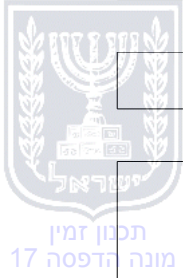


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 209-0928762

תכנית מתאר מפורטת ריחאניה



מחוז צפון  
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

תכנית מתאר לשוב הצ'רקסי ריחאניה ליעד אוכלוסיה של 1950 נפש. התכנית כוללת הוספת שכונת מגורים חדשה מצפון מערב לשוב הקיים. הוראות התכנית כוללות את נושא שימור מתחם הגרעין ההיסטורי של השוב, המהווה את הלב ההיסטורי והתיירותי של השוב, וכן הוראות לקישור שכונת המגורים החדשה ללב השוב ולמוקדים. התכנית מוסיפה שטחים ירוקים ומייצרת קישוריות בין שלולית החורף לבין הוואדי מצפון מערב וגרעין השוב מדרום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

תכנית מתאר מפורטת ריחאניה

שם התכנית

209-0928762

מספר התכנית

581.057 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

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מרום הגליל
קואורדינאטה X	245843
קואורדינאטה Y	772833

### 1.5.2 תיאור מקום

ישוב ריחאניה ממערב לכביש 886 ומצפון לכביש 8966.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

### שכונה

כל תחום הישוב ריחאניה ומצפון לישוב, מתחם קברי צדיקים אלעזר בן ערד

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14173	מוסדר	חלק	1-57, 59-69, 74, 86-108, 147	58, 70-73, 75, 83-85, 109-122, 146
14174	מוסדר	חלק	12-13, 29-34, 44, 48, 50-96	4-11, 14-28, 46
14175	מוסדר	חלק	8, 10-11, 14, 17-18, 25-34, 44-54, 56, 60-96	9, 12-13, 15-16, 19-24, 58
14176	מוסדר	חלק	1, 3-73, 75-76, 78, 80	
14177	מוסדר	חלק	47, 51-53, 70, 141	43, 45-46, 48-50, 60, 65, 71-73, 174, 177, 180
14178	מוסדר	חלק		1, 120
14179	מוסדר	חלק		102
14310	מוסדר	חלק	11-12, 14-19, 42	7-8, 10, 13, 20-22, 37, 41, 43-45, 50
14184	מוסדר	כל הגוש	1-66	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

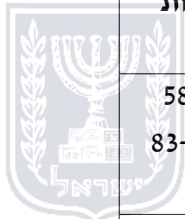
### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

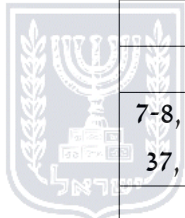
### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	נחלים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
12/02/2020	פסולת	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
11/02/1988		758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19 על שינוייה. הוראות תכנית תמא/ 19 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 19
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 9/2. הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
23/11/2022		1200	10924	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9 / 35. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 / 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9 / 35
12/03/2023		4391	11176	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 209-0910471. הוראות תכנית תממ/ 209-0910471 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	209-0910471
10/12/2002		746	5137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12564. הוראות תכנית ג/ 12564 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12564
14/06/2012		4702	6431	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16895. הוראות תכנית ג/ 16895 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16895
14/11/1993		652	4162	תכנית זו מחליפה את תכנית	החלפה	ג/ 5956

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ג/ 5956 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.				
ג/ 6515	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6515. הוראות תכנית ג/ 6515 תחולנה על תכנית זו.	5020	22		30/09/2001
ג/ 9528	החלפה	תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 9528 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	4996	3080		25/06/2001

**הערה לטבלה:**

תכנית 209-0910612, סוג היחס : כפיפות . תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 209-0910612 . הוראות תכנית 209-0910612 תחולנה על תכנית זו.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ברוך דניאל לזר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ברוך דניאל לזר			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 30 17/12/2020	יונתן קופלוביץ	15/12/2020	7		מנחה	ביוב
לא		09: 09 09/07/2023	יונתן קופלוביץ	06/07/2023	7		מנחה	מים
לא		15: 45 17/12/2020	יונתן קופלוביץ	15/12/2020	11		מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי סביבתי לתחנת פסולת	16: 14 17/12/2020	עמית טל	01/06/2017	25		מנחה	סביבה ונוף
לא		17: 00 02/04/2023	אריה קוץ	01/02/2023	116		מנחה	סביבה ונוף
לא		10: 41 04/01/2021	עמוס ביין	01/05/2016	35		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח מילולי לתכנון בית עלמין ריחאניה	16: 52 20/03/2023	ברוך דניאל לזר	19/03/2023	5		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		12: 02 30/01/2023	ברוך דניאל לזר	29/01/2023	16		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		15: 16 04/02/2021	יורם וגשל	01/09/2019	27		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		15: 15 17/12/2020	נאור מימר	17/12/2020	49		מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא		10: 48 27/03/2023	יונתן קופלוביץ	27/03/2023	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	תכנית בינוי בית עלמין	15: 42 04/02/2021	ברוך דניאל לזר	16/12/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תכנית בינוי כללית	16: 12 21/03/2023	ברוך דניאל לזר	21/03/2023	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	תכנית פיתוח בית עלמין	16: 50 20/03/2023	ברוך דניאל לזר	19/03/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		11: 03 20/12/2020	אחמד אבו זיאד	06/12/2018	1	1: 1250	מנחה	חתכים
לא		09: 08 09/07/2023	יונתן קופלוביץ	06/07/2023	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	מתחמי איחוד וחלוקה	14: 43 16/03/2023	ברוך דניאל לזר	16/03/2023	1	1: 1250	מנחה	מתחמי תכנון
לא		10: 50 27/03/2023	יונתן קופלוביץ	27/03/2023	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	גיליון 1 מתוך 2	11: 16 28/03/2023	אריה קוץ	27/03/2023	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	גיליון 2 מתוך 2	11: 18 28/03/2023	אריה קוץ	27/03/2023	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	קומפילציה מצב מאושר-מוצע	15: 44 21/03/2023	ברוך דניאל לזר	21/03/2023	1	1: 1250	מנחה	קומפילציה



נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא		12: 55 23/03/2023	ברני גטניו	23/03/2023	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		17: 06 02/04/2023	אחמד אבו זיאד	30/03/2023	1	1: 1250	מנחה	תנוחה
לא		17: 07 02/04/2023	אחמד אבו זיאד	30/03/2023	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא		09: 37 27/04/2023	ברני גטניו	23/04/2023	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, הוד אבו ליל (1)		משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה	חיפה			04-8630684	04-8630728	hooda@mo ch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

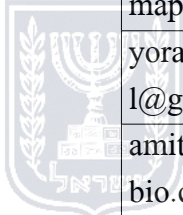
(1) כתובת: שד' פלים 15.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ברוך דניאל לזר		ברוך דניאל לזר	תל אביב-יפו	חפץ חיים	8	03-6918099		office@dann ylazar.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אתמד אבו זיאד	113022	ינון תכנון יעוץ ומחקר	טירת כרמל	יזומה	4	04-8569000		ahmed@yeno n.co.il
ד"ר לגיאולוגיה, סייסמיקה והידרוגיאולוגיה	גיאולוג	עמוס ביין		עמוס ביין	ירושלים	משעול המגלית	21	02-5865455	02-5879427	bamos@rpd- geohyd.com
יועץ תיירות	יועץ	אבינדב ברוק	0		מבשרת ציון	מבוא נעמה	28	02-5331998		anbbruck@ne tvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	giladl@data map.com
	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים	3	04-6366037		yoram.vagshal@gmail.com
	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו	רמת אפעל	יסמין	1	03-7369972		amit@amphibio.co.il
יועץ שימור	אדריכל	נאור מימר	00112280		תל אביב- יפו	רטוש יונתן	3	072-2510049		mimar@012.net.il
	יועץ כלכלי	אהוד פסטרנק			תל אביב- יפו	הרב פרנקל	10	03-6425056		e-pstrnk@zahav.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יונתן קופלוביץ		יונתן קופלוביץ הנדסת מים בע"מ	רחובות	מנוחה ונחלה	33	08-9455265		yonnyk@yonnyk.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אריה קוץ	28353	סטודיו אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827	03-6957704	studio@ta-arc.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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
פסולת גושית	פסולת גושית כהגדרתה ע"פ תמ"א תמ"א 1 פרק פסולת הינה "פסולת שמרכיביה הם בעלי נפח גדול כגון רהיטים, אביזרים, ציוד ביתי וכד', למעט פסולת מסוכנת ופסולת בעלת סיכון נמוך (ע"פ תמ"א 1 פרק פסולת)". לא תותר הטמנת ציוד תעשייתי וגרוטאות רכב.
פסולת יבשה	פסולת יבשה כהגדרתה ע"פ תמ"א 1 פרק הפסולת הינה "פסולת שאינה מכילה מרכיבים אורגניים רקובים."

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**

1. הכנת תכנית מתאר ליישוב ריחאניה.
2. תכנון שכונת מגורים חדשה מצפון מערב ליישוב, תוך התייחסות אל הטופוגרפיה וערכי הנוף.
3. תכנון שטח ציבורי פתוח המקשר בין שלולית החורף ביישוב לואדי שמצפון.
4. התווית מערכת דרכים המקשרת אל הדרכים הקיימות והמתוכננות: מערכת כבישים בתוך השכונה החדשה וכן חיבורה אל מערכת הכבישים ביישוב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת תכליות ושימושים מותרים ליעודי הקרקע בתכנית.
2. קביעת זכויות והוראות בניה, תכנית ועיצוב אדריכלי.
3. קביעת דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
4. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר.
5. קביעת הוראות והסדרת מערכת חנייה ותנועה.
6. מתן הוראות מיוחדות לשימור האתרים ההיסטוריים ביישוב.
7. מתן הוראות לבינוי בית עלמין.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	251, 250
מגורים ב'	122 - 12, 10, 1
מתקנים הנדסיים	652 - 650
מבנים ומוסדות ציבור	701, 700
שטחים פתוחים	201, 200
קרקע חקלאית	720, 705, 704
שטח ציבורי פתוח	313, 312, 308 - 300
דרך מאושרת	481, 480
דרך מוצעת	418 - 409, 407 - 400
דרך משולבת	424 - 419
שביל	355 - 353, 351, 346, 345
חניון	702
בית קברות	703
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	957 - 950, 911 - 900, 352
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	706

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	700
אתר/מתחם לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	954, 953
אתר/מתחם לשימור	מגורים א'	251, 250
אתר/מתחם לשימור	קרקע חקלאית	720
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	307
אתר/מתחם לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	706
גבול מתחם	דרך מוצעת	418 - 413, 411
גבול מתחם	דרך משולבת	424, 422 - 419
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	955 - 953, 911 - 906, 352
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	701
גבול מתחם	מגורים ב'	122 - 57
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	312, 304
גשר/מעבר עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	952
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	954, 953, 950
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	251, 250
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	720
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	308, 307
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	706

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות ב	דרך משולבת	424,422
מבנה להריסה	דרך משולבת	422
מבנה להריסה	מגורים ב'	66
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	704
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	418 - 413,411
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	424,422 - 419
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	955 - 953,911 - 906,352
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	122 - 57
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	312,304
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	481,480
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	402 - 400
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	702
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	952,950
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	700
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	300
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	201,200

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

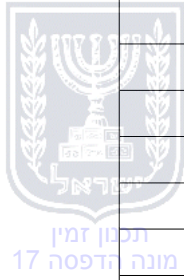
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי מיוחד (לולים)	13,517	2.33
אזור ללא תכנון מפורט	138,274	23.80
אזור מגורים א'	233,783	40.23
אזור מיוחד לשימור ושיקום	17,054	2.94
בית קברות	2,600	0.45
דרך להולכי רגל	2,317	0.40
דרך מאושרת	102,854	17.70
דרך משולבת	3,459	0.60
קרקע חקלאית	5,712	0.98
שטח בנייני ציבור	20,938	3.60
שטח ספורט	12,453	2.14
שטח ציבורי פתוח	28,096	4.84
<b>סה"כ</b>	<b>581,057</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	3,839.01	0.66
דרך מאושרת	14,179.24	2.44
דרך מוצעת	30,446.6	5.24
דרך משולבת	20,129.44	3.46
חניון	1,541.24	0.27
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	385,989.74	66.43

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.68	3,925.96	מבנים ומוסדות ציבור
3.48	20,224.82	מגורים א'
11.51	66,887.12	מגורים ב'
0.22	1,254.45	מתקנים הנדסיים
0.99	5,738.35	קרקע חקלאית
0.40	2,347.95	שביל
3.83	22,225.84	שטח ציבורי פתוח
0.09	499.82	שטחים פתוחים
0.31	1,828.19	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>581,057.78</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים            2. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.            3. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.            4. מסחר.            5. חניה לרכב פרטי או מכונה חקלאית.            6. יחידות אירוח</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>א</p> <p>1. א. מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש מגורים, למעט מגרשים ששטחם עולה על 600 מ"ר בהם יהיה מותר שני מבנים.            ב. על אף האמור בסעיף א יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר.            2. חניה:            א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקומות חניה על פי תקן חניה.            ב. לא תותר הקמת מוסך נפרד לחנית רכב באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.            3. גובה בנינים: הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים לגובה בנין ציבורי או בנין שיוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, או במקרה שהדבר נדרש מבחינת העיצוב הארכיטקטוני של המקום.            4. איסור פגיעה במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני: לא יהרוס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בנין הועדה המקומית או קמרונים אלא בהיתרים מיחדים מהועדה המקומית. אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות של בנין בעל קמרון או קשתות אלא לגבי גג קמרון עצמו או הקשתות. בקשות להיתר לתוספת למבנים הנ"ל יעשו ע"י אדריכל בלבד.            5. בניה על גבי בניני אבן:            א. לא תותר בנית קומה נוספת מעל בנין אבן אלא על ידי שימוש באבן דומה או ציפוי אבן.            ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנית קומה הנוספת גם בחומרים אחרים בתנאי שיעשה שימוש באופן חלקי כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבנין וחלוקת החומרים השונים בקירותיו יניחו את דעתה של הועדה המקומית.            6. גדרות: העדה המקומית רשאית להתיר בנייתם של גדרות עם קביעת תנאים לגבי צורתם, גובהם וחומרי הבניה שלהם. לאחר שתוגש לועדה מפת מודד מוסמך המסמן המגדירה את גבולות המגרש או החלקה.            7. מבנים מסוככים: הועדה המקומית רשאית להורות לבעל בנין רעוע, המהווה לדעתה מקור לסכנת נפשות, לסלקו תוך זמן סביר שיקבע לכך ובאם לא יענה לפנייתה תהיה רשאית לסלקו בעצמה ולחייב את בעל המבנה האור בהוצאות.            8. הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין קדמי הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו, תאושר תוספת בניה בקומות עליונות באותו קו בנין קיים, ובתנאי שאין חדירה של המבנה הקיים לתוך תוואי דרך.            9. תותר הקמת יחידות אירוח בהתאם לתכנית ג/12564.</p>



<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
ב	שימור בתאי שטח 250-251 הנחיות מיוחדות לשימור בהתאם לסעיף 6.25.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגורים 2. מבנה חניה או סככת חניה. 3. שימושים נוספים כגון: פעוטונים או משרד לבעל מקצוע חופשי. 4. יחידות אירוח.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. לשימושים נוספים תותר כניסה נוספת. 2. מפלסי הכניסה למבנים יקבעו בתכנית בינוי לביצוע, בהתאם למערכות הניקוז והביוב והדרכים הגובלות במגרש. 3. לא יותרו קומות עמודים. 4. תותר הקמת יחידות אירוח בהתאם לתכנית ג/12564.
ב	<b>מרתפים</b> תותר הקמת קומת מרתף על פי הגדרתו בתקנות התכנון והבנייה.
ג	<b>גגות</b> תותר בניית חדר מדרגות המאפשר עליה לגג ושימוש בגג. תותר בניית פרגולות על גגות שטוחים.
ד	<b>חניה</b> 1. החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתר בניה.
<b>4.3</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. תאי שטח 650, 652 - תחנות שאיבה לביוב, תשתית תת קרקעית ומסביב עבודות פיתוח, גידור, תאורה וחניה על פי הצורך. 2. תא שטח 651 - תחנת מחזור ומיון פסולת.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. יותקנו דרכי גישה ושירות ככל שיידרשו. 2. תותר העברת זכויות בניה אל תת הקרקע. 3. הבניה בהתאם להנחיות משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, רשות המים, ע"פ צורך הרשות המקומית. 4. תחנת שאיבת הביוב תתופעל ותתוחזק על פי ההנחיות לתכנון, תפעול ותחזוקה של תחנות

שאיבה לשפכים של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות לרבות:

- א. מבנה התחנה והציוד המותקן בה יעמדו בתקנים הקיימים.
- ג. יש לתכנן את תחנת השאיבה באופן המונע מטרדי רעש.
- ד. יוסף פתרון למניעת ריחות.
- ה. יש לגדר את התחנה כך שתמנע גישה לציבור. לאורך הגדר תבוצע שתילה של צמחים מטפסים ועצים ותובטח השקיה וכן דישון מתאימים.
- ו. התחנה תבנה במבנה סגור ותת-קרקעי ומחומר אטום למעבר בנוזלים.

5. תחנת מחזור ומיון פסולת: מיקום למרכז איסוף פסולת מוצע בתא שטח 651. תכנון מרכז איסוף פסולת כלל יישובי יוגש בתכנית בינוי ופיתוח ליחידה הסביבתית/ המשרד לאיכות הסביבה ולמחלקת התברואה של המועצה. תכנית מרכז איסוף תכלול מתקני אצירת פסולת במתקנים סגורים ותכלול מתקני מיון ומיחזור לכלל הישוב.

- 5.1 התחנה תשמש לגזם ולפסולת גושית בלבד (כגון ריהוט). התחנה לא תשמש כתחנה לפסולת-ביתית, מסחרית או פסולת בניין, ולא תאפשר הקמת מתקנים לטיפול בפסולת מסוכנת.
- 5.2 התחנה תתופעל ותתחזק על פי הנחיות של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ועל פי הנחיות תמ"א 1 פרק הפסולת.
- 5.3 בשטח התחנה תותר הצבת מכולות לפינוי פסולת יבשה וגזם ותותר סלילת דרכי גישה ושבילים.
- 5.4 התחנה תיבנה ותתופעל ע"פ ההנחיות הנמצאות בתקנות רישוי עסקים (תחנת מעבר לפסולת) תשנ"ח 1998, וכמפורט להלן:
  - א. שטח התחנה יגודר גידור היקפי אטום בגובה שני מטרים לפחות.
  - ב. שטח האתר לפסולת יגודר ע"י גידור קשיח בגובה מינימלי של 4 מטר מהצד הנמוך, שיבטיח כל הפסולת הנערמת עד לפינוי לא תחדור לשטחים הפתוחים הגובלים ולא תפגע במצפות. פרט הגידור יקבע במסגרת הנספח הנופי שיתלווה לבקשה להיתר בניה.
  - ג. משטח שטח התפעול של התחנה, יהיה מחומר אטום המונע חלחול תשטיפים.
  - ד. סביב תחנת המעבר תיחפר תעלת ניקוז, עשויה בטון ומכוסה ברשת קשיחה, שתמנע חדירת נגר עילי מהסביבה אל שטח תחנת המעבר.
  - ה. התחנה תהיה מקורה באופן המונע חדירת מי גשם ויצירת תשטיפים.
  - ו. הגורם המפעיל ידאג כי הפסולת לא תוערם מעבר לגובה הגידור, ידאג כי בסוף כל יום עבודה תסולק כל הפסולת משטח התחנה והמתחם ינוקה וכן ינקוט באמצעים למניעת הימצאות בעלי חיים ומזיקים, לרבות מכרסמים וחרקים בשטח התחנה.
  - ז. היתר לתחנת המעבר יכלול הוראות בדבר סגירה ושיקום של האתר, לאחר שהסתיים השימוש בו, לרבות שיקום נופי סביבתי תוך התייחסות לאופן ההשתלבות האתר בנוף.
- 5.5 הנחיות פיתוח נופי:
  - א. יש לפנות את כל הפסולת אשר נערמה במדרון לצדו של שטח התחנה, ולשתול צמחייה אשר תייצב את המדרון. בכל מקרה של היערמות פסולת במדרון, על מפעיל התחנה לדאוג לסילוקה המיידית.
  - ב. התכנון יכלול רצועה ברוחב של לא פחות ממטר בהיקף הגדר והחומה לצורך נטיעת עצים ולצורך שתילה של שיחים ומטפסים.
  - ג. זני הצמחים יבחרו באופן שיובטח כיסוי ויזואלי של חזיתות הגדר והחומה. תכנון הצמחיה יבוצע בהתאם לתנאי האקלים, בשילוב שקולי תרבות ומורשת, ובהתאם לתפקיד הצמחיה בגינון הכולל.
  - ד. האדמה תטוייב, ותוקם מערכת השקיה המתאימה להבטחת קליטה מיטבית.
  - ה. יש להעדיף שימוש בצמחייה שתמזער את דרישות התחזוקה וההשקיה לאורך השנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<p align="center"><b>מתקנים הנדסיים</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p>ו. גדרות וחומות שגובהן מעל 2.5 מטרים יש לדרג, על ידי שימוש בחומר או שפה מקומית, ולאפשר כיסי שתילה מתאימים.</p> <p>ז. נראות מן הסביבה הקרובה - יש להבטיח כיסוי צמחיה מטפסת על החומות וגדרות, באופן שישתיר את חומרי הפסולת והמחזור הנמצאים באתר ובתחנה.</p> <p>ח. נראות מן הגבעות שמסביב - יש להבטיח השתלבות הקרוי במראה הסביבה, על ידי בחירת מימדים, שיפועים וגווני מתאים. כמו כן מומלץ לבחון שתילת צמחיית כיסוי מתאימה על הגג, בתנאים ובמגבלות הנדרשים (ראו "גגות חיים").</p> <p>5.6 תנאי להיתר בנייה הינו בהגשת תכנית בינוי לכל האתר לאישור מהנדס הועדה והמשרד להגנת הסביבה. תכנית הבינוי תציג מיקום מדויק של המכולות, דרכי גישה, פיתוח נופי מפורט של המגרש, שלבי ביצוע ושלבי הפעלה, הנחיות למזעור מטרדים סביבתיים ותלווה בנספח נופי.</p> <p>6. בתאי שטח 650, 651 כל שימוש אחר מעבר לשימושים המוגדרים יהווה סטייה ניכרת.</p>	
<p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.4.1</b></p>
<p>1. בתא שטח 700 : קליטת קהל, התכנסויות, הילולות, וכל פעילות הקשורה בפולחן דתי, תפילה ולימוד, השימושים הנלווים : כגון חניה. שימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח.</p> <p>2. תא שטח 701 : מבנים לצרכי חינוך, מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, מסחר עבור באי המוסד הציבורי.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים.</p> <p>4. חניה ומחסנים</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.4.2</b></p>
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח כולו ואישורה ע"י הגורמים המוסמכים, הכוללת בין השאר את הדברים הבאים : א. התכנית תהיה על רקע תכנית מדידה בקני"מ 1:250 ב. תכנית העמדה של המבנים השונים וקביעת כיוון ומפלס הכניסה אליהם. ג. פתרונות חניה, פילרים, פתרון פינוי אשפה, תאורה, מתקני משחקים וכו'. ד. אזורי גינון, נטיעות, פינות ישיבה, הצללות, קירות תומכים וכו'. ה. פירוט חומרי הגמר של קירות חיצוניים ושל חומרי הפיתוח והקירות התומכים.</p> <p>2. כל שימוש אחר בתא שטח 700 מעבר לשימושים המוגדרים יהווה סטייה ניכרת. לא תאושר כל פעילות מסחרית בקבר רבי אלעזר בן ערך.</p>	
<p align="center"><b>גגות</b></p> <p>ב</p> <p>1. תותר הקמת חדר יציאה לגג בנוסף למספר הקומות המצויין בטבלה בסעיף 5 בתנאים הבאים : א. השטח לא יעלה על 40% מהקומה מתחתיה ב. השטח הכולל המותר לבניה לא יעלה על המצויין בטבלה בסעיף 5.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>4.4</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתר בניה.                  2. מיקום כניסות לחניה יקבע ע"פ נספח תנועה.                  3. תותר חניה תת קרקעית כחלק מזכויות הבנייה המותרות במגרש                  4.. מיקום כניסות לחניה יקבע על פי תכנית בניוי ופיתוח.</p>

<b>4.5</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. פיתוח, גינון וייעור באחזקה נמוכה.                  ב. תשתיות תת קרקעיות, מתקנים טכניים וחדרי שנאים.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. השטח יישאר במצבו הנוכחי ככל הניתן, כל פיתוח יבוצע תוך פגיעה מינימלית במצב הקיים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>4.6</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>יותרו עבודות חקלאות ועיבוד הקרקע עבור גידולים צמחיים.                  לא יותרו מבנים לגידול בעלי חיים.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>

<b>4.7</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. ריהוט רחוב, פינות ישיבה, אלמנטים עיצוביים, פרגולות, אזורי כינוס, מתקני גן משחק וספורט, מתקני שתיה, גינון ונטיעות, ריצוף, קירות תומכים ועבודות פיתוח, מרכזי מיחזור שכונתיים, מתקני פעילות זמניים לחברה וקהילה, חנית אופניים וכן פתרונות תאורה וניקוז, הכל על פי תכנית שתאושר על ידי מהנדס הועדה.                  2. שבילים לרוכבי אופניים והולכי רגל.                  3. מגרשי חניה על קרקעיים, כניסה לרכבי חרום ואחזקה.                  4. תשתיות, מתקנים טכניים ושנאים, לרבות ביוב, ניקוז, קווי חשמל, טלפון וכבלים.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

א	<b>חניה</b>
	<p>כל אזור חניה יכלול הקצאת שטח גם לחנית כלי רכב דו גלגליים ומתקן לחנית אופניים וחניות נכים על פי התקן.</p>
ב	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. לא תותר בניה בתחום השצ"פ למעט האמור בסעיף 4.7.1. כל פיתוח בשטחי השצ"פ יבוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס הועדה או מי מטעמו, בקני"מ 1:200 ו-1:100 עם פרטים אופייניים 1:5, 1:20, כולל גינון ונטיעות וכולל פתרון תאורה וניקוז.                  2. לא יותר גידור שטחים ציבוריים פתוחים.                  3. כל פיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים יעשה כמקובל באזורי מגורים. לא יותר ריסוס ודישון בחומרים חקלאיים שאינם מתאימים לסביבת מגורים.                  4. כל הפיתוח הנופי יתוכנן ויבוצע בהתאם להנחיות השהיית נגר עילי כמפורט בסעיף 6.11.</p>

5. שלולית החורף - תא שטח 307 :

5.1 בתחום התכנית בסימון שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות, קיימת בריכת מים עונתית תא שטח 307, הידועה גם בשמה "בירכה" או "שלולית חורף".

5.2 הבריכה והאזור הקרוב אליה ישמרו כטבעם ויאסר כל פיתוח העלול לפגוע בתפקודה כשלולית חורף.

5.3 תכנית הפיתוח הנופי בקרבת הבריכה תהיה בתיאום ואישור רשות הטבע והגנים.

5.4 תכנית הפיתוח של השצ"פ תתוכנן ע"י אדריכל נוף רשום ותוגש לאישור הרשות המקומית ובהתאם להוראות הפיתוח הנופי והשימור של הבריכה :

א. שלולית החורף מוגדרת בתכנית הנופית כשצ"פ ושטח לשימור. לשם כך דרוש לוודא המשך ניקוז מים לבריכה בעונת החורף והמשך הזנת הבריכה מהמעייין ממזרח לבריכה.

ב. התכנית מקצה רצועת שצ"פ ברוחב משתנה (20-3 מ') בצמוד לבריכה ממערב, שתתקז אל הבריכה ותסייע גם כן לשימורה.

ג. עבודות בקרבת הבריכה יתואמו מראש עם רשות הטבע והגנים וישולב פיקוח של רט"ג בזמן העבודות בקרבת הבריכה.

ד. יש לאסור פיזור רעלים בקרבת הבריכה.

ה. סוללת הגבהה לבריכה - יש להימנע מיצירה של מדרון תלול. אם נדרשת הגבהה, יש ליצור הגבהה במבנה מתון, המשתלב בקו השיפוע הקיים של אגן הבריכה.

ו. חציץ מתוכנן ממערב לבריכה יורחק ככל הניתן מדופן הבריכה. המיקום של חציץ אנכי, קרוב לבריכה, עלול לפגוע באפשרויות החילחול של מים מקרקע הדופן אל הבריכה, שהוא חלק מהעשרת הבריכה במים. מיקום ופרטי ביצוע החציץ יתואמו בשלב תכנון מפורט לפני עבודות עם רט"ג.

6. שצ"פ הואדי - תא שטח 302 :

א. בעת ביצוע עבודות הפתוח של השכונה החדשה מסביב לשצ"פ זה, יש להבטיח את בידוד האזור ושימורו במצבו הטבעי על ידי גדרות זמניים. יש להמנע מכל פגיעה בנוף, בצמחיה או בבעלי חיים.

ב. לא יותרו קביעת שטחי התארגנות או תחנות מעבר לפסולת בתחום שטחי הפארק.

ג. בשטח זה תפותח גינה שכונתית אינטנסיבית כמקובל בשטח כולל של כ-3 דונם ובתוספת דגש על מפגש עם טבע טבעי.

7. שצ"פ הכיכר - תא שטח 308 :

א. תוכן תכנית לפיתוח לכיכר הישוב כך שתהווה מקום התכנסות במועדים מיוחדים ובאירועים לתושבי המקום.

ב. התכנית תכלול רחבה מרוצפת אשר תשתלב עם פיתוח הדרכים העיקריות והגרעין ההיסטורי בישוב. הריצוף יתוכנן באבן מקומית (ברוח הריצוף בכיכר ההיסטורית) ורהיטי הרחוב והתאורה יעוצבו בשפה מתאימה.

ג. יש לשלב בתכנון אלמנטים של הצללה וצמחיה בדפנות החלל.

ד. תנועת הרכב וחניה בכיכר תוגבל למינימום ההכרחי. ברחוב המפריד בין מבני הציבור והחינוך ובין הכיכר תובטח האטת מהירות תנועה ועדיפות להולכי הרגל החוצים.

8. כל שצ"פ, המיועד לשירות הציבור, יעמוד בתנאי נגישות מחמירים, לפחות בחלקו העיקרי. מונה הדפסה 17

4.7	שטח ציבורי פתוח
	<p>תת-קרקעית, לאחר שבחנה את ההשלכות התכנוניות והעיצוביות של כל אחת מהאפשרויות.</p> <p>2. מיקום תחנה עילית ו/או ארונות תקשורת יופרד משטחי פעילות בשטחי גינון ויגודר, הכל בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ובאישורם.</p> <p>3. המתקנים ימוקמו שלא בקרבת אזורי שהייה אלא ליד שבילים ומקומות מעבר בלבד.</p> <p>4. לביצוע התחנה ילווה פיתוח נופי עפ"י תכנית פיתוח מאושרת.</p> <p>5. מתקני מים וביוב יהיו תת-קרקעיים בלבד.</p> <p>6. גגות מתקנים אלו או מתקני תשתית אחרים שאינם תחנות טרנספורמציה ותקשורת יהוו שטח שימושי במסגרת תכנון השצ"פ כגינה/מדשאה/ גבעה מלאכותית/משטח סקטים/ רחבת פעילות וכדומה.</p> <p>7. בהתאמה יתוכננו גובה פני הגג וכן מערכות האיטום הניקוז וכדומה לשימוש המיועד.</p> <p>8. אזור הכניסה למתקנים יופנה אל אזורים פעילים (בשצ"פ או מחוצה לו) יואר היטב ויגודר וינעל.</p>



4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	<p>א. מסעות, מדרכות, חניות, שבילי אפניים והולכי רגל, פינות ישיבה, מצללות ומתקנים נלווים.</p> <p>ב. פתרונות תאורה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, פיסול רחוב, מעברי חציה, שילוט, פתרונות ניקוז.</p> <p>ג. אמצעים שונים למיתון תנועה כגון כיכרות.</p> <p>ד. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ה. מתקנים טכניים ומתקני תשתית כגון פילרים, עמודי חשמל ותאורה.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.</p> <p>2. ביטול הגישות הקיימות לישוב ריחאניה יבוצע לאחר סלילת והסדרת הגישות החדשות.</p>



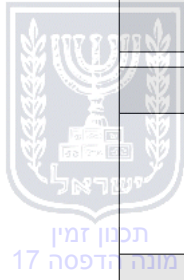
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	<p>1. דרך, מסעות, מדרכות, חניות, שבילי אפניים, פתרונות תאורה, גינון ונטיעות, רחבות, ריהוט רחוב, פתרונות ניקוז.</p> <p>2. תשתיות</p>
4.9.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר העברת תשתיות והקמת מתקנים כגון חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו' ע"פ תכניות הנדסיות.</p> <p>2. תכנית פיתוח תכלול פיתוח המתאים לתנועת כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל תוך מיקום חניה ציבורית.</p> <p>3. תכנית פיתוח תכלול נטיעות עצים מקומיים ותובא לאישור מהנדס הוועדה או מי מטעמו.</p>



<b>4.10</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>מסעות, מדרכות, חניות, שבילי אפניים והולכי רגל, פינות ישיבה, מצללות ומתקנים נלווים.</li> <li>פתרונות תאורה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, פיסול רחוב, מעברי חציה, שילוט, פתרונות ניקוז.</li> <li>אמצעים שונים למיתון תנועה.</li> <li>תשתיות תת קרקעיות.</li> <li>מתקנים טכניים ומתקני תשתית כגון פילרים, עמודי חשמל ותאורה.</li> <li>בתאי שטח 422, 424: מרכיבי בטחון על פי הנחיות משרד הבטחון, דרך שירות, כניסה לרכבי בטחון.</li> </ol>
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הדרך תבוצע על פי תכנית בינוי ופיתוח, אשר תוגש לאישור הועדה המקומית.</li> <li>תכנון הדרך ייעשה תוך שימת דגש על מתן עדיפות להולכי רגל ובהתאם להנחיות משרד התחבורה.</li> <li>תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.</li> <li>פיתוח דרך משולבת כך שתינתן קדימות להולך הרגל.</li> <li>דרך משולבת תהיה מרוצפת בחומר כגון: אבן משתלבת או אבן טבעית.</li> <li>בתאי שטח 422, 424 אשר מסומנים בהנחיות מיוחדות נוספות: <ol style="list-style-type: none"> <li>לאורך הדרך המשולבת תיסלל דרך ביטחון ותוקם גדר ביטחון על פי הנחיות משרד הביטחון.</li> <li>לאורך הגבול עם מגרשי המגורים ינטעו עצים צפופי עלווה אשר יקטינו ככל הניתן את השפעות ריסוס בשטחים החלקאיים הגובלים.</li> <li>לאורך גדר הביטחון יתוכננו גישות אל השטחים החלקאיים הגובלים.</li> </ol> </li> </ol>
<b>4.11</b>	<b>שביל</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים בלבד.</li> <li>תשתיות מתקנים טכניים לרבות מים, ביוב, ניקוז, קווי חשמל, טלפון, כבלים, תקשורת.</li> <li>גינון ונטיעות.</li> </ol>
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>השביל יואר בתאורה מספקת לתנועה בטוחה ונעימה.</li> <li>יש לשלב צמחיה לאורך הנתב.</li> <li>תתאפשר תחזוקה של תשתיות.</li> </ol>
<b>4.12</b>	<b>חניון</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>חניון לרכב כבד לרבות אוטובוסים, טרקטורים וכו'.</li> <li>מסעות, מדרכות, פתרונות תאורה, פתרונות ניקוז, תשתיות.</li> </ol>
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>החניון יתוכנן תוך שילוב נטיעות לאורך המדרכות ויוקף ברצועת ירק מינימלית לנטיעת עצים</p>



<p><b>4.12 חניון</b></p>	<p><b>4.12</b></p>
<p>בוגרים לכל אורך שולי החניון. תובטח מערכת השקיה ודישון מתאימים.</p>	
<p><b>4.13 בית קברות</b></p>	<p><b>4.13</b></p>
<p><b>4.13.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.13.1</b></p>
<p>1. חלקות קבורה, מבנים הדרושים לצרכי פולחן, אולם הספדים ומתקנים נלווים לניהול בית הקברות. 2. שימושים נלווים - חנית רכבים, חנית אופניים, קיוסק לשירות באי בית הקברות.</p>	
<p><b>4.13.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.13.2</b></p>
<p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p><b>א</b></p>
<p>1. בינוי ופיתוח השטח בהתאם להוראות תמ"א 19. 2. ברחבת הכניסה ינטעו עצי צל, ויוצבו ספסלים ומתקני שתיה ואשפה. 3. כל שימוש אחר מעבר לשימושים המוגדרים יהווה סטייה ניכרת לתכנית. 4. שלביות: בית הקברות מיועד לקבורה לטווח של 35 שנה מיום אישור התכנית.</p>	
<p><b>4.14 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>	<p><b>4.14</b></p>
<p><b>4.14.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.14.1</b></p>
<p>תכנית זו אינה משנה את השימושים שהותרו בתכניות תקפות. ג/5956, ג/6515, ג/16895, 209-0910612, 209-0910471.</p>	
<p><b>4.14.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.14.2</b></p>
<p><b>א הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>א</b></p>
<p>א. שטח למבני ציבור: 1. בשטח למבני ציבור בתחום הישוב הקיים אשר הינו מבונה, (מסומנים "3" בנספח הנופי) ובמסגרת עבודות פיתוח עתידיות, יש לתכנן רחבות, גינות וחללים פתוחים לשימוש הציבור. 2. השטחים הפתוחים יתוכננו ויעוצבו בהתאם לאיפיון מבנה הציבור הסמוך. ב. שבילי אופניים: בהעדר מרחב מתאים לשבילי אופניים בתחום הישוב הקיים, תובטח תנועת האופניים בנתיבי התנועה הקיימים על ידי שלטי הכוונה ואזהרה מתאימים כחלק ממערכת השילוט התיירותי הכלל ישובי.</p>	
<p><b>4.15 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.15</b></p>
<p><b>4.15.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.15.1</b></p>
<p>1. מסגד 2. מקלט 3. רחבות מרוצפות, ריהוט רחוב, נטיעות, פתרונות תאורה, פתרונות ניקוז.</p>	
<p><b>4.15.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.15.2</b></p>
<p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p><b>א</b></p>
<p>1. שימור מבנה המסגד בהתאם לשיטות בניה וחומרים מקוריים ועל בסיס תיק תיעוד וללא תוספות בניה חיצוניות. 2. פינוי אלמנטים של פיתוח שאינם תואמים את אופי המקום. פיתוח הרחבה על בסיס שפת פיתוח המתאימה לאופי הפיתוח ההיסטורי לרבות חומרי בניה וטיפולוגיות עיצוביות. 3. הריסת גדרות גבוהות שאינן תואמות את אופי הבניה המקורי, הקמת גדרות על פי תוואי</p>	





שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.15
מקורי בגובה ובחומריות תואמת ושימור גדרות מקוריות קיימות.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
0	3	3	3		1	5		12	12			2	10	3839	703	בית קברות		
2	0	2	2	1	3	12	12	50	136			12	124	1476	900	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
2	0	1	1	1	3	12	5	50	138			12	126	592	901	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
2	0	2	2	1	3	12	10	50	136			12	124	1200	902	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
2	0	2	2	1	3	12	15	50	136			12	124	1757	903	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
2	0	2	2	1	3	12	11	50	133			12	121	1397	904	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
2	0	2	2	1	3	12	27	50	133			12	121	3330	905	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
1	1	1	1		1	5		15	15			5	10	3118	700	מבנים ומוסדות ציבור		
3	4	3	3	1	3	12		50	130	30		25	75	800	701	מבנים ומוסדות ציבור		
0	0	0	0	1	2	12	75	62	(2) 62			12	50	(1)	250	מגורים א'		
0	0	0	0	1	2	12	17	62	(2) 62			12	50	(1)	251	מגורים א'		

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	4	3	3	1	3	12	2	45	122	12	30	80	480	12,10 - 1 122 -	מגורים ב'		
3	3	0	0		1	5		20	20			20	509	651,650	מתקנים הנדסיים		
1	1	1	1	1	1	5		30	60		30	30	225	652	מתקנים הנדסיים		
3	3	3	3		1	4		5	(3) 5			5	764	,312,300 313	שטח ציבורי פתוח		
3	3	3	3		1	4		2	(3) 2			2	3016	304,302	שטח ציבורי פתוח		
2	1	2	2		1	5		16	16		6	10	1828	706	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

**הוראות טבלה 5:**

א. שימושים נוספים ליעוד מגורים, מגורים ב' כגון: גני ילדים, פעוטונים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מסחר, יהיו בהיקף של עד 15% מסך זכויות הבניה.

ב. במגורים א' - גובה של מוסך נפרד לא יעלה על 2.2 מ'. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מחסן לחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד.

ג. במגורים ב' - גובה חניה מקורה על קרקעית לא יעלה על 2.20 מ'. יותר קו צידי וקדמי "אפס" עבור חניה, בתנאי שפתרון ניקוז הגג, יהיה לכיוון המגרש המבקש.

ד. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה מעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישוננו.

ה. גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ו. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, גובה חניה מקורה יהיה 2.2 מ' מדוד מרצפת החניה לתחתית הקורות בתקרה.

ז. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יותר קו בנין צידי אפס עבור חניה.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) על פי פרצליציה קימת.

(2) זכויות הבניה יהיו בהתאם לשטחים הבנויים במצב הקיים ערב אישור תכנית זו. או לפי שטחי הבניה בטבלה 5 בהתאם לשטח הפרצליציה הקימת. לפי הגדול מביניהם..

(3) השימוש בזכויות הבניה הוא לחדרי שנאים, מתקנים טכניים, מחסני כלים, מבני שירות אחרים לתחזוקת המקום. תחנת השנאה לגז ומתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף של עד 5 מ"ר..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תכנית בינוי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל שלב של הרחבת הישוב הוא הכנת תכנית בינוי לביצוע עבור אותן שלב כולו הכלול בתחום תכנית זו ואישורו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>1. תכנית בינוי לביצוע תכלול בין השאר את הדברים הבאים:</p> <p>א. התכנית תהיה על רקע תכנית מדידה טופוגרפית בקני"מ 1:500</p> <p>ב. פתרונות חניה, כניסת רכבים למגרשים, פילרים, פתרון פינוי אשפה, פתרון פינוי אשפה למחזור, תאורת רחובות, בזק וכו', נטיעות.</p> <p>ג. קביעת מפלס הכניסה וגובה הפיתוח עבור כל המגרשים באותו שלב</p> <p>ד. קביעת חומרי גמר עבור גדרות לבניינים וקירות תומכים.</p> <p>ה. פתרון שימור נגר עילי.</p> <p>ו. הבטחת חיבור לתשתיות מים, ביוב וניקוז.</p> <p>ז. חיבור למערכת מים/ביוב/ניקוז של היישוב, באישור מהנדס הועדה ובהתאם לתוכנית מפורטת לפתרון ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד הגנת הסביבה, הכוללת שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט: גשר/מעבר עילי</b></p> <p>גשר הולכי רגל:</p> <p>הקמת גשר עילי מותנה באישור נת"י. סטייה של 20 מ' מהסימון בתשריט אינה מהווה סטייה מהוראות התכנית.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 סביבה ונוף</b></p> <p>1. עבודות עפר:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה, יהיה הכנת נספח לעבודות עפר אשר יכלול:</p> <p>i. ציון השטחים בהם תיחשף הקרקע לפני ביצוע כל עבודה בה</p> <p>ii. מיקום ערמות הקרקע שתיחשף, והאזור אליו הן מיועדות לחיפוי</p> <p>iii. אזורי המילוי והחפירה, אופן הטיפול לשיקום השטח ושוליו</p> <p>iv. סימון עצים קיימים, תיעודם והטיפול בהם (שימור, העתקה, כריתה).</p> <p>ב. שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית וכל פינוי עודפי עפר יהיה בתאום עם המועצה ובאישורה.</p> <p>ג. מילוי ו/או חפירה בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים ו/או הפרטיים יהיה בתאום עם מהנדס המועצה ובאישורו.</p> <p>ד. לא תותר כל פעילות בשטחים ירוקים או חקלאיים, לרבות נסיעה, אחסון ושפיכה של פסולת וכל פעילות אחרת העלולה לגרום נזק לפני השטח הטבעיים. שטחים אלה יגודרו וישולטו על ידי מבקש ההיתר.</p> <p>ה. כל אדמה שתיחפר מפני השטח העליונים, בכל האתר, תישמר לצורך שימוש לשטחי גינון, תוך הפרדה ברורה בין ה"נפח החיי" שלושים ס"מ עומק ראשון אותם יש לשמור לבין השאר.</p> <p>ו. לא יותר שימוש באדמת גן, שאינה מקומית או זהה לה מבחינת תכונותיה.</p> <p>ז. על מבקש ההיתר לשקם כל שטח קרקע חפור בתחום ההיתר וכן באזור ביצוע תשתיות מחוץ לתחום ההיתר ששובש עקב ביצוע עבודות.</p> <p>2. קירות תומכים</p> <p>א. לצורך ביצוע תמיכות קרקע בהפרשי מפלס, תותר הקמת קירות תומכים בגמר אבן מקומית</p>	<p><b>6.3</b></p>

- בלבד, כאשר ניתן יהיה לשלב גומחות לתשתיות בתוך קירות אלו.
- ב. תמיכות בתחום המגרש ידורגו בין האזור הגבוה במגרש לאזור הנמוך במגרש, באופן שיקטין את גובה התמיכות כלפי כבישים, שבילים, מדרכות ושטחי ציבור. יש להימנע ככל האפשר מתמיכות גבוהות מעל 3.5 מ' ובמידה והדבר אינו מתאפשר יש חובה לדרג את התמיכות.
- ג. תכנון גומחות שתילה בקירות תומכים יכלול שילוב תשתית השקיה ודישון מתאימה, ותובטח אפשרות טיפול בצמחיה.
3. מסלעות:
- א. עם הגשת תכנית עבודות עפר, יש לציין אזור לאחסון זמני של סלעים מקומיים, לצורך ביצוע מסלעות.
- ב. לא תותר הקמת מסלעה רציפה בגובה מעל 3 מ'. יש לבצע הפרדה מינימאלית של 1.5 מ' בין מסלעות וככל הניתן לשלב רצועת גינון ביניהן ונפחי גינון בתוך המסלעה.
- ג. באזורי צמתיים יש לוודא שקירות תמך או קירות גדר אינם גורמים להסתר ראייה.
- ד. ככלל, לא יותר לבנות קיר בודד בגובה מעל 3.5 מ'. במקרים בהם יש צורך לבנות קיר גבוה יותר תותנה הבניה בבניית קיר נמוך בחזית הקיר בלויית ערוגת גינון ברוחב 1.5 מ' לפחות ובגובה עד 1.5 מ', באופן שניתן יהיה לטפל בגינון בערוגה זו.
4. קווי ביוב וניקוז
- א. לא תותר ירידת צנרת גלויה על גבי קירות או מסלעות.
- ב. במידה ותהיה פגיעה נופית עקב חפירות, השטח יוסדר על ידי מסלעות ויכוסה באדמת גן מחישוף עליון, לשיקום המפגע כולל גינון במידת הצורך, לפי תכנית פיתוח נופית.
5. חניות
- א. מיקום חניות לרכב על פי יועץ התנועה. באזור חניות שאינן מקורות, יבוצעו גומות לעצי צל אחת לכל 4 עצים לכל היותר.
- ב. ליד מבני ציבור ישולבו מתקני החניה לאופניים, אשר ימוקמו בנקודות נראות ומוארות היטב וימוקמו עצים מצלים.
6. חומרי גמר לפיתוח נופי
- א. לצורך עבודות הפיתוח יש להשתמש בגמר אבן מקומית. תכנון הצמחיה יבוצע בהתאם לתנאי האקלים, בשילוב שקולי תרבות ומורשת, ובהתאם לתפקיד הצמחיה בגינון ואופן תחזוקתו הצפוי.
- ב. בכל תכניות הצמחיה והשתילה לכל פרויקט בתחום התכנית יעשה שימוש בצמחיה ארצישראלית מקומית, חסכונית במים ותואמת את הקיים.
- ד. ייעשה שימוש נרחב ככל הניתן בעצי צל.
- ה. יעשה שימוש רב ככל הניתן בריצוף המאפשר חלחול מי נגר עילי על מנת לשמרם וכן באבני דשא בשטחי חניות לשם מטרה זו.
7. נטיעות בכבישים
- א. בתחום הדרך תותר נטיעת צמחי כיסוי נמוכים מ-40 ס"מ בלבד וכן עצי צל.
- ב. לאורך הכבישים, בחניות וכן באיי התנועה, יינטעו עצים בוגרים בתאום עם תכנית התנועה כאשר תכנון החניות לאורך הכבישים,
8. נטיעות בשטחי חניה
- יש להשאיר מקום בין חניות או לאפשר נטיעות בשולי המגרש לצורך צל על החניות.
9. טיפול בעצים קיימים
- טיפול בעצים קיימים, יעשה עפ"י המפורט בנספח עצים, בתכניות סביבה ונוף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

6.4

## עתיקות

## סימון בתשריט : שטח עתיקות/הסטורי לשימור

בשטחים המסומנים בתשריט כשטחי עתיקות יחולו ההוראות הבאות:

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מופיעים להלן) 50935/0 "נחל אדמון (1)" י"פ: 7041 עמ" 5713 מיום 18.05.2015, 13723/0 "רמת אדמון" י"פ 4318 עמ" 3874 מיום 13.07.1995, 1307/0, 50940/0 "הר ריחן" י"פ 7041 עמ" 5714 מיום 18.05.2015, 3523/0 "עלמא" (מתחם קבר רבי אלעזר בן ערך) י"פ 4318 עמ" 3951 מיום 13.07.1995, הינו/נמ אתרי עתיקות מוכרזים.

6.5

## איכות הסביבה

1. תוסדר תחנת המעבר לפסולת הקיימת במגרש המיועד. האתר יגודר על מנת למנוע זליגת פסולת לסביבה ומניעת כניסת בלתי מורשים. ינקטו כל האמצעים למניעת חלחול מזהמים לקרקע ומפגעים סביבתיים נוספים.
2. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה לאתר מוסדר.
4. אשפה - אופן פינוי האשפה יתואם עם הרשות המקומית על פי דרישותיה (גודל המיכלים, צורתם וכדומה) כאשר על מבקש ההיתר לדאוג לאישור התכנית במחלקת התברואה ברשות. מתקנים, מכל סוג שהוא, ישולבו כחלק ממבנה המגורים ובאופן מוסתר מחזית המבנה. פתרון הקצה לפסולת ביתית במועצה אזורית מרום גליל הינו אתר עין זיתים או כל אתר הטמנה מורשה המוסכם על המועצה ועומד בתקנים של המשרד להגני"ס ומחלקת איכות הסביבה במועצה האזורית.
5. מיחזור פסולת ביתית:
  - א. בתוכנית הפיתוח יוגדרו תחנות מיחזור שכונתיות לסוגי הפסולת השונים באופן שישולבו בנוף, יאפשרו נגישות מתאימה, ולא יהוו מפגע חזותי או בטיחותי.
  - ב. המיכלים ימוקמו בנישות בקירות תומכים וחומות או ירוכזו במרחב שיתוכנן בהתאם.
  6. תנאי למתן היתר בניה למתקנים הנדסיים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה.

6.6

## חשמל

- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 2 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.
  2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 1.5 מ' מהתיל הקיצוני, 1.75 מ' מציר הקו.
  3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
- בשטח בנוי - 5 מ' מהתיל הקיצוני, 6.5 מ' מציר הקו.
- בשטח פתוח - 8.5 מ' מציר הקו.
4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
- בשטח בנוי 9.5 מ' מהתיל הקיצוני, 13 מ' מציר הקו.
- בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - 20 מ' מציר הקו.
5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו.
- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
- להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

6.6	חשמל
	<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. מים:</p> <p>1.1 אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, בתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>1.2 אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 1 מ' מדופן קו המים.</p> <p>1.3 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", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות.</p> <p>1.4 אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.</p> <p>2. ביוב:</p> <p>2.1 קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קווי מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת מלמ"ש ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>2.2 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, וזאת בהתאם לתכנית הביוב המאושרת על ידי משרד הבריאות, "תחום כנרת"-רשות המים, תאגיד מים וביוב אזורי והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2.3 בקשה להיתר לתשתיות מים וביוב בשכונות ההרחבה תועבר לאישור משרד הבריאות ו"תחום כנרת"-רשות המים.</p> <p>2.4 נספח הביוב הכולל פתרון לסילוק שפכים יועבר לאישור "תחום כנרת" רשות המים, טרם שלב בקשות להיתר בניה, אליו יצורף אישור תאגיד המים והביוב האזורי.</p> <p>2.5 תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב לניקוז.</p> <p>3. תברואה:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה תכיל סימון מיקום לפחי אשפה בשטח המגרש.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

6.8	שימור סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור
	<p>לתכנית זו מצורף נספח שימור הכולל מפת מתחמים ואתרים לשימור וכן הנחיות בינוי ושימור.</p> <p>1. מוסד התכנון רשאי לגרוע או להוסיף אתרים לשימור בתכנית שימור או בתכנית מפורטת הכוללת אתר לשימור מעבר לרשימת האתרים שנקבעו בנספח השימור לתכנית זו, ובלבד שהתייעץ עם הוועדה לשימור אתרים, וככל שלא הוקמה הוועדה כאמור, מהנדס הוועדה או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בענייני שימור, ברשות המקומית. אישר מוסד תכנון תכנית הקובעת</p>



<p align="center"><b>שימור</b> <b>סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>כי אתר לשימור המופיע בנספח השימור של תכנית זו איננו מיועד לשימור, עליו לנמק החלטתו.</p> <p>2. מוסד תכנון רשאי לאשר בקשה להיתר הכוללת אתר לשימור או מצויה במתחם לשימור, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:</p> <p>2.1 מוסד התכנון הדן בבקשה הכוללת אתר לשימור או מצויה במתחם לשימור, יבחן את התכנית בהתייחס לנספח השימור.</p> <p>2.2 בקשה הכוללת אתר לשימור או מצויה במתחם לשימור תידון במוסד תכנון בהסתמך על חוות דעת הועדה לשימור אתרים, וככל שלא הוקמה הועדה כאמור, מהנדס הוועדה או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בענייני שימור של הרשות המקומית.</p> <p>2.3 הבקשה תכלול התייחסות לסביבה הקרובה, בהתאם להנחיית מוסד התכנון, תוך מאמץ לשמור על מאפייני הסביבה, קנה המידה ואופי הבינוי.</p> <p>2.4 לא יקבעו להריסה אתרים המוצעים לשימור בתכנית זו, ולא ייקבעו לעקירה עצים בשטח שנקבע כאתר לשימור, אלא לאחר היוועצות עם הועדה לשימור אתרים, וככל שלא הוקמה הוועדה כאמור, מהנדס הוועדה או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בענייני שימור של הרשות המקומית, ואישור מוסד התכנון.</p> <p>2.5 הבקשה תכלול כנספח נלווה תיק תיעוד מקדים עפ"י הנחיית מינהל התכנון ממרץ 2008 ועדכונים שיהיו לה מעת לעת. התיעוד האמור יבוצע ע"י אדריכל המתמחה בשימור, ויישמר בועדה המקומית ובמוזיאון המקומי, ככל שקיים.</p> <p>2.6 רשאי מוסד התכנון, המוסמך לאשר את הבקשה או להפקיד את התכנית, לפטור מביצוע תיעוד מקדים בנסיבות מיוחדות ונימוקים שיירשמו בהחלטתו.</p> <p>2.7 מוסד תכנון רשאי בתכנית הכוללת אתר לשימור, לקבוע תמריצים לשימורו כגון: תוספת זכויות בנייה, נידוד זכויות בנייה, פטור או פטור מותנה מחנייה, על מנת לממש את מטרת השימור, ובלבד ששוכנע מוסד התכנון שלא תהיה בתמריצים שייקבעו משום פגיעה באתר.</p> <p>3. הקמת ועדה מקצועית לשימור:</p> <p>3.1 מטרת הועדה תהא להוות זרוע לוועדה המקומית לתו"ב לצורך יישום התכנית, המלצות הועדה ינחו את הועדה המקומית בבואה לקבל החלטות לתכניות ולהיתרי בניה לגבי נכסי המורשת שסומנו לשימור בגבולות התכנית, כמו כן הועדה תשמש כתובת מרכזית לבעלי נכסים ויזמים ותספק מידע ויעוץ לפונים באשר לנכסי המורשת שסומנו לשימור בגבולות התכנית.</p>	
<p align="center"><b>איחוד וחלוקה</b> <b>סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>1. גבולות מתחמי איחוד וחלוקה הינם מחייבים. עם זאת, שינויים מינוריים בגבולות המתחמים הנדרשים לצורכי ניצול טוב יותר של הקרקע או התאמתם לבעלויות, אשר יאושרו על ידי מוסד התכנון הדן בתכניות איחוד וחלוקה, לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה ראשון במתחם לאיחוד וחלוקה יהיה עריכת תכנית איחוד וחלוקה למתחם כולו, בהתאם למתחמי איחוד וחלוקה המופיעים בתשריט המצורף לתכנית זו.</p> <p>3. שווי המקרקעין לצורך עריכת תכנית איחוד וחלוקה הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון, יהיה לפי יעוד הקרקע ערב אישור תכנית זו.</p> <p>4. במידה ותכנית איחוד וחלוקה תערך כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, טבלאות האיזון יערכו לפי תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים בעת עריכת תכנית איחוד וחלוקה.</p>	
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>א. כל הפיתוח הנופי יתוכנן ויבוצע בהתאם להנחיות השהיית נגר עילי ובתיאום עם מתכנני מים,</p>	



6.10

## ניהול מי נגר

ב. תכניות לפיתוח המרחב הציבורי (דרכים, בניני ציבור, שטחים פתוחים, שבילים, נחלים וכדומה) ילוו בתכנון השהיית נגר עילי.

ג. הניקוז יתבסס על מערכת סגורה של קווי ניקוז ברחובות, סמטאות, חניות ושטחים ציבוריים, עד למוצא בשצ"פים האינטנסיביים והאקסטנסיביים, שם יושהו וישומרו המים. לאחר מימוש פוטנציאל הנגר בשצ"פים יופנו עודפי המים לערוצים הטבעיים.

ד. תכנון השטחים הציבוריים יעשה תוך נקיטת מירב המאמצים לשימוש במי נגר מהסביבה המידית להשקיית הגינון בישוב, כולל איסוף וחלחול מי נגר עילי במגרשים והפניית העודפים מהסביבה באופן מבוקר לשטחים ציבוריים. ככלל, יש לוודא כי מי נגר יופנו אל שטחי גינון ציבורי להרוויית הקרקע ככל הניתן.

ה. ניקוז מגרשים המתוכננים (בשטחי מגורים, מבנים ציבוריים ופתוחים) יתוכנן כך שיעביר את הנגר העילי מתחומי המגרשים לעבר שטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה לצורך השהייה והחדרה.

ו. בתכנון השטחים הפתוחים ישולבו פתרונות המאפשרים איגום והשהיית מי הנגר המתנקזים מהחצרות והכבישים הסובבים, השטחים הציבוריים חדירי המים יהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר.

ז. שטחי גינון יתוכננו נמוכים משבילי הולכי רגל ואופניים על מנת לאפשר איגום, השהייה וחלחול המים.

ח. כמו כן יינקטו אמצעים למניעת כניסת מים לחניונים תת קרקעיים ולקומות קרקע.

ט. האחריות לניקוז קומות קרקע או מרתפים חלה על היזם.

6.11

## שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" (או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה") יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור: אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

6.12

## פיתוח תשתית

1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע רישות של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה האזורית.

2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, צינורות ביוב ומים ראשיים, לרבות קווי תשתית גז טבעי בלחץ נמוך מאוד וכיו"ב, יהיו תת קרקעיים.

3. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנעה הוועדה המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

4. מכסים לשוחות ביקורת יתוכננו ויבוצעו על פי דרישת הרשות המקומית כאשר חיבורי תשתית יבוצעו בתוך גומחות ושולבו בתוך קירות המבנים, באופן שלא יבלטו לחזית הרחוב.

6.12	פיתוח תשתית
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>5. לא תותר הצבת ארונות תשתית בשטח פתוח, אלא עם טיפול אדריכלי ונופי.</p> <p>6. חיבורים לקווי תשתית אזוריים ישולבו גם הם בקירות המבנים או בקירות פיתוח בתוך גומחות בהתאם, או לחלופין בתוך שוחות מתאימות, למעט ברזי כיבוי אש.</p> <p>7. גז בלחץ טבעי נמוך מאוד:</p> <p>א. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון: מגורים או מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ב. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של מתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p>
6.13	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1. תנאי לאכלוס המבנים בשטחי ההרחבה, השלמת עבודות להקמת תחנת שאיבה לביוב השייכת לאותו שטח הרחבה, השלמת שדרוג צינור הסניקה ממנה למט"ש "עלמה".</p>
6.14	תנאים בהליך הרישוי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>2. במגרשים 1-120 תכנית לבקשה להיתר תכלול 2 יח"ד. ניתן לחלק את המגרש לשני תת מגרשים נפרדים, כך שכל תת מגרש יכלול יח"ד אחת בכפוף לבניית קיר משותף בקו בנין "אפס" על קו חלוקת המגרש. לאחר החלוקה, בקשה להיתר בכל מגרש מחולקת תכלול יח"ד אחת בלבד.</p> <p>3. סיכוני רעידות אדמה - לבקשה להיתר וכתנאי לאישורה יצורפו המסמכים הבאים שיוכנו בהתאמה לנספח הסייסימי לתכנית:</p> <p>א. חו"ד מקצועית לגבי סיווג חתך הקרקע וקביעת מקדם תנאי הקרקע שישמש בחישוב ספקטרום התאוצות לתכנון. חו"ד תתייחס גם לאפשרות ל"הגברת שתית חריגה" ועוצמתה.</p> <p>ב. מענה הנדסי לעמידות ויציבות של מבנים, מתקנים ותשתיות בפני הסיכונים הסייסימיים כנדרש בתקן ת.י. 413 ובהתייחס לתנאי התשתית הספציפיים בשטח התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה ראשון במתחם לאיחוד וחלוקה יהיה עריכת תכנית איחוד וחלוקה למתחם כולו, בהתאם למתחמי איחוד וחלוקה המופיעים בתשריט המצורף לתכנית זו וע"פ המצויין בסעיף 6.1.</p> <p>5. תנאי לתחילת פיתוח שכונות ההרחבה (לרבות פריצת דרכים, תשתיות וכד') יהיה קבלת היתר בניה להקמת תחנת שאיבה לביוב חדשה ליישוב.</p> <p>6. פיתוח המתחמים החדשים מכוחה של תכנית זו יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לשם כך, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 66 הוא הריסת המבנים המסומנים להריסה בתא שטח 704 - הלול הצפוני.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית הינו אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית על ידי מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כינרת, אשר תתוכנן על פי הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות ביצוע והקמה של אגני וויסות וחלחול מערכת הניקוז בהרחבה המערבית ומתקן הגלישה מן בריכת החורף ממזרח להרחבה, בשטח התכנית כפי שהוגדר בנספח הניקוז.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה בשכונות ההרחבה (מתחמים 6,7) הינו תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז טבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p>

<p><b>תנועה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>1. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית, אלא אם הובטח חיבור לרשת הדרכים והולכי הרגל על פי התשריט ונספח התנועה. 2. תנאי מוקדם למתן היתר בניה במגרשי ההרחבה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים באותו שלב, לרבות הסדרי התנועה בהן.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b> <b>סימון בתשריט: אתר/מתחם לשימור</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>הנחיות למתחמים נוספים לשימור: 1. שימור אתרים נופיים היסטוריים סביב גרעין הישוב אשר היו בעלי ערך תפקודי בתקופת הבניה הראשונה הכוללת: א. אתרים הקשורים במערכת המים של הישוב - תאי שטח 307,308 (מסומנים בנספח השימור: מאגר המים ש-5, סביבת בריכת המעיין ש-6 ובריכת המעיין מ-4, רחבת הישוב המרכזית (מאגר המים ההיסטורי) מתחם ש-7). ב. אתרי בתי עלמין של הישוב ההיסטורי - תא שטח 950 (מסומנים בנספח השימור: ש-3, ש-4). ג. דרכים היסטוריות. 1.1 הנחיות: יש להתייחס לקב' אתרים זו כאל מערכת נופית ותפקודית מאוחדת שתבליט את תוואי הישוב ההיסטורי ותקושר אל גרעין הישוב כאזור משומר ומשוחזר באמצעות מרכיבים של פיתוח נופי. 1.1.1 הגדרת שפה עיצובית נפרדת עבור תוואי הדרכים ההיסטוריות המסומנות בתשריט ואזורים ציבוריים (מאגר המים ש-5 ורחבת הישוב המרכזית ש-7) בהם יהיה שימוש באלמנטים כגון אבן מקומית ועיצוב המתייחס לבניה מקומית מסורתית. קביעת השפה העיצובית תותאם לטיפול ברחבה המרכזית שבגרעין הישוב ההיסטורי (ש-1). 1.1.2 שימור בתי העלמין (ש-3, ש-4) יכלול שימור המצבות, שימור עצים וצמחייה ותיקה. בנוסף יהיו חלק ממערך נופי ושימושי של מוקדים היסטוריים אשר יטופל בפיתוח שטח תואם ובקשירה נושאית כמוקד תיירות. כל זאת מבלי לפגוע בערכי השימור של האתר. שימור האתר יתבסס על תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל תכנון וסקר צמחייה מקדים. 2. אזור חייץ בסמוך לגרעין הישוב ההיסטורי (ש-2) - במתחם יוגבל גובה הבניה לשלוש קומות, אופי הבניה וסוג חומרי הגמר ופרטי הגמר יותאמו בחזית הפונה אל מרכז הישוב ההיסטורי.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b> <b>סימון בתשריט: אתר/מתחם לשימור</b></p>	<p><b>6.19</b></p>
<p>הנחיות לאזור גרעין הישוב - תאי שטח 250-251, 706: 1. שימור גרעין הישוב 1.1 מטרות תכנית שימור גרעין הישוב: 1.1.1 שימור ושחזור טבעת הבניה הפנימית, רחבת המסגד והמסגד, כניסות מקוריות ושערי הגרעין.</p>	



## הנחיות מיוחדות

### סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור

- 1.1.2. שחזור חצרות פנימיות והחומה ההיקפית.
- 1.1.3. פינוי מבנה המקלט ומבנים הפוגעים בערכי שימור.
- 1.1.4. פירוק תשתיות גלויות הפוגעות בנצפות ושלמות הגרעין כגון תשתיות חשמל ותקשורת והטמנתן
2. הוראות בינוי :
- 2.1 שימור מבנה המסגד בהתאם לשיטות בניה וחומרים מקוריים ועל בסיס תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון וללא תוספות בניה חיצוניות בהתאם לנספח השימור לתכנית זו.
- 2.2 טבעת מבני המגורים ההיסטוריים :
- 2.2.1 אחוזי בניה במגרשים בהתאם לטבלה 5.
- 2.2.2 בניה חדשה תיושם בתוואי טבעת מבני המגורים ההיסטוריים בבניה צמודת דופן בהתאם לתשריטים 6.1.5 ו 6.1.6 בנספח השימור.
- 2.2.3 הרחבת בניה למבנים ההיסטוריים תעשה בהוספת קומה ו/או בבניה בחזית העורפית של המבנים.
- 2.2.4 יישום שימור ושחזור מבנים בטבעת מבני המגורים ההיסטוריים תעשה בחומרי בניה ופרטי בניה מקוריים על בסיס תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון ובתיאום עם הועדה לשימור אתרים שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה, וככל שלא הוקמה הועדה כאמור, מהנדס הועדה או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בענייני שימור.
- 2.2.5 עיצוב חזיתות תוספות בניה בטבעת מבני המגורים יבוצעו בחומרי בניה תואמים תוך הדגשת הבדלים בין שלבי הבניה ובתיאום עם הועדה לשימור אתרים שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה, וככל שלא הוקמה הועדה כאמור, מהנדס הועדה או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בענייני שימור.
- 2.2.6 שימוש שאינו למגורים בטבעת מבני המגורים ההיסטורית יותנה באי פגיעה במבנים ובערכיהם האדריכליים.
- 2.2.7 מימוש ומיצוי זכויות בחלקה : בניה חדשה, מיגון ושינוי יעוד יותנה בהכנת תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון לחלקה, בשיקום ושחזור החומה ובפירוק של בניה מאוחרת בגרעין. תמריצים למימוש הוראה זו מפורטים בסעיף 2.3.3 להלן.
- 2.3 בינוי בצמוד לתוואי החומה ההיקפית :
- 2.3.1 בצמוד לחומה ההיקפית הוקמו בשלבי בניה ראשונים של הישוב מבני עזר חקלאיים. חומת הישוב שימשה כקיר חיצוני למבנים אלו וגובהם נקבע בהתאם לגובה החומה.
- 2.3.2 שימור, שיקום ושחזור של מבנים אלו יתאפשר תוך הסבתם לשימוש עיקרי לאירוח.
- 2.3.3 מימוש השמשת מבנים אלו יינתן במסגרת זכויות נוספות על התכניות הקיימות ותאפשר בניה בהיקף העולה על הרשום בטבלה 5 להקמת יחידות אירוח לתיירות בנוסף למספר היחידות הניתן במסגרת תכנית ג/12564.
- 2.3.4 מימוש זכויות אלו יותנה בהכנת תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון לחלקה, בשיקום ושחזור החומות (לרבות חומה היקפית, חומות המפרידות בין החלקות וגדרות בחזית ראשית) ובפירוק שלבי בניה מאוחרים בגרעין.
- 2.3.5 זכויות אלו יינתנו בכל החלקות בגרעין הישוב ההיסטורי ובכלל זה בחלקות בהן לא ימצאו שרידים לבינוי היסטורי בתוואי החומה. קביעת נפחי הבינוי וחומרי הבניה יעשה בהתאם לבינוי היסטורי מקורי בחלקות צמודות בגרעין ובאנלוגיה לבניה זו על בסיס תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
- 2.4 חומות ושערים :
- 2.4.1 חומה היקפית :

**6.19**

**הנחיות מיוחדות**

**סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור**

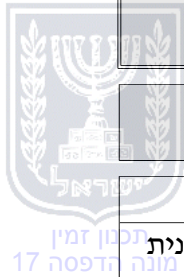
- 2.4.1.1. שימור ושחזור החומה ההיקפית יתבצע על בסיס תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון ובתיאום עם הועדה המקומית.
- 2.4.1.2. שימור החומה יכלול קביעת גובה תואם לחלקי החומה המקורית, הגדרת פתח יחיד עבור כל חלקה, קביעת סוג אבני הבניה ואופן יישומה וכן שמירה על אלמנטים מקוריים הבנויים משלב בניה שני בתוואי החומה ההיסטורית.
- 2.4.2. שערי הישוב לרבות השבילים והחומות המובילים אליהם ישומרו וישוחזרו על בסיס תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון ובתיאום עם הועדה לשימור אתרים שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה, וככל שלא הוקמה הועדה כאמור, מהנדס הועדה או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בענייני שימור.
- 2.4.3. חומות/גדרות החצרות הפנימיות הפונות אל מרכז הישוב:
- 2.4.3.1. הגדרות ישומרו וישוחזרו על בסיס תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
- 2.4.3.2. יוסרו גדרות שהוקמו בשלבים מאוחרים וכן חלקי חומה מוגבהים שאינם על פי המקור.
- 2.4.3.3. שימור הגדרות יקבע על פי פרטים אחידים לשימור גדרות ושערים באופן תואם בהיקף הרחבה הציבורית.



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מגרשי מגורים בתאי שטח 57-81, 83-86 אשר נמצאים מצפון-מערב ליישוב הקיים וכל תאי השטח הנלווים אליהם, לרבות דרכים, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים.	1. תנאים לתחילת ביצוע השלב: עריכת תכנית איחוד וחלוקה לכל המתחם. 2. לא יוצאו היתרי בניה למגורים בתאי השטח הנמצאים במרחק של פחות מ-100 מ' מקצה הלולים, אלא בחלוף 10 שנים מיום אישור תכנית זו או מועד פינוי הלולים, לפי המוקדם מביניהם. תנאי לאכלוס המגורים יהיה פינוי הלולים בפועל, אך לא נדרשת הריסת המבנים הכוללים מתקנים פוטו וולטאים במועד אישור התכנית, למשך 25 שנים ממועד התקנת המתקנים הללו. לא תותר התקנת מתקנים חדשים על גגות הלולים הקיימים. תנאי לאכלוס תאי שטח 59-69, 71-72, 74-77 הוא פינוי הלול הצפוני (תא שטח 704)
2	מגרשי מגורים בתאי שטח 82, 87-122 אשר נמצאים ממערב ליישוב הקיים וכל תאי השטח הנלווים אליהם, לרבות דרכים, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים.	1. תנאי לתחילת ביצוע השלב: עריכת תכנית איחוד וחלוקה לכל המתחם. 2. לא יוצאו היתרי בניה בתאי שטח 82, 87-93, 95-98, 101-104, 107-119, אלא בחלוף 10 שנים מיום אישור תכנית זו או מועד פינוי הלולים (תא שטח 705), לפי המוקדם מביניהם. תנאי לאכלוס המגורים יהיה פינוי הלולים בפועל, אך



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		לא נדרשת הריסת המבנים הכוללים מתקנים פוטו וולטאים במועד אישור התכנית, למשך 25 שנים ממועד התקנת המתקנים הללו. לא תותר התקנת מתקנים חדשים על גגות הלולים הקיימים.
3	מגרשי מגורים בתאי שטח 1-10, 12-56 אשר נמצאים מצפון לישוב הקיים, וכל תאי השטח הנלווים אליהם, לרבות דרכים, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים.	תנאי לאכלוס תאי שטח 45-49, 51-56 הוא פינוי הלול הצפוני (תא שטח 704).



## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 25 שנה מיום מתן תוקף לתכנית.

