

מינהל התכנון - מנהל צפון
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 20910

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 5.1.17 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

מועצה מקומית פסוטה

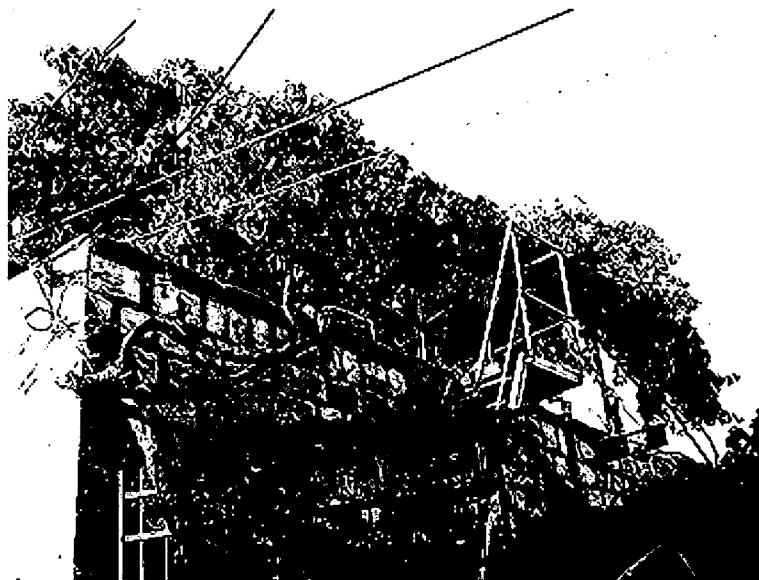
פסוטה

תכנית מתאר מקומית

מספר ג/20910

פברואר 2018

הודעה על אישור תכנית מס' 20910
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7342
 מיום 18-06-2018



תא מתכננים בע"מ
 רח' נחלת יצחק 28, תל אביב 67448



ראש צוות תכנון: גלעדי גליה
 אדריכלית ומתכננת ערים
 ת"ד 85 ראש פנה 12100

תוכן העניינים

7	1. זיהוי וסיווג התכנית
14	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
16	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
17	4. יעודי קרקע ושימושים
30	5. טבלת זכויות והוראות בניה
33	6. הוראות נוספות
53	7. ביצוע התכנית
54	8. אישורים וחתימות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/20910

תכנית מתאר מקומית פסוטה

צפון

מחוז

מעלה נפתלי

**מרחבי תכנון
מקומיים**

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

דברי רקע והסבר לתכנית

פסוטה הנו ישוב בן מאות שנים בגליל העליון המערבי, בלב שטח נופי איכותי, המשלב יערות טבעיים לשימור וטיפול עם שטחים חקלאיים וחקלאות הר מסורתית. תפרוסת הכפר ברכס והבינוי האורגני מסורתי המלווה את הטופוגרפיה, בשילוב החקלאות העוטפת את הכפר מכל עבריו והחורשים הטבעיים הסמוכים לו, יוצרים פסיפס מרשים בעל איכות נופית גבוהה.

מדיניות התכנון לישוב מבוססת על מטרת על שתמציתה פיתוח היישוב ושיפור איכות החיים בו תוך שמירה על "רוח המקום", ומכוונת ליצירת יישוב בעל אופי כפרי קהילתי ואיכות חיים גבוהה, הגדל בקצב מתון תוך שמירה על ערכי הנוף והמורשת הבנויה.

לתכנית מתאר זו קדמה תכנית האב שהוכנה בין השנים 2002-2004 בידי צוות תכנון רב תחומי, במסגרת אשכול מס' 1 בפרויקט האשכולות. את שלבי התכנון לוותה ואשרה ועדת היגוי, שכללה נציגים ממשרדי הממשלה השונים, ממוסדות התכנון (ועדה מחוזית וועדה מקומית) ומהמועצה המקומית. תכנית האב אומצה ע"י ועדה מחוזית צפון ביוני 2005.

הכנת תכנית האב לוותה בהליך של שיתוף ציבור, אשר כלל סקר עמדות, קבוצות מיקוד ומפגשים פתוחים לציבור בהם הוצגו עקרונות תכנית האב¹.

תכנית המתאר לפסוטה, שעקרונותיה מוצגים להלן, מהווה המשך לתכנית האב ובאה ליישם את המלצותיה.

תכניות עתידיות על גבי שטחים בבעלות המדינה, שיקודמו על ידי רשות מקרקעי ישראל או גוף ציבורי אחר, לא ייחשבו כסותרים תכנית זו.

נתונים פרוגרמטיים:

1. יעד אוכלוסיה - 3,700 נפש.

2. תוספת נדרשת של יחידות דיור - 500 יח"ד.

בהתאם להחלטות הוועדה המחוזית, בעת שדנה בהפקדת התכנית ובהתנגדויות שהוגשו לתכנית, במסגרת התכנית מוצעת תוספת של כ- 719 יח"ד, מהן כ- 689 בשטחי פיתוח חדשים².

עיקרי התכנית:

1. מגורים

במהלך הכנת תכנית האב, גובשו שתי מגמות פיתוח עיקריות³:

- התפתחות אורגנית מעגלית המרחיבה את הכפר מכל עבריו.
- התפתחות לכיוון דרום ודרום מזרח.

תכנית האב שילבה בתוכה את מתחמי המגורים המוצעים בשתי מגמות הפיתוח, בשטח גדול מהנדרש כמענה לביקושים החזויים לדיור ליעד האוכלוסיה, והותירה לתכנית המתאר לגבש את סדר העדיפויות לפיתוח ולתחם אותו בהתאם לדרישות הפרוגרמטיות.

במהלך הכנת תכנית המתאר, ובעקבות סקר ארכיאולוגי⁴ שנערך בפסוטה, גובש בשיתוף עם המועצה המקומית סדר עדיפויות לפיתוח מתחמי המגורים שהוצעו בתכנית האב ואומצה החלופה המעגלית - היקפית.

תכנית המתאר מגדירה מתחמים לאיחוד וחלוקה אשר יאפשרו את הקצאת הקרקע הדרושה לצרכי

¹ ראו פרק 9 בדו"ח ו. היגוי מס' 5 - תכנית אב דו"ח מסכמ מאוגוסט 2004 ופרק 2.1.5 בדו"ח ו. היגוי מס' 6 - עקרונות תכנית המתאר, מאי 2007.

² אחוזי המימוש מתייחסים לעובדה שרובן המכריע של האדמות במתחמי הפיתוח החדשים הן בבעלות פרטית. תוספת יחידות הדיור במסגרת התכנית משקפת שיעור מימוש של כ- 70% ביחס ליעדי התכנית.

³ לפרוט החלופות, הקריטריונים לדרוגן והליך בחירת החלופה המועדפת ראו דו"ח מס' 3, תכנית אב - חלופה נבחרת, יוני 2004.

⁴ כל שטח התכנית הנו שטח עתיקות מוכרז. בינואר - פברואר 2006 ביצעה רשות העתיקות, ביזמת ובמימון האגף לתכניות מתאר מקומיות ומפורטות במנהל התכנון - משרד הפנים, סקר ארכיאולוגי של המתחמים המיועדים לפיתוח בפסוטה, במטרה לתחם את אתרי העתיקות. הסקר הגדיר את גבולות האתרים בהם תתנגד רשות העתיקות לאפשר בנייה ותדרוש להשאירם כשטחים פתוחים. חלק מאתרים אלו הוצאו מתחום התכנית וחלקם יועדו לשטחים פתוחים/חקלאיים.

ציבור כגון דרכים, שצ"פים ומבני ציבור.

2. מוסדות ציבור

בפסוטה קיים מחסור בשטחים המיועדים בתכניות תקפות למוסדות ציבור, ויש מחסור בשטחי קרקע למוסדות ציבור הן עבור האוכלוסייה הנוכחית והן עבור אוכלוסייה עתידית. השטחים למוסדות ציבור, אשר יוקצו במסגרת תכניות האיחוד וחלוקה של מתחמי הפיתוח בכפר בהתאם להוראות תכנית זו, עונים על צרכי אוכלוסייה של כ- 4,800 תושבים.

תכנית המתאר מקצה שטחים למוסדות המשרתים את כלל היישוב (בית המועצה) בסמוך ככל האפשר למוקדים קיימים (מתנ"ס ובי"ס יסודי); בנספח הנופי מוצע פיתוח נופי לדרך המקשרת בין מבני הציבור הכלל ישוביים. למוסדות ציבור המספקים שירותים ברמה השכונתית (מעונות יום וגני ילדים) יוקצו שטחים במתחמים השונים, במסגרת תכניות איחוד וחלוקה שיוכנו עפ"י הוראות תכנית מתאר זו.

3. מערכת הדרכים

תכנית האב הציעה דרך היקפית במתחמים המיועדים לפיתוח, עם חיבורי רוחב לדרכים קיימות ביישוב. דרך זו באה לשרת את תוספת הבינוי המוצעת בהיקף הישוב ולקלוט את הגידול הצפוי בהיקפי התנועה עם התפתחות היישוב, מבלי להרחיב דרכים קיימות בגרעין הכפר הבנוי בצפיפות.

תכנית המתאר התאימה את תואי הדרכים המוצעות לממצאי הארכיאולוגיה ולדרישות רשות העתיקות. אילוצי הטופוגרפיה ההררית וגודל היישוב הכתיבו במידה רבה את תוואי הדרכים. הסטנדרטים הגיאומטריים של התכנון הותאמו לתנאי השטח, אופי היישוב וערכי טבע ונוף מיוחדים הקיימים במקום, במטרה לצמצם את היקפי עבודות עפר (חציבה ומילוי), הפגיעה הנופית ועלויות הפיתוח.

התכנית נמנעה ככל האפשר משינויים בדרכים מאושרות, ומציעה הסדרתן רק במקומות בהם לאור המצב הקיים לא ניתן לישמן או שהן בלתי בטיחותיות בעליל.

4. תיירות והיסטוריה

לפסוטה מאפיינים תיירותיים בולטים: סביבה הררית, נוף מרהיב, מסורת של חגים ותהלוכות, כנסיות המכילות אלמנטים עתיקים, גרעין כפר עתיק בעל מרקם ומבנים הראויים לשימור, מעין, בתי בד ועוד. בסביבה הקרובה אטרקציות תיירותיות רבות: במרחק הליכה קצר מהיישוב מצויים בריכת מפשטה ומבצר אבירים. באזור שמורות טבע, שבילים לטיול רגלי וטיולי רכב שטח. ביישוב וסביבותיו אתרים ארכיאולוגיים רבים.

התכנית מתווה מסלולי תיירות הקושרים נכסי הסטוריה ומסורת בתוך היישוב ומציעה חיבורים למסלולי טיול בסביבתו. באזור העתיקות על הגבעה הדרום מזרחית מציעה התכנית פארק ארכיאולוגי שישמש גם כפארק כלל יישובי.

גרעין הכפר מוגדר כמתחם לשימור והוראות התכנית כוללות הוראות לשימורו. השלמת סקר מבנים כמפורט בהוראות התכנית, ובעקבותיו תכנית שימור מפורטת, יאפשרו הגדרות מפורטות יותר של מתחמים ו/או מבנים לשימור והנחיות לפיתוחם, והוראות לבנייה חדשה המשתלבת במרקם.

תכנית האב הציעה כי הפיתוח הכלכלי העתידי של הכפר יהיה תיירותי בעיקרו. תכנית המתאר מאפשרת הקמת יחידות אירוח ועסקים קטנים המספקים שירותים נלווים לתיירות ביזמת תושבי הכפר, תוך שילובם במרקם המגורים.

5. מסחר ומלאכה

בהמשך למסורת רבת שנים - הפעילות העסקית בכפר משולבת ברובה הגדול באזורי המגורים, ואין ביישוב אזורים המיועדים למסחר או מלאכה בלבד. התכנית המוצעת ממשיכה מסורת זו והוראותיה מאפשרות שילוב עסקים קטנים שאינם מטורדיים במרקם המגורים. בנוסף מציעה התכנית אזור מסחר ותעסוקה משני צידי כביש הכניסה ליישוב.

6. מערכת ירוקה ושטחים פתוחים

מכלול השטחים הפתוחים במרחב העוטף וביישוב עצמו מתחברים למערכת אחת כוללת המורכבת משטחים פתוחים וצירים מקשרים. התכנית מייעדת שטח לפארק מרכזי בפסגת הגבעה הדרום מזרחית - עתיקות חדרן. שטחים לשצ"פים ברמה השכונתית יוקצו בתכניות איחוד וחלוקה שתערכנה למתחמים המיועדים לפיתוח עפ"י הוראות תכנית זו. הוראות התכנית והנספח הנופי כוללות הנחיות לפיתוח הרחובות והצירים הרגליים כחלק מהשטח הציבורי הפתוח והפעיל של הכפר.

פרוט נרחב לנושאי סביבה ונוף ניתן בנספח נופי-סביבתי, אשר הוכן בהתאם לדרישות תמ"א 35, ומהווה חלק ממסמכי תכנית זו.

7. סביבה

טיפול איכותי סביבתי, גם בשטח הבנוי של היישוב וגם בשטחים הפתוחים שבהיקפו, מושג בשלושה אמצעים:

- בחינת השלכות של רגישות שטחי הישוב וסביבתו על מיקום השטחים המיועדים לבנייה ופיתוח.
- מתן הוראות סביבתיות לשילוב עסקים קטנים במרקם המגורים.
- הסדרת תשתיות הביוב, המים והפסולת בישוב תוך מתן מענה לצורכי הישוב הקיימים והמתוכננים.
- כפי שהוזכר לעיל, פרוט נרחב לנושאי סביבה ונוף ניתן בנספח נופי-סביבתי, אשר הוכן בהתאם לדרישות תמ"א 35, ומהווה חלק ממסמכי תכנית זו.

8. תשתיות

פסולת: תחנת מעבר לפסולת קיימת בשולי הישוב, מצפון לו. התכנית המוצעת משאירה את מיקום התחנה במקומה הקיים, וכוללת הוראות מפורטות לטיפול ולפיתוח נופי, ולמזעור המפגע הסביבתי והאסתטי. עם זאת יש להדגיש את החשיבות של תפעול ותחזוקה מסודרים של האתר.

ביוב: מערכת הביוב הקיימת של פסוטה מבוססת על מערך קווי ביוב מאספים גרביטציוניים המוליכים את הביוב לתחנות שאיבה, ומהן בסניקה למתקן טיפול ולמאגר הקיימים בצפון הישוב.

מתקן הטיפול הקיים איננו מאושר, איננו מתוחזק כראוי, גולש לעיתים תכופות, אין ניצול של קולחים ואינו עומד בדרישות של הרשויות המוסמכות לעניין זה. לאחר בחינת חלופות שונות הוחלט לסנוק את הביוב למערכת אזורית. מתקן הטיפול הקיים מתוכנן להתבטל, והמאגר הקיים ישמש כברכת וויסות בלבד. לידו תיבנה תחנת שאיבה חדשה (עדיין בתכנון כללי ע"י משרד תל"ס) אשר תסנוק את הביוב המשותף של פסוטה, אבירים ונטועה אל מאסף ביוב צפוני קיים של מוא"ז "מעלה יוסף" המוביל את הביוב למתקן טיפול בשלומי.

מים: אספקת מים ליישוב מתבצעת ישירות מחיבור "מקורות" שאליו מגיעים המים מבריכת מקורות ברום 685+ מ'. רשת המים ברחבי היישוב בנויה מצינורות פלדה בקטרים "6"-1".

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז צפון

תכנית מס' ג/20910

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1 שם התכנית	תכנית מתאר פסוטה מס' ג/20910, שינוי לתכנית מתאר מספר ג/1346.
1.2 שטח התכנית	כ- 1897 ד'
1.3 מהדורות	שלב מתן תוקף
	מספר מהדורה מהדורה 1
	תאריך עדכון 05.02.18
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית
	סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.
	תכנית מגדירה מתחמים לתכנון מפורט הכולל איחוד וחלוקה וקובעת הוראות לעריכת תכניות אלה.
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ועדה מחוזית, מחוז צפון
	אופי התכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית.

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחבי תכנון מקומי מעלה נפתלי**קואורדינטה מערב
מזרח - Y 772500קואורדינטה דרום
צפון - X 229200**1.5.2 תאור מקום**

הישוב פסוטה שוכן בחלקו הצפוני של מרכז הגליל העליון, בגובה 600-650 מ' מעל פני הים, ע"ג שלוחה המשתפלת אל נחל בירנית בצפון ונחל כזיב בדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית פסוטה בתכניתהתייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב פסוטה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19640	מוסדר	כל הגוש	78-1	
19641	מוסדר	כל הגוש	92-1	
19642	מוסדר	כל הגוש	60-1	
19643	מוסדר	כל הגוש	46-1	
19644	מוסדר	חלק	87-40, 32-1	38-33 ✓
19645	מוסדר	חלק	140-4	3, 1 ✓
19646	מוסדר	חלק	90-43, 37, 36, 24-5	92, 91, 42, 25 ✓
19647	מוסדר	חלק	86-84, 58, 49	89-87, 61, 59, 57, 50, 48 ✓
19648	מוסדר	חלק	-	30, 17 ✓
19659	מוסדר	חלק	20-6	21, 5, 2 ✓
19660	מוסדר	חלק	70, 67-37, 18-12, 9-1	69, 68, 36, 20, 19, 10 ✓
19661	מוסדר	חלק	20	1 ✓
19677	מוסדר	חלק	27-23	38-33, 29, 28, 22 ✓
19678	מוסדר	חלק	22-1	72, 37-23 ✓
19683	מוסדר	חלק	23, 19	21, 20, 10
19684	מוסדר	חלק	33, 31-7, 5, 3, 1	6, 4, 2
19690	מוסדר	כל הגוש	38-1	
19691	מוסדר	חלק	50-18, 16-14, 12, 11, 2	17, 13, 9-6, 1
19695	מוסדר	חלק	56-50, 41-35, 27-23, 10-8, 1, 92, 65	75, 74, 66, 64, 22, 11, 2, 93, 91, 90, 87, 80
19697	מוסדר	חלק	53-44, 29, 28, 26-15, 10-1	55, 54, 30, 27, 13, 11
19700	מוסדר	חלק	-	28
19701	מוסדר	חלק		7, 2, 1
19722	מוסדר	חלק		20
גרעין הכפר	לא מוסדר	כל הגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מעלה יוסף

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית תקפה	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 34 ב' 4	כפיפות	התכנית כולה באזור פגיעות מי תהום גבוהה – א'1.	י.פ. 5704	16.8.2007
תמ"א 34 ב' 5	כפיפות	בשטח התכנית עוברים קווי מים קיימים/מאושרים	י.פ. 5998	14.9.2009
תמ"א 18 4 –	כפיפות		י.פ. 5568	23.8.2006
תמ"א 16 / 4 –	כפיפות		י.פ. 6324	22.11.2011
תמ"א 19 –	כפיפות		י.פ. 3525	11.02.1988
תמ"מ 9/2	כפיפות	אישור עלפי תמ"מ 9/2: תוספת של 10% לשטח הפיתוח הקבוע בתמ"מ אושרה בישיבת ועדה מחוזית מס' 2013005 ביום 6.5.13 ובישיבת ולנת"ע מיום 29.10.2013		
ג/1346 - תכנית מתאר פסוטה –	שינוי	תכנית זו מוסיפה שימושים מותרים בייעודי מגורים במסגרת הזכויות המותרות, משנה ייעודי קרקע ומסדירה דרכים בהתאם לקיים, מוסיפה הוראות שימור והוראות נוספות.	3530	01.03.1988
ג/3289	שינוי	תכנית זו מוסיפה שימושים מותרים בייעודי מגורים במסגרת הזכויות המותרות.		18.11.1982
ג/3867 – שינוי משטח חקלאי למגורים	שינוי	תכנית זו מוסיפה שימושים מותרים בייעודי מגורים במסגרת הזכויות המותרות, ומסדירה דרכים בהתאם לקיים.	3334	15.05.1986
ג/5887	שינוי	תכנית זו מוסיפה שימושים מותרים בייעודי מגורים במסגרת הזכויות המותרות.	3880	23.05.1991
ג/6675 – שינוי לתכנית מתאר פסוטה ג/1346	שינוי	תכנית זו מוסיפה שימושים מותרים בייעודי מגורים במסגרת הזכויות המותרות.	3874	09.05.1991
ג/11269 שיקום מחצבת פסוטה	כפיפות		5452	03.11.2005

מספר תכנית תקפה	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/11455 – הרחבת תכנית מתאר ג/1346 פסוטה	שינוי	תכנית זו מוסיפה שימושים מותרים בייעודי מגורים במסגרת הזכויות המותרות.	4904	25.07.2000
ג/11722 – הרחבת תכנית מתאר ג/1346 פסוטה	שינוי	תכנית זו מסדירה דרכים ומוסיפה שימושים מותרים בייעודי מגורים במסגרת הזכויות המותרות.	5112	12.09.2002
ג/12653 – הרחבת תכנית מתאר ג/1346 פסוטה	שינוי	תכנית זו מסדירה דרכים ומוסיפה שימושים מותרים בייעודי מגורים במסגרת הזכויות המותרות.	5273	18.02.2004
ג/13270 – הרחבת תכנית מתאר ג/1346 פסוטה	שינוי	תכנית זו מוסיפה שימושים מותרים בייעודי מגורים במסגרת הזכויות המותרות.	5343	14.11.2004
ג/17225	שינוי	תכנית זו מסדירה דרכים ומוסיפה שימושים מותרים בייעודי מגורים במסגרת הזכויות המותרות.	6105	08.07.2010
ג/11883	ביטול		5018	13.09.2001
ג/19516	שינוי	תכנית זו מוסיפה שימושים מותרים בייעודי מגורים במסגרת הזכויות המותרות.	6762	25.02.2014
ג/20273	שינוי	תכנית זו מוסיפה שימושים מותרים בייעודי מגורים במסגרת הזכויות המותרות.	6854	10.08.2014
מנ/מק/2204	שינוי	תכנית זו מוסיפה שימושים מותרים בייעודי מגורים במסגרת הזכויות המותרות.	5444	10.10.2005
258-0234096	שינוי	תכנית זו מוסיפה שימושים מותרים בייעודי מגורים במסגרת הזכויות המותרות.	7312	01.08.2016
258-0273540	שינוי	תכנית זו מוסיפה שימושים מותרים בייעודי מגורים במסגרת הזכויות המותרות.	7362	26.10.2016

1.6.1.1 תכנית זו איננה משנה תכניות שאושרו לפני יום תחילתה של תכנית זו (להלן "תכנית תקפה"), אלא אם נאמר אחרת בטבלה שלעיל.

1.6.1.2 באזורים שבהם תכנית זו מציעה שינויים בדרכים לעומת תכניות תקפות, ניתן להוציא היתרי בניה בכפוף לאישור תכניות מפורטות חדשות, או לחילופין בכפוף לתשריטי חלוקה, אשר ישמרו, בין היתר, על תוואי הדרכים והיתכנותן הגיאומטרית והבטיחותית.

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

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

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
258-0506055	מופקדת	7568	16.08.17

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה.	ולקחש"פ - במסגרת דיון בולנטי"ע על פי סעיף 6 (א)(2)	29.10.2013
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת חלה.		

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט	מחייב	1: 2,500		1	דצמבר 2017	אדרי גלי גלעדי	ועדה מחוזית	
הוראות	מחייב		55		דצמבר 2017			
נספח נופי-סביבתי	מנחה, כשחלק מהנתונים, אליהם יש הפנייה בהוראות תכנית זו מחייבים	1: 2,500	75	1	דצמבר 2017	אדרי נוף תמי סרגוסי גבי ורדה שפיר אדרי אמנון בר-אור	משרד הגנת הסביבה משרד החקלאות רשות הטבע והגנים	3.11.08 (התייחסות)
נספח תחבורה	מנחה	1: 2,500	-	5	דצמבר 2017	אנגי אלבר אנדריא	משרד התחבורה	25.11.08 (התייחסות)
נספח ניקוז	מנחה	1: 5000	21	3	דצמבר 2017	אינגי מוטי שיפמן	רשות ניקוז גליל מערבי	23.2.15 (התייחסות)
נספח ביוב	מנחה	1: 5000	8	1	דצמבר 2017	אינגי מוטי שיפמן	ועדה מקצועית לביוב	16.11.10
נספח מים	מנחה	1: 5000	5	1	דצמבר 2017	אינגי מוטי שיפמן	רשות המים	10.12.13 (התייחסות)

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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	יו"ר ועדת ההיגוי	אהוד יוסטמן	67277798		הוועדה הבינמשרדית					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ל.ר			ל.ר					

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומס' תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורכת התכנית	051211657	26763		ת"ד 85 ראש פנה 12100	04-6802444	0544-825522	1534-6802444	giladygl@zahav.net.il
ראש צוות אשכול 1	053487187	38503	תא מתכננים	רח' נחלת יצחק 28, תל אביב, 67448	03-6090827	054-4424789	03-6957704	avner@shahin-ap.com
אדריכלות נוף	054585377	34310	אדריכלות נוף טוך-סרגוסי בע"מ	רח' השקדים 1, קרית טבעון 363701	04-6415717	054-7871494	04-6415719	office@ts-landscape.co.il
איכות סביבה	8130601		סינפסה בע"מ	רח' התמר 3 רמות השבים 45930	09-7428432	052-3284428	09-7602673	Varda.spier@gmail.com
יעוץ משפטי	עו"ד		כהן, וילצ'יק ושות'	רח' אבא הלל 14, בית עוז, ר"ג 52506	03-7519977		03-7519191	eli@cwlaw.co.il
כלכלה	000834309			רח' יגאל אלון 155, תל-אביב, 67443	03-6967974	052-2527322	03-6967978	sadan.lowental@gmail.com
מיחשוב	מר		דטהמאפ	רח' היצירה 14, רמת גן, 52521	03-7541013	054-2204705	03-7516356	orenb@datamap.com
סוציו-דמוגרפיה	פרופ' דר'	005353651		קורצ'אק 33, הרצליה, 46309	09-9508339			mharpoz@fsj.co.il
סקר פיזי/חברתי	אינג'				04-9888003	052-2472622		elibra@zahav.net.il
שימור	אדר'	50573849	אמנון בר אור ושות' אדריכלים בע"מ	אחד העם 9, מגדל שלום קומה 16, תל אביב-יפו 65251	03-5163082	054-8353009	03-5163079	amnon@baror-arc.com
שירותי ציבור	דר'	058046095	עמליה רימלט- תכנון חברתי	ארנון 25 רמת גן 5225425	03-5719585	054-6356588	1533-5719585	Amalya.r@gmail.com
תנועה ותחבורה	אינג'	025996687	אופק הנדסת תנועה	החרש 4 הוד השרון	09-7706000	052-8965956	09-7706001	albert@ofec-eng.co.il
תשתיות	אינג'	51945269	בלשה ילון	דרך העצמאות 31חיפה, 33033	04-8603609	052-8393608	04-8603618	Moti-s@bj-is.com
מידות	מודד מוסמך	42468215	פלוס הלפרין מידות	הכשרת הישוב 10 ראשלי"צ	03-9627082		03-9626874	mail@hf-mapping.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה	הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מעלה נפתלי
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז צפון
החוק	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
עסקים קטנים	חנויות ובתי מלאכה ששטחם אינו עולה על 160 מ"ר

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- יצירת פתרונות לתוספת מגורים כמענה לגידול הצפוי של אוכלוסיית היישוב לכ-3,700 תושבים, ובאופן שיאפשר פתרונות לכלל התושבים, בני דור ההמשך, אוכלוסיות ייחודיות וחסרי קרקע
- פיתוח היישוב תוך התחשבות במרקם הבעלויות ופוטנציאל המימוש הריאלי של הקרקע בטווח התכנון.
- שיפור הנגישות בתוך היישוב להולכי רגל ורכב. יצירת מערך דרכים היררכי ובהיר ופיתוח מערכות תשתיות מתאימות לגודל האוכלוסייה החזוי, תוך שמירת האופי הכפרי, התאמה למרקם הבנוי ולסביבה.
- מתן פתרון לשטחי ציבור נדרשים, הנותן מענה לאוכלוסיה של כ- 4,800 תושבים.
- יצירת הזדמנויות לפיתוח תיירותי.
- שמירה על נכסים קיימים בעלי ערך תרבותי והיסטורי ויצירת אפשרות לפיתוח תיירותי שלהם.
- הסדרת מטרדים סביבתיים קיימים.
- הרחבת היישוב תוך שמירת האופי הכפרי והאיכויות הנופיות והשתלבות מירבית בסביבה. שמירת מאפייני הנצפות של הישוב.
- פיתוח כלל השטחים הפתוחים בישוב, הסמטאות והצירים להולכי רגל כמערכת אחת רציפה והמשכית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים, למסחר ומבני ציבור, לתעסוקה, לתיירות ולדרכים.
- קביעת הוראות לפיתוח עפ"י מתחמים
- קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה - צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת הנחיות בינוי ופיתוח.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הנחיות שימור.
- קביעת שלבים והתניות לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

שימוש	סה"כ שטח ייעוד מוכלל בתשריט (דונם)	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי + שרות) מ"ר / יח"ד	סה"כ תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי + שרות) מ"ר / יח"ד	הערות
מגורים	כ - 1,113.441	כ- 1,124,230 מ"ר	כ - 244,900 מ"ר	נתון מקורב
מגורים - יח"ד	-	כ - 2,344 יח"ד	כ - 719 יח"ד	
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים	כ- 76.851	כ- 53,615 מ"ר	כ - 39,815 מ"ר	התכניות התקפות לא קבעו זכויות בניה לייעודי תעסוקה, מסחר ומלאכה זעירה ולתעשייה ומלאכה. זכויות אלו מוערכות ב- 60% בניה עיקרי + שרות במצב המאושר. הנתון של סה"כ תוספת שטחי בניה מבטא גריעה של שטחים אלו במצב המוצע.
מבנים ומוסדות ציבור	כ - 40.866	כ - 82,040 מ"ר	כ - 54,110 מ"ר	נתון זה כולל כ- 33,000 מ"ר המוצעים במסגרת הקצאות למבנים ומוסדות ציבור הנדרשות בהוראות למתחמים חדשים לפיתוח.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

לפירוט שטחם של ייעודי קרקע קיימים ומוצעים - ראו בתשריט.

4. יעודי קרקע ושימושים

- א. ההוראות המפורטות בפרק 4.1 להלן, ההוראות לכל יעוד וההוראות המפורטות לכל מתחם בנפרד בפרק 6.2 בתכנית זו, משלימות אלה את אלה וייקראו כמקשה אחת.
- ב. סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.

4.1 מגורים – כללי

4.1.1 שימושים

מגורים, משרדים וסדנאות לבעלי מקצועות חופשיים, יחידות הארחה משפחתיות (צימרים), שימושים לטובת הציבור (מוסדות ציבור קטנים) ועסקים קטנים שאינם מטרדיים, יותרו בהתאם להוראות המפורטות לכל יעוד וכמפורט להלן:

4.1.2 הוראות

- | | |
|--|---|
| <p>א. בקשה להיתר בניה תציג אפשרות למימוש כל יחידות הדיור המותרות במגרש. תכנית מפורטת הקובעת שטחי מגורים תכלול, בין היתר, תנאי זה כתנאי להיתר.</p> <p>ב. יחידות הארוך ייבנו במסגרת סה"כ השטח המותר למגרש ויותרו כתוספת לכמות יחידות הדיור המותרות בו. שטח כולל של יחידת ארוך לא יעלה על 40 מ"ר ומספר יחידות הארוך לא יעלה על 4 יחידות לדונם ולמשק בית/יחידת דיור. מתן היתר יותנה בפתרון גישה וחנייה מוסדר עפ"י תקן ובהתאם להנחיות הבינוי החלות במגרש.</p> <p>תנאי להיתר בנייה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת תכנון לתקנים פיזיים של משרד התיירות.</p> <p>לא יינתנו היתרי בנייה ליחידות הארחה נוספות לאחר אישורן של 500 יחידות ארוך ביישוב, אלא באישור הוועדה המחוזית, לאחר בדיקה של כושר נשיאת תשתיות והיבטים נוספים</p> | <p>מימוש יחידות הדיור</p> <p>יחידות הארחה משפחתיות (צימרים)</p> |
| <p>ג. כהגדרתם בחוק ובתקנות. שטחי שירות ניתן לבנות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - כחלק מהמבנה העיקרי על כל קומותיו, כולל חנייה מקורה, אשר תשולב בקומת הקרקע של המבנה. - תותר הקמת מחסן במבנה נפרד, ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר, אלא אם נאמר אחרת בהוראות המפורטות לכל מתחם או בהוראות תכנית ג/1346. - מחסן כאמור יכול שיבנה בקו בניין צדדי 0, בתנאי הקמתו בצמוד לקו בניין אחורי ובתנאי שהקיר הגובל במגרש השכן יהיה ללא פתחים, גובהו לא יעלה על 2.5 מ' וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש. - במגרשים יורדים, מחסן או שטח שירות יכול שיבנה מתחת למפלס הכביש בקו 0 בתנאי שגובהו לא יעלה על 2.3 מ' וייחשב כחלק משטחי השרות. לחילופין תותר בניה מתחת למפלס הכביש בקו 0, שטח זה יכלל באחוזי הבניה. תותר חנייה מקורה במבנה נפרד, ששטחה לא יעלה על 35 מ"ר, בקו בניין קדמי וצדדי 0: חנייה בקו בניין צדדי 0 לא תעלה בגובהה על 2.4 מ' ותותנה בקיר אטום בגבול עם המגרש השכן בגובה של 1.8 מ' לפחות ובניקוז גג החנייה למגרש מבקש ההיתר. | <p>שטחי שירות למגורים</p> |

ד. מוסדות

מוסדות כגון גן ילדים, פעוטון או משפחתון, מועדונים, מרפאה וכד' - ייבנו במסגרת סה"כ השטח המותר למגרש. בניית מוסדות לפי סעיף זה יכול שתהיה במבנה עצמאי או כחלק ממבנה המגורים, משולב בקומת הקרקע שלו, ובגישה ישירה לדרך. רשאי מוסד תכנון להתיר שימוש זה כתוספת לשימושים המותרים עפ"י תכניות קודמות/תקפות, בכפוף לעמידתם בסך הזכויות המותרות ע"י תכנית זו. לא תאושר התוספת האמורה אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה הזדמנות למי שעלול להיפגע להשמיע את טענותיו. דרכי הפרסום, שמיעת הטענות וההחלטה בבקשה כאמור ייעשו בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 149 לחוק.

תנאי להקמת שירות ציבורי כאמור עמידה בתנאי הגופים הנוגעים בדבר, ובתנאי פתרון גישה וחנייה מותאם לשימוש המבוקש ולתקנים החלים עליו.

ה. עסקים קטנים

עסקים קטנים שאינם מהווים מטרד למגורים, לרבות מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, ריחות, זיהום אויר וכד', באישור המשרד להגנת הסביבה והרשויות המוסמכות לכך, כמפורט להלן:

- פעילות מסחרית בהיקפים קטנים כגון חנויות, גלריות, עסקים המבוססים על מלאכות בית, מסעדות ובתי קפה וכד'

- בתי מלאכה קטנים, כגון נגריות, מסגריות וכד'.

עסקים קטנים ייבנו במסגרת סה"כ השטח המותר למגרש ובהיקף שלא יעלה על 25% מסך הזכויות המותרות במגרש, במבנה עצמאי או כחלק ממבנה משולב בקומת הקרקע שלו. עסקים הפונים לחזית המגרש יבנו בבנייה קשיחה, ובכפוף להנחיות בינוי ופיתוח החלות על המתחם בו נבנו. עסקים שאינם פונים לחזית יחויבו בהסתרה נופית ממגרשים שכנים.

לא יותרו שימושי מסחר ומלאכה במגרש אשר קיים בו מוסד כמפורט בס"ק ד' לעיל.

רשאי מוסד תכנון להתיר שימוש זה כתוספת לשימושים המותרים עפ"י תכניות קודמות/תקפות, בכפוף לעמידתם בסך הזכויות המותרות ע"י תכנית זו.

תנאים להקמת עסקים קטנים כאמור:

- לא תאושר התוספת האמורה אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה הזדמנות למי שעלול להיפגע להשמיע את טענותיו. דרכי הפרסום, שמיעת הטענות וההחלטה בבקשה כאמור, ייעשו בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 149 לחוק.

- עמידה בתנאי הגופים הנוגעים בדבר, לרבות עמידה בתנאי הגנת הסביבה ומניעת מטרדים לסביבה הקרובה.

- פתרונות לכניסה נפרדת ומחסנים נפרדים למגורים ולשימושים האחרים.

- פתרונות גישה וחנייה מותאמים לשימוש המבוקש ולתקנים החלים עליו, בנוסף לחנייה הנדרשת למגורים ונפרדים ממנה.

- פתרונות לאשפה, אצירתה ופינוייה, אשר יוקצו בנפרד מהגישה למגורים וכפי שיאושרו בתכנית הפיתוח אשר תוגש למגרש במלואו.

- הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים קיימים בתחום מרחק של עד 10 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחנויות. התכנית תכלול תכנית פיתוח לרבות הסתרה נופית ופתרונות למניעת מטרדים של האזור העסקי ממגרשים שכנים. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ תחבורה.

1. מבנה או מתחם לשימור
- בקשה לכל עבודה בתחום מבנה או מתחם אשר נקבעו לשימור בתכנית זו או לפי סקר מבנים ו/או על פי כל תכנית עתידית לשימור - תוגש לועדת שימור, אשר תוקם על-פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה; הועדה תדון בבקשה ותגיש לועדה המקומית את המלצותיה לקביעת תנאים להיתר הבנייה.
- על מבנה או מתחם לשימור יחולו הוראות פרק השימור (פרק 6.1) בתכנית זו והוראות המתחם הרלוונטי.
2. הוראות בנייה למרתפים ודירות מרתף:
- כהגדרתם בחוק ובתקנות.
- קומת מרתף תותר בנוסף למניין הקומות המותר;
 - שטח המרתף ייחשב במניין זכויות הבנייה המותרות במגרש, עיקרי או שירות - בהתאם לשימוש הנעשה בו.
 - ניתן להשתמש במרתפים קיימים לכל אחד מהשימושים העיקריים המותרים במתחם, בתנאי עמידה בכל התקנות ובכל תנאי הבטיחות והגהות הנדרשים לאותו שימוש.
 - שימוש עיקרי במרתף במבנה חדש, מותר בתנאי שגובהן של תחתית תקרות חדרי מרתף לשימוש עיקרי, מעל פני הקרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ- 1.20 מ', ויותקנו בהם חלונות לאור ואוורור נאות, כנדרש בתקנות לאותו שימוש.
3. קומות עמודים מפולשות
- תנאי להקמת קומת עמודים - גובהה לא יעלה על 2.30 מ' והיא תחוזק בהתאם לת"י 413 והוראות תקני רעידות אדמה מחמירים. קומות עמודים קיימות יחזקו בהתאם.
4. הוראות פיתוח
- הבקשה להיתר בניה תכלול תוכנית פיתוח השטח שסביב המבנה בתחום המגרש, עפ"י סעיף 6.3 להלן.

4.2. מגורים א' (גרעין הכפר)

4.2.1. שימושים

- כמפורט בסעיף 4.1.1 לעיל

4.2.2. הוראות

ביעוד זה יחולו גם הוראות מתחם גרעין הכפר בסעיף 6.2.1 והוראות השימור בסעיף 6.1.

- א. זכויות בנייה
- זכויות הבנייה, הוראות תכנית, קווי בניין וגובה יהיו בהתאם לקבוע בתכנית ג/ 1346 או כל תכנית תקפה.
- ב. יחידות הארחה משפחתיות (צימרים)
- במתחם זה לא תותר הקמת יחידות ארוח במבנים נפרדים; תתותר הסבת מבנים קיימים או חלק מהם ליחידות ארוח; יותרו יחידות ארוח כחלק ממבני מגורים חדשים.
- ג. הוראות בינוי ופיתוח
- תנאי להיתר במתחם - הגשת תכנית בינוי ופיתוח לסביבת המבנה, המשמרת את אופיו של המרקם בו הוא כלול, כולל התייחסות למערכת הדרכים ההיסטוריות, יחס בין בניי לפנוי, חומרי הבנייה, גובה המבנים, חתכי הרחוב, פתיחות לנוף הרחוק והקרוב, הקפדה על קנה המידה ונפחים אופייניים למרקם, שמירה על מפלסי קרקע מקוריים, שמירה על מקבצי הבניה המסורתיים, בנייה ללא גגות רעפים ושמירה על וטיפוח צמחיה אופיינית. במסגרת השמירה על עקרונות אלו ניתן להוסיף בניה חדשה שלא תפגע במרקם.
- השלמת פיתוח המגרש, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המאושרת, תהווה תנאי לאיכלוס המבוקש.

ד. שימור יעוד מגורים זה נמצא בתחום גרעין הכפר ההיסטורי, המוגדר כמרקם שלם לשימור וכולל מבנים ומוקדים לשימור. פיתוחו ייעשה בכפוף להוראות פרק השימור (פרק 6.1) ופרק 6.2.1 בתכנית זו.

ד. שימור

4.3 מגורים א' 3 (מתחמים חדשים לפיתוח)

4.3.1 שימושים

- כמפורט בסעיף 4.1.1 לעיל

4.3.2 הוראות

הוראות אלה והוראות מתחמי המגורים הרלוונטיים בסעיף 6.2 בתכנית זו, משלימות אלה את אלה וייקראו כמקשה אחת.

- א. איחוד וחלוקה תנאי להוצאת היתרים בתחום כל מתחם הוא אישור תכנית איחוד וחלוקה מפורטת, המקצה שטחי ציבור, שצי"פים ודרכים בהתאם להוראות תכנית זו, ומסדירה דרכי גישה נאותות לכל אחד מהמגרשים.
- ב. בניוי בשטחי מגורים חדשים בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו, אשר תוגש כחלק מהבקשה להיתר. תכנית הבינוי תציג אפשרות מימוש מלוא יחידות הדיור המותרות במגרש ושלבם עקרוניים למימושן במידה ואינן מבוקשות כולן בשלב היתר ראשון במגרש.
- השלמת פיתוח המגרש, בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרת, תהווה תנאי לאיכלוס.
- ג. מבנים חקלאים קיימים לפי סעיף 6.7 ס"ק ד.
- ד. שטח עם הנחיות מיוחדות אתר העתיקות ח' רם מזרח ח' סמרה במתחם D2 מסומן כאזור עם הנחיות מיוחדות הכפוף לדרישות רשות העתיקות המפורטות בסוף 6.12.
- בעת הכנת תכניות מפורטות ייבדקו מחדש שיקולי רשות העתיקות וייקבעו, בתיאום עם רשות העתיקות, מגבלות ותנאים לפיתוח השטח.

4.4 מגורים ב'

4.4.1 שימושים

- כמפורט בסעיף 4.1.1 לעיל

4.4.2 הוראות

- א. הוראות בינוי ופיתוח התרת שימושים שאינם למגורים תותנה בהכנת נספח בינוי, פיתוח וגינון למגרש במלואו, ובתאום עם המשרדים ו/או הגופים הרלוונטיים.
- השלמת פיתוח המגרש, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המאושרת, תהווה תנאי לאיכלוס.
- ב. תנאים למתן היתרי בניה - תנאי לקבלת היתר בניה באזורי המגורים השכנים לדרך מוצעת מס' 90 עפ"י נספח התנועה המנחה (גוש 19691 חלקות 1, 2, 16, 32) הוא הכנת תכנית נקודתית אשר תציג את היתכנות החיבור המסומן בתשריט התכנית.
- במסגרת הכנת תכנית מפורטת שתחול על חלקה 2 בגוש 19643 תותווה דרך גישה למבנה הקיים בחלקה זו.

4.5 מגורים ב' 1**4.5.1 שימושים והוראות**

לפי תכנית מפורטת מס' ג/11269.

4.6 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור**4.6.1 שימושים והוראות**

לפי תכנית מפורטת מס' ג/11269.

4.7 מבנים ומוסדות ציבור**4.7.1 שימושים**

ישמש למוסדות חינוך, תרבות וחברה, מוסדות דת, בריאות ורווחה, ספורט לרבות בריכת שחייה, מקלטים, משרדי הרשות המקומית ושימושים ציבוריים דומים.

שטחים לא מקורים ישמשו לכיכרות ולמעברים ציבוריים, חנייה לא מקורה, גינות ציבוריות, שטחי כינוס פתוחים, מתקני ספורט ומשחק, פרגולות, ספסלים ופינות ישיבה וכל שימוש ציבורי, הפתוח לכלל הציבור ולרווחתו.

מקלטים: יותר שימוש רב תכליתי במקלטים קיימים וחדשים לצורכי ציבור, פעילויות חברה וקהילה, אומנים מקומיים וכד', הכל בכפוף לתאום עם הג"א ובהתאם להנחיותיהם.

יותר מרתפים ושטחי שירות לפי סעיף 4.1.2 ה' לעיל.

תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות, באישור מהנדס המועצה המקומית ולאחר בחינת חלופות תכנוניות והשפעות התשתיות על השטח ותפקודו.

4.7.2 הוראות

א. כללי

בתחום תכנונית תקפות יחולו הוראות התכנונית התקפות.

בשטחי הפיתוח החדשים, מתחמים A עד G ובמתחם I יוקצו שטחי ציבור בתכנונית מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה שיערכו למתחמים השונים. על כל שטח למבני ציבור יחולו גם הוראות המתחם בו הוא נמצא כמפורט בפרק 6.2 להלן. מיקום שטחי הציבור במתחמי הפיתוח החדשים יהיה קרוב ככל הניתן לשטחי הפיתוח בתכנונית התקפות ולמיקומים המוצעים בנספח הנופי, בהתאם לסעיף 6.19.

על מבני ציבור לשימור בגרעין הכפר יחולו גם הוראות השימור בסעיף 6.1 וסעיף 6.19.

ב. הוראות בינוי

תותר הקמה של כמה מבנים במגרש, ובתנאי שישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנה למבנה, או לחילופין - יחוברו למקבץ בקיר משותף.

היתר למבני ציבור יותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המגרש, אשר תאפשר שימוש רב תכליתי (כגון שימוש במגרשי ספורט של בייס לטובת הקהילה לאחר שעות הלימודים), ואשר תעמוד בהנחיות הפיתוח שלהלן.

מוסדות קטנים, דוגמת כיתות גן ומעון יום, ניתן להקים במבנה משולב בשתי קומות זה מעל זה, בתנאי עמידה בתנאים הנדרשים לכל אחד מהם ובתאום עם הגופים הרלוונטיים.

- ג. הוראות פיתוח
- פיתוח מגרש למבני ציבור יאפשר מעבר נוח לכלל הציבור, כולל עמידה בתנאי נגישות מחמירים; באזורים בעלי שיפועים חזקים, יותאמו לכל הפחות אזורי הפעילות המרכזיים לשימוש כלל האוכלוסייה, כולל המוגבלים בתנועה.
- הפיתוח יכלול מקומות ישיבה ומנוחה מוצלים, שילוט ברור ותאורה. שטח מגוון לא ייפחת מ- 25% משטח המגרש ויהיה פנוי מכל בינוי או ריצוף למטרות החדרת מים.
- רשאי מוסד תכנון לדרוש לצרף לתכנית הפיתוח נספח ניקוז, מאושר ע"י רשות הניקוז האזורית.
- ד. חנייה
- תכנית הפיתוח כאמור לעיל תכלול חנייה בהתאם לתקנות התקפות לעת הוצאת ההיתר; מגרשי חנייה יכללו עצי צל.
- חניה תת קרקעית בשטחים הפתוחים שבין מבני הציבור, תותר בתנאי שתעמוד בתנאי נגישות מחמירים לנכים ובתנאי שתקרת החניה תפותח כשטח ציבורי פתוח. שטח חנייה תת-קרקעית, לשימוש האמור בלבד, ייוסף לסה"כ הזכויות המותרות במגרש.

4.8 אזור מסחר ותעסוקה

4.8.1 שימושים

- ישמש למלאכה, מסחר ועסקים לרבות:
- חנויות קמעוניות וסיטונאיות
 - משרדים ושירותי אשנב
 - שירותים אישיים, בתי מלאכה לאומנויות, מזכרות ומלאכת יד, גלריות וכד'
 - מסעדות ובתי קפה
 - אולמי שמחות, כנסים, מועדוני תרבות, חברה בריאות וספורט
 - בתי מלאכה ומתקני שירות כגון מוסכים, מחסנים, מסגריה, נגריה, מתפרה וכד'.
 - שימושים תומכי חקלאות: מבנים ומתקנים המשמשים לעיבוד וטיפול בתוצרת חקלאית דוגמת יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, ייצור תבלינים, ריבות מיצים וכד'.
 - תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות, באישור מהנדס המועצה המקומית ולאחר בחינת חלופות תכנוניות והשפעות התשתיות על השטח ותפקודו.

4.8.2 הוראות

הוראות אלה יש לקרוא יחד עם הוראות מתחם G בסעיף 6.2.9

- א. סביבה
- תנאי להיתר עמידה בתנאי הגופים הנוגעים בדבר, לרבות עמידה בתנאי המשרד להגנת הסביבה ומניעת מטרדים לסביבה.
- לא יותרו עסקים ו/או שימושים, העלולים לגרום מטרדי ריחות ורעש, סיכון, זיהום אוויר וזיהום מים.
- ב. איחוד וחלוקה
- תנאי להוצאת היתרים הוא אישור תכנית איחוד וחלוקה מפורטת למתחם כולו, המקצה שטחים למבני ציבור, שצ"פים ודרכים בהתאם להוראות תכנית זו ומסדירה דרכי גישה נאותות לכל אחד מהמגרשים.

ג. הוראות בינוי
ופיתוח

פיתוח המתחם יותנה באישור תכנית בינוי פיתוח וגינון למתחם במלואו, כולל הנחיות בינוי ועיצוב מפורטות, התייחסות לחזית לכביש הכניסה לשוב כמפורט בנספח הנופי, גובה מבנים, גדרות, תאורה, חומרי גמר פרטי פיתוח ועוד.

לתכנית הפיתוח יצורף נספח ניקוז מתואם עם רשות הניקוז האזורית. שטח מגוון במגרש ייקבע בתאום עם יועץ הניקוז ויהיה פנוי מכל בינוי או ריצוף למטרות החדרת מים. השלמת פיתוח המגרש, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המאושרת, תהווה תנאי לאיכלוסו.

ד. תחבורה וחנייה

נספח תנועה ותחבורה מאושר ע"י משרד התחבורה יהווה חלק ממסמכי התכנית המפורטת הנדרשת למתחם. נספח התחבורה יכלול פתרונות גישה וחנייה מותאמים לשימושים המבוקשים ולתקנים החלים עליהם, לרבות גישה לפריקה וטעינה.

תכנית הפיתוח כאמור לעיל תכלול חנייה בהתאם לתקנות התקפות לעת הוצאת ההיתר; מגרשי חנייה יכללו עצי צל.

4.9 אזור מגורים מסחר ותעסוקה**4.9.1 שימושים והוראות**

לפי תכנית מפורטת מס' ג/1346.

4.10 מגורים ומבנים ומוסדות ציבור**4.10.1 שימושים והוראות**

לפי תכנית מפורטת מס' ג/1346.

4.11 מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה**4.11.1 שימושים והוראות**

לפי תכנית מפורטת מס' ג/1346.

4.12 שטח ספורט**4.12.1 שימושים והוראות**

לפי תכנית מפורטת מס' ג/1346.

בנוסף, יותר שילוב פעילויות ספורט ונופש פתוחות נוספות בתחום מגרש הכדורגל וסביבותיו, כגון מסלול נופש פעיל.

4.13 שטח ציבורי פתוח**4.13.1 שימושים**

השטח ישמש לפיתוח אזורי משחק, מגרשי ספורט קטנים בשטח של עד 20% משטח המגרש, אזורי ישיבה, שבילים להולכי רגל, אזורי כינוס, כיכרות, אלמנטים עיצוביים כגון מזרקות/פסלים וכו', פרגולות ופביליונים, גינות, ריצוף וכן פתרונות תאורה וניקוז, על פי תכנית פיתוח מאושרת.

בשטח ציבורי פתוח אסורה כל בניה פרט להקמת מתקני גן – מתקני משחק ושעשועים, ספסלים, ריהוט רחוב, מיצלות וכיו"ב.

במידת הצורך, ובכפוף לתנאים שלהלן, תותר הקמת מקלט ציבורי תת קרקעי לשימוש ציבורי רב-תכליתי ו/או מתקני תשתיות הנדסיות כגון מתקני מים וביוב, תחנת טרנספורמציה וארונות תקשורת.

העברת תשתיות בשצ"פים תיעשה לאחר בחינת חלופות תכנוניות והשפעות התשתיות על השטח ותפקודו. תותר חנייה בכפוף לתנאים שלהלן.

4.13.2 הוראות

ההוראות שלהלן יחולו על שטח ציבורי פתוח המסומן בתכנית זו ועל שטח ציבורי כפי שייקבע בתכנית מפורטת מכוח תכנית זו. על כל שטח ציבורי פתוח יחולו ההוראות אלה יחד עם ההוראות המתחם בו הוא נמצא.

- א. הוראות פיתוח כלליות
- פיתוח כל שטח פתוח יהיה עפ"י תכנית פיתוח שטח למגרש במלואו, בקנ"מ 1:250 ו- 1:100 עם פרטים אופייניים – 1:5, 1:20, כולל גינון ונטיעות וכולל פתרון תאורה וניקוז, מאושרת ע"י מהנדס הישוב והועדה המקומית כתנאי להיתר.
- כל שצ"פ, המיועד לשירות הציבור, יעמוד בתנאי נגישות מחמירים. באזורים בעלי שיפועים חזקים, יותאם לכל הפחות חלק מהשטח לשימוש כלל האוכלוסייה, כולל המוגבלים בתנועה.
- השלמת פיתוח המגרש, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המאושרת, תהווה תנאי לאיכלוסו.
- ב. הוראות למקלטים
- מקלטים בשטחי ציבור פתוחים יהיו תת-קרקעיים בלבד וישולבו בשטחים שאינם אתרי עתיקות. יותר שימוש רב תכליתי במקלטים לצורכי ציבור, פעילויות חברה וקהילה וכד', הכל בכפוף לתאום עם הג"א ובהתאם להנחיותיהם.
- הקמת המקלטים תותר בתנאי אישור תכניות בינוי ופיתוח למגרש במלואו, אשר יוודאו השארת מרחב פתוח המאפשר קיום פעילות חוץ בהתאם לתפקודו המיועד של השצ"פ.
- המקלט התת-קרקעי ישולב בשצ"פ שגודלו 2.5 דונם לפחות, ובתנאי ששטח המקלט לא יעלה על 20% משטח השצ"פ. גג המקלט ישמש כשטח ציבורי פתוח כגון רחבות מוצלות, מגרש ספורט, אזורי ישיבה ונטיעת עצי צל.
- ג. הוראות למתקני תשתית, תחנות טרנספורמציה וארונות תקשורת
- במידה ונדרשת תחנת טרנספורמציה, תחליט הועדה המקומית על הקמתה כתחנה עילית או תת-קרקעית, לאחר שבחנה את ההשלכות התכנוניות והעיצוביות של כל אחת מהאפשרויות.
- מיקום תחנה עילית ו/או ארונות תקשורת יופרד משטחי פעילות בשטחי גינון ויגודר, הכל בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ובאישורם, כולל בעניין אנרגיה מייננת.
- לביצוע התחנה ילווה פיתוח נופי עפ"י תכנית פיתוח מאושרת כאמור בס"ק א לעיל.
- מתקני מים וביוב יהיו תת-קרקעיים בלבד.
- ד. חנייה
- תותר חנייה בשטח שלא יעלה על 10% משטח השצ"פ, כחניה ציבורית לטובת מוסדות או מתקנים ציבוריים סמוכים בלבד, בכפוף לתנאים הבאים:
- שטחו של השצ"פ דונם לפחות
 - צרוף סקר אפשרויות חנייה במגרשי הציבור הסמוכים, אשר יצדיק את נחיצותה. חנייה כאמור תשולב בעצי צל, ותישען על הרחוב הסמוך לשצ"פ כחניה ניצבת.

4.14 פארק

4.14.1 שימושים והוראות

- א. פארק ארכיאולוגי
- חירבת חדרן
- יפותח כפארק מרכזי כלל ישובי, בו ישולבו השרידים הארכיאולוגיים כחלק מהפיתוח הנופי.
- הפיתוח יעשה במגמת מילוי ולא חפירה.
- הפארק יהווה מקום לימוד ופעילות יוצרת לתלמידים, קבוצות ובודדים, ישמש לפעילות נופש ופנאי, התכנסויות ואירועים ציבוריים בנוסף לתפקודו כפארק לשהות בטבע ולתצפית נוף.
- פיתוח הפארק יעשה עפ"י תוכנית בינוי לכל שטח הפארק אשר תיערך בהתאם להנחיות פרק השימור ובתאום עם רשות העתיקות.
- הפארק ישולב במסלולי תיור וטיולי טבע באזור.

4.15 דרכים**4.15.1 שימושים**

כפי שנקבע בהגדרה של "דרך" בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 על תיקונו, למעט מסילות ברזל, ולרבות ריהוט רחוב ורצועות גינון. כן יותרו מתקני תשתית, כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתיפקודה.

4.15.2 הוראות

- א. דרכים מוצעות שאינן כלולות במתחמים
 - דרך מוצעת שאינה כלולה בשטח מתחם בתכנית זו, תבוצע בכפוף לתכנון מפורט של תוואי הדרך, שייערך על ידי הרשות המקומית, ובכפוף לרכישת הקרקע לדרך על פי כל דין.
- ב. הוראות קווי בניין
 - קו בניין מדרכים מאספות יהיה 5 מ' ומשאר הדרכים – 3 מ', אלא אם מצוין אחרת ברוזטה בתשריט. בסמכותה של הוועדה המקומית לחייב קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים, בתוספת של עד 30% מקו הבניין הקיים, כדי להבטיח שדה-ראיה תקין לתנועת כלי רכב בצומת הסמוך.
- ג. הוראות בינוי ופיתוח
 - לבקשות להיתר לדרכים תצורף תכנית פיתוח נופי, הכוללת תכניות צמחיה והשקייה, ריצופים וריהוט רחוב, שתוכן ע"י אדריכל נוף ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה.
 - תכנון הדרכים יעשה תוך מגמה לצמצם בעבודות עפר ותימוך ושמירה על ערכי טבע ונוף קיימים.
 - הפיתוח בצידי הדרכים יהיה מותאם לנוף המקומי, תוך טיפוח צמחיה מקומית בתוספת גינון ונטיעות מותאמות.
 - מבנה ואופן פיתוח הדרכים יהיה בהתאם לחתכים ולעקרונות המנחים בסעיף 4.4.3 בנספח הנופי.
 - רדיוס הקשת במפגש של קווי רחוב חדש בצומת לא יפחת מ-8 מטרים.
 - לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה ולמתקני תשתית ודרך כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.
- ד. הטייה, חסימה או ביטול דרך
 - דרך קיימת, המיועדת לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל יותר על-ידי הוועדה המקומית רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית.

4.16 דרך משולבת**4.16.1 שימושים והוראות**

תשמש למעבר הולכי רגל ולגישת כלי רכב למתקנים ההנדסיים ולשטחים החקלאים.

4.17 שביל הולכי רגל**4.17.1 שימושים**

- א. שבילים להולכי רגל ישמשו למעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, כולל גינון, נטיעות, תשתיות תת - קרקעיות, פינות ישיבה ותצפית; תאסר כל בנייה למעט ריהוט רחוב, מצללות וסככות צל.
- ב. בשבילי הולכי רגל באזורים מאושרים לבנייה מתוקף תכניות קודמות תתאפשר גישה לכלי רכב במקרים מיוחדים ובאישור הוועדה המקומית.
- ג. בתכניות מפורטות למתחמי בינוי חדשים (מתחמים A עד G ומתחם II) לא תתאפשר גישה לכלי רכב בשבילים להולכי רגל.

4.17.2 הוראות

- רוחב שביל הולכי רגל במתחמי הפיתוח החדשים לא יפחת מ-5 מטר.
- במידה והשיפועים מאפשרים, יש לתת דגש על נגישות מירבית לכלל האוכלוסיה, כולל המוגבלים בתנועה.
- בשבילים באזורים מאושרים לבנייה מתוקף תכניות קודמות- במקרים מיוחדים, שיאושרו על ידי הוועדה המקומית, ניתן לאפשר גישה לכלי רכב.

4.18 תחנת מעבר לפסולת יבשה**4.18.1 שימושים**

תחנת מעבר לפסולת גושית (מפג"ש) הכוללת רמפה, משטח בטון עבור הפסולת הגושית, עמדות למכולת פינוי, מכולות פינוי, גדר בנויה, שער אטום, שילוט ונטיעות, ביתן לשומר או משרד, אלא אם נאמר אחרת בהוראות תמ"א 4/16.

4.18.2 הוראות

- א. הסדרת האתר
- המפג"ש ממוקם על בסיס תחנת מעבר קיימת, המחייבת הסדרה פיסית ותפעולית:
- הקמת תחנת מעבר לפסולת יבשה כפופה לאישור תכנית מפורטת בהתאם לתמ"א 4/16.
- ההסדרה הפיסית תכלול את ניקוי שטח המפג"ש וסביבתו, לרבות שולי הדרך המובילה אליו, ופינוי כל כמויות הפסולת שבו, על כל סוגיה, לאתר הטמנה מוסדר.
- יוקצה שטח מינימלי של 100 מ"ר להתקנת אמצעי אצירה לסוגי פסולת שניתן להפרידה מכלל הפסולת הגושית, כגון קרטונים, מיכלי פלסטיק, יריעות פלסטיק וכו'.
- ב. איכות סביבה
- הסדרת המפג"ש והפעלתו, לרבות הקפדה על תדירות הפינוי, מניעת ריחות, מניעת זיהום אוויר, מים וקרקע ומניעת רעש, יהיו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

- ג. הוראות פיתוח כלליות
- 1:250 עם פרטים אופייניים – 1:5, 1:20, מאושרת ע"י מהנדס הישוב, הועדה המקומית, רשות המים, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- התכנית תכלול את כל מרכיבי המתחם כפי שפורטו לעיל, וכולל משטח אספלט לתימרון כלי רכב כבדים (משאית/טרקטור) באתר, תאורה, שילוט אל האתר ובתוכו, שיקום בעזרת גינון, נטיעות ועבודות עפר.
- הבקשה להיתר ותכנית הפיתוח המהווה חלק ממנו, יהיו ערוכים בהתאם להנחיות תכנית האב לפסולת יבשה במחוז הצפון, כפי שהן מפורטות ב"מדריך לאיתור, לתכנון, להקמה ולתפעול משטחים לריכוז ופינוי פסולת גושית" התקף ליום הוצאת ההיתר, או כל נוהל תקף אחר שיבוא במקומו.
- השלמת פיתוח המגרש, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המאושרת, ולתנאי הגופים הנוגעים בדבר, תהווה תנאי לשימוש בו.
- ד. הידרולוגיה וניקוז
- תוכנית הפיתוח תכלול נספח ניקוז ואיטום מפורט הכולל את פירוט האמצעים הנדרשים למניעת פוטנציאל זיהום מי התהום ומים עיליים באתר המתקנים ובסביבתם.

4.19 מתקנים הנדסיים

4.19.1 שימושים

מתקנים הנדסיים יכללו: תחנות שאיבה, מתקני טיפול בשפכים ובריכות ויסות. הקמת מתקנים הנדסיים כפופה לאישור תכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 34, תמ"א 34/ב/5. מיקום המתקן ההנדסי המסומן בתכנית הינו סכמטי, עפ"י נספח הביוב המנחה, וגבולותיו ייקבעו במדויק במסגרת הכנת תכנית מפורטת. תכנית מפורטת כנ"ל לא תהווה שינוי לתכנית זו.

4.19.2 הוראות

- א. הגנת הסביבה
- תחנות שאיבה ומתקנים שונים לביוב יתוכננו עם אמצעים טכנולוגיים והנדסיים לצמצום ולמניעת מטרדי רעש וריח.
- ב. הידרולוגיה וניקוז
- תוכנית הפיתוח תכלול נספח ניקוז ואיטום מפורט הכולל את פירוט האמצעים הנדרשים למניעת פוטנציאל זיהום מי התהום ומים עיליים באתר המתקנים ובסביבתם.
- ג. הוראות פיתוח
- 1:250 עם פרטים אופייניים – 1:5, 1:20, מאושרת ע"י מהנדס הישוב, הועדה המקומית, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. השלמת פיתוח המגרש, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המאושרת, ולתנאי הגופים הנוגעים בדבר, תהווה תנאי לשימוש בו.

4.20 בית קברות

4.20.1 שימושים

שטח פתוח ומגוון לקבורה ומבנים לעריכת טכסי קבורה ואזכרות; מותרים שימושים ומבנים הקשורים ישירות במנהגי קבורה בלבד, משטחים מרוצפים מוצלים וככרות, משטחי חנייה, שבילים להולכי רגל ודרכי גישה לרכב.

4.20.2 הוראות

- א. הרחבת בית העלמין
- תנאי להרחבת בית העלמין הקיים יהיה אישור תכנית מפורטת, הכוללת תכנית בינוי ופיתוח למתחם במלואו, בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינויה.

- ב. הוראות פיתוח
- סביב בית העלמין תוקם גדר בנוייה בגובה מירבי של 2 מ'; בין הגדר לבין השימושים הגובלים תחצוץ רצועה ברוחב 5 מ' לגינון ונטיעת עצים. היתר בנייה ופיתוח יותנה באישור משרד הבריאות.
- השלמת פיתוח המגרש, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המאושרת, תהווה תנאי להרחבת בית העלמין עפ"י תכנית זו.

4.21 שטח חקלאי

4.21.1 שימושים

כל סוגי עיבוד חקלאי.

מבנים חקלאיים בהתאם לתכנית מחוזית למבנים חקלאיים, מספר ג/6540, ולתיקונים אשר יאושרו לה מעת לעת, ובכפוף לאמור להלן:

4.21.2 הוראות

- א. הנחיות לתכניות מפורטות
- להקמת מבנים לבעלי חיים
- לכל תכנית מפורטת להקמת מבנים לבעלי חיים יצורף נספח נופי-סביבתי, אשר יכלול, בין היתר:
 - ניתוח השפעות התכנית המוצעת על שטח התכנית וסביבתה
 - אופן השתלבות הפיתוח המוצע והפעילות הנובעת ממנו בסביבה הטבעית, בנוף ובתשתיות הקיימות.
 - התייחסות מפורטת להנחיות תמ"א 34 על שינוייה.
 - תכנית בינוי, פיתוח וניקוז מפורטת, הכוללת התייחסות ופתרונות לכל הסעיפים שלעיל.
 - אין לבנות בנייה משמרת מים בתכנית להקמת מבנים לבעלי חיים. נגר עילי משטח המבנים יועבר לטיפול קדם בטרם הזרמתו לטבע או למערכת הניקוז.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

באזורים בהם תכנית מאושרת לא קבעה זכויות בנייה, מתן היתר בנייה מותנה באישור תכנית מפורטת שבה ייקבעו הוראות וזכויות הבנייה באזורים השונים בהתאם לייעודי הקרקע ובהתחשב בשימושים הקיימים בפועל מתוקף תכניות מאושרות.

יעוד	מתחם	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (אחוזים)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח (המגרש)	מספר יח"ד (מספר מבנים)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה מ"ר ¹	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						קדמי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני				
מגורים א'	גרעין הכפר																	
מגורים א' 3	I, F עד A	400	70	15				85	45	1	10 או 12 אם כולל גג רעפים 13 מ' כולל מתקני עזר ³	2	1	עפ"י רוזטת הדרך הגובלת	3	3	3	
מגורים ב'																		
מגורים ב' 1																		
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור																		

¹ ימדד מפני קרקע טבעית בנקודה הנמוכה של היטל המבנה;

² במגרשים הנמצאים במורד המדרון ביחס לכביש, ובמפלס הנמוך ממנו, רשאית הוועדה המקומית להתיר בניית חלק מהמבנה מתחת למפלס הכניסה, כדי לאפשר התאמה למצבו הטופוגרפי של המגרש ביחס לכביש הגישה, ובתנאי שתישמרנה כל ההוראות בדבר אחוזי הבנייה המותרים במגרש וגובה מבנה ובתנאי שלא יותרו שימושים עיקריים בתת הקרקע.

³ כולל מתקני עזר טכניים על המבנים ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת עגורן או מנוף להקמת המבנה, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

יעוד	מתחם	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (אחוזים)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח (המגרש)	מספר יח"ד (מספר מבנים)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה 1 (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת ²							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מבנים ומוסדות ציבור	מגרשים בתחום תכנית מאושרת	לפי הקיים	לפי תכנית מפורטת 1346/ג															
			1000	100	20				120	45	(לפי תכנית בינוי)	-	12 גג שטוח	3	1 משולבת בטופוגרפיה	עפ"י רוזטת הדרך הגובלת	5	5
			650	80	20				100	50	(לפי תכנית בינוי)	-	12 גג שטוח	2 + גלריה	1 משולבת בטופוגרפיה	עפ"י רוזטת הדרך הגובלת	4	4
מגורים מסחר ותעסוקה			לפי תכנית מפורטת ג/1346															
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור			לפי תכנית מפורטת ג/1346															
מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה			לפי תכנית מפורטת ג/1346															
שטח ספורט			לפי תכנית מפורטת ג/1346															
שטח ציבורי פתוח				לתחנת טרנספורמציה ו/או מקלט ציבורי בלבד בהתאם לדרישות חח"י/ הג"א					5	(לפי תכנית בינוי ופיתוח)	-	4 גג שטוח	1	1	עפ"י רוזטת הדרך הגובלת	6	6	
פארק		1000	4 ¹					1	1			4						
בית קברות		לפי הקיים																
מתקנים הנדסיים		750	15	-				15	15		-	3.5	1		3	3	3	3

⁴ להקמת מבנה ארעי בלבד לדוכן מכירת תוצרת חקלאית או מתקן צל ומנוחה, לפי סעי' 4.13.

שטח חקלאי	יעוד	מתחם	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (אחוזים)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח (המגרש)	מספר יח"ד (מספר מבנים)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) ¹	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת ²							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
לפי תכנית מחוזית למבנים חקלאיים ג/6540 על שינוייה																		

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות שימור

- א. הגדרות ומונחים לעניין סעיף זה
- "התוספת הרביעית"** – התוספת הרביעית (להלן התוספת לחוק) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה, 1965.
- "ועדת השימור"** – ועדה שהרכבה ותפקידיה הוגדרו בתוספת לחוק.
- "אתר/מבנה לשימור"** – מבנה או קבוצת מבנים או חלק מהם, לרבות סביבתם הקרובה, עצים וצמחיה, שלדעת וועדת השימור ו/או הועדה המקומית הם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית, נופית, ארכאולוגית או אחרת, ושנכלל בהתאם לכך ברשימת מבנים ואתרים לשימור והמנעות מפעולות שעלולות לפגוע במטרות השימור בתכנית זו או בתכנית אחרת.
- "מתחם לשימור"** – תא שטח מוגדר אשר התכנית קובעת בין היתר פרטים בנוגע לאופיו, הוראות לשימורו וזכויות הבנייה בו.
- "שימור אתר"** – ביצוע כל הוראות השימור כולל תחזוקתו בכדי להשיג את מטרות השימור.
- ב. הוראות כלליות
- המועצה המקומית תפעל להקמת ועדת שימור עפ"י התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה; לטיפול בכל נושאי השימור, התוויה וביצוע של מדיניות השימור כאמור והבטחת שמירה על המרקם ועל המורשת והנכסים ההיסטוריים של הישוב. כן תטפל הועדה בהגשת ההיתרים לבניה במתחם הגרעין, המוגדר מתחם לשימור, ובמתחמים ו/או במבנים אשר הוגדרו לשימור בתכנית זו, ו/או בסקר מבנים.
- הוראות השימור המפורטות להלן ישמשו כהוראות מעבר עד להקמת ועדה שימור ואישור תכנית שימור כלל יישובית.
- ג. קביעת המבנים והאתרים לשימור
- על המועצה המקומית להכין סקר עצמאי מפורט ולאשרו ובעקבותיו להכריז על רשימת מבנים ואתרים לשימור, כל זאת על פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה.
- הסקר יעשה על-ידי תיעוד מקוצר של האתרים ויהווה את בסיס הנתונים של המועצה המקומית לגבי רשימת המבנים והאתרים לשימור לצורך קבלת החלטות לגבי כל אחד מהם לקביעת דרגת החשיבות של האתר, צורת ההתערבות הרצויה, רמת דחיפות ההתערבות וכן אפשרויות בניה ושינויים במבנים בכדי להתאימם לאורח חיים תקין ונורמטיבי.
- ד. דרכי עדכון לרשימת המבנים לשימור
- המבנים, האתרים וערכי הטבע המפורטים בנספח הנופי-סביבתי, לרבות האתרים במסלול תיירות פסוטה, ישמשו את ועדת השימור של הועדה המקומית ואת מוסדות התכנון, בבואם לקבוע את רשימת השימור של הישוב, להכין ולאשר תכניות לשימור, ולתת היתרים במבנים ובאתרים לשימור.
 - ועדת השימור של המועצה המקומית תדון ברשימה המפורטת בנספח הנופי-סביבתי, ותקבע אילו מבנים, אתרים וערכי טבע מיועדים לשימור.
 - במקרה שועדת השימור תקבע כי מבנה/אתר/ערך טבע, המופיע בנספח הנופי-סביבתי, אינו מיועד לשימור, עליה לנמק החלטתה.
 - כל עוד לא אושרה תכנית שימור בהתאם לתוספת הרביעית לחוק, תחשב רשימת המבנים, האתרים וערכי הטבע המפורטים בנספח הנופי סביבתי, כרשימת אתרים לשימור בהתאם לסעיף 12 בתוספת.
- משתאשר רשימת מבנים לשימור על פי התוספת הרביעית, אישור השינויים, הוספת מבנים/אתרים ו/או הוצאתם יהיו בדרך של אישור תכנית מפורטת.

ה.	הוראות כלליות לגבי מבנים לשימור	הוראות תיעוד :	- כל פעולה הטעונה אישור על פי כל דין באתר לשימור תחוב בהגשת תיק תיעוד כמפורט להלן. - הוראות התיעוד מהוות חלק בלתי נפרד מתכנית זו ויעודכנו מעת לעת ע"י הועדה המקומית בהמלצת ועדת השימור. - מהנדס הועדה רשאי לפטור באופן חלקי מהגשת תיק התיעוד למבנה מסיבות מיוחדות שיאושרו ע"י ועדת השימור. - תיק התיעוד המאושר ע"י ועדת השימור ומהנדס הועדה המקומית, או עפ"י הוראות שייקבעו בתכנית השימור שתוכן למתחם, יהווה חלק מהמסמכים המוגשים לקבלת היתר בנייה.
ו.	הוראות התיעוד		תיק התיעוד יעשה לכל אתר או מבנה בנפרד על ידי אדריכל מומחה בשימור ותיעוד ויכלול תיאור היסטורי ופיזי מפורט על פי הנחיות מינהל התכנון ומשרד הפנים. התיאור ההיסטורי יכלול מידע אודות המקום, פרטי בעל הנכס והמתכנן המקוריים, תאריך הבנייה והתפתחות המקום. כל זאת בעזרת מפות ותמונות היסטוריות, תצלומי אוויר וכדומה. בהיבט הפיזי, בתיק התיעוד יפורט המצב הקיים של המבנה ו/או האתר, תכנית מדידה אשר הוכנה על ידי מודד מוסמך ותיאור המצב הפיזי והבעיות הקונסטרוקטיביות. בתיק התיעוד יפורט שיחזור המצב המקורי של הבניין ושלבי התפתחותו, ניתוח קונסטרוקטיבי, ופרטים אדריכליים. כל זאת במלל, בתכניות אדריכליות, ובמצאים היסטוריים כגון תמונות ומפות. תוכן תכנית שימור מפורטת למתחם השימור, תוך פרק זמן שלא יעלה על 5 שנים מיום אישור תכנית זו. התכנית תוכן ע"י אדריכל המתמחה בשימור. איסוף המידע ועבודת המחקר שנעשו בשלב הסקר ישמשו כבסיס להכנת תכנית השימור, אשר תכלול, בין היתר : דרוג המבנים והאלמנטים האחרים בדרגות שימור שונות והוראות שימור ותחזוקה עבורם ; הנחיות בינוי ועיצוב למימוש זכויות בנייה שנקבעו בתכניות תקפות, תוך התייחסות לתוספות בנייה ובנייה חדשה במרקם, לרבות הגדרת נפחים, גבהים, פתחים, פרטי בנין אופייניים, חומרי גמר וכד ; הוראות פיתוח לשטחים פתוחים סמטאות ודרכים, פרטי פיתוח וכד'. בתכנית השימור ניתן לערוך התאמות ושינויים לגבול מתחם השימור, בהתאם לממצאי סקר השימור.
ז.	תכנית שימור מפורטת		
ח.	הוראות לתקופת הביניים עד לאישור תכנית השימור	הוראות	עד לעריכת סקר ורשימת מבנים לשימור ואישור תכנית שימור מפורטת, יוגשו בקשות להיתר בנייה, בצרוף תיק תיעוד כמפורט לעיל לוועדת השימור, אשר תדון בבקשות ותעביר המלצותיה לוועדה המקומית.
ט.	מניעת פגיעה במטרות השימור	10. איסור הריסה :	לא תותר הריסה של מבנה לשימור או חלק ממנו, למעט המפורט להלן :

מניעת פגיעה
במטרות
השימור

- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר ו/או להורות על הריסת תוספות במבנה לשימור, שאינן מהוות חלק מהמבנה המקורי, בשלב מתן היתר בניה בהמלצת ועדת השימור.
- מהנדס הועדה יהיה רשאי לדרוש שיחזור החלקים המקוריים, שנהרסו במקרה שהותרה הריסת חלקים של המבנה לשימור, כתוצאה מסכנה ליציבות המבנה או להתפוררות חלקים ממנו.

ט. שינויים במבנה לשימור ודרישות לאחזקתו
כל פעולה חיצונית וכל פעולה פנימית המשפיעה על מעטפת המבנה או משנה את חומרי הגמר או הפרטים הייחודיים תעשה באישור הועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס המועצה בהתייחס לכל פרטי הפעולה, לרבות חומרי גמר, פרטים ייחודיים, שינוי פתחים והחלפת חלונות ותריסים, התקנת מזגנים, התקנת שילוט, התקנה או החלפה של צנרת ביוב ומים חיצונית, מערכת חשמל או כבלים חיצונית, צביעת המבנה, החלפת גג, גידור, חנייה, גינון, נטיעת עצים ופיתוח שטח וטיפול במרזבים.

ט.3. תותר התקנת מתקנים טכניים מתחת לגובה המעקה בגג שטוח, במרתפים או בחצרות, בצורה נסתרת ומוצנעת ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית ומבלי לפגוע בשימור המבנה, כמפורט להלן:

- קולטי שמש יותקנו בגג שטוח מתחת למעקה הגג והדודים יותקנו בדירות. בגגות משופעים הקולטים לא יותקנו בחזית הבית. הועדה המקומית תהיה רשאית לאסור התקנת קולטים אם היא פוגעת במטרות השימור, מסיבות שירשמו בפרוטוקול החלטת הועדה.
- לא תותר התקנת אנטנות סלולריות וצלחות קליטה במבנים לשימור.
- תותר הקמת מתקני תקשורת זעירים תת קרקעיים בלבד. במידה והאתר מוגדר כשטח שהוכרז כעתיקות יש לקבל אישור של רשות העתיקות.
- תותר הקמת לוח מונים ולוחות אחרים בסמוך לגדר האחורית או הצדדית בלבד של המגרש שבו המבנה לשימור.
- מתקנים טכניים יותקנו מתחת למפלס הקרקע בלבד. במידה והאתר מוגדר כשטח שהוכרז כעתיקות יש לקבל אישור של רשות העתיקות.

ט.4. על כל מבנה לשימור תחול חובת שיפוץ ואחזקה. מהנדס המועצה יהיה רשאי להורות, ע"י משלוח הודעה בכתב לבעל הנכס, לבצע פעולות אחזקה במבנים לשימור תוך תקופה שתקבע ובכלל זה טיפול במעטפת החיצונית של המבנה, בנגרות ובמסגרות, בגגות, בשילוט, בצנרת המים והביוב החיצונית, במערכות חשמל וכבלים חיצוניות, בגידור, נטיעת עצים ופיתוח שטח וכן בשחזור מרכיבים מקוריים במבנה והריסת חלקים שנבנו ללא היתר ופוגעים במטרות השימור.

אישור לשינויים המפורטים בסעיפים להלן, יותנה במילוי הדרישות המפורטות בסעיף ט.4 זה.

6.2 הוראות למתחמים

להלן פרוט הוראות למתחמים, המהוות תוספת להוראות שפורטו עד כה.

- א. הנחיות כלליות
- במסגרת התכנון המפורט ניתן יהיה לשנות בתכנית את גבולות המתחמים לאיחוד וחלוקה המסומנים בתכנית זו, בכפוף לחוות דעת שמאית ובכפוף לתנאים הבאים:
- א. כל החלקות שהיו כלולות בתחום המתחמים לאיחוד וחלוקה ערב השינוי יכללו בתחום המתחמים החדשים לאיחוד וחלוקה שיותוו לאחר השינוי.
- ב. ניתן יהיה לשנות את גבולות המתחמים, אך לא ניתן יהיה לשנות או לצמצם את סה"כ השטח המיועד לאיחוד וחלוקה עפ"י תכנית זו. אולם, ניתן יהיה לחלק מתחם בחלוקת משנה לשניים או יותר, או לאחד מתחמים, בתנאי שתשמר חלוקה מאוזנת (בין מתחמי המשנה) של השטחים ביעודים השונים באותם המתחמים, כמפורט בהוראות התכנית, ובתנאי שסה"כ שטח המתחמים לא יגדל/יקטן מ-10% משטח המתחמים המקוריים.
- ג. שווי המקרקעין בתכניות לאיחוד וחלוקה שיוכנו מכוח תכנית זו ייקבע בהתאם ליעודם המאושר של המקרקעין ערב הפקדת תכנית זו.
- ד. סטיות לא מהותיות בגבולות המתחמים הנובעות מקנה המידה של התשריט או מהתנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.
- ב. הקצאות לשטחי ציבור
- הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייבחן בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם. מוסד התכנון יהיה רשאי לאשר תכניות מפורטות הכוללות שינוי בהיקף ההקצאות לצורכי ציבור ובהיקף השטחים המיועדים לפיתוח, הכל בכפוף למסמך פרוגרמתי עדכני אשר יתייחס לכלל היישוב.
- ג. תנאים להכללה בתכניות מפורטות למתחמים
- עפ"י סעיף 6.19 להלן
- ד. הפקעות בחלקות שחלקן בתחום מתחם
- חלקות אשר מצויות בשטח המיועד להפקעה, וחלקן מצויות במתחם לאיחוד וחלוקה, לא יופקעו אם כתוצאה מההפקעה יפחת שוויה של יתרת החלקה.
- הערה לנוסח / נושא החוזר במתחמים אחדים יש לראות כאילו נכתבה לכל המתחמים בהם חוזר אותו הנוסח / הנושא.**

6.2.1 מתחם גרעין הכפר

- א. הנחיות כלליות
- גרעין הכפר ההיסטורי מוגדר כמרקם שלם לשימור. שימור אופי המתחם מתייחס לרצף הבניה, אלמנטים מיוחדים לשימור, מערכת הדרכים ההיסטוריות, יחסי בנוי-פנוי, גובה המבנים, חתכי הרחוב, פתיחות לנוף הרחוק והקרוב, הקפדה על קנה המידה בבניה סמוך למונומנטים היסטוריים, שמירה על מפלסי קרקע מקוריים, שמירה על מקבצי הבניה המסורתיים, בניה ללא גגות רעפים ושמירה על וטיפוח צמחיה אופיינית. במסגרת השמירה על עקרונות אלו ניתן להוסיף בניה חדשה שלא תפגע במרקם.
- כל בנייה ו/או פיתוח במתחם כפופים להנחיות פרק 6.1 להוראות תכנית זו – פרק שימור, ולפרוט מסלול התיירות להלן, הכולל סימון מספרי מבנים ומהותם.
- עד לאישור תכנית מפורטת לשימור, תוגשנה הבקשות בצרף תיעוד מפורט לכל עבודה בתחום מבנה או מתחם אשר נקבעו לשימור בתכנית זו או לפי סקר מבנים לוועדת שימור, אשר תוקם על-פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה; הועדה תדון בבקשה ותגיש לעדה המקומית את

המלצותיה לקביעת תנאים להיתר הבנייה.

לא תותר כל הריסה אלא באישור ועדת השימור ובהתאם לתנאיה וכאמור בסעי' 6.1 ט' בתכנית זו.

תנאי להיתר - הגשת תכנית בינוי כולל פרוט מבנים, גדרות, חומרי בניין, גימור ופיתוח, שילוט וכד' - הכל בהתאם להנחיות הבינוי והשימור החלות במקום, להמלצות סקר המבנים ככל שישנן ולהנחיות המפורטות בפרק 6.1 בתכנית זו.

אכלוס ו/או שימוש במבנה אשר נעשתה בו עבודת בינוי ו/או פיתוח יותנה בהשלמת העבודות עפ"י כל פרטי ההיתר והתנאים אשר נקבעו בו ולרבות השלמת גדרות וקירות בגבולות מגרש על כל פרטיהם.

- ב. הנחיות למגורים בהתאם להוראות אזור מגורים א - גרעין הכפר, פרק 4.2 ואזור מגורים ב - פרק 4.4.
- ג. תיירות פסוטה/ הנחיות עיצוב אדריכלי ונופי בהתאם להנחיות הנספח הנופי סביבתי, פרק 2.1.3 - תיירות פסוטה. תכנית השימור תכלול הנחיות ו/או תכנית בינוי ופיתוח למסלול התיירות, כולל פרטי ריצוף, שילוט כולל יסיפורי מקום, תאורה גינון וניקוז, ריהוט רחוב, טיפול בחזיתות אם וככל שנדרש, וכל אמצעי אחר הנדרש לעיצובו כמסלול ברור, נוח ומושך לתנועת תיירים וכמסלול לימודי.
- ד. מבנים לשימור במסלול התיירות של פסוטה של פסוטה סומנו מספר מבנים (המספר = מספרם בנספח השימור), ביניהם:
- מבנה הכנסייה החדש משנת 1904 (2)
 - מבנה הכנסייה העותמנית (4)
 - בית הקשתות (9)
 - בית הבד (10)
 - בית יוסוף איוב (11)
- ה. אזור למבני ציבור מבנים אלה וחצרתייהם הם מבנים לשימור במלואם או בחלקם, בהתאם להנחיות המפורטות בפרק השימור. ניתן לשלב במבנים אלה שימושים תיירותיים - מסחריים, בתנאי עמידה בהנחיות המפורטות בפרק השימור. בהתאם להוראות סעיף 4.11 לעיל. ניתן לשלב שימושים תיירותיים מיוחדים, המשתלבים עם השימוש הציבורי/קהילתי הנעשה בהם ובהנחיות המפורטות בפרק השימור.
- ו. דרכים, רחובות וסמטאות תכנית השימור תכלול הוראות פיתוח לשטחים הפתוחים במגרשים למבני ציבור. כרקע להוראות אלו ישמשו המלצות הנספח הנופי.
- ז. טבעת גרעין הכפר מוסד תכנון רשאי להגדיר דרכים קיימות במתחם זה כ"דרך משולבת" או כדרך להולכי רגל על פי נספח תחבורה לגרעין, שיערך ע"י מהנדס תנועה כחלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית השימור, ויבחן את השלכות השינויים על מערך התנועה במתחם.
- ח. טבעת גרעין הכפר תכנית השימור תכלול הנחיות ונספח פיתוח להתוויית כביש הטבעת של גרעין הכפר והדרכים החוצות אותו, כמסומן בנספח הנופי. הועדה המקומית רשאית לקבוע הסדרי תנועה חד סטריים, כדי להמנע מפגיעה במרקם הקיים ומהריסת מבנים, קירות תמך וגדרות אשר יוגדרו לשימור בסקר השימור והחורגים לתחום הדרך המאושרת. נספח הבינוי והפיתוח לדרך יתאים את המיסעה למרקם הבנוי, תוך התאמה למבנים קיימים, גדרות וקירות תמך שיוגדרו לשימור, תוך שילוב מקומות חנייה ופינות ישיבה, גינון ונטיעות במקומות בהם רחב הדרך מאפשר זאת מבלי לפגע במרקם הבנוי.

6.2.2 מתחם A - המדרון המזרחי

- א. נתונים כמותיים שטח המתחם: כ-58 דונם
סה"כ יח"ד: לפחות 87 יח"ד (במימוש מלא)
- ב. חלוקה תנאי לפיתוח המתחם הוא אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בכפוף להוראות סעיפים 6.2 ו-6.19.

- הוועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת המתחם למתחמי משנה, ולאשר לכל אחד מהם תכנית מפורטת נפרדת, בתנאים הבאים:
- יישמר רצף הדרכים המאספות כמסומן בנספח התחבורה המנחה ובהתאם לסעיף 6.19 ד'.
 - תכנית מפורטת למתחם משנה תקצה את החלק היחסי של שטחי הציבור והשצי"פים, הכל כמפורט בס"ק ג, ד להלן.
 - סה"כ השטח נטו המיועד למגורים במתחם לא יפחת מ- 60% משטח המתחם.
 - התכנית תסדיר דרך גישה לכ"א מהמגרשים, לרבות שטחי הציבור והשצי"פים וחיבורים לדרכי שדה ודרכים חקלאיות קיימות.
 - במסגרת התכנון המפורט יוקצו שטחים למבנים ומוסדות ציבור בשטח כולל שלא יפחת מ- 2.0 ד', ל- 2 כיתות גן ומעון יום, בהתאם להוראות סעיף 4.7 לעיל ולהנחיות הנספח הנופי סביבתי.
 - במסגרת התכנון המפורט יוקצו שטחים לשטח ציבורי פתוח בשטח כולל שלא יפחת מ- 5 ד', בהתאם להוראות סעיף 4.13 לעיל ולהנחיות הנספח הנופי. שטחים אלה יכללו גנים שכונתיים, מעברים להולכי רגל בכיוון מזרח – מערב, התחברות לשבילי טיול לנחל בירנית ושצי"פ בצמוד לדרך מאספת כמסומן בתשריט, הכל בהתאם להנחיות הנספח הנופי.
 - גבהי המגרשים ביחס לגבהי הדרכים המוצעות ייקבעו בתכנית בינוי ופיתוח, שתהווה חלק ממסמכי התכנית המפורטת למתחם, תוך התאמת המגרשים המוצעים לטופוגרפיה ולאילויות הנופיות במתחם ובסביבתו, ובהתאם להנחיות בסעיף 6.3.4 ו- 6.3.3 להלן.

ג. אזור למבני ציבור

ד. שטח ציבורי פתוח

ה. הוראות בינוי ופיתוח

6.2.3 מתחם B - המדרון הצפון מזרחי

- א. נתונים כמותיים שטח המתחם: כ- 38 דונם
סה"כ יח"ד: לפחות 57 יח"ד (במימוש מלא)
- ב. חלוקה תנאי לפיתוח המתחם הוא אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בכפוף להוראות סעיפים 6.2 ו- 6.19.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת המתחם למתחמי משנה, ולאשר לכל אחד מהם תכנית מפורטת נפרדת, בתנאים הבאים:
- תוכן תכנית תחבורתית למתחם כולו, ויישמר רצף הדרכים המאספות כמסומן בנספח התחבורה המנחה ובהתאם לסעיף 6.19 ד'.
 - תכנית מפורטת למתחם משנה תקצה את החלק היחסי של שטחי הציבור והשצי"פים, הכל כמפורט בס"ק ג, ד להלן.
 - סה"כ השטח נטו המיועד למגורים במתחם לא יפחת מ- 60% משטח המתחם.
 - התכנית תסדיר דרך גישה לכ"א מהמגרשים, לרבות שטחי הציבור והשצי"פים וחיבורים לדרכי שדה ודרכים חקלאיות קיימות.
 - במסגרת התכנון המפורט יוקצו שטחים למבנים ומוסדות ציבור בשטח כולל שלא יפחת מ- 3.0 ד', ל- 3 כיתות גן ומעון יום, בהתאם להוראות סעיף 4.7 לעיל ולהנחיות הנספח הנופי.
 - במסגרת התכנון המפורט יוקצו שטחים לשטח ציבורי פתוח בשטח כולל שלא יפחת מ- 5 ד', בהתאם להוראות סעיף 4.13 לעיל ולהנחיות הנספח הנופי. שטחים אלה יכללו גן שכונתי ומעבר להולכי רגל.
 - גבהי המגרשים ביחס לגבהי הדרכים המוצעות ייקבעו בתכנית בינוי ופיתוח, שתהווה חלק ממסמכי התכנית המפורטת למתחם, תוך התאמת המגרשים המוצעים לטופוגרפיה ולאילויות הנופיות במתחם ובסביבתו, ובהתאם להנחיות בסעיף 6.3.4 ו- 6.3.3 להלן.

ג. אזור למבני ציבור

ד. שטח ציבורי פתוח

ה. הוראות בינוי ופיתוח

6.2.4 מתחם C – המדרון הצפון מערבי

- א. נתונים כמותיים שטח המתחם : כ- 40 דונם
סה"כ יח"ד : לפחות 60 יח"ד (במימוש מלא)
- ב. חלוקה תנאי לפיתוח המתחם הוא אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בכפוף להוראות סעיפים 6.2 ו-6.19.
הוועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת המתחם למתחמי משנה, ולאשר לכל אחד מהם תכנית מפורטת נפרדת בתנאים הבאים :
- יישמר רצף הדרכים המאספות כמסומן בנספח התחבורה המנחה ובהתאם לסעיף 6.19.
 - תכנית מפורטת למתחם משנה תקצה את החלק היחסי של שטחי הציבור והשצי"פים, הכל כמפורט בס"ק ג, ד להלן.
- סה"כ השטח נטו המיועד למגורים במתחם לא יפחת מ- 60% משטח המתחם.
- התכנית תסדיר דרך גישה וגבולות לכ"א מהמגרשים, לרבות שטחי הציבור והשצי"פים וחיבורים לדרכי שדה ודרכים חקלאיות קיימות.
- ג. אזור למבני ציבור במסגרת התכנון המפורט יוקצו שטחים למבנים ומוסדות ציבור בשטח כולל שלא יפחת מ- 2.0 ד', ל- 2 כיתות גן ומעון יום, בהתאם להוראות סעיף 4.7 לעיל ולהנחיות הנספח הנופי.
- ד. שטח ציבורי פתוח במסגרת התכנון המפורט יוקצו שטחים לשטח ציבורי פתוח בשטח כולל שלא יפחת מ- 4 ד', בהתאם להוראות סעיף 4.13 לעיל ולהנחיות הנספח הנופי. שטחים אלה יכללו גן שכונתי ומעברים להולכי רגל.
- ה. הוראות בינוי ופיתוח גבהי המגרשים ביחס לגבהי הדרכים המוצעות ייקבעו בתכנית בינוי ופיתוח, שתהווה חלק ממסמכי התכנית המפורטת למתחם, תוך התאמת המגרשים המוצעים לטופוגרפיה ולאילויות הנופיות במתחם ובסביבתו, ובהתאם להנחיות בסעיף 6.3.4 ו-6.3.3 להלן.

6.2.5 מתחם D1 – המדרון המערבי הצפוני

- א. נתונים כמותיים שטח המתחם : כ- 78 דונם
סה"כ יח"ד : לפחות 117 יח"ד (במימוש מלא)
- ב. חלוקה תנאי לפיתוח המתחם הוא אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בכפוף להוראות סעיפים 6.2 ו-6.19.
הוועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת המתחם למתחמי משנה, ולאשר לכל אחד מהם תכנית מפורטת נפרדת בתנאים הבאים :
- יישמר רצף הדרכים המאספות כמסומן בנספח התחבורה המנחה ובהתאם לסעיף 6.19 ד'.
 - תכנית מפורטת למתחם משנה תקצה את החלק היחסי של שטחי הציבור והשצי"פים, הכל כמפורט בס"ק ג, ד להלן.
- סה"כ השטח נטו המיועד למגורים במתחם לא יפחת מ- 60% משטח המתחם.
- התכנית תסדיר דרך גישה וגבולות לכ"א מהמגרשים, לרבות שטחי הציבור והשצי"פים וחיבורים לדרכי שדה ודרכים חקלאיות קיימות. התכנית תתווה דרך לבריכת מפשטה כמסומן בנספח התחבורה ובנספח הנופי.
- ג. אזור למבני ציבור במסגרת התכנון המפורט יוקצו שטחים למבנים ומוסדות ציבור בשטח כולל שלא יפחת מ- 6.5 ד', להקמת בית ספר ו/או כל מוסד חינוכי אחר. בהתאם להוראות סעיף 4.7 לעיל ולהנחיות הנספח הנופי.
- פיתוח בית הספר ישמור על מבנה הטרסות המסורתי הקיים וישתלב בבוסתן המסורתי ובמטעי עצי הזית העתיקים.

- ד. שטח ציבורי פתוח
במסגרת התכנון המפורט יוקצו שטחים לשטח ציבורי פתוח בשטח כולל של כ- 2.5 ד', בהתאם להוראות סעיף 4.13 לעיל ולהנחיות הנספח הנופי. שטחים אלה יכללו גן שכונתי ומעברים להולכי רגל. לחלופין, במידה ולא ניתן יהיה להקצות 2.5 דונם לשצ"פ, יוגדל השטח המיועד לבית הספר במידת האפשר, והשטחים הפתוחים במתחם ביה"ס יתוכננו באופן שיוכלו לשמש את התושבים גם לאחר שעות הפעילות של בית הספר.
- ה. הוראות בינוי ופיתוח
גבהי המגרשים ביחס לגבהי הדרכים המוצעות ייקבעו בתכנית בינוי ופיתוח, שתהווה חלק ממסמכי התכנית המפורטת למתחם, תוך התאמת המגרשים המוצעים לטופוגרפיה ולאילויות הנופיות במתחם ובסביבתו, ובהתאם להנחיות בסעיף 6.3.4 ו-6.3.3 להלן.

6.2.6 מתחם D2 – המדרון המערבי הדרומי

- א. נתונים כמותיים
שטח המתחם: כ- 38 דונם
סה"כ יח"ד: לפחות 57 יח"ד (במימוש מלא)
- ב. חלוקה
תנאי לפיתוח המתחם הוא אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בכפוף להוראות סעיפים 6.2 ו-6.19.
- סה"כ השטח נטו המיועד למגורים במתחם לא יפחת מ- 60% משטח המתחם.
- התכנית תסדיר דרך גישה וגבולות לכ"א מהמגרשים, לרבות שטחי הציבור והשצפ"ים וחיבורים לדרכי שדה ודרכים חקלאיות קיימות.
- ישמור רצף הדרכים המאספות כמסומן בנספח התחבורה המנחה ובהתאם לסעיף 6.19 ד'.
- תכנית מפורטת למתחם משנה תקצה את החלק היחסי של שטחי הציבור והשצפ"ים, הכל כמפורט בס"ק ג, ד להלן.
- ג. אזור למבני ציבור
במסגרת התכנון המפורט יוקצו שטחים למבנים ומוסדות ציבור בשטח כולל שלא יפחת מ- 2.5 ד', ל- 2 כיתות גן ומעון יום, בהתאם להוראות סעיף 4.7 לעיל ולהנחיות הנספח הנופי.
- ד. שטח ציבורי פתוח
במסגרת התכנון המפורט יוקצו שטחים לשטח ציבורי פתוח בשטח כולל של כ- 2.0 ד', בהתאם להוראות סעיף 4.13 לעיל ולהנחיות הנספח הנופי. שטחים אלה יכללו גן שכונתי ומעברים להולכי רגל.
- ה. הוראות בינוי ופיתוח
גבהי המגרשים ביחס לגבהי הדרכים המוצעות ייקבעו בתכנית בינוי ופיתוח, שתהווה חלק ממסמכי התכנית המפורטת למתחם, תוך התאמת המגרשים המוצעים לטופוגרפיה ולאילויות הנופיות במתחם ובסביבתו, ובהתאם להנחיות בסעיף 6.3.4 ו-6.3.3 להלן.

6.2.7 מתחם E – המדרון הדרומי

- א. נתונים כמותיים
שטח המתחם: כ- 115 דונם
סה"כ יח"ד: לפחות 171 יח"ד (במימוש מלא)

- ב. חלוקה תנאי לפיתוח המתחם הוא אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בכפוף להוראות סעיפים 6.2 ו-6.19.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת המתחם למתחמי משנה, ולאשר לכל אחד מהם תכנית מפורטת נפרדת בתנאים הבאים:
- יישמר רצף הדרכים המאספות כמסומן בנספח התחבורה המנחה ובהתאם לסעיף 6.19. ד'.
 - תכנית מפורטת למתחם משנה תקצה את החלק היחסי של שטחי הציבור והשצי"פים, הכל כמפורט בס"ק ג, ד להלן.
- סה"כ השטח נטו המיועד למגורים במתחם לא יפחת מ- 60% משטח המתחם.
- התכנית תסדיר דרך גישה וגבולות לכ"א מהמגרשים, לרבות שטחי הציבור והשצי"פים וחיבורים לדרכי שדה ודרכים חקלאיות קיימות. התכנית המפורטת למתחם תכלול נספח ניקוז שיוגש לאישור רשות הניקוז האזורית.
- ג. אזור למבני ציבור במסגרת התכנון המפורט יוקצו שטחים למבנים ומוסדות ציבור בשטח כולל שלא יפחת מ- 2.5 ד', ל- 2 כיתות גן ומעון יום, בהתאם להוראות סעיף 4.7 לעיל ולהנחיות הנספח הנופי.
- ד. שטח ציבורי פתוח במסגרת התכנון המפורט יוקצו שטחים לשטח ציבורי פתוח בשטח כולל של כ- 3.5 ד', בהתאם להוראות סעיף 4.13 לעיל ולהנחיות הנספח הנופי. שטחים אלה יכללו גן שכונתי ומעברים להולכי רגל. שצי"פ שכונתי ימוקם סמוך ככל האפשר לגבול התכנית התקפה, לצד דרכים המקשרות את הבינוי החדש עם השכונות הקיימות ובסמוך למבני הציבור ולדרך המקשרת בין מבני הציבור.
- ה. הוראות בינוי ופיתוח גבהי המגרשים ביחס לגבהי הדרכים המוצעות ייקבעו בתכנית בינוי ופיתוח, שתהווה חלק ממסמכי התכנית המפורטת למתחם, תוך התאמת המגרשים המוצעים לטופוגרפיה ולאיכויות הנופיות במתחם ובסביבתו, ובהתאם להנחיות בסעיף 6.3.4 ו-6.3.3 להלן.
- לא יותר חיבור של מגרשי הבניה אל דרך מס' 2 ("כביש אבירים") ולשם כך יש להבטיח חסימה פיזית ע"י תעלה, רצועה מגוננת או כל אמצעי אחר אשר ימנעו את ההתחברות.
- ז. עסקים קטנים במתחם E רשאית הוועדה המקומית במסגרת אישור תכנית מפורטת למתחם לאפשר הכללת המוסך הקיים בחלקה 17.

6.2.8 מתחם F השלוחה הדרום מזרחית

- א. נתונים כמותיים שטח המתחם: כ- 59 דונם
- ס"כ יח"ד: לפחות 88 יח"ד (במימוש מלא)
- ב. חלוקה תנאי לפיתוח המתחם הוא אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בכפוף להוראות סעיפים 6.2 ו-6.19.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת המתחם למתחמי משנה, ולאשר לכל אחד מהם תכנית מפורטת נפרדת, בתנאים הבאים:
- תכנית מפורטת למתחם משנה תקצה את החלק היחסי של שטחי הציבור והשצי"פים, הכל כמפורט בס"ק ג, ד להלן.
- סה"כ השטח נטו המיועד למגורים במתחם לא יפחת מ- 60% משטח המתחם.
- התכנית תסדיר דרך גישה וגבולות לכ"א מהמגרשים, לרבות שטחי הציבור והשצי"פים וחיבורים לדרכי שדה ודרכים חקלאיות קיימות.

- ג. אזור למבני ציבור
במסגרת התכנון המפורט יוקצו שטחים למבנים ומוסדות ציבור בשטח כולל שלא יפחת מ- 6 ד', לבית מועצה וכרזרבה למוסדות ציבור עתידיים, בהתאם להוראות סעיף 4.7 לעיל ולהנחיות הנספח הנופי.
- בסמכות הוועדה המקומית לאשר חלוקת השטח המיועד למבני ציבור לשני מגרשים והקצאת חלק ממנו כהשלמה לביה"ס הקיים עבור חדרי ספח, ספריה, אולם ספורט וכד'; זאת לאחר שתוכן תכנית בינוי למגרש הקיים אשר תבחן אפשרות לשלב בו את תוספת הבינוי בלי לפגוע בשטחים הפתוחים הדרושים לתפקוד ביה"ס.
- המגרש המיועד למבנה המועצה המקומית, בשטח של 3 ד' לפחות, יוקצה בסמוך לכביש הגישה ליישוב (דרך 1), ותשולב בו כיכר ציבורית מרוצפת ומגוננת עם נטיעות ופיסול סביבתי.
- ד. שטח ציבור פתוח
במסגרת התכנון המפורט יוקצו שטחים לשטח ציבורי פתוח בשטח כולל שלא יפחת מ- 4.0 ד', בהתאם להוראות סעיף 4.13 לעיל ולהנחיות הנספח הנופי. שטחים אלה יכללו גן שכונתי ומעברים להולכי רגל.
- ה. הוראות בינוי ופיתוח
גבהי המגרשים ביחס לגבהי הדרכים המוצעות ייקבעו בתכנית בינוי ופיתוח, שתהווה חלק ממסמכי התכנית המפורטת למתחם, תוך התאמת המגרשים המוצעים לטופוגרפיה ולאילויות הנופיות במתחם ובסביבתו, ובהתאם להנחיות בסעיף 6.3.4 ו-6.3.3 להלן.

מתחם G – אזור מסחר ותעסוקה

6.2.9

- א. נתונים כמותיים
ב. חלוקה
שטח המתחם כ- 74 דונם.
- תנאי לפיתוח המתחם הוא אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בכפוף להוראות סעיפים 6.2 ו-6.19.
- סה"כ השטח נטו המיועד למסחר ותעסוקה במתחם לא יפחת מ- 60% משטח המתחם.
- התכנית תסדיר דרך גישה וגבולות לכ"א מהמגרשים ותקצה שצ"פים ואזור לחניון כמפורט בס"ק ב, ג ו- ד להלן.
- ג. שטח ציבור פתוח
במסגרת התכנון המפורט יוקצו שטחים לשטח ציבורי פתוח בשטח כולל שלא יפחת מ- 15.0 ד', בהתאם להוראות סעיף 4.13 לעיל ולהנחיות הנספח הנופי. שטחים אלה יכללו השלמה לפארק חידון, גן ציבורי באזור חירבת ג'מילה, שדרת כניסה לאורך כביש הכניסה ומעברים ירוקים.
- ד. חניון
בעת הכנת התכנית המפורטת למתחם יבחן מוסד התכנון את הצורך בחניון לילה לרכב כבד.
- חניון כאמור ישמש למגרשי חנייה, כולל פתרונות חנייה למוקדי יציאה למסלולי תיור וטיול בישוב ובסביבתו ולחניית רכב כבד באתר אשר ייועד לכך, כך שתמנע פגיעה ביעודים הסמוכים.
- פיתוח השטח לחניון יהיה עפ"י תכנית פיתוח שטח למגרש במלואו, בקני"מ 1:250 ו- 1:100 עם פרטים אופייניים – 1:5, 1:20, כולל גינות ונטיעות וכולל פתרון תאורה וניקוז.
- לא תותר הקמת החניון אלא בהיתר, הכולל תכנון חניון רכב כבד עם הסדרי גישה וחנייה מופרדים ומאושרים ע"י משרד התחבורה, ואשר תכנית פיתוח כאמור לעיל תהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- השלמת פיתוח החניון, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המאושרת, תהווה תנאי לאיכלוסו.
- ה. אזור למסחר ותעסוקה
ו. הוראות בינוי ופיתוח
לפי סעיף 4.8 לעיל
- גבהי המגרשים ביחס לגבהי הדרכים המוצעות ייקבעו בתכנית בינוי ופיתוח, שתהווה חלק ממסמכי התכנית המפורטת למתחם, תוך התאמת המגרשים המוצעים לטופוגרפיה ולאילויות הנופיות במתחם ובסביבתו, ובהתאם להנחיות בסעיף 6.3.4 ו-6.3.3 להלן.
- ז. הנחיות סביבתיות
התכנית המפורטת תכלול הנחיות סביבתיות הנוגעות לסוגי התעסוקה המותרים, וזאת בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

	מתחם I	6.2.10
--	---------------	---------------

- א. נתונים כמותיים שטח המתחם : כ- 35 דונם
סה"כ יחיד : לפחות 52 יחיד (במימוש מלא)
- ב. חלוקה תנאי לפיתוח המתחם הוא אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בכפוף להוראות סעיפים 6.2 ו-6.19.
הוועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת המתחם למתחמי משנה, ולאשר לכל אחד מהם תכנית מפורטת נפרדת, בתנאים הבאים :
- תכנית מפורטת למתחם משנה תקצה את החלק היחסי של שטחי הציבור והשצי"פים, הכל כמפורט בס"ק ג, ד להלן.
סה"כ השטח נטו המיועד למגורים במתחם לא יפחת מ- 60% משטח המתחם.
התכנית תסדיר דרך גישה וגבולות לכ"א מהמגרשים, לרבות שטחי הציבור והשצי"פים וחיבורים לדרכי שדה ודרכים חקלאיות קיימות.
יוקצו במסגרת תכנית מפורטת, בשטח כולל שלא יפחת מ- 3.0 ד', כזרבה למוסדות ציבור עתידיים. בהתאם להוראות סעיף 4.7 לעיל.
יוקצו במסגרת תכנית מפורטת, בשטח כולל שלא יפחת מ- 4.0 ד', בהתאם להוראות סעיף 4.13 לעיל. שטחי הציבור הפתוחים יכללו גן שכונתי ומעברים להולכי רגל.
ה. הוראות בינוי ופיתוח גבהי המגרשים ביחס לגבהי הדרכים המוצעות ייקבעו בתכנית בינוי ופיתוח, שתהווה חלק ממסמכי התכנית המפורטת למתחם, תוך התאמת המגרשים המוצעים לטופוגרפיה ולאיכויות הנופיות במתחם ובסביבתו, ובהתאם להנחיות בסעיף 6.3.4 ו-6.3.3 להלן.

	פיתוח נופי	6.3
--	-------------------	------------

	כללי	6.3.1
--	-------------	--------------

- העמדת המבנים בשטח ותוכנית הפיתוח למגרש יעשו תוך התאמה לטופוגרפיה ובאופן שיצמצם, ככל הניתן, פגיעה בערכי טבע קיימים. הטרסות החקלאיות הקיימות יישמרו במידת האפשר.
- הבקשה להיתר בניה תכלול תוכנית פיתוח השטח שסביב המבנה בתחום המגרש. יתוארו בה חזיתות המגרש, הסדרי חניה, מתקני תשתית ואשפה, קירות תמך, מסלעות, גדרות וחומות עפ"י המותר, כולל ציון חומרי הגמר והגבהים.
- יוקפד, ככל שניתן, שלא לפגוע בעצים הגדלים במגרש.
- תוכנית הבינוי לכל מגרש תכלול איתור סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור, לרבות עצים המיועדים לעקירה/להעתקה. העצים יעקרו/יועתקו רק לאחר תאום עם הגופים הרלוונטיים.
- הסביבה הטבעית שמחוץ למגרשים תישמר ככל הניתן בטבעה ועל בעל המגרש להקפיד לא לפגוע בה.

	עבודות עפר	6.3.2
--	-------------------	--------------

- עבודות העפר תתבצענה, ככל הניתן, בתחום המיועד לבניה ותימנע פגיעה בשטחים שמסביבו.
- תכנון הבניינים יעשה תוך מזעור הפגיעה במבנה הקרקע הטבעי והקטנת עבודות העפר והתימוך.
- בעל היתר יחדש צמחיה טבעית וטרסות באזורי מדרונות שיפגעו במהלך בניה ופיתוח.
- לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או לאכסן חומי מילוי או סלעים מחוץ לאזור המגרש. עודפי מילוי ועפר יפזרו לאתרים מאושרים ע"י המשרד לאיכה"ס, כמפורט בסעיף 6.4 ס"ק ב'.

6.3.3 שיקום נופי סביבתי

- תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול תוכנית שיקום נופי סביבתי לשטחים פתוחים הגובלים בשטח לפיתוח אשר יפגעו במשך תהליך הבניה.
- התוכנית תכלול שלבי ביצוע ותנאי לקבלת טופס אכלוס/היתרי בניה יהיה סיום עבודות השיקום לשביעות רצון הועדה. התוכנית תאפשר כמקשה אחת ע"י הועדה המקומית.
- שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח.
- תוכנית השיקום תאפשר ותלווה על-ידי הועדה המקומית/המועצה המקומית.

6.3.4 תימוך קרקע - פיתוח קירות ומסלעות

- תוכנית הבינוי למגרש תכלול פתרונות להפרשי גבהים באמצעות קירות תומכים, מסלעות, שיפועי קרקע מגוננים וקירות חצובים. תינתן התייחסות לשפת התכנון הכוללת של הישוב מבחינת חומרים, פרופורציות ומרקם.
- שיפוע**
קרקע
מגונן
מסלעות
- תינתן עדיפות לפתח שיפוע קרקע מגונן, בשיפוע קרקע של 20% ל- 35%, עם סלע בתחתית השיפוע, באזורים בהם ניתן לשמור על מבנה הטבעי של הקרקע ו/או שפך בחיפוי אדמה ולשלב צמחיה טבעית או מגוננת.
- תותר הקמת מסלעות לתימוך קרקע עד לגובה מירבי של 3 מ'. לא תותר הקמת מסלעה בחזית מגרש בצד העולה של רחובות – בהם יעשה התימוך בקירות בלבד. המסלעה תיבנה מסלעי גיר, בניה בנדבכים. פרט לאישור יצורף עם מסמכי תוכנית הפיתוח. שילוב בין מסלעה לקיר תומך – יותר בתנאי שיהיה מרחק של 1.5 מ' לפחות בין ראש הקיר לבין שורת המסלעה הראשונה.
- קירות**
חצובים
- באזורי חציבה בהם מתגלה סלע יציב וקשה, ניתן להשאיר קיר חצוב ללא ציפוי באישור יועץ קרקע בלבד ולפי הנחיותיו. לא תותר השארת קיר חצוב ללא חיפוי, בחזית מגרש בצד העולה של רחובות – בהם יעשה התימוך בקירות בלבד. יקבעו ברמות בהתאם לגובה החציבה ולשיוך השטח. גובה מקסימלי עד לברמה הראשונה – 4.0 מ' מתחתית החציבה.
- למרגלות הקיר החצוב יוקם קיר ניקיון בגובה של כ- 60 ס"מ, כאשר בין קיר הניקיון לקיר החצוב תתוכנן ערוגה מגוננת ברוחב מינימלי של 1.0 מ'.
- קירות**
תומכים
- באישור יועץ קרקע**, ניתן לבצע ערוגה מגוננת. כנ"ל, ללא קיר ניקיון.
- תותר הקמת קירות תומכים. במידה וגובה הקיר עולה על 3.0 מ' יפוצל הקיר בנסיגה של 1.0 מ' והשטח בין הקירות ישמש לגינון ונטיעות. תתאפשר בניה של קיר גבוה יותר ללא פיצול, בתנאי שבתחתית הקיר תהיה ערוגה מגוננת בשילוב נטיעות ברוחב מינימלי של 1.0 מ'.
- קירות תומכים ייבנו מאבן גיר לקט, או אבן גיר שבורה ריבועית או מאבן מבניה משנית. פרטים לאישור יצורפו עם מסמכי תוכנית הפיתוח.
- קירות גדר** – תתאפשר הקמה של קירות גדר ו/או קירות ניקיון עד גובה של 2.5 מ' מאבן, עץ או ברזל. לא תותר הקמת גדר פח וגדר תיל.
- קירות**
גדר
- תתאפשר הקמה של קירות גדר ו/או קירות ניקיון עד גובה של 2.5 מ' מאבן, עץ או ברזל. לא תותר הקמת גדר פח וגדר תיל.

6.3.4 פילוס מגרשים

- מפלסי המגרשים ביחס לגבהי הכביש ולשיפועי הצד ייקבעו בתכניות בינוי ופיתוח עפ"י העקרונות המנחים שלהלן.
- עקרונות מנחים לפילוס המגרשים:
- מפלסי המגרשים ביחס לגבהי הכביש ולשיפועי הצד ייקבעו בתוכניות בינוי ופיתוח מפורטות עפ"י העקרונות המנחים שלהלן.
- עקרונות מנחים לפילוס המגרשים:
- קיר תומך מגרש לא יעלה על גובה קומה.
- קיר תומך רחוב לא יעלה על גובה שתי קומות.

6.3.5 גינן

- בתכנון הצמחיה הציבורית ייעשה שימוש בצמחים המתאימים לאקלים המקום, המשתלבים בצמחייה המקומית וחסכוניים במים. יעשה שימוש בעצי בוסתן, זיתים וגפנים.
- לא תותר עקירת עצים אלא רק לאחר קבלת אישור קק"ל וגורמים נוספים שידרשו ע"י הועדה המקומית.

6.4 איכות סביבה

- א. תנאים למניעת מפגעים
- רשאת הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, לקביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים - בכל בקשה להיתר, אשר יש לה השלכות, בין היתר, על אחד או יותר מהנושאים הבאים: רעש ומניעתו, שפכים, ניקוז, פסולת מוצקה, פסולת בניין, זיהום מים קרקע ואויר, מיקרואקלים ואוורור, וכדומה.
- ב. עודפי עפר
1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:
 - 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר.
 - 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - 1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
 - מבנה גדול - כל אחד מאלה:
 - 2.1. בניה למגורים העולה על 1,250 מ"ר.
 - 2.2. בבניה אחרת, כל בניה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה - בחישוב לפי נוסחה נהוגה - על 250 טון.
 - 2.3. בהריסה, מבנה או מבנים ששטח הרצפה שלהם גדול מ- 500 מ"ר.
 3. חציבה ומילוי
היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר בעל היתר בניה.
עודפי החפירה יועברו מידית למילוי או לאתר הטמנה מאושר כחוק.
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.
הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
 4. עבודות שאינן טעונות היתר
נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.
 5. עודפי קרקע - שפוכת
 - 5.1. ייאסר לשפוך עודפי חפירה או לאחסן מילוי או סלעים באזורי שצ"פ או כל אזור אחר שאיננו מיועד לכך.
 - 5.2. ייאסר לשפוך עודפי חפירה או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזורים המיועדים בתכניות לבניה.
 - 5.3. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר כחוק.
- ה. הנחיות
1. מכולה לפינוי פסולת גושית תמוקם באתר הבניה בעת הבניה. יש לפנות את

- סביבתיות
לתקופת הפיתוח
- מכולת פסולת הבניה לאתר מוסדר.
 2. פסולת העלולה להתפזר ולעוף תפונה מדי יום לאתר פסולת מאושר.
 3. ימוקמו שירותים לעובדים באתר הבניה.
 4. יש להרטיב את הדרכים לצמצום אבק בזמן הבניה (לא המלחה).
 5. יותר שימוש במכונות קידוח ייעודיות בעלות מסנני אבק בלבד.
 6. יש לכסות את המשאיות הנושאות פסולת בנין או פסולת אחרת העלולה לגרום למעוף חלקיקים או ליפול מהמשאית תוך כדי נסיעה.

6.5 תשתיות

כללי

כל התשתיות לרבות חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות.
בקשה להיתר לפיתוח תשתיות תכלול תוכנית שיקום נופית לפעולות המבוקשות ולשטחים המפותחים.

6.5.1 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

6.5.2 ביוב

- א. תנאי להפקדת תכניות מפורטות למתחמים עפ"י סעיף 6.2 יהיה אישור תכנית ביוב כמפורט להלן:
- תכנית כללית להסדרת פתרון קצה לסילוק שפכי הישוב על כל מרכיביו : תחנת שאיבה ראשית לביוב, בריכה אטומה שתשמש לויסות השפכים ולקליטתם במקרה חירום, צינור סניקה עד למאסף האזורי.
- התכנית הנ"ל ביחד עם לוח זמנים מפורט ומחייב למימושה תוגש ע"י תאגיד הביוב האזורי.
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הכללת חיבור למערכת הביוב של הישוב כחלק מהבקשה להיתר, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. חיבור למערכת הביוב בפועל יהיה תנאי לאיכלוס המבנה.
- ג. תנאים לאישור תכניות מפורטות / תכניות איחוד וחלוקה מכוחה של תכנית זו :
- הכנת נספח מים וביוב שייגזר מהאמור בנספחי מים וביוב לתכנית זו ויהיה מחייב. נספח מים וביוב כנ"ל יתואם עם משרד הבריאות.
 - השלמת ביצוע פתרון קצה לביוב מאושר לסילוק שפכי פסוטה.
- ד. תכנית מפורטת שתוכן מכח תכנית זו תתנה מתן היתרי בניה למבני מגורים/ תעשיה/ מסחר בכך שיוגש ע"י תאגיד מים וביוב אזורי לוח זמנים מחייב ומפורט להשלמת עבודות לחיבור שפכי מועצה מקומית פסוטה למערכת ביוב אזורית ("המאסף הצפוני"), שיבטיח שעבודות הביוב הנדרשות לשם כך יסתיימו לפני מועד משוער לאכלוס המבנה נושא הבקשה להיתר. בכל מקרה, לא יינתן אישור לאכלוס המבנה, אלא לאחר השלמת כל העבודות להסדרת פתרון הקצה לביוב לפסוטה עפ"י תכנית ביוב מאושרת.
- הודעה של תאגיד מים וביוב אזורי לגבי השלמת עבודות כנ"ל שתימסר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה עם עותק שיועבר למשרד הבריאות, יהווה אסמכתא לצורך מילוי תנאי זה.

6.5.3 ניקוז

- א. כתנאי להפקדת תוכנית מפורטת המאפשרת שימוש או פעילות בקרקע העלולה לזהם את מי תהום יידרש להכין נספח שיבחן את השפעות השימוש/הפעילות המבוקשים על מי התהום וכן יפרט את האמצעים המוצעים למניעת זיהום ולמניעת הזרמת הנגר המזוהם אל מחוץ לתחום התוכנית. הנספח יוגש לאישור רשות המים, רשות הניקוז האזורית והמשרד לאיכות הסביבה. במסגרת התכנון המפורט מומלץ כי המוצאים ממתחמי הפיתוח החדשים יהיו בגאיות וכך

- זרימת הנגר תהיה באזורים בהם הזרימה הינה טבעית. כן מומלץ כי במוצאים יבוצעו מתקני ריסון מקומיים שיקטינו את מהירות הזרימה של הנגר היוצא במוצאים ממערכת הניקוז היישובית למניעת חתירה אל מערכת הניקוז הטבעית.
- ב. תנאי להיתר בתחום התכנית - תכנית פיתוח למגרש נשוא הבקשה, הכוללת ניקוז, התואמת הנחיות איכות הסביבה לבנייה משמרת מי נגר עילי ומאושרת ע"י מהנדס המועצה המקומית. התכנית תבחן בהתאם לתכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית ולנספח הניקוז המצורף לתכנית זו, תוך הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המתחם אשר בו הבקשה, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
1. במגרשי המגורים כפי שייקבע ע"י יועץ הניקוז במסגרת הכנת התכנית המפורטת, יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 4. התכנון המפורט יכלול התייחסות להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, למערכת הניקוז הציבורית.
 5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- ד. שטחים שטחים ציבוריים תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ו. שימושים שיהיו לבנות בנייה משמרת מים בשטח או בשימושים בעלי פוטנציאל לזיהום זיהום מי נגר עילי ומי תהום, כגון מוסכים, בתי מלאכה, מבנים לב"ח ותחנת מעבר לפסולת יבשה. מי נגר עילי משימושים אלה יעברו טיפול קדם בטרם הזרמתם למערכת הניקוז.
- זיהום מי נגר עילי ומי תהום

6.5.4 חשמל

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי בנייה עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מזהיר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה 0.
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא באישור חברת החשמל.

6.5.5 חדרי טרנספורמציה, בריכת מים, תחנת סניקה

- באזורי המגורים מבני הטרנספורמציה יבנו על-פי תוכנית בינוי שתוגש, לאחר תאום עם חברת החשמל, בהספק ובתנאים שיקבעו על ידה, ובהיוועצות עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- בשאר האזורים יוקצו לחברת החשמל, במידה ותדרוש זאת, שטחים במגרשים או במבנים במקום מתאים עבור תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו על-ידי חברת החשמל, בתאום עם תוכניות הפיתוח.
- לחברת החשמל תוקנה זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל לסוגיהם בתחום האזורים והמגרשים בתוכנית, ותתאפשר גישה חופשית לכל תחנות הטרנספורמציה.
- כל תשתית חשמל או תקשורת חדשה תהיה מוטמנת ותת-קרקעית.
- היתרי בניה לחדרי טרנספורמציה, בריכות מים ותחנות סניקה יתואמו עם חברת החשמל בטרם הגשתם לוועדה המקומית.
- בתוכנית בינוי תינתן התייחסות לחזיתות, חומרים וכי, לבריכת מים, חדרי טרנספורמציה ותחנות סניקה, כולל החזית "החמישית", בהתאם לרלוונטי לתשתית המבוקשת.
- עבודות העפר ופריצת הדרכים, שיעשו על מנת למקם את האלמנטים הנ"ל, יהיו מינימליות ויתחשבו בטופוגרפיה קיימת ובמצב קיים. יבוצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר.
- תוכן תוכנית פיתוח לשיקום נופי של האתרים אשר תהווה חלק בלתי נפרד מעבודות הפיתוח להקמת התשתיות האמורות.

6.5.6 כבלים ותקשורת

מערכות כבלים ותקשורת חדשות יהיו תת-קרקעיות בלבד

6.5.7 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6 חלוקה**6.6.1 תכניות איחוד וחלוקה**

תנאי להיתרים במתחמים מס' A, B, C, D1, D2, E, F, G, I - אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה למתחם, עפ"י סעיפים 121 – 122 לחוק, ועמידה בכל תנאיהם. בכל מתחם, תעמוד התכנית בהוראות הרלוונטיות, המפורטות בתכנית זו לאותו מתחם.
שווי המקרקעין בתכניות איחוד וחלוקה שיוכנו מכח תכנית זו ייקבע בהתאם לייעוד המאושר של המקרקעין ערב הפקדת תכנית זו.

6.7 מבנים קיימים

מבנים קיימים לעניין סעיף זה הם מבנים הבנויים כדין. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים כדין מכח תכניות מאושרות, לרבות תכנית ג/1346, שנבנו טרם הפקדת תכנית זו, יוגדר כמעמדם של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
ג. הוועדה המקומית תגיש רשימת בנינים חורגים בהתאם לפרק ז' לחוק לאישור הוועדה המחוזית.
ד. יובהר כי מבנים חקלאיים קיימים הנמצאים במתחמי הפיתוח ונבנו בהיתר - לאחר אישור תכניות מפורטות למתחמים המוצעים לפיתוח, המבנים הנ"ל יוכרזו כמבנים חורגים לפי פרק ז' בחוק התכנון והבניה ויוטלו עליהם הגבלות בהתאם לדרישות והנחיות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ויתר הגופים הסטטוטוריים הנוגעים בכך.
ה. על מבנים קיימים לשימור עפ"י תכנית זו, ו/או עפ"י רשימת מבנים שהוכרזו לשימור עפ"י התוספת הרביעית לחוק - יחולו הוראות פרק 6, בנוסף להוראות היעוד ו/או המתחם בו הם נמצאים.

6.8 מבנים להריסה

מבנים קיימים בתחום דרכים מאושרות ומבני דירים בתוך שטחי מגורים ייראו כמבנים מסומנים להריסה, אלא אם הוקמו עפ"י היתר כדין, במקרה שהוקמו על פי היתר כדין, יחול עליהם האמור סעיף 6.7.
הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לפי כל דין ולא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.
היתר למבנה, המבוקש לצורך העתקת שימוש ממבנה קיים, המסומן להריסה (כגון מבנה דיר), יכלול תנאי, המחייב הריסת המבנה הקיים; ביצוע ההריסה בפועל יהווה תנאי לאיכלוס המבנה החדש.

6.9 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך, בהתאם למפורט בכל מתחם ומתחם, ובהתאם להנחיות הגופים הרלוונטיים.

6.10 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.11 חנייה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות, ובהתאם להוראות המפורטות לכל יעוד ולמתחם בו הוא נמצא.

6.12 עתיקות

- א. כל תכנית המתאר מצויה באתרי עתיקות מוכרזים כדין ויחולו עליה הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. (3104/0 "ראשה, ח"י" י"פ 1925 עמ' 1825 מיום 10.6.73, 3102/0 "רס, ח"י", י"פ 10).
- ב.
- ג. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- ד. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין תנאי רשות העתיקות.
- ה. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ו. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.13 הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד, ככל שיידרש ויאושר בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.14 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. אישור שירות הכבאות על ביצוע הדרישות לשביעות רצונו יהיה תנאי לאכלוס המבנה.

6.15 נגישות לאנשים בעלי מוגבלויות

קבלת היתרי בניה למבני ציבור תותנה בהבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות ותנאי נגישות מחמירים; בשטחים פתוחים לכלל הציבור יותנה היתר בנייה באבטחת סידורים לנכים ותנאי נגישות עפ"י תקנות התכנון והבניה ועפ"י כל דין.

6.16 סיכונים סיסמיים

- א. תכנית מפורטת באזורים בהם קיים פוטנציאל לגלישת מדרון (בהתאם למפת רגישות לכשל מדרונות של המכון הגיאולוגי), ובסביבתם, במורד אזור הגלישה, תחויב בחו"ד גיאולוג/מהנדס המתמחה בתחום יציבות מדרונות, שתכלול:
1. אפיון סוג המסלע, השיכוב ונטייתו ונטיית המדרון על מנת להעריך את דרגת הרגישות לכשל של המדרונות.
 2. קביעה לגבי קיומם/אי קיומם של תנאים המאפשרים גלישת מדרון בעת רעידת אדמה על ידי שיכלול דרגת הרגישות לכשל עם התאוצה הצפויה בכל נקודה (כולל מרכיב ההגברה, היכן שרלוונטי) וכן האם מתקיימים תנאים המאפשרים גלישת חומר מדרון מאזורים סמוכים אל תחום התכנית.
 3. במידה וימופו אזורים החשופים לסכנת גלישת מדרון יש לסמנם על גבי תשריט התכנית המפורטת. עבור אזורים אילו יש להגדיר מגבלות בניה/אמצעים הנדסיים/אמצעי בטיחות ובמידת הצורך הנחיות לביצוע אנליזה מפורטת של פוטנציאל לכשל מדרונות כתנאי להוצאת היתרי בניה.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו, באזורים בהם קיים פוטנציאל לגלישת מדרון ובסביבתם, במורד אזור הגלישה (בהתאם למפת רגישות לכשל מדרונות של המכון הגיאולוגי), יהא אנליזה מפורטת של פוטנציאל לכשל מדרונות וקביעת אמצעים לייצוב המדרון, ככל שנדרש.

6.17 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

- א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.18 קווי מים של חברת מקורות

- א. אסורה בנייה מעל קווי המים. אין לבנות בנייה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לטעת עצים או לבצע חפירה במרחק של 3 מ' לפחות מציר קו המים.
- ב. יש לקבל את אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"י היזם ובתיאום עם חברת מקורות, כתנאי למתן היתר בנייה.
- ג. יש לתאם עם חברת "מקורות" סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים, כתנאי למתן היתר בנייה.
- ד. קווי ביוב יחצו מתחת לקווי מים ולא מעליהם. תכנון קווי ביוב יעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות. כל חצייה של קווי מים ראשיים מחייבת את אישור מחלקת ההנדסה ב"מקורות" כתנאי למתן היתר בנייה.

6.19 תנאים להכללה בתכניות מפורטות למתחמים

- א. כל תכנית מפורטת תבטיח מתן מענה לשטחי הציבור הנדרשים בהתאם להוראות המתחם ולהנחיות פרק 4 בנספח הנופי-סביבתי המצורף לתכנית זו ותכלול הוראות המבטיחות את ביצועה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים על פי תכנית זו.

- ב. תכניות מפורטות תכלולנה הוראות בנושא תשתיות – מים, ביוב וניקוז, כאמור בנספחי התשתיות ובסעיף 6.5 לעיל.
- ג. תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על נגישותו רציפותו, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית.
- ד. נספח התחבורה לתכנית הנו מנחה. בטרם התכנון המפורט לכל אחד מהמתחמים תיערך בחינה תחבורתית וייקבע מערך הדרכים הראשיות הכלל – יישובי. על בסיס מערך זה יתוכנן מערך הדרכים של התכניות המפורטות.
- ה. אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי לא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו.
- ו. תכניות מפורטות תקבענה הוראות גובה מרבי לבנייה, לאחר היוועצות עם משרד הביטחון. סטייה מהוראות אלו תהיה כפופה להסכמת נציג שר הביטחון. הוראה זו תחול על תכניות מפורטות בייעודי הקרקע: אזור חקלאי, אזור מגורים א/3, אזור מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, ואזור חקלאי מיוחד כפי שהם מסומנים בתשריט תכנית זו.
- ז. תכניות מפורטות תכלולנה הוראות בדבר קבלת התייחסות נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית צפון לחסימה ו/או ביטול של דרכי הביטחון או דרכים המובילות לדרכי בטחון.
- ח. תכניות מפורטות למתחמים חדשים, שהם תכניות להרחבה ניכרת, כפופות לסעיף 27 ב' בתמ"א 4/16.
- ט. הקמת מתקנים הנדסיים תהיה בכפוף לאישור תכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 34, תמ"א 34/ב/5

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

השלבים המפורטים להלן הם לגבי מתחמי המגורים בלבד. תנאי למתן היתר בניה בתחום מתחם חדש – הכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ותאום מערכת הדרכים עם המתחמים הגובלים, כמפורט בתכנית המתאר ובנספח התחבורה.

מתחמים A, B, F, E ו-I יפותחו ללא תלות בפיתוח מתחמים אחרים. במתחמים המערביים מוצע פיתוח בשלבים, מדרום לצפון.

אישור תכניות למתחמים D1, D2 ו-C יותנה בהצגת פתרון תחבורתי לשלושת המתחמים הכולל דרך מאספת עפ"י הנחיות הנספח התחבורתי.

תנאי למתן היתר בנייה מעבר לקבולת של 40% מסך כל שטחי הפיתוח החדשים, המוצעים בתכנית המתאר, יהיה השלמת תכנון וביצוע של הדרכים המאספות (מזרחית ומערבית) בהתאם להנחיות נספח התחבורה המנחה ולסעיף 6.19 ד'..

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתחמי מגורים A, B, D1, D2, F, E ו-I	אישור תכנית איחוד וחלוקה כתנאי לפיתוח.
2	מתחם מגורים C יפותח לאחר פיתוח מתחמים D1, D2. הועדה המקומית רשאית לאפשר את פיתוח מתחם C אף בטרם יושלם הפיתוח במתחמים D1, D2, בכפוף להשלמת הביצוע של הדרך המאספת העוברת במתחם D1, D2.	אישור תכנית איחוד וחלוקה כתנאי לפיתוח.

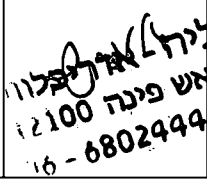
7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 12 שנים.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
	(רק אם טעונה אישור השר)	שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
18.2.18			67277798	יו"ר ועדת ההיגוי וה אהוד יוסטמן	מגיש התכנית
18.2.18	 גלעדי גליה ת.ד. 85 ראש פינה טל/פקס: 02100-6802444		051211647	אדר' גלעדי גליה	עורך התכנית