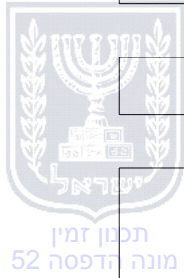


הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0226175

תכנית מתאר מקומית עין אל אסד



מחוז
מרחב תכנון מקומי מרום הגליל
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הישוב עין אל אסד נוסד לפני כ- 130 שנה כ"מזרעה" (חוה חקלאית) של אנשי בית-גיאן, והוא הצעיר מבין כפרי הדרוזים. הישוב כלול בתחום המועצה האזורית מרום הגליל.

מקור שמו של הישוב, משמו של המעין הנובע בתחומו - "עין אל אסד", שפירושו "עין האריה".

הישוב מונה כיום כ- 900 תושבים ויעד האוכלוסייה עפ"י תכנית זו הינו כ- 1650 תושבים.

מיקומו המיוחד של הכפר על צלע הר, בצמידות לדרום שמורת הר מירון, אשר מחד גיסא נישא ומשקיף על נופיה רחבי הידיים של בקעת בית הכרם, ומאידך גיסא שוכן למרגלות הר כפיר המתנשא גבוה מעליו, נותן לישוב נופך נופי מיוחד.

תכנית זו, המבוססת על ניתוח צורכי הישוב והסביבה, מבטאת את חזון הישוב:

עין אל אסד ימשיך ויתקיים כיישוב כפרי הררי, המשולב בסביבתו הטבעית ובמרחב האזורי הרב תרבותי, הכפר תכנן זמין
יתאפיין בפיתוח מודרני לצד שמירה וטיפוח המורשת התרבותית (הדרוזית) הייחודית, באיכות חיים גבוהה מונה הדפסה 52
לתושבי המקום ואטרקטיבית למבקרים.

התכנית כוללת את כל שטחו של הישוב עין אל אסד ונותנת מענה לצרכי הכפר לשני העשורים הקרובים, בתחומי המגורים, השטחים הציבוריים והתעסוקה לרבות עידוד התיירות. התכנית מציעה הרחבת שטחי פיתוח, לרבות הקצאת שטח לבית ספר, שיהווה גם מרכז ספורט ונופש חדש. מימוש בית הספר יתאפשר באמצעות הנחיות הכוללות הוראות בדבר איחוד וחלוקה החלטה גם על שטחים שנגרעו מתחום יער שפר לצורך זה. כמו כן, התכנית שמה דגש על שימור המרכז ההיסטורי של הכפר, לצד מתן אפשרות להתפתחות אזור כפר המעין שבו כמוקד תיירותי מסחרי. כן ניתן מענה תחבורתי בכל הקשור לשיפור הנגישות והחניה בישוב לרבות הסדרת דרך הגישה אליו וקביעת כבישים עוקפים לשיפור מערך הדרכים הפנימי. כל זאת, תוך הבטחת איכות החיים ואופיו הייחודי של עין אל אסד כיישוב המשתלב בסביבתו ההררית על ידי שמירה על ערכי טבע ונוף, לרבות קביעת ממשק מאוזן בין שטחי הפיתוח לבין השטחים הפתוחים הסובבים אותו.

מבנה התכנית, חלקיה העיקריים ודרך מומלצת לקריאתה:

תכנית מתאר מפורטת זו כוללת 10 מתחמי תכנון (מתחמים 11-2), עבורם התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון בהתאם לחוק.

ייעודי הקרקע במתחם 2 ובמתחם 3 בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, או יעודים משולבים כגון מגורים משולב במסחר וכדומה, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 6):

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע. ראשיתו של פרק זה מכילה הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו.

בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית את הנתונים הכמותיים עבור כל מתחם תכנון בהתאם למאפייניו הייחודיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תכנית מתאר מקומית עין אל אסד

ומספר התכנית

209-0226175

מספר התכנית

2,617.379 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מרום הגליל
קואורדינאטה X	237800
קואורדינאטה Y	760600

1.5.2 תיאור מקום

מזרח בקעת בית הכרם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: עין אל-אסד

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			עין אל-אסד

עין אל אסד

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
24-25, 27, 30-33, 36-37, 45, 54-56, 63, 65		חלק	מוסדר	15674
12		חלק	מוסדר	15675
10, 14, 65		חלק	מוסדר	18830
1, 14		חלק	מוסדר	18867
72		חלק	מוסדר	18868
	6-108	חלק	מוסדר	19545
9-10, 16, 18-21, 25, 29, 32, 34-38, 51-57		חלק	מוסדר	19546
15, 26-27, 42, 44	28-41, 43	חלק	מוסדר	19553
2		חלק	מוסדר	19554
14		חלק	מוסדר	19556
	999	כל הגוש	לא מוסדר	21156
32, 123	1-31, 33-122, 124-131	כל הגוש	מוסדר	19540
57-58	1-56, 59-75	כל הגוש	מוסדר	19541
60-61	1-59, 62-100	כל הגוש	מוסדר	19542
52	1-51, 53-74	כל הגוש	מוסדר	19543
	1-135	כל הגוש	מוסדר	19544
106	1-105, 107-125	כל הגוש	מוסדר	19547
	1-96	כל הגוש	מוסדר	19548



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19549	מוסדר	כל הגוש	1-89	90
19550	מוסדר	כל הגוש	1-29, 31-40, 42-54	
19551	מוסדר	כל הגוש	1-9, 11-82	
19552	מוסדר	כל הגוש	2-37, 39, 41-42, 44	1, 38, 40, 43

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

בקעת בית הכרם



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	אושר בולנת"ע בתאריך 15.3.16	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 22
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
27/12/2005	1030	5474	אושר בולנת"ע בתאריך 15.3.16	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 35
29/10/1981	118	2759	אושר בולנת"ע בתאריך 15.3.16	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 8
30/07/2007	3711	5696	אושר בולנת"ע בתאריך 15.3.16	אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 2 / 9
10/12/2002	746	5137	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12564 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12564
02/03/2015	3870	6998	שינוי תוואי דרך. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20319 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20319
10/05/2015	5551	7036	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21046 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21046

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 400 - צפון	שינוי	תכנית זו משנה את תחום שמורת הטבע ושמורת נוף חקלאי בתכנית ג/400	1329	660	05/01/1967
ג/ 5957	שינוי	שינוי יעודי קרקע, תוספת יעודים ושימושים מותרים, שינוי מערכת הדרכים	4018	3680	18/06/1992
ג/ 6540	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6540. הוראות תכנית ג/ 6540 תחולנה על תכנית זו.	3957	1291	26/12/1991
ג/ 6923	שינוי	שינוי תוואי דרך והסדרת מגורים	5824	3652	26/06/2008
ג/ 97	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 97. הוראות תכנית ג/ 97 תחולנה על תכנית זו.	0		09/02/1955
ג/ 13352	שינוי	הסדרת שטחי מגורים	5365	1506	08/02/2005



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דני קידר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דני קידר		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			דני קידר		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	31/07/2018	דני קידר	07/08/2018		לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע	1: 25000	1	31/07/2018	דני קידר	07/08/2018	נספח רקע סטטוטורי עפ"י תמא"ות ותמ"מ	לא
מתחמי תכנון	מחייב	1: 1250		31/07/2018	דני קידר	31/07/2018	מתחמים לתכנון מפורט	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		9	27/04/2016	דני קידר	05/05/2016	פרוגרמה לשטחי ציבור ומגורים שותפה לעריכת המסמך ד"ר עמליה רימלט	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	31/07/2018	דני קידר	31/07/2018	בינוי גרעין הכפר וכיכר המעיין	לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 1250		31/07/2018	דני קידר	07/08/2018	מתחם מספר 2 - הצעה לתכנית מפורט	לא
ביוב	מנחה		11	22/05/2018	אריה פולנסקי	22/05/2018	נספח ביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 1250		31/07/2018	אריה פולנסקי	31/07/2018	נספח ביוב מספר 9א' - מערכת ישובית	לא
ביוב	מנחה	1: 10000		31/07/2018	אריה פולנסקי	08/08/2018	נספח ביוב מספר 9ב' - מערכת אזורית	לא
מים	מנחה		9	22/05/2018	אריה פולנסקי	22/05/2018	נספח מים	לא
מים	מנחה	1: 1250		31/07/2018	אריה פולנסקי	31/07/2018	נספח מספר 7 - מים	לא
מים	מנחה	1: 25000		25/02/2016	אריה פולנסקי	25/02/2016	מערכת מים אזורית	לא
ניקוז	מנחה		43	22/05/2018	אריה פולנסקי	22/05/2018	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 2000		31/07/2018	אריה פולנסקי	01/08/2018		לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 2500	1	15/07/2018	איהב פאהום	15/07/2018	גליון מס' 1 - נספח תחבורה	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	גליון מס' 2 - מידרג דרכים	15/07/2018	איהב פאהום	15/07/2018	1	1: 2500	מנחה	דרכים
לא	גליון מס' 3 - חתך לאורך כביש: 15,19,20,30,23	15/07/2018	איהב פאהום	15/07/2018		1: 1000	מנחה	דרכים
לא	גליון מס' 5 - חתך לאורך 8+12	15/07/2018	איהב פאהום	15/07/2018		1: 2000	מנחה	דרכים
לא	גליון מס' 4 - חתכים לאורך 26+10+11+3+2	15/07/2018	איהב פאהום	15/07/2018		1: 1000	מנחה	דרכים
לא	מסמך מאגד של ניתוח סביבה שנערך ע"י דרור נחמיאס - אדמה, וניתוח נופי שנערך ע"י אדר' טלי טוך - טוך סרגוסי	08/03/2016	מיכל הלוי	08/03/2016	35		מנחה	סביבה ונוף
לא		05/05/2016	גלי גלעדי	01/04/2016	46		מנחה	שימור
לא	חו"ד בנושא רגישות לסיכוני רעידות אדמה בתחום התכנית ובסביבתה	28/08/2016	אורי דור	01/07/2016	24		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			וועדת היגוי בינמשרדית	ירושלים	קפלן	2	02-6701673	02-3730022	
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	שד הפלי"ם (1)	15	04-8630722		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 272.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	
בעלים		בעלים פרטיים בעלים פרטיים		בעלים פרטיים	עין אל- אסד	(1)		04-6980950	04-6980950	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין נוספים בקרקע - פרטיים.

(1) כתובת: בעלים פרטיים בכתובות שונות.

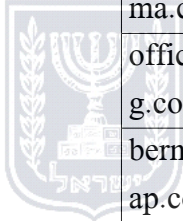
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דני קידר	35223	א.ב. מתכננים שלוחת עמק הירדן	כורזים	כורזים		04-6751960		danny_k@abt.co.il
תכנון ערים ואזורים	מתכנן	אורנה מרגלית		א.ב. מתכננים	כפר בלום	(1)		04-6751960	04-6751166	orna_m@abt.co.il
תכנון חברתי - יועצת שטחי ציבור ופרוגרמה	יועץ	עמליה רימלט			רמת גן	ארנון	25	03-5719585		amalya.r@gmail.com
תכנון חברתי - שיתוף ציבור	יועץ	ג'אבר עסאקלה			מג'אר	מגאר		052-5345932		jabirasa@mandelfoundation.org.il
יועץ תיירותי כלכלי	יועץ כלכלי	עמנואל אלון		הליפקס	בית יהושע	בית יהושע		09-8999231	09-8997386	halifax@inter.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	איהב פאהום	00038775	חליל פאהום	חיפה	הבנקים	14	04-8513050	04-8513054	fahoum@kfa-houm.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אריה פולנסקי	00081398	פלגי מים	יקנעם (מושבה)	(2)		04-9893078	04-9893502	Arie@palgey-maim.co.il
יועצת שימור	אדריכל	גלי גלעדי	26763		ראש פינה	ראש פינה		04-6936776	04-6802444	giladygl@zahav.net.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	טלי טוך	40915	טוך סרגוסי	גבעת אלה	גבעת אלה		04-6415717	04-6415719	tt@ts-landscape.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	דרור נחמיאס		אדמה	שהם	שקמה		03-7939911	03-9113976	dron@adam- ma.co.il
ד"ר	גיאולוג	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222	08-9477008	office@ecolo g.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטה מפ	בני ברק	הירקון		03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com

(1) כתובת: קיבוץ כפר בלום, ד.נ. גליל עליון.

(2) כתובת: יקנעם (מושבה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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
יחידת אירוח	יחידה המהווה חלק מיחידת מגורים עם כניסה נפרדת או בסמוך לדירת המגורים, המיועדת לשמש לאירוח, ושטחה אינו עולה על 40 מ"ר בהתאם להגדרות ולתקנים הפיזיים לתכנון מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.
מבנה לאירוח כפרי	מבנה שאינו משמש למגורי קבע ומיועד לאירוח, הכולל עד 10 יחידות אירוח.
מכלול לשימור	מרחב מורשת בנויה המציין מרקם אדריכלי ו/או היסטורי מובחן בעל צביון מובהק המהווה מרכיב חיוני בשמירה על אופיו הייחודי של היישוב.
מתקן הנדסי מס' 1	המתקן הנדסי מס' 1 המסומן בתשריט התכנית הינו בריכת מים של חברת מקורות - בריכת עין אל אסד

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**

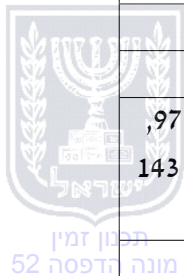
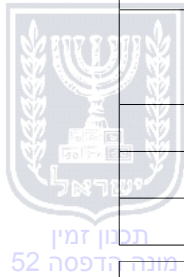
קביעת מדיניות התכנון ואופי הפיתוח של עין אל אסד ליעד אוכלוסייה של 1650 נפשות, תוך שמירה על צביונו הייחודי כישוב כפרי המשתלב בסביבתו ההררית בד בבד עם יצירת בסיס לפיתוחו והתחדשותו באמצעות הרחבה של תחום הפיתוח ורה תכנון בשטחים המיועדים לפיתוח שטרם נבנו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- יעוד שטחים חדשים למגורים בישוב לצד מתן הנחיות לאופן התחדשותם ופיתוחם של אזורי המגורים הקיימים.
- קביעת שטחים לצורכי ציבור לסוגיהם, לרבות מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
- קביעת תנאים המאפשרים הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית בסמכות הועדה המקומית.
- הסדרת ושיפור מערך התנועה ביישוב לרבות, התווית כביש טבעת חדש, הסדרת כביש הגישה והתחברותו לדרך אזורית מספר 866 ומתן מענה לתנועת הולכי רגל.
- קביעת הוראות והנחיות לשימור ליבת הישוב.
- קביעת מתחמי תכנון והוראות המנחות את פיתוחם בהתאם למאפייניהם הייחודיים.
- קביעת הנחיות לשמירה על איזון וממשק נכון בין הפיתוח לבין שמורת הטבע והשטחים החקלאיים הסובבים.
- הקלה משמורת טבע הר מירון בהתאם להחלטת ולנת"ע מתאריך 15/3/2016.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
בית קברות	176, 175
דרך מאושרת	403, 393, 369 - 364, 362 - 358, 356 - 350, 307
דרך מוצעת	418 - 404, 402 - 394, 392 - 385, 383 - 375, 363
חניון	357, 306, 305
טיילת	300, 299
יער	466, 207, 205, 203 - 200
מבנים ומוסדות ציבור	163, 161, 160
מבנים ומוסדות ציבור לדת	162
מגורים א'	158 - 156, 154 - 39, 37 - 34, 32 - 3, 1
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	155
מסחר	169
מסחר ותיירות	2
קרקע חקלאית	464 - 462, 459 - 453, 441 - 431, 429 - 420, 227, 220 - 218
שביל	345 - 318, 316 - 313, 311, 310
שטח ציבורי פתוח	465, 196, 194 - 192, 190 - 180
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	165, 164
שמורת טבע	461, 460, 452 - 448, 446 - 442, 211
תיירות	171, 170
תעסוקה	167, 166



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	בית קברות	176, 175
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	403, 393, 368 - 364, 361 - 358, 356 - 350, 307
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	417 - 409, 407 - 404, 402, 401, 398 - 394, 392 - 385, 383 - 378, 363
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	357, 306, 305
אתר עתיקות/אתר הסטורי	טיילת	300, 299
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער	207, 205, 203, 202, 200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	163, 161, 160
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור לדת	162
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	158 - 156, 154 - 39, 37 - 34, 32 - 3, 1, 97 - 90, 84 - 39
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	143, 131 - 125, 117 - 107, 101, 99 - 158 - 156, 147 -
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	169
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותיירות	2
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	464 - 462, 459 - 453, 441 - 431, 429, 424, 227
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	330, 323 - 318, 316 - 313, 311, 310 - 345 - 343, 341 -

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	180 - 184, 190, 192 - 194, 196, 465
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	164, 165
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שמורת טבע	442 - 448, 446 - 452, 461
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תיירות	170, 171
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה	166, 167
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	155
בלוק מבנה לשימור	מגורים א'	15, 20
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	קרקע חקלאית	433
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	358
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	358
גבול מתחם	בית קברות	176
גבול מתחם	דרך מאושרת	350 - 352, 354, 355, 358, 359, 361, 364 - 368, 393, 403
גבול מתחם	דרך מוצעת	375 - 381, 382, 385, 386, 388, 390, 391, 395 - 397, 399 - 402, 404, 414, 409, 408
גבול מתחם	חניון	305, 306
גבול מתחם	טיילת	299, 300
גבול מתחם	יער	200, 205, 207, 466
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	163
גבול מתחם	מגורים א'	1, 3 - 11, 13 - 16, 19 - 26, 28 - 32, 39 - 45, 64, 65, 67, 73 - 76, 78 - 82, 84 - 89, 95 - 102, 152, 154 - 156, 158
גבול מתחם	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	155
גבול מתחם	מסחר ותיירות	2
גבול מתחם	קרקע חקלאית	227, 420 - 429, 431 - 441, 453 - 464, 459
גבול מתחם	שביל	310, 313, 322, 323, 328, 334, 336 - 345, 342, 338
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	183, 188, 189, 192 - 194, 196, 465
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	165
גבול מתחם	שמורת טבע	442 - 448, 446 - 452, 460, 461, 462
גבול מתחם	תיירות	170, 171
גבול מתחם	תעסוקה	166
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	358, 366
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	404
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים א'	29
גבול מתחם תלת מימדי	מסחר ותיירות	2
גבול מתחם תלת מימדי	שביל	345

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	307, 350 - 358, 356 - 365, 361 - 403, 393, 368
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	377, 385, 390, 394, 398
דרך /מסילה לביטול	חניון	357
דרך /מסילה לביטול	יער	205
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	161, 163
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	1, 3 - 6, 8 - 10, 12 - 17, 19, 21, 22, 25 - 29, 32, 34, 39, 41, 44, 46, 48 - 50, 52, 60, 62 - 68, 70, 72, 73, 103 - 107, 112, 120, 158
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	433
דרך /מסילה לביטול	שביל	310, 311, 315, 316, 320, 331, 336, 338 - 340, 345
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	192
דרך /מסילה לביטול	שמורת טבע	443
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	350, 354, 358, 359, 366, 367, 369
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	375, 377, 381, 386, 390, 394, 402, 404, 408, 418
הנחיות מיוחדות	טיילת	299, 300
הנחיות מיוחדות	יער	200, 203, 205
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	1, 3 - 11, 15, 16, 20, 24, 25, 31, 32, 79, 80, 85 - 87, 156 - 158
הנחיות מיוחדות	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	155
הנחיות מיוחדות	מסחר ותיירות	2
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	220, 227, 420 - 429, 431 - 441, 453, 455 - 459
הנחיות מיוחדות	שביל	310, 313, 323, 337, 345
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	189, 192
הנחיות מיוחדות	שמורת טבע	211, 212, 442 - 446, 448 - 450, 460, 461
חזית מסחרית	דרך מוצעת	380
חזית מסחרית	מגורים א'	3, 31, 32, 52, 53, 58 - 61
חזית מסחרית	שביל	318
ציר	דרך מאושרת	351
ציר	דרך מוצעת	388, 394
ציר	מגורים א'	24, 156, 157
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	350, 361
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	375 - 377, 408, 418
קו מים 4" ומעלה	יער	205
קו מים 4" ומעלה	מגורים א'	88
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	438, 441
קו מים 4" ומעלה	שביל	328
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	186
קו מים 4" ומעלה	שמורת טבע	211, 461

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 4" ומעלה	תיירות	171
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	בית קברות	176
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	350 - 352, 358, 361, 364, 365, 368
		393, 403
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	375 - 377, 381, 382, 385, 388, 390
		391 - 395, 397 - 399, 402, 408
		409, 414
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	305, 306
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	טיילת	299, 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יער	200, 205, 207, 466
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	163
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	21 - 26, 30, 39 - 45, 64, 65, 67, 73 -
		76, 78 - 82, 84 - 89, 102 - 152 -
		154, 156, 157
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	155
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	227, 420 - 429, 431 - 441, 453 -
		459, 462 - 464
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	313, 322, 323, 328, 334, 342
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	183, 188, 189, 193, 194, 196, 465
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	165
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שמורת טבע	442 - 444, 448 - 452, 460, 461
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תיירות	170, 171
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	166

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

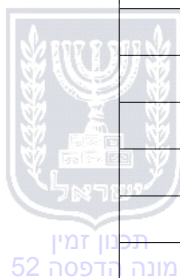
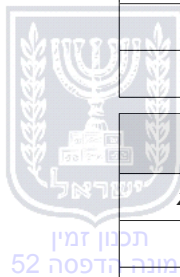
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מיוחד כיכר המעיין	2,640	0.10
אזור מסחרי	300	0.01
בית קברות	6,590	0.25
דרך חקלאית	2,540	0.10
דרך להולכי רגל	5,240	0.20
דרך משולבת	3,020	0.12
דרך קיימת/ מאושרת	66,490	2.54
מגורים (א, ב, ג)	252,740	9.66
מלאכה ותעשייה זעירה	6,240	0.24
מרכז אזרחי	7,150	0.27
קרקע חקלאית	53,530	2.05
שטח לבנייני ציבור	8,590	0.33
שטח ללא תכנון מפורט	456,606	17.45
שטח ציבורי פתוח	8,960	0.34

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
33.38	873,660	שמורת טבע
32.97	862,990	שמורת נוף חקלאי
100	2,617,286	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.09	2,469.39	בית קברות
2.09	54,600.62	דרך מאושרת
2.11	55,105.48	דרך מוצעת
0.08	2,130.78	חניון
0.18	4,652.75	טיילת
10.83	283,356.24	יער
0.39	10,196.45	מבנים ומוסדות ציבור
0.01	292.82	מבנים ומוסדות ציבור לדת
15.79	413,208	מגורים א'
2.20	57,590.69	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
0.01	302.42	מסחר
0.02	461.45	מסחר ותיירות
32.03	838,424.52	קרקע חקלאית
0.35	9,086.6	שביל
0.27	7,066.66	שטח ציבורי פתוח
0.09	2,403.03	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
32.92	861,671.57	שמורת טבע
0.29	7,644.5	תיירות
0.26	6,715.34	תעסוקה
100	2,617,379.32	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

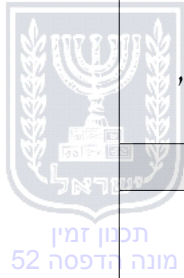
4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים עיקריים: מגורים. שימושים משניים: מסחר שכונתי/ קמעונאי, יחידות אירוח, מבנה לאירוח כפרי, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, קליניקות, גלריות. שימושים נלווים: מבנה מחסן, מבנה חניה, קווי תשתית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>א</p> <p>1. זכויות והוראות הבניה בהתאם להוראות פרק 5 שלהלן. 2. במגרש המגורים השטח לשימושים שאינם למגורים ייגזר מתוך הזכויות המאושרות במגרש. סה"כ השטח לשימושים אלה לא יעלה על 25% מסה"כ זכויות הבניה או על 100 מ"ר, לפי הקטן שביניהם. 3. השימושים כאמור, יותרו בכפוף להתאמת שילובם ביחידת מגורים או בסמוך לה, לרבות מניעת מטרדים והבטחת שטח לחניה הנדרשת. 4. יותר להקים במגרש, מבנה לאירוח כפרי ו/ או להסב מבנה קיים למבנה לאירוח כפרי, במסגרת זכויות הבניה המותרות במגרש. 5. יחידות האירוח יותרו כתוספת למספר יחידות הדיור המותר במגרש.</p>
ב	<p>אזריכלות</p> <p>1. מחסן - יותר להקים מחסן ביתי במבנה נפרד, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר כחלק משטחי השירות המותרים. מבנה המחסן יכול שיבנה בקו בניין צידי ואחורי אפס, ללא פתחים, וגג המחסן ינוקז אל תחום המגרש. 2. מבנה חניה - החניה תהייה בתחום המגרש. מבנה החניה ייבנה מחומרים עמידים, בשטח שלא יעלה על 35 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. ניתן להקים את מבנה החנייה בקו בניין צידי ואחורי אפס, ובתנאי שהקיר הגובל במגרש השכן יהיה אטום וניקוז הגג יהיה אל תחום המגרש. 3. גדרות - אין חובת הקמת גדר. תיחום המגרש אפשר שיהיה גדר ירוקה (חיה), גדר בנויה. גדר בחזית המגרש לא תעלה בגובה על 1.5 מ'. טיפול תימוך בשטחים משופעים, יהיה ע"י מסלעה או קיר תמך בהתאם לעקרונות הנספח הנופי בתכנית זו. 4. חומרי גמר - חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים, התואמים את הסביבה הבנויה הקיימת. 5. גגות - ישמר העיקרון של טיפול בגגות כחזית חמישית לרבות הטיפול במתקנים המוצבים על הגג. 6. קומה מפולשת - קומת מסד - תותר קומה מפולשת שתחשב במניין הקומות המותרות במגרש.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>1. באזור המגורים, לאורך דרך מס' 1, כמסומן בתשריט התוכנית (תאי שטח: 3,31,32,52,53,58-61) יותר להשתמש במבנים קיימים ו/ או להקים מבנים בהם יתאפשר שימוש מסחרי בתנאים המפורטים להלן:</p>



<p>4.1</p>	<p>מגורים א'</p> <p>א. השימוש המסחרי יהיה בקומת הקרקע של המבנה, בכולה או בחלקה. ב. חזית הקומה המסחרית תפנה אל הרחוב. ג. השימושים המסחריים המותרים: מסעדות, בתי קפה, קיוסקים, חנויות לממכר קמעונאי, סדנאות יצירה ואומנות. ד. במגרשים בהם סומנה חזית מסחרית תותר תוספת של עד 150 מ"ר לשימושים מסחריים מעבר לזכויות הבניה המותרות על פי טבלה 5. במגרשים אלה תותר תוספת קומה נוספת בנסיגה מעבר לקבוע בטבלת הזכויות שבפרק 5, ובלבד שקומת הקרקע תשמש לשימושים מסחריים. 2. מעל קומת המסחר אפשר שתוקמנה קומות מגורים, בכפוף להוראות פרק 5 שלהלן.</p>
<p>ד</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. במתחם 1 - לב הכפר, פיתוח באזור זה המהווה מכלול לשימור (תאי השטח 1,3,4,5,6,7,9,10,20) יהיה בכפוף להוראות סעיף 6.1.1. שלהלן ובאישור הועדה המקומית. 2. בתאי שטח 26,27,30: תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי המציגה מימוש זכויות מלא ונגישות לכל השימושים בהם. הגישה למגרשים אפשר שתקבע בדרך של זיקת הנאה אך לא תפחת מרוחב 5 מטר. 3. זכויות והוראות הבניה בהתאם לפרק 5 ולהוראות המתחמים בפרק 6 שלהלן.</p>
<p>4.2</p>	<p>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>שימושים עיקריים: * מגורים לרבות השימושים הנלווים והמשניים, כאמור בסעיף 4.1 לעיל. * ב"ס יסודי וחיטבת ביניים. שימושים משניים: שטחים פתוחים מגוונים, מגרשי משחקים, מגרש ספורט, ריהוט גן, שבילים, מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדרשות לתפקוד היעוד עצמו.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>4.3</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>שימושים עיקריים: מבנים ומוסדות ציבור, לרבות: מבני דת, חינוך, תרבות, רווחה ושירותי בריאות וסיעוד ככל שיידרשו. שימושים משניים: שטחים פתוחים ומגוונים, מגרשי משחקים, מגרש ספורט, ריהוט גן, שבילים להולכי רגל, מתקני מחזור לפסולת, מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדרשות לתפקוד היעוד עצמו.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p> <p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>א</p> <p>1. זכויות והוראות הבניה בהתאם להוראות פרק 5 שלהלן. יותר שילוב שימושים ציבוריים שונים במגרש וניצול רב שכבתי בבניינים, ובלבד שיובטח תפקודם התקין של כל אחד מהם.</p>

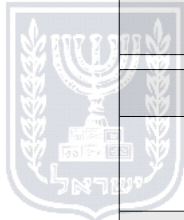
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.4	תעסוקה
4.4.1	שימושים
	שימושים עיקריים: בתי מלאכה למלאכות נקיות, תעשייה קלה ונקייה, סדנאות, גלריות, משרדים, מחסנים, מסחר תיירותי, שירותי הסעדה. שימושים משניים: שטחים פתוחים מגוונים, חנייה, מתקני מחזור לפסולת, מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדרשים לתפקוד הייעוד עצמו.
4.4.2	הוראות
א	הערות לטבלת הזכויות זכויות והוראות הבניה בהתאם להוראות פרק 5 שלהלן.
4.5	תיירות
4.5.1	שימושים
	שימושים עיקריים: אכסון מלונאי לסוגיו כולל שימושים נלווים, בהתאם לתקנים העדכניים של משרד התיירות. שימושים נלווים: מסחר נלווה לצריכה פנימית של אורחי האתר, שטחים פתוחים מגוונים ריהוט גן, שבילים להולכי רגל, חניה, תשתיות תת קרקעיות בלבד ומתקנים הנדסיים הנדרשים לתפקוד הייעוד עצמו.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. זכויות והוראות הבניה בהתאם להוראות פרק 5 שלהלן. 2. המבנים יהיו בעלי אופי כפרי. הבניה תהיה מדורגת ומשתלבת בטופוגרפיה הקיימת, ככל הניתן, תוך הקפדה יתרה על מראה המבנים. 3. המבנים ייבנו מחומרים ברי קיימא/ עמידים - וישתלבו במראם הקיים בשפה התכנונית של הכפר ובנוף החורש. 4. הפיתוח ישתלב בסביבה ויהיה עפ"י הקיים בה (מיני צמחים, אופי שבילים, גדרות וכו') ובהתחשב בצמידות לשמורת הטבע. תכנית הפיתוח תעשה ע"י אדריכל נוף ותלווה בחוות דעת של רשות הטבע והגנים, הכל בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הנופי שבתכנית זו.
4.6	מסחר
4.6.1	שימושים
	שימושים עיקריים: מסחר קמעונאי מכולת, מעדניה, קיוסק, בית קפה, וכו'. שימושים נלווים: מחסן, מבנה חניה.
4.6.2	הוראות
א	הערות לטבלת הזכויות זכויות והוראות הבניה בהתאם להוראות פרק 5 שלהלן.
4.7	מסחר ותיירות





4.7	מסחר ותיירות
4.7.1	שימושים
	שימושים עיקריים במפלס ככר המעיין: כיכר ציבורית, בית קפה, חנות מזכרות. שימושים עיקריים מתחת למפלס ככר המעיין: יחידות אירוח, חניה לרכב. שימושים נלווים: חנות מזכרות, שטחים פתוחים מגוננים ריהוט גן, שבילים להולכי רגל, דרך, חניה, תשתיות תת קרקעיות בלבד ומתקנים הנדסיים הנדרשים לתפקוד היעוד עצמו.
4.7.2	הוראות
א	הערות לטבלת הזכויות זכויות והוראות הבניה בהתאם להוראות פרק 5 שלהלן.
4.8	קרקע חקלאית
4.8.1	שימושים
	יותר עיבוד חקלאי, התווית תשתיות עיליות ותת קרקעיות, התווית דרכים חקלאיות. תותר הקמת מבנים חקלאיים עפ"י התוכנית המחוזית ג/6540 על שינוייה, או כל תכנית אשר תחליף אותה.
4.8.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בשטח המסומן בתשריט כקרקע חקלאית עם הוראות מיוחדות תותר פעילות חקלאית ללא מבנים חקלאיים.
4.9	שטח ציבורי פתוח
4.9.1	שימושים
	שימושים עיקריים: שטח פתוח אינטנסיבי, גנים ציבוריים, חורשות, מתקנים פתוחים לספורט ומשחק, רחבות, טיילות, שבילים, שביל אופניים, אלמנטי הצללה, ריהוט גן, ריצוף ותאורה. שימושים נלווים: תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד, תחנות טרנספורמציה וארונות תקשורת, מתקני מחזור לפסולת.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו כגנים ציבוריים, הפיתוח ייעשה תוך שמירה מרבית על משאבי הטבע והנוף ובהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הנופי לתכנית זו. 2. כל פיתוח בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה בחומרים באיכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה ובפרטים המותאמים לאופי הגן, תוך התחשבות בטופוגרפיה ובצמחיה המקומית. 3. לא יותר גידור בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים, למעט במקומות בהם הדבר נדרש לצורכי בטיחות המבקרים או לצורכי תחילה זמנית של אזורי שיקום נופי. 4. תותר הקמת מתקן הנדסי בתחום השטח הציבורי הפתוח, ובלבד שתיפקודו אינו מהווה הפרעה לתיפקוד השצ"פ וגודלו לא יעלה על 15% מגודל השצ"פ, בכל מקרה שטח המתקן לא יעלה על 30 מ"ר. לא יותרו מגרשי חניה למעט חניה הנדרשת למבקרי השצ"פ עצמו בהיקף שלא יעלה על 10% משטחו. 5. המתקנים ההנדסיים כאמור, יטמעו בסביבתם על ידי מיקומם, ציפוי הקירות, טיפול בגג ועבודות שיקום סביבם (צמחיה ועיבוד קרקעי).

4.9	שטח ציבורי פתוח
4.10	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.10.1	שימושים
	מבנים ומוסדות ציבור כאמור בסעיף 4.3. שטח ציבורי פתוח כאמור בסעיף 4.9.
4.10.2	הוראות
א	הערות לטבלת הזכויות
	זכויות והוראות הבניה בהתאם להוראות פרק 5 שלהלן.
4.11	שמורת טבע
4.11.1	שימושים
	בהתאם לתוכניות: ג/97, ג/400 ועפ"י חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה 1998.
4.11.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	1. בתאי שטח 210-212,215 (המסומנים בתשריט בהוראות מיוחדות) יותר המשך עיבוד חקלאי של הקרקע, כפי שהיה מותר ערב כניסתה של תכנית זו לתוקף. 2. לא תותר חקלאות אינטנסיבית המשנה את פני הקרקע.
4.12	יער
4.12.1	שימושים
	חורש טבעי לטיפוח, יער, בוסתנים, בתה ותצורות צומח טבעי אחרות, המורכבים ממיני הצומח של א"י.
4.12.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. על שטחי יעוד קרקע זה יחולו הוראות תמ"א 22. 2. יותרו הפעולות הדרושות לקיומו, לפיתוחו, לשיקומו לשמירתו ולשימושו של היער כאזור נופש ופנאי בחיק הטבע, לרבות נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם והתווית דרכי יער. 3. כל פעולה בתחום היער תעשה בכפוף לתכנון מפורט ובתאום עם הקרן הקיימת לישראל ומפקח כבאות ראשי ובאופן שישמר אופיים של השטחים המיועדים בתוכנית זו ליער.
4.13	שביל
4.13.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל ולרכב חירום. אסורה כל בניה או שימוש בתחום השביל פרט לעבודות להכשרתו ולהנחת תשתיות קוויות תת-קרקעיות.
4.13.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. רוחב שביל לא יקטן מ-3 מ', אלא אם מסומן אחרת בתשריט התוכנית.



תכנון זמין
מונה תדפיס 52



תכנון זמין
מונה תדפיס 52



תכנון זמין
מונה תדפיס 52

4.13	שביל
	2. תנאי לביצוע שביל יהיה אישור תכנית פיתוח נופי הכוללת התייחסות לבינוי הקיים והנחיות לביצוע, הכל בהתאם להוראות תכנית זו.
4.14	טיילת
4.14.1	שימושים
	מעבר ציבורי חופשי של הולכי רגל ואופניים, גינון ונטיעות, אזורי מנוחה ושהייה לצד הטיילת, הצללה, נקודות תצפית, מתקני שתייה ואשפה, ומעבר תשתיות ובלבד שהיו תת-קרקעיות.
4.14.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. רוחב הטיילת לא יקטן מ- 3 מ'. 2. פיתוח/ביצוע הטיילת ילווה בתכנון ופיקוח נופי שימנע מפגעים סביבתיים ויהיה אחראי לשיקום השטח לאחר הביצוע, הכל בהתאם לעקרונות הנספח הנופי.
4.15	בית קברות
4.15.1	שימושים
	שימושים עיקריים: מבנים ומתקנים לצורכי קבורה הנהוגים ומקובלים בעדה הדרוזית, כולל סככות אבלים ושירותים. שימושים נלווים: שטחים מגוננים, שבילים, גדרות, חניה, תשתיות וכל שימוש נוסף הנדרש לתפקוד בית הקברות בהתאם לתמא/19.
4.15.2	הוראות
4.16	דרך מאושרת
4.16.1	שימושים
	שימושים עיקריים: דרך המיועדת לתנועת כלי רכב, אופניים והולכי רגל. שימושים נלווים: תשתיות על ותת קרקעיות, תשתיות ניקוז, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, סככות המתנה לאוטובוסים, לוחות מודעות, חניה.
4.16.2	הוראות
א	דרכים
	1. לא תותר הקמת מבנה ו/או מתקן כלשהו בתחום רצועת הדרך לבד ממתקנים הקשורות בביצוע/סלילת הדרך, בהחזקתה ותיקונה, ופרט למתקני תשתית כהגדרתם בחוק, ובתנאי שאין בכך פגיעה בביטחונות התנועה בדרך או בתפקודה. 2. דרכים קיימות שרוחבן אנו מאפשר פיתוח מדרכה להולכי רגל נפרדת מהמיסעה, תפותחנה כדרכים משולבות כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה על שניויהן מעת לעת. 3. פיתוח/ביצוע דרך ילווה בתכנון ופיקוח אדריכל נוף שימנע מפגעים סביבתיים ויהיה אחראי לשיקום השטח לאחר הביצוע. 4. תכנון הכבישים יהיה בהתאם ובהתאם לעקרונות המפורטים וחתכי הרחוב האופייניים שבנספח הנופי. 5. דרכים מאושרות/הרחבת דרכים - יפותחו בזהירות ובתשומת לב ביחס למבנים קיימים והטופוגרפיה ההררית.

4.16	דרך מאושרת
<p>6. הוראות מיוחדות (תא שטח 366): בתחום זה מתחת למפלס כיכר המעיין יותרו השימושים כמפורט בסעיף 4.7 (מסחר ותיירות) לעיל. זכויות והוראות הבניה בהתאם להוראות פרק 5 שלהלן.</p>	
4.17	דרך מוצעת
4.17.1	שימושים
<p>שימושים עיקריים: דרך המיועדת לתנועת כלי רכב, אופניים והולכי רגל. שימושים נלווים: תשתיות על ותת קרקעיות, תשתיות ניקוז, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, סככות המתנה לאוטובוסים, לוחות מודעות, חניה.</p>	
4.17.2	הוראות
<p>א</p> <p>דרכים</p> <p>1. לא תותר הקמת מבנה ו/ או מתקן כלשהו בתחום רצועת הדרך לבד ממתקנים הקשורים בביצוע/ סלילת הדרך, בהחזקתה ותיקונה, ופרט למתקני תשתית כהגדרתם בחוק, ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.</p> <p>2. פיתוח/ביצוע דרך ילווה בתכנון ופיקוח אדריכל נוף שימנע מפגעים סביבתיים ויהיה אחראי לשיקום השטח לאחר הביצוע.</p> <p>3. תכנון הכבישים יהיה בהתאם ובהתאם לעקרונות המפורטים וחתכי הרחוב האופייניים שבנספח הנופי.</p> <p>4. הוראות מיוחדות (תא שטח 404): בתחום זה מתחת למפלס כיכר המעיין יותרו השימושים כמפורט בסעיף 4.7 (מסחר ותיירות) לעיל. זכויות והוראות הבניה בהתאם להוראות פרק 5 שלהלן.</p>	
ב	הנחיות מיוחדות
	<p>בכביש הגישה ליישוב (תאי שטח 375, 418), כל עוד לא ננקטו הליכי הפקעה ותפיסה בפועל של המקרקעין לצורך הרחבת הדרך, יותרו השימושים שהיו מותרים בטרם כניסתה של תכנית זו לתוקף.</p>
4.18	חניון
4.18.1	שימושים
<p>שימושים עיקריים: חניית כלי רכב. שימושים נלווים: נטיעות ופיתוח גנני, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.</p>	
4.18.2	הוראות
4.19	מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.19.1	שימושים
<p>שימושים עיקריים: מבנה דת כלל יישובי שימושים משניים: שירותים קהילתיים, שירותי פנאי, חינוך ותרבות. שימושים נלווים: שטחים פתוחים ומגוונים, מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדרשות לתפקוד היעוד עצמו.</p>	
4.19.2	הוראות



מבנים ומוסדות ציבור לדת	4.19
<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>זכויות והוראות הבניה בהתאם להוראות פרק 5 שלהלן. יותר שילוב שימושים ציבוריים שונים במגרש וניצול רב שכבתי בבניין, ובלבד שיובטח תפקודם התקין של כל אחד מהם.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
3	3	1	3	12	4	50	70	200	(2)	30%		20%	150%	(1) 250	11 - 3, 1 ,16, 15 ,20, 19 158	מגורים א'	מגורים א'
3	3	1	3	12	2.5	214	(1) 35	120	(2)	30%		20%	70%	400	14 - 12 ,21, 18, 17 - 25, 23 - - 34, 32 ,39, 37 - 46, 41 - 50, 49 - 66, 63 ,77, 74 ,83, 78 ,89, 84 157, 156	מגורים א'	מגורים א'
3	3	1	3	12	2.5	114	40	120	(2)	30%		20%	70%	500	94 - 90 154 - 103	מגורים א'	מגורים א'
3	3		3	12	(2)		70	60	3410			570	2840	5680	161	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3		2	9	(2)		75	60	(2)			10%	50%	2720	160	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	1	3	12			100	(2)	500		(4) 200		(4) 300	290	162	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור לדת
3	3		3	12	(2)		25	25	(2)			5%	20%	1450	164	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	3		1	4					30				30		190 - 180 ,194 - 192 196	שטח פתוחים	שטח ציבורי פתוח
3	3		3	9			50	133	400			100	300	300	169	מסחר	מסחר

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שירות	עיקרי					
3	3	3	3	9			50		4026 (7)			671 (6)	3355 (5)	2000	167,166	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	תעסוקה
3	3	1	2	8		24 (8)	40		1920			480	1440	500	170	תיירות	תיירות
3	3	1	3 (9)	11		60 (8)	40		4800			800	4000	5900	171	תיירות	תיירות
3	3	2	3	9 (10)		10 (8)	(2)	(2)	600			150	450	460	2	מסחר ותיירות	מסחר ותיירות
0	0	2							(11)	(11)	(11)			310	366	מסחר ותיירות	דרך מאושרת
0	0	2							(11)	(11)	(11)			210	404	מסחר ותיירות	דרך מוצעת
3	3		1	4			5	5	150				150	2010	175	בית קברות	בית קברות



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
0	1, 3 - 11, 15, 16, 19, 20, 158	מגורים א'	מגורים א'		3
3 (3)	12 - 14, 17, 18, 21 - 23, 25, 32 - 34 - 37, 39, 41, 46 - 49, 50, 63 - 66, 74, 77, 83, 78, 84, 89, 156, 157	מגורים א'	מגורים א'		3
3	90 - 94, 103 - 104	מגורים א'	מגורים א'		3
3	161	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		3
3	160	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		3
0	162	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור לדת		0
4	164	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		3
3	180 - 190, 192 - 194, 196	שטחים פתוחים	שטח ציבורי פתוח		3
3	169	מסחר	מסחר		3
3	166, 167	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	תעסוקה		3
3	170	תיירות	תיירות		3
3	171	תיירות	תיירות		3
3	2	מסחר ותיירות	מסחר ותיירות		3
0	366	מסחר ותיירות	דרך מאושרת		0
0	404	מסחר ותיירות	דרך מוצעת		0
3	175	בית קברות	בית קברות		3

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

* טבלה זו אינה מתייחסת לזכויות הבניה במתחמים 11-2, עבורם נדרשות תכניות מפורטות לרבות תכניות של איחוד וחלוקה.

* מגורים א' בטבלה לעיל: שורה ראשונה מתייחסת למתחם 1 (לב הכפר), שורה שנייה מתייחסת לכל השטח המאושר למעט מתחם 1 ו"שכונת הבנים" במזרח הישוב, שורה שלישית מתייחסת לשכונת הבנים.

* ניתן יהיה לנייד קומות מותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת, אל מתחת לה, על פי שיקול דעתה של הוועדה המקומית.

* מוסד התכנון רשאי להתיר ניוד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי ששה"כ אחוזי הבניה יישמרו, ולא יותרו מגורים בתת הקרקע.

* גובה מקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

* קווי בניין - מרווחי בניה יהיו כפי המצוין או כפי שקיים ערב אישור תכנית זו ו/או בהתאם לקווי הבניין המצוינים ברוזטות הדרכים.

* היקף הבניה לתיירות בשטחים ביעוד תיירות, יהא בהתאם לתקני משרד התיירות אך לא יותר מ- 80 מר' ברוטו לכל יח"א.

* בשטחים ביעוד מסחר ותיירות (תא שטח 2, תא שטח 366 בתת הקרקע ותא שטח 404 בתת הקרקע) יותרו עד 1000 מ"ר למסחר ועד 800 מ"ר לתיירות. יותר ניוד זכויות של עד 20% בין השימושים בסמכות ועדה מקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כפי שקיים.

(2) לא רלוונטי.

(3) בתא שטח 31, קו בנין קדמי לדרך מס' 1 ולדרך מס' 10 הינו 2 מטרים.

(4) ניתן יהיה לנייד שטחי בניה ממתחת הכניסה הקובעת אל מעל לה על פי שיקול דעתה של הועדה המקומית.

(5) (50%).

(6) (10%).

(7) סה"כ זכויות הבניה לתעסוקה 70% מסך הזכויות, זכויות הבניה למסחר - 30% מסך הזכויות.

(8) יחידות אירוח.

(9) תוספת קומות מעבר לכך תהווה סטייה ניכרת.

(10) כל חריגה מעל גובה זה תהווה סטייה ניכרת.

(11) בשלושת תאי השטח הבאים יחד : 2 (מסחר ותיירות), 366 (דרך מאושרת) 404 (דרך מוצעת), יותרו בתת הקרקע 400 מ"ר עיקרי+800 מ"ר שירות (ובסה"כ 1200 מ"ר) עבור שימוש מסחר ותיירות

כמפורט בסעיף 4.7.1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6. הוראות נוספות

6.1

אזורים מיוחדים

6.1.1 כללי:

1. צפיפות ממוצעת למתחם לא תפחת מ- 2.5 יח"ד/ דונם. ניתן לקבוע צפיפות העולה על הצפיפות שנקבעה למתחם בתוכנית זו, בכפוף לעמידה בדרישות הנגזרות מכך לשטחי ציבור ולחניה.

2. סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, או משיקולים הנדסיים תהינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.

6.1.2 הוראות כלליות למתחמים 2-11:

א. תנאי למתן היתר בניה במתחם יהיה הכנת תכנית מפורטת הכוללת הוראות איחוד וחלוקה למתחם במלואו או לתת מתחמים כאמור בסעיף 6.5.

ב. תכנית מפורטת כאמור, תכלול בין היתר:

1. הגדרת ייעודי קרקע לשימושים השונים, הנחיות בדבר זכויות ומגבלות בניה, הנחיות לממשק שבין המרחב הציבורי לבין המרחב הפרטי, לחזות המבנים לרבות חומרי בניה, חומרי גמר וכן הנחיות למערכת דרכים וחניות, דרכי גישה לכלל המגרשים במתחם, מערכות תשתית, הנחיות סביבתיות וכל נושא אחר שיקבע ע"י מוסדות התכנון, הכל בהתאם להוראות תכנית זו ונספחיה.

2. הקצאת שטחי ציבור בהתאם לעקרונות הנספח הפרוגרמטי והנספח הנופי המצורפים לתכנית זו.

3. הנחיות אשר יבטיחו שמירה על עקרונות התכנון התחבורתי בדגש על קישוריות למערכת הדרכים היישובית.

4. הנחיות המבטיחות את ביצוע התוכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות במתחם לרבות, דרכים, מבני הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לתפקודו.

5. הוראות המחייבות ביצוע של התשתיות הקוויות כתנאי למתן היתר בניה.

6. הנחיות מחייבות ומנחות לנושא עבודות עפר מינימליות ושיקום מלא של שולי הבינוי בדגש על הממשק בין הבינוי לשטח הפתוח, כך שהבינוי ישתלב באופן הדרגתי בנוף הסובב.

ג. גובה בניה מקסימלי למגורים: 12 מטר. הגובה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת.

ד. רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, במסגרת סה"כ שטחי הבנייה הקבועים בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו.

ה. במתחם הכולל שטח לצרכי ציבור על פי תכנית זו, לא תאושר תכנית מפורטת שיש בה כדי להשפיע על שטחי הציבור, אלא אם הובטח כי לא תסכל את מימושם.

ו. לא תופקד תכנית המשנה את ייעודו של מגרש, מייעוד למבני ציבור לייעוד אחר, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטח חלופי, שגודלו ואיכויותיו דומות או עולות על אלו של השטח שיעודו שונה.

ז. במסגרת התכנון המפורט יש להסתמך על תוואי הדרכים המסומנות בתשריט תכנית זו רוחבן המוצע וקווי הבניין הקבועים בה, בכפוף להתאמות הנובעות ממבנים קיימים כהגדרתם בסעיף

6.13, משיקולים הנדסיים או תנאים טופוגרפיים. לא יותרו קווי אפס לכיוון הדרכים.

ח. בעת הכנת תכנית מפורטת יש לפעול לשמירה על עצים בוגרים בהתאם למפורט בס' 6.11 (שמירה על עצים בוגרים) בתכנית זו.

ט. תאורה - תכנון התאורה ייעשה בהתאם למסמך "השפעת תאורה על שטחים פתוחים" בתאום עם רשות הטבע והגנים.



אזורים מיוחדים	6.1
<p>י. תכנית מפורטת תכלול סקרים וחוות דעת בהתאם לנספח סיכוני רעידות אדמה המצורף לתכנית זו ותתמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכיה.</p> <p>6.1.3 הוראות נוספות למתחמים 2, 3 :</p> <p>א. במתחמים אלה ייעודי הקרקע בתכנית זו הם ייעודים מוכללים ומוגדרים על פי היעוד העיקרי שבהם.</p> <p>ב. בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, שימושים נלווים שהם אינהרנטיים לשימושים העיקריים והמשניים ונדרשים לתפקודם, והמתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד העיקרי, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים כולל תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים וכד'. כל זאת בלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.</p> <p>ג. השימושים, המפורטים בכל יעוד, וההוראות הנלוות אליהם, יחולו גם על יעודי קרקע אשר ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת ואשר אינם מסומנים בתשריט תכנית זו.</p>	
אזורים מיוחדים	6.2
<p>6.2.1 מתחם 1 - לב הכפר</p> <p>א. זכויות בניה: בהתאם לפרק 5 בתכנית זו.</p> <p>ב. יושם דגש על שמירת אופיו הכללי של המתחם, באזור המהווה מכלול לשימור ומסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות. כל פיתוח ו/ או מתן היתר באזור זה יהיה בכפוף להנחיות נספח השימור המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו, ובהתאם לעקרונות נספח הבינוי והנספח הנופי, לרבות: מערך הדרכים, שבילים וסמטאות, מבנה לשימור, עצים בוגרים ואלמנטים לשימור כגון: קירות, פתחים, פרטי מסגרות חומרי גמר וכו'.</p> <p>ג. מערכת השבילים, סמטאות ומדרגות הקיימים במתחם ימשיכו לשמש מעבר חופשי לציבור.</p> <p>ד. תוספת בניה בתחום מכלול לשימור המסומן בתשריט כהוראות מיוחדות, תשמר את אופיו האדריכלי של המבנה לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים, וכן את עקרונות הבינוי הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגגות יהיו גגות שטוחים, לא יותרו גגות רעפים. 2. חומרי הגמר החיצוניים שיותרו: אבן מקומית בשימוש משני, אבן חדשה בעיבוד טובזה וטיח. לא יותרו חיפויי עץ. 3. קירות תמך חדשים יהיו בגמר אבן לקט או מאבן בשימוש משני; 4. פרטי ריצוף לסמטאות ושבילים ומדרגות יהיו בגמר אבן חדשה מסותת או אבן בשימוש משני או אספלט בשילוב אבן. 5. שילוב מערכות מודרניות יותר בכפוף להתקנת המתקנים הטכניים, ככל הניתן, מתחת לגובה המעקה בגג שטוח, במרתפים או בחצרות, בצורה נסתרת ומוצנעת ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. 6. במידה והקירות החיצוניים של בניין, באזור המהווה מכלול לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבניין המותרים, ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית בקו הבניין של הקירות הקיימים, וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם. ו. לא תותר הריסה של מבנה לשימור כמסומן בתשריט ולא יותר שינוי בצורתו החיצונית של 	

אזורים מיוחדים	6.2
<p>הבניין ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ז. במבנה לשימור כמסומן בתשריט, לא תותר התקנת אנטנות סלולריות וצלחות קליטה בצורה בולטת ולא תותר צנרת חיצונית גלויה ע"ג החזיתות. עם זאת, תותר הקמת לוח מונים ולוחות אחרים בסמוך לגדר האחורית או הצדדית בלבד של המגרש.</p> <p>ח. קבלת היתר לפעילות במבנה המוגדר לשימור, תחייב עריכת תיק תיעוד וחוות דעת יועץ המתמחה בשימור לעניין התאמת השימוש המוצע בה לשימור האתר, ולהנחת דעתה של הועדה המקומית.</p> <p>6.2.2 מתחם 2 - מתחם מערבי</p> <p>א. נתונים כמותיים למתחם:</p> <p>- שטח המתחם: כ- 83.4 ד'</p> <p>- סה"כ זכויות הבניה: 30,700 מהם למגורים 30,000 מ"ר 600 מ"ר למבני ציבור, 100 מ"ר לבית קברות יישובי.</p> <p>- הקצאות לצרכי ציבור: מוסדות ציבור כ-0.5 ד', שצ"פ כ-3.5 ד', בית קברות יישובי כ-2 ד'.</p> <p>- קיבולת נומינלית: כ-100 יח"ד</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה במתחם יהיה הכנת תכנית מפורטת כאמור בסעיף 6.1 לעיל, המתבססת על המוצע בנספח למתחם 2, שבתכנית זו.</p> <p>ג. תכנית מפורטת כאמור, תבטיח בין היתר:</p> <p>- השלמת תכנונה של הדרך ההיקפית (המשכה של דרך מס' 12) אשר תשלים את מערך הדרכים ביישוב, כמפורט בנספח התנועה. תנאי להוצאת היתרי בנייה בתכנית יהיה השלמת סלילת הדרך למגרש בו מבוקש ההיתר והבטחת נגישות נאותה לכל אחד מהמגרשים הסמוכים לו.</p> <p>- תבטיח כי תשמר רצועה מגוננת ברוחב של 5 מ' לפחות בשולי מתחם.</p> <p>ד. על אף האמור לעיל, בתא שטח 156 ניתן יהיה לבצע בניה בלא השלמת התכנון המפורט בתנאים הבאים:</p> <p>1. בחלקות אלו יוצג תשריט איחוד וחלוקה, הכולל הפרשה לצרכי ציבור בהיקף של לא פחות מ-35%, לרבות תוואי דרך מוצעת בחלק הצפוני של חלקה 37 ברוחב של לא פחות מ-6 מטרים (לצורך יצירת קישור בין דרך מס' 12 ממזרח לדרך העורקית של מתחם 2).</p> <p>2. תשריט האיחוד והחלוקה יכלול חלוקה למגרשים רגולארים, אשר שטחם אינו עולה על 500 מ"ר כל אחד. הגבול המערבי של המתחם המיועד להוצאה ממתחם 2, לא יעבור את הגבול המערבי של חלקה 37, בנקודה הדרומית ביותר של החלקה.</p> <p>3. התשריט יוגש לוועדה המקומית תוך 90 יום ממועד אישורה של תכנית זו, על מנת שהועדה המקומית תוכל לוודא עמידה בהוראות סעיף זה. השטחים המיועדים להפרשה לצרכי ציבור יהיו חלק מהתכנון העתידי של מתחם 2, והמתנגד יחתום על הסכמה להעביר שטחים אלו לידי הרשות המקומית או הועדה המקומית.</p> <p>4. הבנייה תותר רק לאחר יצירת גישה לכל אחד מהמגרשים, ועמידה ביתר הוראות התכנית.</p>	
אזורים מיוחדים	6.3
<p>6.3.1 מתחם 3 - מבנים ומוסדות ציבור ומגורים</p> <p>א. נתונים כמותיים למתחם:</p> <p>- שטח המתחם: כ-58.9 ד'</p> <p>- קיבולת נומינלית: כ-60 יח"ד</p>	



אזורים מיוחדים	6.3
	<p>- סה"כ זכויות הבניה : 18,000 מ"ר</p> <p>- שטח ברוטו למבנים ומוסדות ציבור : כ-10 ד'</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה במתחם יהיה הכנת תכנית מפורטת, כאמור בסעיף 6.1 לעיל , אשר תבטיח הקצאת מגרש להקמת מרכז חינוך הכולל בית ספר , שטחי ספורט ושטחים ציבוריים פתוחים . את הסימבול בתשריט יש לראות כמגמה כללית למיקום הרצוי לבית הספר ובלבד שגודלו לא יפחת מ-10 דונם ושמיקומו המדויק יאפשר נגישות מיטבית לאזורים המבונים הוותיקים לטובת כלל התושבים ונגישות טובה לכביש הגישה לשוב.</p> <p>ג. תכנית מפורטת כאמור , תכלול בין היתר הנחיות לנושאים הבאים :</p> <p>1. הגגות כחזית חמישית, לרבות הנחייה לגגות שטוחים (לפחות 80% משטחי הגגות) וכי יתאפשר שימוש בהם כשטחי ספורט ונופש כולל שטחי גינון פתוחים לציבור.</p> <p>2. חומרי גמר בפיתוח בית הספר יהיו חומרים מקומיים הממשיכים ו/ או מתאימים לשפה התכנונית של הכפר. יודגש השימוש באבן, בצמחיה המקומית הטבעית העוטפת את הכפר ונמצאת במרקם הכפר הקיים.</p> <p>3. יצירת רצועה מגוננת ברוחב של 5 מ' לפחות בשולי המתחם , שמטרתה שמירה על השטחים הערכיים בתחום היער.</p> <p>4. הנחיות מחייבות ומנחות לנושא עבודות עפר מינימליות ושיקום מלא של שולי הבינוי בדגש על הממשק בין הבינוי ליער (יער שפר), כך שהבינוי במתחם ישתלב באופן הדרגתי בנוף הטבעי הסובב ובהתייחס למבטים מכביש 85 ומדרך הגישה לשוב.</p> <p>5. הנחיות אשר יבטיחו כי מתן היתרי בניה עבור למעלה מ-30 יח"ד במתחם יותנה בביצועו של בית הספר החדש.</p> <p>6. הוראות הקובעות כי גובה בנייני ציבור במתחם לא יעלה על קומה אחת מעל מפלס כביש הכניסה הראשי לשוב כך שישמר קו מבט, שיבטיח מבטים רחוקים מאזור הכניסה לשוב לכיוון דרומה.</p>

אזורים מיוחדים	6.4
	<p>6.4.1 מתחם מס' 4</p> <p>א. נתונים כמותיים למתחם :</p> <p>- שטח המתחם : כ-8.7 ד'</p> <p>-שטח ברוטו למגורים : כ-5.7</p> <p>- קיבולת נומינלית : כ-10 יח"ד</p> <p>- סה"כ זכויות הבניה למגורים במתחם : 3,000</p> <p>6.4.2 מתחם מס' 5</p> <p>א. נתונים כמותיים למתחם :</p> <p>- שטח המתחם : כ-22.4 ד'</p> <p>- שטח ברוטו למגורים : כ-8.8 ד'</p> <p>- קיבולת נומינלית : כ-22 יח"ד</p> <p>- סה"כ זכויות הבניה למגורים במתחם : 6,600 מ"ר</p> <p>- שטח לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור : 1 ד'</p> <p>-סה"כ זכויות בניה לשצ"פ ומבני ציבור : 250 מ"ר</p> <p>-גובה בניה מקסימלי בשצ"פ ומבני ציבור : 8 מ'. הגובה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת.</p>

6.4

אזורים מיוחדים

6.4.3 מתחם מס' 6

- א. נתונים כמותיים למתחם :
- שטח המתחם : כ-16.2 ד'
 - שטח ברוטו למגורים : כ-5.8 ד'
 - קיבולת נומינלית : כ-10 יח"ד
 - סה"כ זכויות הבניה למגורים במתחם : 3,000 מ"ר
 - שטח למבנים ומוסדות ציבור : 1.8 ד'
 - סה"כ זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור : 1,080 מ"ר
 - גובה בניה מקסימלי של מוסדות ומבני ציבור : 9 מ'. הגובה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת.

6.4.4 מתחם מס' 7

- א. נתונים כמותיים למתחם :
- שטח המתחם : כ-29.2 ד'
 - שטח ברוטו למגורים : כ-16.6 ד'
 - קיבולת נומינלית : כ-36 יח"ד
 - סה"כ זכויות הבניה למגורים במתחם : 10,800 מ"ר
 - שטח לשצ"פ : כ-0.5 ד'

6.4.5 מתחם מס' 8

- א. נתונים כמותיים למתחם :
- שטח המתחם : כ-15.1 ד'
 - שטח ברוטו למגורים : כ-10.7 ד'
 - קיבולת נומינלית : כ-22 יח"ד
 - סה"כ זכויות הבניה למגורים במתחם : 6,600 מ"ר
 - שטח לשצ"פ : כ-0.6 ד'

6.4.6 מתחם מס' 9

- א. נתונים כמותיים למתחם :
- שטח המתחם : כ-37.1 ד'
 - שטח ברוטו למגורים : כ-27.5 ד'
 - קיבולת נומינלית : כ-60 יח"ד
 - סה"כ זכויות הבניה למגורים במתחם : 18,000 מ"ר
 - שטח לשצ"פ : כ-1 ד'
 - שטח לתיירות : 1.7 ד'
 - סה"כ זכויות בניה לתיירות : 1,920 מ"ר, עד 24 יח"א
 - גובה בניה מקסימלי בשטח תיירות : 8 מ'. הגובה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת.

6.4.7 מתחם מס' 10

- א. נתונים כמותיים למתחם :
- שטח המתחם : כ-20.8 ד'





6.4	אזורים מיוחדים
	<p>-שטח ברוטו למגורים : כ-14.4 ד'</p> <p>-קיבולת נומינלית : כ-30 יח"ד</p> <p>- סה"כ זכויות הבניה למגורים במתחם : 9,000 מ"ר</p> <p>- שטח לשצ"פ : כ-0.5 ד'</p> <p>6.4.8 מתחם מס' 11</p> <p>א. נתונים כמותיים למתחם :</p> <p>- שטח המתחם : כ-5.5 ד'</p> <p>- שטח למגורים : כ-4.1 ד'</p> <p>-קיבולת נומינלית : כ-16 יח"ד</p> <p>- סה"כ זכויות הבניה למגורים במתחם : 4,800 מ"ר</p> <p>- שטח לתיירות : 5.92 ד'</p> <p>- סה"כ זכויות לתיירות במתחם : 4,800 מ"ר, 60 יח"א.</p> <p>גובה בניה מקסימלי בשטח תיירות : 11 מ'. הגובה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>- שטח לשצ"פ : כ-0.4 ד'</p>
6.5	איחוד וחלוקה
	<p>מתחמים 10-2 הינם מתחמים לאיחוד וחלוקה עליהם יחולו ההוראות :</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש של המתחם בהסכמה או שלא בהסכמה בכפוף לסעיפים 121-122 לחוק תו"ב.</p> <p>2. הבסיס לטבלאות האיזון בתכניות האיחוד והחלוקה מחדש של כל מתחם, ייקבעו עפ"י היעוד שרואה המאושר ערב ההחלטה על הפקדת תכנית זו. למען הסר ספק, הזכויות של כל בעל קרקע תהיינה עפ"י המצב שהיה בטרם הפקדת תכנית זו ("שחזור זכויות")</p> <p>3. הועדה המקומית תהיינה רשאית לדייק את גבולות המתחמים בליווי חוות דעת שמאית ערב הכנת תכנית איחוד וחלוקה למתחם.</p> <p>4. בתשריט חלוקה יקבעו זכויות מעבר ו/או זיקת הנאה לכל מגרש שייווצר כתוצאה מהחלוקה.</p> <p>5. במתחמים 10-4 ניתן לאפשר הכנת תכניות איחוד וחלוקה של תת מתחמים, המייצרים חטיבת קרקע שלמה הכוללת את כל הנדרש לשם יצירת גישות, הפרשות לצרכי ציבור וכיו"ב, להנחת דעתה של הועדה המקומית, וזאת על בסיס תכניות צל שיוכנו למתחם כולו על בסיס העקרונות הקבועים בסעיף 6.1.2 (ב) לעיל ותוך הפרשת קרקעות בהיקף הנדרש בכל המתחם מכל אחד מהבעלים בתת המתחם הרלבנטי.</p> <p>6. על אף האמור לעיל, בתא שטח 156 ניתן יהיה לבצע בניה בלא השלמת התכנון המפורט לכלל מתחם 2, בהתאם לאמור בסעיף 6.2.2 ס"ק לעיל.</p>
6.6	תשתיות
	<p>פיתוח תשתיות</p> <p>1. תשתיות קוויות חדשות יהיו, ככל הניתן, תת קרקעיות.</p> <p>2. תכנון כל עבודות תשתית יבטיח ביצוע שיקום נופי סביב המערכות ההנדסיות, כולל קווי תשתית ואזורי מוצא של ניקוז ונגר עילי.</p>
6.7	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי</p>

בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :

1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

2. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תא"מ על עמוד) : 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד צמוד למבנה : 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו.

6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו.

7. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

8. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

9. כבלי חשמל מתח עליון : בתיאום עם חברת החשמל מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן..

10. ארון רשת : 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

11. שנאי על עמוד : 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

ה. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/ או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

ז. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.



<p>6.7 חשמל</p> <p>ח. על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>6.9.1 ביוב</p> <p>1. בכפוף לנספח הביוב המהווה חלק מתכנית זו ובהתאם לאמור בסעיף 6.15.7</p> <p>2. לא יאושרו תכניות מפורטות ו/או תכניות חלוקה מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר שיאושר נספח ביוב ע"י משרד הבריאות.</p> <p>3. עבודות בניה ופיתוח יבוצעו במקביל להסדרת מערכת תשתיות.</p> <p>קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימי, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ואישור משרד הבריאות.</p> <p>6.9.2 ניקוז</p> <p>1. בהתאם לנספח הניקוז המהווה חלק מתכנית זו.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובתחום המגרש הבודד.</p> <p>6.9.3 מים</p> <p>1. בהתאם לנספח המים המהווה חלק מתכנית זו.</p> <p>2. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות.</p> <p>3. לא יאושרו תכניות מפורטות ו/או תכניות חלוקה מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר שיאושר נספח מים ע"י משרד הבריאות.</p> <p>4. עבודות בניה ופיתוח יבוצעו במקביל להסדרת מערכת תשתיות.</p> <p>שמירה על תשתיות מים :</p> <p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת מקורות. אישור תכניות ע"י מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל ובתיאום עם מקורות.</p> <p>6.9.4 אשפה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ובהתאם להנחיות הנספח הנופי סביבתי.</p>	<p>6.9</p>



פסולת בניין	6.10
<p>לא יאושר היתר בכל שטח תכנית זו אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר תנאים ואגרות טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפיה יעשה מאמץ למחזר את פסולת הבניין שתיווצר, טרם פינויה לאתר מוסדר (אתר סילוק או טיפול).</p> <p>ג. 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 תשתיות.</p> <p>היתר בניה או הריסה למבנה גדול ששטחו מעל 800 מ"ר יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>חציבה ומילוי</p> <p>ד. הבקשה להיתר תכלול פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי</p> <p>ה. בהיעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים</p> <p>ו. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים</p> <p>ז. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי</p> <p>ח. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>עבודות שאינן טעונות היתר - נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> <p>פסולת יבשה</p> <p>בישוב יוצבו מכולות אצירה לאיסוף פסולת גושית יבשה בתיאום עם המועצה האזורית. הפסולת תפונה ע"י מועצה האזורית ובאחריותה.</p>	<p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>

שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>1. עץ האקליפטוס הבוגר בכיכר המעיין, מסומן בתשריט התוכנית כעץ לשימור. תיאסר עקירתו ו/או העתקתו.</p> <p>2. בתכניות מפורטות למתחמים 11-2 שתוכנה מכוחה של תכנית זו, נכללים עצים בוגרים, בעיקר מטעי זיתים.</p> <p>א. בשלב התכנון המפורט יש לנסות ולשמר את כרמי הזיתים ככל האפשר. במקומות שלא ניתן יהיה לשמר את הזיתים, יועתקו העצים.</p> <p>ב. לפני הכנת התכניות המפורטות יש לבצע מדידה, סימון ואפיון העצים בשטח התכנית ולהכין נספח עצים מפורט על רקע תכנית הבינוי לאישור פקיד היערות, כל זאת בטרם יסתיים התכנון המפורט.</p> <p>3. בתחום הכפר, בשטחים המאושרים לפיתוח ולבניה, קיימים בוסתנים וכרמי זיתים. בעת הגשת בקשה להיתר בניה, יש להציג את העצים הקיימים ולקבל חוות דעת של פקיד היערות לגבי הטיפול בהם (שמירה, העתקה, כריתה).</p>	<p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>

חניה	6.12
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ו/או במקבצי חניות המסומנים בתשריט כחניונים, הכל בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות</p>	

<p>6.12 חניה</p>	<p>6.12</p>
<p>במועד הוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.13 מבנים קיימים</p>	<p>6.13</p>
<p>1. מבנה קיים הינו מבנה אשר שלד מבנהו הושלם, בטרם ההחלטה על הפקדתה של תכנית זו (12.10.2015) למעט מבנים אשר לגביהם קיים צו הריסה. 2. הוועדה המקומית רשאית לתת היתר בניה למבנה קיים אשר אינו תואם הוראות תכנית זו, בכפוף לביצוע פרסום בנוסח הדומה לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, שמיעת התנגדויות ומתן זכות ער בהתאמה. כן רשאית הוועדה המקומית להתיר, בתנאים הנ"ל, תוספת קומות (בהתאם להוראות תכנית זו) בקו המתאר של המבנה הקיים. כל תוספת בניה שאינה תואמת לקו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p>	
<p>6.14 עתיקות</p>	<p>6.14</p>
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מאת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח -1978. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/ חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט -1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>1. כל פעילות פיתוח/שיקום/טיפול נופי, הכוללת בניית קירות, טרסות חקלאיות חדשות, פריצת דרכים, עבודות עפר, הקמת סככות או מבנה מקורה כלשהו, תחייב הגשת היתר בניה. היתר הבניה יכלול את כל השטח הנכלל ברדיוס של לפחות 50 מ' מסביב לבינוי המוצע. 2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהא הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לכל שטח המגרש ו/או תא השטח. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את הנתונים הבאים: העמדת המבנים, גובה המבנים ומפלסים של כל קומה, חזיתות לרבות גגות, טיפול בחזית החמישית של המבנה, חתכים עקרוניים של המבנה ומפלסי קירות התמך ופיתוח השטח, פירוט עבודות עפר, הכל בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הנופי שבתכנית זו; סימון פני קרקע טבעית וסימון פני קרקע סופית, סימון שבילים ומעברים אחרים, סימון ערכי טבע ונוף המיועדים לשימור, עצים בוגרים בתחום המגרש, מתקנים הנדסיים (אשפה, ביוב, חשמל, תקשורת כבלים וכו') עיצוב גדרות, נטיעות, פרטים אופייניים וחומרי גמר. 3. תנאי למתן היתר בניה למבנה חדש באזור בו קיים חשש לבעיה גאולוגית, יהיה חו"ד גיאולוג בדבר הימצאותם של גורמי סיכון, כמפורט בנספח סיכוני רעידות אדמה המצורף בתוכנית זו. היה והתגלו גורמי סיכון, כאמור לעיל, יידרש סקר מפורט בהתאם להנחיות הנספח. 4. תנאי למתן היתר בניה לתוספות בניה יהיה בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי</p>	

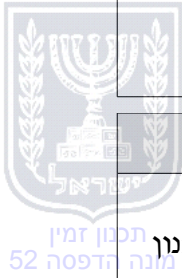
תנאים למתן היתרי בניה	6.15
<p>הוראות תקן ישראלי 413 (בהתאם להוראת תמ"א 38 על עדכונה).</p> <p>5. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008)</p> <p>6. 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.</p> <p>7. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב היישובית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך ובאישור מנהלת הכנרת.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה, יהיה קיומן של התשתיות הנדרשות לרבות ביוב, מים, ניקוז, תקשורת חשמל, תאורה ודרכים, והבטחת ביצוע בפועל לרבות השיקום הנופי סביבן. אין הדבר מונע הוצאת היתרי בנייה מקום בו הדבר היה אפשרי קודם לכניסתה של תכנית זו לתוקף. אין בכך בכדי לפגוע בהוראת ס"ק (7).</p> <p>9. לא יאושרו היתרי בניה מכוחה של תכנית זו החל מ- 1.1.2019, אלא לאחר שתוקם בריכת מי שתייה חדשה ליישוב ויבוצעו כל השינויים המוצעים במערכת אספקת מי שתייה ראשית בישוב. על אף האמור לעיל, הועדה המקומית לת"ב, תהיה רשאית לאשר היתרי בניה בטרם ימולאו הדרישות הנ"ל, בהיוועצות עם משרד הבריאות ובכפוף לתנאים שייקבעו על ידו.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.16
<p>12. תנאי להיתר בנייה במגרשים ו/או חלקות ביעוד מגורים ששטחם מעל 1,000 מ"ר, לרבות מגרשים ו/או חלקות המאושרים לפיתוח מכח תכניות תקפות ושעדיין לא מומשו בפועל, יהיה אישור תכנית בינוי המציגה מימוש זכויות מלא ונגישות לכל השימושים בו. הגישה למגרשים אפשר שתקבע בדרך של זיקת הנאה ולא תפחת מרוחב 5 מטר.</p> <p>13. על הועדה המקומית לת"ב לוודא בטרם יינתן על ידה היתר בניה למבנה המיועד למגורים, מסחר או אירוח, שקיים פתרון ביוב לסילוק שפכי המבנה המוצע, ושניתן לחברו מיידית למערכת ביוב פעילה שבוצעה בהתאם לאמור בנספח ביוב לתכנית מתאר זו. לחילופין, יינתן היתר בניה כנ"ל, לאחר קבלת התחייבות ולוח זמנים להשלמת ביצוע פתרון ביוב עד למועד אכלוס המבנה ולאחר הסכמת משרד הבריאות.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה במתחם 1, בנוסף על האמור בסעיף 6.1.3 לעיל תכלול: חתכים המראים את המבנה המוצע ביחס למבנים הקיימים הסמוכים, ואת הסביבה הקרובה כולל דרכי גישה קיימות למקום, סמטאות, שבילים, קירות תמך וצמחיה.</p> <p>15. בקשות להיתר לבניה חדשה או לתוספות בניה במתחם 1, תוגשנה על רקע מפה מצבית שתכלול את הסביבה הקרובה כולל דרכי גישה קיימות, סמטאות, שבילים, קירות תמך, צמחיה ואת המבנים הסמוכים. הבקשה תכלול חתכים המראים את המבנה המוצע ביחס למבנים קיימים ולדרכים בסביבתו. הועדה המקומית תדון בבקשה לאחר קבלת חוות דעת של יועץ שימור שימונה ע"י ועדה או לחילופין חוות הדעת של המועצה לשימור ו/או יועץ השימור של</p>	

6.16	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>הועדה המחוזית או יועץ מתמחה בשימור.</p> <p>16. בקשה להיתר במתחם 1, הכוללת שינויים בחזיתות של חלקי המבנה המקוריים, הבנויים בטכנולוגיות מסורתיות ומקוריות, תכלול תכניות וחזיתות מלאות של המבנה כולו, כולל סימון החלקים המקוריים של המבנה, סימון חומרי גמר ופרטים מיוחדים וצילומי מצב קיים של חזיתות המבנה. מהנדס הועדה המקומית רשאי לדרוש חוות דעת של אדריכל/ יועץ שימור שימונה ע"י הועדה המקומית או לחילופין ע"י המועצה לשימור ו/ או יועץ השימור של הועדה המחוזית כתנאי לדיון בבקשה.</p> <p>17. תנאי להיתר במבנה שהוגדר לשימור יהא הגשת תיק תיעוד למבנה לאישור מוסד התכנון. תיק התיעוד יערך עפ"י הנחיות תכנית זו על נספחיה, ולהנחת דעתה של הועדה המקומית.</p> <p>18. בקשה להיתר בניה הכוללת שימושים מסחריים, תפרט בנוסף על האמור בסעיף 6.16.13 לעיל, פתרון גישה לרבות פריקה וטעינה, פתרונות חניה, התחברות לתשתיות, פתרון ביוב, ניקוז ומניעת מטרדים אחרים לסביבה. הכל בתאום הרשויות הסביבתיות המוסמכות ובהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ג (חזית מסחרית).</p>

6.17	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>19. תנאי למתן היתר בניה בייעוד תעסוקה, בנוסף על האמור בסעיף 6.15.2 לעיל, יהא פרוט האמצעים למניעת מטרדים לסביבה לרבות ציון מיקומן של מערכות התשתיות המרכזיות, מערכת איסוף האשפה וברזי שריפה. הבקשה תתואם עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>20. בקשה להיתר בניה למבני ציבור, בנוסף על האמור בסעיף 6.15.2 לעיל תפרט את מערך הנגישות לרכב, ולהולכי רגל לרבות נגישות של בעלי מוגבלויות. ובהתאם להוראות סעיפים: 4.3.2 (מבנים ומוסדות ציבור), 4.2.2 (מגורים ומוסדות ומבני ציבור), 4.10.2 (שצ"פ ומבני ציבור).</p> <p>21. בקשה למתן היתר בניה בייעוד תיירות, בנוסף על האמור בסעיף 6.15.2 לעיל, תכלול תכנית שתילה ונטיעה בתאום עם רט"ג ופירוט האמצעים לשיקום נופי בדגש על המשק עם שמורת הטבע, הכל בכפוף לעקרונות המפורטים בנספח הנופי שבתכנית זו ובהתאם להוראות סעיף 6.15.11 (שמירה על עצים בוגרים).</p> <p>22. תנאי למתן היתר בניה בייעוד תיירות יהא קבלת חו"ד משרד התיירות.</p> <p>23. בקשה למתן היתר בניה בייעוד מסחר ותיירות ובמפלסי תת הקרקע של תאי שטח 404,366 תציג בתכנית הבינוי נוסף על האמור בסעיף 6.15.2 אפשרות למימוש מלוא זכויות הבנייה המותרות במתחם לתכנון תלת ממדי ושלבם עקרוניים למימושן לרבות הקמת החניה, במידה ואינן מבוקשות כולן בשלב ההיתר הראשון במגרש.</p> <p>24. בקשה להיתר בניה לשצ"פ תכלול סט תכניות פיתוח מלא ומפורט בקני"מ 1:250, 1:100 לאישור הועדה המקומית. תכניות הפיתוח יכללו את הנתונים הבאים: גבהים סופיים, פתרונות תאורה וניקוז, כניסות, מערכת דרכים ושבילים, מדרגות וריצופים, חניות, תוואי קירות תומכים - גובהם וחתכים אופייניים שלהם, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון, תכנית צמחיה, רשימת צמחיה ותכנית השקיה, מתקני משחק, ריהוט גן, פרטים אופייניים, תשתיות לאשפה, מסלעות עם גבהים, הסדרת הנגישות לאנשים עם מוגבלויות, מפרט חומרי גמר, אמצעים לשימור ערכי טבע ונוף מקומיים וכן פריסה של השצ"פ יחד עם המגרשים הגובלים בו משני צדדיו, הכול בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הנופי שבתכנית זו.</p> <p>25. בקשה להיתר להקמת מבנה חקלאי מכח תכנית ג/6540 (או כל תכנית שתחליף אותה) - תכלול תכנית בינוי, אשר תציג: תיאור המבנה, חומרי בינוי, דרכי גישה, פתרונות לביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ומים ופרוט האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים.</p>

<p>6.18 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.18</p>
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התו"ב התשכ"ה 1965. לא יבוצעו הפקעות במתחמים 11-2, והפרשות לצרכי ציבור במתחמים אלו ייקבעו בתכניות המפורטות שיאושרו מכוח תכנית זו.</p>	
<p>6.19 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.19</p>
<p>תוך שנה מיום תחילת תקפה של תכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.20 היטל השבחה</p>	<p>6.20</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.21 ניהול מי נגר</p>	<p>6.21</p>
<p>העשרת מי תהום ומניעת זיהום מים עיליים ומי תהום : א. מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים יונתבו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים, לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה 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 ובשימוש של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. בתכנון הדרכים, השבילים והחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים. ד. אין לבנות בניה משמרת מים בתחום אזור מסחר, תעשייה קלה ומלאכה או באזורים בעלי פוטנציאל זיהום.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>בדיקה של כושר הנשיאה התיירותי של הישוב כתנאי להמשך המשך הפיתוח התיירותי. על הבדיקה להתייחס ליכולת הנשיאה של התשתיות, השפעת התיירות על המרקם החברתי בישוב והרצון לשמר את רוח המקום.</p>	<p>מימוש למעלה מ- 150 יח"א</p>	<p>1</p>

7.2 מימוש התכנית

--