג/13342

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון
21-1965-01
נתקבל

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלות תרשיחא
רשות מקומית - עיריית מעלות תרשיחא

תכנית מתאר מקומית מעלות תרשיחא תכנית מס' ג/13342

הוראות התכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 13342
פורסמה בילקום הפרסומים מס' _____
מיום _____

תאריך עדכון: דצמבר 2015

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 13342
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.11.13 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר

העיר מעלות תרשיחא ממוקמת בגליל העליון המערבי, בלב שטחים פתוחים, חורשים ויערות. ייחודה של העיר הוא בהיותה "עיר מחוז" המשמשת מרכז עירוני עבור יישובי הסביבה. למעלות תרשיחא דימוי של עיר ירוקה הטובלת בנוף בעל ערכי טבע גבוהים במיוחד.

שנת היעד של התכנית הינו 2020. יעד האוכלוסייה לשנת יעד זו הינו כ- 35,000 תושבים. התכנית רואה במאפיינים הייחודיים של העיר מנוף להמשך פיתוחה ומציעה מתחמי מגורים חדשים, הגדרת אזורים להחייאה עירונית וטיפוח תיירותי, צירי פעילות, שערי כניסה, מוקדים, וכיוב'.

תכנית אב ומתאר למעלות תרשיחא הוכנה ע"י האדריכלית ד"ר ענת גונן, וצוות יועצים בליווי ועדת היגוי בין משרדית, עד לשלב הדיון להפקדה בועדה המחוזית בנובמבר 2006. המשך הטיפול בתכנית ועידכונה עפ"י החלטות מוסדות התכנון נעשו ע"י אדריכלית דפנה נבו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי התכנית וסיווגה

1.1 שם התכנית

תכנית מתאר מקומית מעלות תרשיחא - תכנית מסי ג/13342.

1.2 מקום התכנית

הקרקע הכלולה בתכנית זו ותחומה בקו כחול בתשריט.

נ.צ מרכזי:	מזרח: 226000	צפון: 769000
------------	--------------	--------------

גושים וחלקות *

מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
18374	32-41	66, 64, 62
18375	11, 6-9, 2-4	12, 10, 5, 1
18377	18-19, 16, 14, 12, 10, 7, 4	9
18378	55, 50-52, 43, 37-38, 27, 13-15, 82, 80, 77-78, 75, 73, 61, 57, 99, 95-96, 92-93, 87	36, 10-11, 1
18379	17-19, 11, 9	6
18392	1-14	
18396	4-9	
18397	37-41, 35, 15-25, 10-13, 1-3	36, 34-33, 29, 9, 4
18398	6-84	5-4, 2
18399	59, 56, 14-45	57-58, 55, 46-47, 12-13, 1
18407	59, 55-57, 43-50, 1-41	42
18415	14-28, 3-8	33-34, 29-30
18416	18-20	13
18430	23, 15-20, 12-13, 10, 7, 4, 1-2, 43-44, 41, 35-37, 33, 27-28, 24, 57-64, 52	21-22
18431	17-21, 1-14	15-16
18432	18-21, 1-15	18
18434		13, 11, 9
18754	52, 49, 40-46, 31-33, 28-29, 26, 59, 56	47-48, 35-36, 22-23, 19, 16, 51
18755	38, 32-36, 16-29, 10-11	7, 3
19432	30-36, 1-28	37, 29
19447		1
19891	21-22, 17, 1-10	23, 18-19, 14-16
19892	1	13
19904		9, 1
19905	27-35, 21, 8-17, 2-5	25, 22, 18, 6-7, 1
19906	3-11	1-2
21089	34-38, 1-32	33
21091	27-30, 1-25	26
21092	27-30, 1-25	26
21093	152, 154, 77-150, 2, 74	151, 75-76
21151		1
21152		1
21153		1
21154		1
21155		1
18428-18429, 18400-18406, 18393, 18385-18391, 18380, 18484-18489, 18438-18439, 18435-18436, 18433, 18801-18803, 18733-18739, 18773-18779, 18593-18599, 19431, 19188-19194, 19112, 18876-18878, 18873, 21119, 21090, 21064-21065, 19934, 19433-19446	בשלמות	

* עקב פעולות הסדר מקרקעין עפ"י פקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש, תשכ"ט - 1969) חלו שינויים במספרי החלקות ביחס לפרסום של מסמכי התכנית המופקדת.

1.3 שטח התכנית

כ- 9,191 דונם.

1.4 יח"ד

תוספת מוצעת כ- 4,270 יח"ד (במימוש מלא).

1.5 בעלי עניין

בעלי זכויות בקרקע

מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים
מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580, קרית הממשלה, נצרת עלית מיקוד 17105
טל. 04-6558211-04 פקס. 04-6560521

יזמי התכנית

ועדת ההיגוי הבינמשרדית

עורכת התכנית

דפנה נבו, אדריכלות, תכנון ערים וגישור
ת.ד. 2112, יעד ד.נ. משגב 2015500
טל: 04-9909213
פקס: 077-3203533

הכנת תכנית אב ומתאר מעלות תרשיחא עד נובמבר 2006 - ד"ר ענת גונן, אדריכלות תכנון ערים ופיתוח בע"מ

יועצים

חברה וקהילה	- טובי אלפנדר	פתרונים תכנון אסטרטגי
כלכלה	- ישראל קורץ	היזוכל יעוץ, ניהול וייזום בע"מ
נוף	- תמי סרגוסי	טוץ-סרגוסי אדריכלות נוף בע"מ
איכות הסביבה	- יוסי קליק	יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ
תנועה ותחבורה	- גל גרונר	גרונר ד.א.ל פיתוח והנדסה בע"מ
מים, ביוב וניקוז	- ערן הראל	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ
היבטים סטטוטוריים	- עו"ד בנימין הימן	

1.6 יחס לתכניות אחרות

מס' תוכנית מאושרת	סוג היחס	הערה ליחס
תמ"א 3	• אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	הקלה עפ"י תמ"א 3 לתכנית זו אושרה בולנת"ע ביום 16.3.10.
תמ"א 3- שינוי 11 ב	• כפיפות	
תמ"א 8	• כפיפות	
תמ"א 22	• אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	שינוי ייעוד בהתאם לסעיף 9 א' ואישור תכנית בהתאם לסעיף 7 ב' לתמ"א 22 אושר בולנת"ע ביום 16.3.10.
תמ"א 34	• כפיפות	
תמ"א 3/ב/34	• כפיפות	
תמ"א 4/ב/34	• כפיפות	
תמ"א 5/ב/34	• כפיפות	
תמ"א 35	• אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	אישור שינוי ייעוד בהתאם לסעיף 9.7.4 לתמ"א 35 בולנת"ע ביום 16.3.10.
ת.מ.מ/9/2	• כפיפות	

- א. תכנית זו אינה מבטלת תכניות מפורטות תקפות בתחומה.
ב. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית מפורטת תקפה קודמת, יגברו הוראות התכנית המפורטת.

1.7 מסמכי התכנית

- א. הוראות התכנית (25 עמודים) - מסמך מחייב. ✓
ב. תשריט התכנית – מצב מוצע בקני"מ 5,000:1 - מסמך מחייב. ✓
ג. רקע תכנוני קיים – בקני"מ 5,000:1 – מסמך רקע ✓
ד. נספח נופי-סביבתי - מסמך מנחה. ✓
ה. נספח פרוגרמה - מסמך מנחה. ✓
ו. נספח בינוי - מסמך מנחה. ✓
ז. נספח איכות הסביבה - מסמך מנחה. ✓
ח. נספח נוף – מסמך מערכת השטחים הפתוחים ותשריט פריסת שצ"פים והיררכית צירים בקני"מ 10,000:1 - מסמך מנחה. ✓
ט. נספח תשתיות מים וביוב - מסמך ו-2 תשריטים בקני"מ 10,000:1 - מסמך מנחה. ✓
י. נספח תנועה ותחבורה - מסמך ושני תשריטים בקני"מ 5,000:1 - מסמך מנחה. ✓
יא. נספח ניהול מיטבי של מי נגר עילי וניקוז - מסמך ו-2 תשריטים בקני"מ 10,000:1, 50,000:1 - מסמך מנחה. ✓
יב. נספח שלבי ביצוע למתחם 4M – מסמך מחייב לענין השלבויות בלבד.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.
מסמכי התכנית המנחים מטרתם להנחות את התכניות המפורטות ולשמש כלי עזר לקבלת החלטות. סטיה מהם תחייב החלטה מנומקת של מוסד התכנון.

1.8 תאריך עדכון התכנית

תאריך	עדכון לתוקף
30.12.15	

1.9 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות על פיו, אלא אם כן הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

אזורים שאינם בתחום מתחמים חדשים ואשר חלות בהם תכניות תקפות.
אזורים קיימים
יחידת שטח כמסומן בתשריט באות ומספר (לדוגמא M1) או תא שטח, המיועדים למתחם חדש
לפיתוח, אשר לא חלה בהם תכנית תקפה ואשר בנוגע אליהם נקבעו הוראות ספציפיות בטבלת הזכויות בהוראות תכנית זו.
תכנית מפורטת שאושרה טרם אישורה של תכנית זו.
תכנית תקפה

1.10 באור סימני התשריט

ייעודי קרקע:

מתחם מגורים חדש ומספרו
מגורים צפיפות נמוכה
מגורים צפיפות בינונית
מגורים צפיפות גבוהה
מגורים צפיפות גבוהה מאוד
תעסוקה
מסחר
מתקנים הנדסיים
מבני ציבור
תיירות ונופש
שטחים פתוחים
שטח חקלאי
שטח ציבורי פתוח
שטח פרטי פתוח
ספורט
פארק עתיקות
יער
שמורת טבע
דרך מאושרת
דרך מוצעת
דרך משולבת
שביל להולכי רגל
חניון
שרותי דרך
בית עלמין
מגורים ומסחר
מבני ציבור ומסחר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח
מסחר ושטח ציבורי פתוח
שוק פתוח
חורשה לשימור

סימונים נוספים:

גבול התכנית
גבול מתחם
גבול גוש ומספרו
דרך לביטול
הנחיות מיוחדות
חניה
החייאה עירונית
שימור וטיפוח תיירותי ותרבותי
דרך עתידית
מספר דרך
קו בניין

- צבע כתום בהיר והאות M + מספר בתוך מלבן.
- צבע צהוב.
- צבע כתום.
- צבע כתום כהה.
- צבע כתום כהה תחום אדום.
- צבע סגול.
- צבע אפור.
- צבע סגול כחול.
- צבע חום.
- צבע ורוד.
- צבע ירוק.
- פסים מלוכסנים בירוק ולבן.
- צבע ירוק בהיר.
- צבע ירוק בהיר תחום בירוק כהה.
- צבע ירוק כהה תחום בחום.
- צבע ירוק בהיר ועליו קוים מוצלבים בירוק כהה.
- צבע ירוק כהה.
- צבע ירוק ועליו קוים מוצלבים בירוק כהה.
- צבע חום בהיר.
- צבע אדום.
- פסים מלוכסנים בירוק ואדום.
- צבע ירוק כהה מאד.
- צבע אדום ועליו קוים מוצלבים באפור.
- צבע אפור תחום באדום.
- צבע צהוב ועליו קוים מוצלבים בירוק.
- פסים מלוכסנים בכתום בהיר ואפור.
- פסים מלוכסנים בחום ואפור.
- פסים מלוכסנים בכתום אפור וסגול.
- פסים מלוכסנים בכתום וחום.
- פסים מלוכסנים באפור סגול וחום.
- פסים מלוכסנים בחום וירוק.
- פסים מלוכסנים באפור וירוק.
- צבע אפור ועליו סימון הנחיות מיוחדות.
- צבע ירוק ועליו משולשים בצבע אדום.

- קו כתול עבה.
- קו אפור מקוטע.
- קו ומספר בצבע שחור.
- קוים מלוכסנים באדום.
- קוים אלכסוניים בשחור על רקע היעוד.
- קוים מוצלבים בשחור על רקע היעוד.
- קוים מצולבים באלכסון באדום תחומים בקו אדום מקוטע.
- קוים מצולבים באלכסון באדום תחומים בקו תכלת מקוטע.
- קו אדום עבה מקוטע.
- מספר בחלק העליון ברוזטה.
- מספר בחלקים הצדדיים של הרוזטה.

1503T009
30/12/15
תכנית ג/13342

- | | |
|---|--------------------------------------|
| - מספר בחלק התחתון ברוזטה. | רוחב הדרך |
| - קו כחול דק מקווקו. | עתיקות |
| - עיגולים שחורים. | ציר נופי עסקי |
| - ריבוע שחור. | שער |
| - עיגול שחור ובמרכזו נקודה שחורה. | מוקד מקומי |
| - שני עיגולים שחורים ובמרכזם נקודה שחורה. | מוקד אזורי |
| - קו מקוטע סגול וכיתוב חשמל. | קו חשמל מתח עליון |
| - קו תכלת עבה ועליו חץ כחול. | עורק ניקוז משני |
| - קו תכלת דק ועליו חץ כחול. | עורק ניקוז במחוז הצפון |
| - קו תכלת עבה ועליו חץ כחול על רקע קוים אלכסוניים ירוקים. | עורק ניקוז משני בתחום נחל לתכנון |
| - קוים אלכסוניים בוורוד. | אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום |
| - קו כחול מקוטע. | רצועה לתכנון קו מים בקוטר 24" – 107" |

1.11 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		ייעוד השטח
% משטח התכנית	סה"כ שטח (דונם)	% משטח התכנית	סה"כ שטח (דונם)	
0	0	0.85	78.271	מגורים א'
16.66	1531.182	0	0	מתחם מגורים חדש
3.52	323.637	3.27	300.643	מגורים צפיפות נמוכה
9.84	904.090	10.03	921.849	מגורים צפיפות בינונית
5.67	521.549	6.74	619.132	מגורים צפיפות גבוהה
1.84	169.697	0.71	65.459	מגורים צפיפות גבוהה מאוד
4.49	412.869	5.15	473.213	תעסוקה
0.57	52.121	0.44	40.233	מסחר
0.04	3.704	0.04	4.100	מתקנים הנדסיים
4.26	391.341	4.36	400.943	מבני ציבור
0.77	70.728	0.22	20.358	תיירות ונופש
4.72	434.050	0	0	שטחים פתוחים
0.18	16.350	30.29	2783.390	שטח חקלאי
15.38	1413.277	11.38	1046.196	שטח ציבורי פתוח
0.17	16.031	0.73	67.128	שטח פרטי פתוח
0.81	74.003	0.89	82.051	ספורט
0.98	90.508	0	0	פארק עתיקות
2.66	244.320	0.29	26.945	יער
6.37	585.474	3.88	356.753	שמורת טבע
13.08	1201.879	14.25	1309.550	דרך מאושרת
0.67	61.664	0	0	דרך מוצעת
0.62	56.598	0.66	60.880	דרך משולבת
0.64	58.766	0.62	56.793	שביל להולכי רגל
0.09	8.488	0.09	8.488	חניון
0.11	10.086	0.11	10.236	שרותי דרך
0.46	42.181	0.46	42.053	בית עלמין
2.38	219.204	0.79	72.827	מגורים ומסחר
0.18	16.293	0.36	32.827	מבני ציבור ומסחר
0.02	1.408	0.02	1.407	מגורים מסחר ותעסוקה
0.06	5.314	0.06	5.321	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
1.15	105.441	1.15	105.325	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1.23	113.223	1.23	113.223	מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח
0.38	35.194	0	0	מסחר ושטח ציבורי פתוח
0	0	0.15	14.261	חקלאי מיוחד
0	0	0.09	7.917	חניה ושטח ציבורי פתוח *
0	0	0.14	12.650	שוק פתוח *
0	0	0.55	50.248	חורשה לשימור *
100	9190.67	100	9190.67	סה"כ

- * בטבלת המצב המוצע חניה ושטח ציבורי פתוח נכללת בשטחים הציבוריים הפתוחים..
- * בטבלת המצב המוצע השוק הפתוח נכלל בשטחי המסחר.
- * בטבלת המצב המוצע החורשה לשימור נכללת בשטחים הפתוחים.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית

- א. קביעת מתחמים חדשים שיאפשרו את פיתוחה של מעלות תרשיחא לעיר בת כ- 35,000 נפש.
- ב. הוספת שטחים למבני צבור, תעסוקה, מסחר ושטחים פתוחים.
- ג. יצירת מערך דרכים מדרגי וברור שיחבר את כל חלקי העיר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הנחיות להכנת תכניות מפורטות בשטח התכנית.
- ב. קביעת הנחיות להבטחת תנאים סביבתיים נאותים.
- ג. קביעת הנחיות לשימור הנוף הטבעי בישוב ובסביבתו.
- ד. קביעת הנחיות לפיתוח מערך התשתיות העירוני.

3. ייעודי הקרקע, הוראות לתכנונם המפורט ושימושים מותרים

כללי

בכל הייעודים, למעט שטחים פתוחים לסוגיהם, יותר שימוש למתקני תשתית, לשבילים ולדרכים וחניות, כשימוש נוסף.

3.1 מגורים באזורים קיימים

מיועד להקמה של כל סוגי המגורים, עפ"י תכניות תקפות ובהתאם לצפיפויות שהוגדרו בהן.

3.1.1 שימושים:

- א. השימושים המותרים עפ"י תכניות תקפות.
- ב. יותר שימוש עסקי בחלק ממבני המגורים כגון: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סדנאות אומנות ויצירה, משפחתונים וחדרי אירוח.
- ג. לא תותר פעילות עיסוקית המהווה מטרד למגורים.
- ד. מחסנים לשימוש מבני המגורים, גינון ושבילים.

3.1.2 הוראות:

- א. שימוש עסקי, כאמור בסעיף 3.1.1 ב', יותנה בקיום התנאים הבאים:
 1. בעל העסק מתגורר בדירה בה מתקיים העסק.
 2. השימוש העסקי יהיה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר מתוך אחוזי הבנייה המותרים לשימוש עיקרי.
 3. המפרט לחדרי אירוח יהיה בהתאם להנחיות משרד התיירות ובאישור הגורמים המוסמכים.
 4. פתרונות החניה לשימוש העסקי יהיו בתחום המגרש.
- ב. החניות תהינה ככל הניתן תת קרקעיות בהתאם לתכנית בינוי כוללת.
- ג. מחסנים יבנו ככל הניתן בתת הקרקע ויהיו חלק אינטגרלי של המבנים.

3.2 מתחם מגורים חדש

מיועד להקמה של שכונות מגורים חדשות בצפיפויות משתנות.

3.2.1 שימושים:

מגורים, מבני ציבור ומוסדות חינוך, שירותי רווחה, מוסדות דת ומוסדות בריאות שכונתיים, מסחר שכונתי, שטחי ספורט ושטחים פתוחים, מתקנים הנדסיים ותשתיות, דרכים וחניות.

3.2.2 הוראות:

- א. לכל מתחם תוכן תכנית מפורטת בהתייחס, בין היתר, לעקרונות הפרוגרמטיים המוצגים בנספח הפרוגרמטי, לעקרונות הבינוי המוצגים בנספח הבינוי ולהנחיות הנספח הנופי-סביבתי.
- ב. גבולות מתחמי התכנון החדשים ניתנים לשינוי בתכנית מפורטת, בשיעור שאינו עולה על 10 אחוזים משטח המתחם, בכפוף לכך ששינוי זה אינו פוגע בעקרונות התכנון לפי תכנית זו.
- ג. צפיפות המגורים הממוצעת במתחמי מגורים חדשים לא תפחת מ- 4 יח"ד לדונם נטו.
- ד. כל תכנית מפורטת תבטיח מתן מענה לשטחי הציבור הנדרשים, בהתאם להנחיות נספח הפרוגרמה המצורף לתכנית זו ו/או לתדריך הארצי להקצאת שטחי הציבור, התקף לאותה עת. הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות הציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייבחן בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם. בסמכות מוסד התכנון לשנות את הרכב השימושים הציבוריים המפורט למתחם כולו או חלקו בהתאם לנספח פרוגרמטי שיצורף לתכנית המפורטת, והמפרט את שטחי הציבור הנדרשים עפ"י תדריך שטחי ציבור, או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו.
- ה. התכנית המפורטת תקבע הוראות בדבר פיתוח מתחם חדש בד בבד עם פיתוח מוסדות הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים, הדרכים והתשתיות באותו מתחם.
- ו. מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת למתחם חדש ישקול הצורך בהכללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה.
- ז. תכנית מפורטת לפיתוח מתחם M1, תידרש לבדיקה ואישור של גיאולוג ויועץ קרקע לגבי טכניקות הבניה, הביסוס, התמוך וכל עבודות הפיתוח הדרושות. כמו כן ייקבעו בהוראות התכנית המפורטת שתאושר הנחיות בדבר התנאים למתן היתר בניה, בכל הקשור להבטים של גיאולוגיה והנדסת קרקע.
- ח. במסגרת תכנית מפורטת שתוכן למתחם M3, תבחן אפשרות לקביעת שטח שימש לגידול בעלי חיים וזאת בתאום עם הגורמים המוסמכים הרלוונטיים.
- ט. **מתחם M4**
המתחם יפותח בשלבים תוך התחשבות בעיבוד החקלאי ובמבנים החקלאיים הקיימים בשטח וזאת עפ"י נספח שלביות ביצוע, המצורף לתכנית זו. גבולותיהם המדויקים של שלבי הפיתוח ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת למתחם.
תכנית מפורטת למתחם תתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:
 1. מערכת תנועה ותחבורה, לרבות פתרונות תחבורתיים לקישור המתחם ליישוב, אשר ייבדקו בתאום עם מע"צ.
 2. הציבור התחבורתי בין מתחם M4 לעיר, החוצה את נחל פקיעין, יהיה בגשר. תכנון הגשר ילווה באדריכל נוף. במסגרת תכנון גובה הגשר, ייבדק כלל שטח אגן נחל פקיעין מבחינת ספיקות חזויות.
 3. תוואי כביש הכניסה המזרחי למתחם ייקבע בתכנית מפורטת, שתתווה אותו ככל הניתן בין השטחים המעובדים לבין הלול הקיים, במטרה למזער את הפגיעה בעיבוד חקלאי.
 4. מי הנגר שמקורם במושב צוריאל ומידת השפעתם על הפיתוח המוצע והסביבה.

3.3 מגורים ומסחר

מיועד להקמה של מבני מגורים ומבנים לפעילות מסחרית.

3.3.1 שימושים:

- א. באזורים קיימים - השימושים המותרים עפ"י תכניות תקפות.
- ב. במתחמים חדשים ובשטחי היעוד בהם אין תכנית תקפה – מגורים לסוגיהם, חנויות קמעוניות, שרותים אישיים ומשרדים שאינם מהווים מטרד למגורים.

3.3.2 הוראות:

- א. באזורים קיימים יחולו הוראות התכניות התקפות.
- ב. תוכן תכנית מפורטת לכל תא שטח במלואו.
- ג. שימושים בהתאם לסעיף 3.3.1 ב יותרו במבנים המיועדים לכך, או בחלק ממבני המגורים.
- ד. פתרונות חניה לשימושים אלה יינתנו בתחום המגרש. החניות תהינה משולבות במבנים, וככל הניתן תת קרקעיות.

ה. מחסנים יבנו ככל הניתן בתת הקרקע ויהו חלק אינטגרלי מהמבנים.

3.4 מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

3.4.1 שימושים:

השימושים המותרים עפ"י תכניות תקפות.

3.4.2 הוראות:

ביעוד זה יחולו הוראות התכניות התקפות.

3.5 מבני ציבור

3.5.1 שימושים:

א. באזורים קיימים - השימושים המותרים עפ"י תכניות תקפות.

ב. במתחמים חדשים יותרו השימושים הבאים: מוסדות חינוך ותרבות, בריאות, דת, רווחה וקהילה, שטחי ומתקני ספורט, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקנים וקווים של תשתיות, מקלטים ציבוריים, דרכי גישה וחניה.

ג. משרדי ושרותי הרשות המקומית.

3.5.2 הוראות:

א. באזורים קיימים יחולו הוראות התכניות התקפות.

ב. במתחמים חדשים - על פי תכנית מפורטת שתוכן בהתאם להוראות תכנית זו ולמפורט בנספח הפרוגרמה המצורף אליה.

ג. באישור הועדה המקומית יותר שילוב שימושים ציבוריים שונים במגרש או ניצול רב שכבתי בבניין/בניינים, ובלבד שיובטח תפקודם התקין של המוסדות.

3.6 מבני ציבור ומסחר

מיועד למוסדות ציבור בתחום התרבות והרווחה ולפעילויות עסקיות כגון: חנויות ומשרדים.

3.6.1 שימושים:

השימושים המותרים עפ"י תכניות תקפות.

3.6.2 הוראות:

בהתאם להוראות התכניות התקפות.

3.7 מבני ציבור ושטח צבורי פתוח

3.7.1 שימושים:

השימושים המותרים עפ"י תכניות תקפות.

3.7.2 הוראות:

בהתאם להוראות התכניות התקפות.

3.8 מסחר

מיועד לפעילויות עסקיות כגון: מסחר קמעונאי, שרותים אישיים ועסקיים, משרדים, בתי קפה ומסעדות.

3.8.1 שימושים:

א. באזורים קיימים - השימושים המותרים עפ"י תכניות תקפות.

ב. במתחמים חדשים יותרו פעילויות עסקיות כמסחר קמעונאי, שרותים אישיים ועסקיים, משרדים, בתי קפה ומסעדות, דרכים, חניות ושטחי גינון.

3.8.2 הוראות:

א. באזורים קיימים יחולו הוראות התכניות התקפות.

ב. במתחמים חדשים – על פי תכנית מפורטת שתוכן לתא השטח במלואו, בהתאם להוראות תכנית זו.

ג. פתרונות חניה לשימושים אלה יינתנו בתחום המגרש. החניות תהינה משולבות במבנים, וככל הניתן תת קרקעיות.

3.9 מסחר ושטח צבורי פתוח

מיועד לפעילויות המשלבות מסחר בשטח ציבורי פתוח.

3.9.1 שימושים:

- א. שטחים פתוחים וגינון, דרכי גישה וחניית, פינות ישיבה ומשחק.
- ב. חנויות קטנות למכירת מוצרי מזון, מזכרות, גלריות ומסעדות.

3.9.2 הוראות:

- א. לפחות 70% מכל תא שטח ביעוד זה ישאר כשטח פתוח.
- ב. תוכן תכנית מפורטת לתא השטח במלואו שתבטיח השתלבות שטחי המסחר במבנה השטח וברצף השטחים הפתוחים.

3.10 תעסוקה

3.10.1 שימושים:

השימושים המותרים עפ"י תכניות תקפות.

3.10.2 הוראות:

- א. בהתאם להוראות התכניות התקפות.
- ב. תכנית מפורטת לתעסוקה תכלול, במידת הצורך, הוראות בנוגע לפתרון טיפול ולסילוק תימלחות וחומרים נוספים, העלולים לפגוע ביעילות הטיפול בשפכים במתקן הטיפול בשפכים, בהתאם להנחיות תמ"א 34.
- ג. הנחיות סביבתיות לאזור:
 2. תחום השפעה של מפעל ו/או מתקן באזור התעסוקה לא יחרוג מגבול השטח המיועד לאזור התעסוקה.
 3. ישמר אזור חיץ בין אזור התעסוקה לבין אזורי המגורים.
- ד. הוראות איכות סביבה:

הפליטות לאוויר, איכות שפכים, פליטת קרינה, גרימת רעש, יהיו בהתאם לתקנים ולהוראות כל דין שיעמדו בתוקפם מעת לעת. המפעל יידרש לשימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר B.A.C.T (Best Available Control Technology) הקיימים באותה עת למניעת מפגעים סביבתיים.

1. שפכים

איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן ארצי עדכני אחר. תבוצע הפרדה מוחלטת של שפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תימלחות, שמנים, הכל בכפוף ובאישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. קדם טיפול בשפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת על פי הוראות אלה, יעשה באמצעות מתקנים בתחום המפעל, לפני הזרמתם למערכת הביוב המרכזית.

2. פסולת מוצקה

יובטחו דרכי טיפול בפסולת מוצקה ותשטיפים הניגרים ממנה, באופן שתמנע היווצרות ריחות, זיהום מי תהום, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, והכל כפי שיאושר על ידי הרשות הסביבתית והרשות המקומית.

3. רעש

- 1) בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש החורג מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התש"ן 1990, יידרש תכנון והקמת מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.
- 2) מפלסי הרעש המירבי במבנים הסמוכים לאזור התעשייה (המוגדרים בתקנות מבנים א - ד') לא יעלה על המפלס המירבי המותר ובהחמרה של 5dB (A), כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התש"ן 1990 התוספת הראשונה.
- 3) בתכנית המפורטת לאזור התעסוקה ייקבע כי בקשה להיתר בניה (או אכלוס מחדש) למתקנים ומבנים העלולים ליצור רעש בלתי סביר, תלווה במסמך אקוסטי לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ו/או הרשות הסביבתית. במסמך האקוסטי יפורטו ויאופיינו מקורות הרעש, האמצעים להפחתתם עד למפלס המותר בהתאם למאפייני הרעש, מישכו, וזמן היווצרותו (יום או לילה).

4. איכות אוויר

- 1) לא תותר כניסת מפעלים הפולטים מזהמים לאוויר.
 - 2) מזהמים שלגביהם אין התייחסות בהוראת הדין, יחויבו בעמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - 3) במפעלים בהם חומרי גלם, תהליכי שינוע, האחסון והייצור עלולים לגרום לפיזור אבק במהלך הפעילות ו/או במקרה תקלה, יעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק, כולל הקמת מבנים סגורים, דרכים סלולות, וכד', הכל על פי הנחיות הגורמים הסביבתיים המוסמכים.
5. חומרים מסוכנים

- 1) כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993.
- 2) לא תותר כניסת מפעלים הנדרשים לחומרים מסוכנים לצורך תהליכי הייצור.
- 3) תותר כניסת מפעלים, הנדרשים להיתר רעלים – חומרים מסוכנים לצרכים תפעוליים בלבד.
- 4) תכנית מפורטת הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תקבע הוראות לטיפול בהם, שינועם ואחסונם, בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים המוסמכים.

6. פסולת רעילה
טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) התשנ"א - 1990 וחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג – 1993.

3.11 מגורים מסחר ותעסוקה

- 3.11.1 שימושים:
השימושים המותרים עפ"י תכניות תקפות.
- 3.11.2 הוראות:
בהתאם להוראות התכניות התקפות.

3.12 מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

- 3.12.1 שימושים:
השימושים המותרים עפ"י תכניות תקפות.
- 3.12.2 הוראות:
בהתאם להוראות התכניות התקפות.

3.13 תיירות ונופש

מיועד להקמה של מבנים תיירותיים ולפיתוח של שטחים לפעילויות של תיירות ונופש.

3.13.1 שימושים:

- א. באזורים קיימים - השימושים המותרים יהיו עפ"י תכניות תקפות.
- ב. איכסון תיירותי, אולמות כינוסים, גלריות, בתי קפה, מסעדות, מוסדות ציבור, מתקני ספורט, שירותי תיירות משלימים, דרכי גישה וחניית, שטחים פתוחים וגינון.

3.13.2 הוראות:

- א. באזורים קיימים יחולו הוראות התכניות התקפות.
- ב. במתחמים חדשים - תוכן תכנית מפורטת עפ"י תקני משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12.

3.14 שרותי דרך

3.14.1 שימושים:

- א. באזורים קיימים - השימושים המותרים יהיו עפ"י תכניות תקפות.
- ב. תחנת תדלוק ושירותים נלווים, בהתאם להוראות תמ"א 18, על שינוייה.

3.14.2 הוראות:

כל תכנית לתוספת או לשינוי לתחנה קיימת או להקמת תחנת תדלוק, תערך בכפוף להוראות תמ"א 18/4, על שינוייה.

3.15 ספורט

3.15.1 שימושים:

מתקנים לפעילויות ספורט לרבות אולמות ספורט, בריכות שחיה, מסלולי אתלטיקה ושירותים נלווים.

3.15.2 הוראות:

בהתאם להוראות התכניות התקפות.

3.16 בית עלמין

3.16.1 שימושים:

א. באזורים קיימים – השימושים המותרים על פי התכניות התקפות.

ב. קבורה, מבנים ושימושים הקשורים בקיום, הפעלה ושמירה של בית העלמין, כולל מבני דת, שבילים, גינון, דרכים וחניית, הכל בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה.

3.16.2 הוראות:

הרחבת בית העלמין תהיה בכפוף לתכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 19, על שינוייה.

3.17 מתקנים הנדסיים

3.17.1 שימושים:

א. שטח המיועד להקמה ותפעול של מתקנים הנדסיים.

ב. דרכי שרות וגינון.

3.17.2 הוראות:

א. באזורים קיימים יחולו הוראות התכניות התקפות.

ב. במתחמים חדשים תותר הקמתם של מתקנים הנדסיים, מכח תכנית מפורטת, לשירות המתחם בלבד.

3.18 שטח חקלאי

3.18.1 שימושים:

השימושים המותרים עפ"י תכניות תקפות.

3.18.2 הוראות:

בהתאם להוראות התכניות התקפות.

3.19 שטח ציבורי פתוח

3.19.1 שימושים:

א. באזורים קיימים – השימושים המותרים יהיו עפ"י תכניות תקפות.

ב. גינון, שטחים ושבילים מרוצפים, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

ג. פרגולות הצללה, ריהוט גן, מתקני משחק וספורט פתוחים, תאורה.

ד. מבני שירות קטנים לצורך תחזוקת הפארק בלבד, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים.

ה. שטחים לצרכי ניקוז.

3.19.2 הוראות:

א. באזורים קיימים ייחולו הוראות התכניות התקפות.

ב. תכנית מפורטת לשצ"פ תכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים:

1. תכנית פיתוח הכוללת פירוט כדלקמן: תאורה, ריהוט גן, ריצוף, מתקנים וגידור.

2. נגישות להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

3. מעבר תשתיות.

4. שימוש בנגר עילי והפניית עודפי נגר לשצ"פים נוספים.

ג. צומח טבעי ישמר ויטופח.

3.20 שטח פרטי פתוח

3.20.1 שימושים:

השימושים המותרים עפ"י תכניות תקפות.

3.20.2 הוראות:

בהתאם להוראות התכניות התקפות.

3.21 שטחים פתוחים

בשטח זה יאושרו רק השימושים הקשורים בממשק ובניהול משאבי הטבע המקומיים והמבקרים בהם, עיבוד חקלאי על פי התוספת הראשונה לחוק, דרכים ומתקני תשתית. בשטח המסומן כחורשה לשימור – ההוראות בהתאם לתכניות תקפות.

3.22 יער

השימושים והתכליות יהיו בהתאם להוראות תמ"א 22, על שינוייה ובתאום עם קק"ל.

3.23 שמורת טבע

3.23.1 שימושים:

- א. בהתאם להוראות תמ"א 8.
- ב. בשמורת הטבע הנמצאת בתחום מתחם M4, תותר פעילות עיבוד ושימוש חקלאי, למעט הקמת מבנים.

3.23.2 הוראות:

בהתאם להוראות תמ"א 8.

- א. לא יהיה בשטח שמורת הטבע הנמצאת בתחום מתחם M4 בכדי לפגוע בביצוע פעילות חקלאית בשטחים המעובדים בפועל, ערב אישור תכנית זו.
- ב. תכנית מפורטת בתחום שמורת הטבע במתחם M4, תתייחס בין היתר לנושאים הבאים:
 1. קביעת רוחב רצועת חיץ בין השטחים המיועדים למגורים ולשמורת טבע במטרה ליצור חיץ בין המגורים לפעילות החקלאית שהותרה ביעוד שמורת טבע ולמנוע השפעת מטרדים סביבתיים.
 2. סוג העיבוד החקלאי המותר, לרבות התייחסות לריסוס ואו לדישון.
 3. הקמת תשתיות מים וסוג המים המתאים לפעילות החקלאית.
 4. נגישות אל השטחים החקלאיים והיקף הגידור סביב העיבוד החקלאי, בתאום עם רט"ג.

3.24 פארק עתיקות

3.24.1 שימושים:

- א. פארק ציבורי ברמת פיתוח אקסטנסיבית הכולל: ממצאים ארכיאולוגיים והיסטוריים, שטחים טבעיים, נטיעת עצי צל, שבילים להולכי רגל, מקומות ישיבה, פרגולות הצללה, תאורה ושילוט, מבנה שירות לצורך תחזוקת הפארק בלבד.

3.24.2 הוראות:

- תכנית מפורטת לפארק העתיקות תבטיח את שימור ושיקום הממצאים הארכיאולוגיים, בשילוב עם מרכיבי הטבע והנוף הטבעיים. התכנית תתואם עם רשות העתיקות ותכלול בין היתר את ההנחיות הבאות:
- א. כל עבודה באתר תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות.
 - ב. הפארק יפותח ברמת פיתוח אקסטנסיבית, תוך מתן דגש על שימור ושיקום הממצאים הארכיאולוגיים ומרכיבי הטבע, הנוף והמורשת.
 - ג. יוסדרו שבילים מוגנים ורחבות להולכי רגל, ויפותחו מקומות ישיבה והצללה.

3.25 שוק פתוח

3.25.1 שימושים:

השימושים המותרים עפ"י תכניות תקפות.

3.25.2 הוראות:

בהתאם להוראות התכניות התקפות.

3.26 דרכים

3.26.1 שימושים:

דרכים, מבני דרך ומתקני דרך - כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל, מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני.

3.26.2 הוראות:

- א. לא תותר בניה וחניה בשטחים הכלולים בתחום קווי הבנין של דרכים ארציות, למעט אלו המאושרים בתכנית זו, או במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן עפ"י הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בנין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.
- ב. התוואי המדויק של הדרכים המוצעות ייקבע בתכנית מפורטת, בהתאם לעקרונות המפורטים בתכנית זו ובנספח התחבורה המנחה.
- ג. לא יותרו כל בניה או שימוש או ביצוע עבודה אחרת בשטח המיועד לדרך, מלבד עבודות הקשורות בסלילתה, אחזקתה ותיקונה, או בהתקנת מתקני דרך וקווי תשתיות על/תת קרקעיים לסוגיהם.
- ד. יעשה טיפוח נופי של הדרכים בהתאם להנחיות הנופיות בסעיף 4.4.2.
- ה. במסגרת תכנית מפורטת לדרך מס' 1005 ייקבע רוחב הדרך בין 24 ל-30 מ' וייקבעו כניסות לאזורי פיתוח גובלים, באופן שלא יפגע בתפקודה כדרך מאספת.
- ו. ביטול תוואי דרך המסומנת לביטול ייכנס לתוקפו עם מימוש התווייתה וסלילתה של הדרך החלופית הקבועה בתכנית זו.
- ז. דרך עתידית: תוואי עקרוני לדרך בתכנון עתידי, המסומן למטרות מידע בלבד.

3.27 שביל להולכי רגל

3.27.1 שימושים:

השימושים המותרים עפ"י תכניות תקפות.

3.27.2 הוראות:

בהתאם להוראות התכניות התקפות.

3.28 חניה משולבת בשטח ציבורי פתוח

מסומן בתשריט כשטח ציבורי פתוח עם סימון חניה.

3.28.1 שימושים:

השימושים המותרים עפ"י תכניות תקפות.

3.28.2 הוראות:

בייעוד זה יחולו הוראות תכניות תקפות.

3.29 החיאה עירונית

3.29.1 מסמך מדיניות:

- א. יוכן מסמך מדיניות לשטח המסומן בתשריט כשטח שיקום/התחדשות, כמסמך מנחה לתכניות המפורטות שיקודמו בתחום זה בהמשך.
- ב. מסמך המדיניות ייקבע את גבולותיו המדויקים של השטח להתחדשות, או עקרונות לקביעתו במסגרת התכנון המפורט.
- ג. המסמך יכלול הנחיות לפיתוח עסקים, חיי תרבות ומגוון דגמי מגורים, במטרה להחיות את המרכז הותיק ע"י הרחבה של הפעילויות הציבוריות, העסקיות והתרבותיות. בנוסף, יכלול מסמך המדיניות התייחסות לכלל התשתיות הציבוריות, הן הקיימות והן הנדרשות לאור הפיתוח המוצע, הכל בהתאם להוראות תכנית זו ולעקרונות המפורטים בנספח הבינוי.

3.29.2 שימושים:

- א. במסגרת תכנית מפורטת, ובכפוף להתאמה למסמך המדיניות, ניתן לאשר:
 - הקמה של בתי קפה, מסעדות, חנויות, גלריות, סדנאות אומנות ואולמות מופעים,
 - מבני ציבור לסוגיהם, שיתנו מענה לצרכים כלל עירוניים ואזוריים.
 - מגוון מבני מגורים
- ב. התכנית תאפשר הקמה של מבנים חדשים או הרחבה של מבנים קיימים, במתכונת של פינוי-בינוי, עיבוי, או מסלולי פיתוח אחרים ותכלול הוראות לגבי התשתיות הנדרשות לפיתוח המוצע.
- ג. התכנית תקבע הנחיות ביחס לעירוב שימושים, לרבות הנחיות סביבתיות שיתייחסו למניעת מטרדים בגין סמיכות שימושים שונים.

3.30 אזור לשימור וטיפוח תיירותי ותרבותי

3.30.1 מסמך מדיניות

- א. יוכן מסמך מדיניות לשטח המסומן בתשריט כתחום אתר/מתחם לשימור, כמסמך מנחה לתכניות המפורטות שיקודמו בתחום זה בהמשך.
- ב. מסמך המדיניות ייקבע את גבולותיו המדויקים של השטח לשימור /טיפוח תיירותי או עקרונות לקביעתם במסגרת התכנון המפורט.
- ג. המסמך יכלול הנחיות לשימור וטיפוח תיירותי ותרבותי, במקביל לפיתוח האזור, במטרה להביא להרחבת הפעילות התיירותית, בין היתר על ידי יצירת חצרות תיירותיות וחדרי אירוח עפ"י עקרונות נספח הבינוי המצורף לתכנית זו.

3.30.2 שימושים:

- א. במסגרת התכנית המפורטת, ובכפוף להתאמה למסמך המדיניות, ניתן לאשר:
 - הקמה של מסעדות, חנויות לממכר תוצרת מקומית, אולמות תצוגה וגלריות
 - מלונות וחדרי אירוח, עפ"י תקני משרד התיירות.
- ב. התכנית תכלול הוראות בדבר שימור וטיפוח המרקם הקיים, בדגש על יצירת חצרות תיירותיות וטיפוח המרחב הציבורי.

3.31 ציר נופי עסקי

- ציר להולכי רגל, העובר חלקו בשטחים פתוחים וחלקו בשטחים בנויים, והמקשר בין חלקי העיר השונים.
- 3.31.1 מיקומו המדויק של הציר ייקבע בתכנית מפורטת בסמכות מחוזית, בהתבסס על סימונו במסמכי תכנית זו.
 - 3.31.2 על תכנית מפורטת לפיתוח הציר יחולו ההוראות שלהלן:
 - א. התכנית תערך בראיה כוללת, תוך שמירה על רציפותו של הציר, בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הנופי.
 - ב. התכנית תכלול הנחיות, לרבות הנחיות עיצוביות כגון: שילוט, תאורה, ריצוף או סימני דרך אחרים, המדגישות ככל שניתן הן את רציפותו והן את השונות הנוצרת במעבר בשטחים בעלי אופי שונה בעיר.
 - ג. בתחום אזוריים בנויים תותר הקמה של חזית מסחרית לאורך הציר, שתשלב חנויות, בתי קפה, מסעדות וגלריות.

3.32 שער

- נקודת ציון של כניסה לעיר.
- 3.32.1 תכנית מפורטת תקבע הנחיות לפיתוח כל אחד משערי הכניסה לעיר בהתאם למאפייניו היחודיים אך בראיה מערכתית שתחדד את הייחודיות של העיר. יישמר שטח פתוח באזור שערי הכניסה שידגיש את הבינוי סביבו.
 - 3.32.2 תותר הצבה של פסלי חוצות, שילוט ותאורה.

3.33 מוקד מקומי

- מרכז של שכונה וותיקה או חדשה.
- 3.33.1 בשכונה וותיקה יפותחו שטחים למבני צבור, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים באזורים המיועדים לכך, כדי לתת מענה לצרכים עירוניים ואזוריים ולחזק את לב העיר.
 - 3.33.2 בשכונה חדשה יפותחו מבני צבור, מסחר שכונתי ושטחים ציבוריים פתוחים, כדי לתת מענה לצרכים המקומיים של השכונה, בהתאם לנספח הפרוגרמתי ועפ"י תכנית מפורטת.

3.34 מוקד אזורי

- מרכז פעילות ברמה אזורית המצוי בתחום מעלות תרשיחא או בקרבתה.
- 3.34.1 אזור המיועד לשדרוג לרמה אזורית לרבות נגישות של תחבורה ציבורית.

3.35 טבלת זכויות לפי שימושים – תוספת בלבד:

גובה מבנים (3)	מתקנים הנדסיים	זרימים	מסחר	שצ"פ (דונם)	מבני ציבור (דונם) (2)	מגורים (1)	שטח המתחם (דונם)	שטח מתחם מגורים חדש M1
עד 8 קומות (6 קומות מעל מפלס הקרקע)	עד 3% משטח המתחם	כ-20% משטח המתחם	כ-2,500 מ"ר	50	כ-47	כ-60% מהשטח. כ-1,400 יח"ד. כ-155,000 מ"ר.	כ-464	
עד 8 קומות (6 קומות מעל מפלס הקרקע)	עד 3% משטח המתחם	כ-20% משטח המתחם	כ-875 מ"ר	35	כ-61	כ-60% מהשטח. כ-500 יח"ד. כ-90,000 מ"ר.	כ-208	
עד 8 קומות (6 קומות מעל מפלס הקרקע)	עד 3% משטח המתחם	כ-20% משטח המתחם	כ-875 מ"ר	58	כ-54	כ-60% מהשטח. כ-500 יח"ד. כ-85,000 מ"ר.	כ-250	
עד 8 קומות (6 קומות מעל מפלס הקרקע)	עד 3% משטח המתחם	כ-20% משטח המתחם	כ-2,923 מ"ר	7		כ-60% מהשטח. כ-1,670 יח"ד. כ-245,000 מ"ר.	כ-585	
עד 4 קומות	עד 2% משטח היעוד	כ-20% משטח היעוד	כ-1,750 מ"ר	7		כ-30% מהשטח. כ-200 יח"ד. כ-36,000 מ"ר.	כ-184	
עד 2 קומות	עד 2% משטח היעוד	כ-10% משטח היעוד	כ-3,500 מ"ר	כ-25 דונם (כ-70% מהשטח)			כ-35	
עד 3 קומות			כ-12,423 מ"ר	כ-175 דונם מוסדות צבור מוסדות מוסדית, מוסדות צבור 15442/ג	כ-95,000 מ"ר תעסוקה, מוסדות צבור ומסחר לפי תכנית ג/15442		כ-105	
				כ-175 דונם	כ-162 מ"ר	כ-4270 יח"ד (במימוש מלא)		

הערות:

- (1) תמהיל גודל הירות ייקבע בהתאם לעקרונות נספח פרוגרמה.
- (2) שטחי הציבור לסוגיהם ייקבעו בהתאם לאמור בטבלה דלעיל, או עפ"י התדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף בעת הכנת התכנית המפורטת.
- (3) תותר הקמת מתקנים הנדסיים לשירות המתחם בלבד, במסגרת תכנית מפורטת.
- (4) תוספת שטחי תעסוקה, מוסדות צבור ומסחר במתחם M3, עפ"י תכנית ג/15442 לא נכלל בסה"כ.

4. תכולת נספחים והוראות נוספות

4.1 הנחיות לתוכניות מפורטות - כללי	
א.	תוכן תכנית מפורטת לכל מתחם מגורים חדש בשלמותו. יחד עם זאת, בסמכות מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת לחלק ממתחם ובלבד שמוסד התכנון אישר מסמך מדיניות למתחם במלואו, אשר אומץ במוסד התכנון כמסמך מנחה לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך. מסמך זה יכלול התייחסות מלאה להקצאות שטחי ציבור, דרכים, תשתיות ציבוריות, חלוקה עקרונית של נפחי הבניה, צפיפות יחיד והיקפי מסחר ותעסוקה במתחם, ככל שישנם - הכל בהתאם להוראות תכנית זו.
ב.	זכויות הבניה והגובה יהיו בהתאם לקבוע בתכנית תקפה או בהתאם למפורט בטבלת הזכויות.
ג.	בכל תכנית מפורטת יובטח יעול השימוש בקרקע וניצול תת הקרקע לשימושים שונים.
ד.	רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, במסגרת סה"כ שטחי הבנייה הקבועים בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו.
ה.	תכנית מפורטת למתחם תכנון שלם או לחלק משמעותי ממנו, תכלול נספחי בינוי, פיתוח ונוף, איכות סביבה, תנועה ותחבורה, מים וביוב, ניקוז ושימור נגר עילי.
ו.	מוסד תכנון רשאי לפטור מהכנת כל הנספחים המפורטים בס"ק ה לעיל או חלק מהם, ואו לדרוש נספחי תכנון אחרים ואו נוספים ואו להגדיר אלו נספחים יהיו מחייבים ואילו מנחים, מנימוקים שיירשמו בהחלטתו.
ז.	תכנית מפורטת תקבע הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים, הנדרשים על פי תכנית זו.
ח.	החלטת מוסד התכנון, בבואו לאשר תכנית שבסמכותו, תבוסס על מערכת שיקולים הכוללים בין היתר:
	<ol style="list-style-type: none"> 1) כושר נשיאה של תשתיות לרבות תחבורה וחנייה, בהתייחס לקיים בתחום התכנית ולהיקף האוכלוסייה והשימושים המוצעים בה, הכל בהתאם להוראות תכנית זו. 2) קיומם של שטחי ציבור, כאמור לעיל 3) עמידה בתנאים סביבתיים, כולל מיקרו אקלים, איוורור, מבטים לנוף, זכויות שמש וכד', ובהתאם לעקרונות הנספח הנופי סביבתי.
ט.	דיוק בסימונים:
	<ol style="list-style-type: none"> 1) סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ואו מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ואו שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ואו מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו. 2) סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.

4.2 תכולת נספחים בתוכניות מפורטות	
4.2.1	<p>נספח בינוי:</p> <p>א. הנספח יכלול הגדרה של סוגי מבנים, גובה מעל הקרקע הטבעית, נגישות, פתרונות חניה והעמדה של מבנים בקני"מ התואם לתכנית המוצעת.</p> <p>ב. כן יכלול הנספח את השטחים הפתוחים הכוללים בתחום התכנית ואת השטחים הפתוחים הגובלים.</p> <p>ג. במסגרת התכנית יקבעו מיקום המחסנים ומבני העזר, עקרונות הניקוז וגובה הקרקע ממנו יחושב גובה 0.0 של המבנים.</p>
4.2.2	<p>נספח פיתוח ונוף:</p> <p>תכנית הפיתוח תערך בהתאם להנחיות הנופיות המפורטות בתכנית זו, ובהתבסס על ניתוח נופי של השטח. התכנית תכלול מפלסים וגבהים של הקרקע, קירות תומכים, חיבורי תשתית לקווי ומתקני תשתית, סוגי צמחים ופרישתם.</p> <p>א. תכנית הפיתוח תהיה בקני"מ 1:250.</p>

<p>ב. התכנית תפרט את גבהי הקרקע הטבעיים והמתוכננים. ג. התכנית תקבע את שלבי הפיתוח, לרבות פיתוח תשתיות. ד. תכנית הפיתוח תכלול הנחיות לפיתוח הנוף, לרבות תכניות ופרטים עקרוניים לפיתוח השטחים הפתוחים. ה. תכנית הפיתוח תציג פתרונות להגברת חלחול מי נגר.</p>	
תשתיות	4.3
<p>מיס</p> <p>א. תנאי לאישור תכנית מפורטת במתחם חדש הוא אישור תכנית אב למיס למעלות-תרשיחא. ב. לא יינתן היתר בנייה או פיתוח ללא שהובטחה הספקת מיס תקינה לאתר על פי נספח בינוי מאושר בו יוצג חיבור לרשת המים המקומית. ג. הספקת המים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. ד. בתחום התוכנית תישמר זכות מעבר לתשתיות מיס ציבוריות בכל המגרשים בהתאם לצרכים העירוניים. זכות המעבר תנוצל רק במקרה שתחום הדרך אינו מאפשר מעבר תשתיות. זכות המעבר תהיה ככל הניתן בתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש, ובכל מקרה לא תפגע במימוש זכויות בעלי המגרשים. ה. בתכנית מפורטת יינתנו הוראות בדבר מגבלות בניה מעל קווי מיס קיימים בתאום עם הגורמים המוסמכים ו. בתחום רצועה לתכנון עפ"י תמ"א 34/ ב/ 5 יחולו הוראות התמ"א על שינוייה.</p>	4.3.1
<p>ביוב</p> <p>א. תנאי להפקדת תכנית מפורטת מכוח תכנית המתאר יהיה תחילת ביצוע של המאסף הראשי החדש מנקודת ריכוז שפכי העיר ועד לנקודת הכניסה למט"ש מעלות-געתון, עפ"י תכנית ביוב מאושרת. ב. תנאי לאישור תכנית מפורטת יהיה אישור תכנית ביוב המתייחסת לאיסוף וסילוק השפכים משטח התכנית המוצעת. תכנית הביוב תכלול את תכנון קווי ההולכה הראשיים ותקבע שלבים לביצועה, במקביל לביצוע התכנית המפורטת. ג. תכנית מפורטת תקבע תנאים למתן היתרי בנייה, לרבות קבלת לוח זמנים מחייב לביצוע תכנית הביוב, כך שמערכת הביוב תפעל בטרם אכלוס המבנים. ד. יותר חיבור ביוב למערכת העירונית לביוב המוגדר כביוב ביתי בלבד. ה. לכל ביוב ממקור אחר, כגון תעשייה, יידרש טיפול מוקדם בתחום המגרש המייצר את אותו הביוב.</p>	4.3.2
<p>ניקוז</p> <p>א. לא תאושר תכנית מפורטת מכוח תכנית זו, טרם אישור תוכנית אב לניקוז הכוללת חיבורים למערכות הניקוז האזוריות. ב. בתוכניות המפורטות יובטח ניקוז כל שטח התוכנית, עפ"י תכנית ניקוז מפורטת שתאושר ע"י רשות הניקוז האזורית. ג. לא יותר חיבור מערכות ביוב לניקוז ולהפך. כלל זה מחייב גם הפרדה מפלסית בין מערכת הניקוז לבין מכסי שוחות (שוחות ביוב במדרכה). ד. לא תופקד תכנית במתחם M2, אלא לאחר שהוכח לשביעות רצון מוסד תכנון, כי מערכת הניקוז המוצעת בה אינה נפגעת מבינוי קיים או מאושר בתכנית תקפה בכפר ורדים. ה.</p>	4.3.3
<p>שימור מי נגר עילי בתוכניות מפורטות יינתנו הנחיות לשימור מי נגר עילי, בהתאם לכללים הבאים:</p> <p>א. בייעודי קרקע בהם צפוי נגר באיכות טובה עד בינונית, ייקבעו ההנחיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יוקצו לפחות 15% שטחים חדירים למים מתוך שטח המגרש הכולל. 2. במגרשים בהם יותקנו מתקני החדרה ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מיס משטח המגרש הכולל. 3. בשטחים ציבוריים ייקבע פיתוח המאפשר חלחול מיס, שההיה והקטנת עודפי נגר. 	4.3.4

<p>4. הכוונת עודפי נגר בעת עוצמת גשם גבוהה למערכת ניקוז ציבורית בכבישים או לעורקי זרימה ראשיים ומסודרים. ב. בייעודי קרקע בהם צפוי נגר באיכות נמוכה או גרועה, יערך נספח המפרט את האמצעים למניעת חידור הנגר לקרקע או אל מערכת הניקוז ללא טיפול.</p>	
<p>הגנה על מי תהום</p> <p>א. תכנית מפורטת, הכוללת שימושים בעלי פוטנציאל זהום, כאמור בסעיף 28 לתמ"א 34 ב' 4, תכלול הוראות בהתאם לסעיף 30 לתמ"א, לרבות הכנת נספח הבוחן את השפעות השימושים על מי התהום, בתיאום עם הגורמים המוסמכים, ועיגון האמצעים למניעת זיהום ולהגנה על מי התהום בהוראות התכנית.</p> <p>ב. תכנית הכוללת אזורים רגישים להחדרת מי נגר, כמסומן בנספח ניהול מי נגר המצורף לתכנית זו, תכלול נספח שייבחן את השפעות השימושים המוצעים על מי התהום. על פי הנספח וככל הנדרש, ייקבעו בתכנית הוראות בדבר החדרת מי הנגר למי התהום בהתאם לשימושים המוצעים, בתאום עם מנהל רשות המים וכאמור בסעיף 26 לתמ"א 34 ב' 4. נמצא כי השימושים המוצעים, או סוג הקרקע, מהווים סיכון למי התהום, תקודם התכנית על פי סעיף 24 בתמ"א.</p>	4.3.5
<p>חשמל ותקשורת</p> <p>א. קוי חשמל: קוי חשמל חדשים בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת-קרקעיים ו/או עיליים ויקבע בכל מקרה לגופו, בתאום בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה ו/או עבודות חפירה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת חשמל. 2. תכנית מפורטת, המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תקבע מרחקי בטיחות למתן היתרים, בתיאום עם חברת החשמל. 3. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קוי מתח על ומתח עליון - יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית. <p>ג. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף אי לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. <p>ד. תאורת רחובות: מערכת תאורת הרחובות בכל התקנה חדשה תהיה עם כבלים תת-קרקעיים.</p> <p>ה. תקשורת: כל קוי התקשורת החדשים בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p>	4.3.6

הוראות נופיות	4.4
<p>עקרונות תכנון נופיים לתוכנית מפורטת</p> <p>א. הדגשת הדימוי של עיר הררית בלב שטחים טבעיים בעלי איכות נופית-סביבתית גבוהה וככל הניתן, יצירת מרקם משולב של מתחמים מבונים עם שטחי נוף טבעי.</p> <p>ב. הבינוי והפיתוח יהיו ככל הניתן מותאמים ומלווים את שיפוע הקרקע ותצורות הנוף הדומיננטיות, ועבודות העפר והתמוך בהם יהיו ככל הניתן בהיקף מצומצם.</p> <p>ג. שימור אזורים בעלי ערך נופי גבוה ללא פיתוח כלל, כגון: ואדיות, מצוקים, תופעות גיאולוגיות, תצורות נוף יחודיות, שטחי יער וחורש איכותיים, צמחיה נדירה, טרסות, בוסתנים וממצאים ארכיאולוגיים.</p> <p>ד. הקטנת הפגיעה הנופית כתוצאה מפיתוח תשתיות וצמצום הפיתוח של תשתיות המחברות בין השכונות ובתחום שטחים פתוחים סובבים.</p> <p>ה. ביצוע שיקום נופי לכל עבודות הפיתוח והבינוי במתחמים המפותחים, בדגש על שיקום השוליים החיצוניים של המתחמים והטמעתם ככל הניתן בנוף הטבעי של המקום.</p> <p>ו. שילוב צמחיה טבעית וטבעית למחצה (חסכונית במים) בתוך המתחמים המפותחים, ברחובות ובשולי הפיתוח.</p> <p>ז. התאמת גבהי המבנים לנוף הסובב לצורך צמצום השפעתם, בדגש על אזורים המצויים ברכסים מוגבהים.</p>	4.4.1
<p>הנחיות נופיות לפיתוח עפ"י יעודי קרקע ונושאים יחודיים</p> <p>א. שיקום נופי</p> <p>תכניות מפורטות הכוללות עבודות עפר, בינוי ופיתוח, יכללו הנחיות לשיקום נופי לרבות:</p> <p>1. השיקום הנופי יהווה חלק בלתי נפרד מתכנון הבניה והפיתוח בכל יעודי הקרקע, ויעשה בליווי אדריכל נוף.</p> <p>2. לפני תחילת ביצוע כל עבודה בשטח יהיה איתור, סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לעקירה/להעתקה ויקבע מיקום לשימורם באתר בהם לא יהוו הפרעה או מטריד חזותי, עד לשלב השימוש המשני בהם.</p> <p>3. בשיקום הנופי יעשה שימוש משני במשאבים טבעיים מקומיים:</p> <p>א. שימוש משני בקרקע מקומית שחושפה.</p> <p>ב. שימוש משני בעודפי עפר שנחפרו ונחצבו.</p> <p>ג. שימוש משני בסלעים ומשטחי סלע טבעיים.</p> <p>ד. העתקת עצים וגאופיטים ונטיעתם / שתילתם בשצ"פים, רחובות ושטחים פתוחים סובבים, בהתאם להנחיות רט"ג וקק"ל.</p> <p>4. יעשה שימוש נרחב בנטיעה ושתילה של צמחיה מקומית/טבעית לצורך שיקום עבודות הפיתוח השונות והטמעתם בנוף הטבעי.</p> <p>5. השיקום הנופי יכלול עבודות עפר ותימוך ליצירת רציפות והתאמת גבהי הקרקע בין המתחם המפותח לסביבתו.</p>	4.4.2
<p>ב. פיתוח תשתיות</p> <p>1. יושם דגש על צמצום הפגיעה הנופית בכל סוגי פיתוח תשתיות ודרכים במרחב העיר וסביבתה.</p> <p>2. העברת תשתיות תעשה בעיקרה בתחום דרכים קיימות ומתוכננות.</p> <p>3. תותר העברת תשתיות בשצ"פים רק לאחר בחינת חלופות להעברתן והשפעת התשתיות על השטח ותפקודו. תאסר כל פגיעה שאינה הכרחית בשטחים פתוחים ובשצ"פים. יקבעו אמצעי השיקום הנדרשים למזעור פגיעה נופית ו/או סביבתית בשצ"פ.</p> <p>4. באזורים רגישים נופית תותר העברת תשתיות עלילות צמודות לקרקע ושיקומן בנוף הטבעי, במידה והדבר יקטין את הפגיעה הנופית.</p>	

<p>ג. שטחי מגורים ומבני ציבור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח מגרשים למגורים ומבני ציבור יעשה מתוך מגמה להשתלב בטופוגרפיה הקיימת, תוך צמצום השימוש בעבודות עפר, שפכי עפר ותימוך. 2. גבהי הבינוי יותאמו, ככל הניתן, למבנה הטופוגרפי ולמבנה השכונה ויקבעו בתוכניות המפורטות. 3. מבני הציבור יפותחו בזיקה לשצ"פים המרכזיים ולשטחים הפתוחים הנשמרים בין מתחמי הבינוי. 	
<p>ד. שטחי תעסוקה ומסחר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתוכניות מפורטות יחויב פיתוח ו/או שימור של רצועת חיץ נופי משמעותי בין שטחי התעסוקה ליעודי קרקע גובלים, ופיתוח נופי אשר יקטין את השפעת אזורי התעסוקה בנוף הסובב. 	
<p>ה. דרכים ורחובות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתוכניות המפורטות יושם דגש על יצירת מערכת רחובות היררכית ברורה, ופיתוח המאפשר בהירות בהתמצאות בצירי התנועה. 2. לאורך דרכים ורחובות תשולב צמחיה כחלק משמעותי מחתך הרחוב. ישולבו עצי צל במדרכות או בצידן ותשולב צמחיה בחזית קירות תומכי מגרש עליון לצורך הקטנת נוכחותם בחזות הרחוב. 3. כל רחוב יתוכנן כיחידה אחת בתכנון כולל, ללא קשר לשלבי ביצוע. 4. ברחובות מגורים יושם דגש על תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושימוש באלמנטים של מיתון תנועה. 5. ברחובות שהוגדרו כדרכים מאספות או עורקיות בנספח התנועה (היררכיית דרכים), הפיתוח הנופי יכול לכלול אלמנטים פיסוליים כדוגמת הקיים בעיר מעלות. 	
<p>ו. שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פרישת השצ"פים תהיה חלק בלתי נפרד מהתכנון המפורט של שלד השכונה, ותתוכנן, ככל הניתן, כמערכת המשכית, רציפה ומקשרת בין שימושי הקרקע השונים. 2. השצ"פים ימוקמו, ככל הניתן, בסמוך למתחמים ציבוריים ולאזורי מגורים בהתאמה לתפקידם. 3. יש לאפשר נגישות מירבית להולכי רגל ולרוכבי אופניים, וכן הנגשה למוגבלים בתנועה. 	
<p>הנחיות נופיות לפיתוח במתחמי מגורים חדשים בהתאם להנחיות הנספח הנופי סביבתי</p>	4.4.3

4.5 הנחיות סביבתיות	
4.5.1	<p>אשפה ופסולת בניה</p> <p>א. בתכנית מפורטת יצוינו סידורי סילוק האשפה בתאום ובאישור הרשות המקומית. בתכנית יובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תקבע הוראות בדבר סידורי תברואה והפרדת פסולת ביתית, לרבות הנחיות למיקום מיכלי הפרדה יעודיים.</p> <p>ג. תכנית הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים תקבע הוראות והנחיות לפינוים מבתי מלאכה, בתי מסחר ומשק בית, בתיאום עם נציגי הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ד. טיפול בפסולת בנייה ועודפי עפר יערך על פי המפורט בתמ"א 16 על עדכונה.</p> <p>ה. תכנית מפורטת הכוללת חומרי חפירה ומילוי בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק יש תקבע הוראות בדבר טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון לטיפול בחומרי חפירה ומילוי ככל שיתעדכנו מעת לעת.</p>
4.5.2	<p>מניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים</p> <p>א. תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות מניעת מטרדים כגון רעש, שפכים, חומרים מסוכנים זיהום אויר, זיהום מים וכד', ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>ב. לתכנית מפורטת הכוללת 250 יח"ד ומעלה, והסמוכה לדרך ראשית או עורקית, תצורף חוות דעת סביבתית הבוחנת את מטרדי זהום האוויר והרעש מהדרכים. התכנית תכלול הוראות להפחתת המטרדים בהתאם, בתאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
4.6 הוראות כלליות	
4.6.1	<p>הפקעות</p> <p>א. בתכנית מפורטת ייקבעו הוראות בדבר הפקעת שטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>
4.6.2	<p>תנאים לביצוע התכנית</p> <p>הוצאת היתר בניה תותר על פי תכנית מפורטת בלבד. לא תותר הוצאת היתר בניה מכוח תכנית זו.</p>
4.6.3	<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.</p>
4.6.4	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים תוך ניצול תת הקרקע ככל הניתן, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תש"יג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p>
4.6.5	<p>מקלטים</p> <p>בתכנית מפורטת ייקבעו הוראות המתנות מתן היתר בנייה, באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
4.6.6	<p>כיבוי אש</p> <p>בתכנית מפורטת ייקבעו הוראות המתנות היתר בניה, בתיאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>
4.6.7	<p>עתיקות</p> <p>א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"יח - 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעו היזם במימונו.</p>

