



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0440131

שם תכנית: תכנית מתאר כוללנית זכרון יעקב



מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: שומרון

סוג תכנית: תכנית כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------



--	--



--	--



דברי הסבר לתכנית

1. דברי הסבר:

כללי:

זכרון יעקב נוסדה בשנת 1882 כמושבת איכרים חקלאית, והיא נמנית עם המושבות הראשונות בארץ ישראל. מיקומה של זכרון יעקב במחוז חיפה, נפת חדרה, במורדותיו הדרום מערביים של רכס הכרמל. בשנת 1950 זכתה זכרון יעקב למעמד מוניציפאלי של מועצה מקומית. שטחה הבנוי מוקף בשטחים טבעיים, יערות וגידולים חקלאיים בעלי ערכיות נופית גבוהה.

המורשת התרבותית המקומית, החקלאות, ובמיוחד גידול הגפנים וייצור היין, המבנים ההיסטוריים שנשתמרו במרכזה והנוף הנשקף ממנה, הם חלק מהמאפיינים המעוגנים בזוהרה ובמיתוגה ברמה המקומית והארצית.

סמיכותו של הישוב לדרכים 2, 4, ו-6 (באמצעות דרך 70), תורמת לנגישות גבוהה יחסית למטרופולין ת"א וחיפה. מסילת רכבת ישראל גובלת בתחום הישוב, וישנה תכנית מאושרת לתחנת רכבת, אשר טרם הוקמה בפועל (מתוכננת להיות מוקמת כחלק מהתכנית להסעת המסילה והצמדתה לדרך מס' 4).

הישוב מונה 22,500 תושבים (הלמ"ס 2015) בכ-7,400 יח"ד ומאופיין ברמה חברתית כלכלית גבוהה – אשכול חברתי כלכלי 8 מתוך 10.

סה"כ שטח השיפוט הוא 32,000 דונם, מתוכם רק כ-8,800 דונם כלול במרקם עירוני לפי תמ"א 35. שאר שטח השיפוט כולל שטחים חקלאיים, שטחי יערות, שמורות טבע וגנים לאומיים.

חזון התכנית:

מושבה לתושביה, המשמרת את מורשתה ההיסטורית והחקלאית, מתחדשת מבפנים, שואפת לעצמאות כלכלית ומעניקה איכות חיים ברמה גבוהה, באיזון עם המרחב הציבורי והסביבה.

קיבולת תכנונית:

הקיבולת התכנונית בתכנית הינה 18,000 יח"ד, היכולות לאכלס כ-58,500 איש. על פי הערכת מימוש ריאלי, התכנית מכוונת לאוכלוסיה של 37,000 נפש, כ-11,600 יח"ד (לפי גודל משק בית של 3.25 נפש ליח"ד). היקף זה, המהווה גידול של 60% ביחס לקיים, משקף צמיחה בשיעור ריבוי טבעי בלבד (לפי ממוצע ארצי של 1.7% לשנה).

התכנית המוצעת:

1. מגורים:

התכנית מציעה העלאה מדורגת של הצפיפות ברחבי הישוב, תוך הגדרת התנאים בהם ניתן לאשר ציפוף (פתרונות חניה בתוך המגרשים, שמירה על זכויות מעבר להולכי רגל, שמירה על צמחיה וחזית הרחוב, צביון האזור ועוד). בנוסף, התכנית מציעה תוספת מגורים בשטחים פנויים שטרם מומשו בזכרונה. תוספת מגורים מוערכת בזכרונה - 1,039 יח"ד.

2. מערך שירותי ציבור:

התכנית מציעה שינוי בפריסת מערך שירותי הציבור ברמה היישובית תוך תוספת של שטחים משמעותיים למבני ציבור בחלקו המזרחי של הישוב.

3. כלכלה:

התכנית מציעה כ-658,000 מ"ר שטחי בנייה לשימושים מניבים שאינם מגורים, הכוללים תוספת של 142,000 מ"ר בנייה, תוך ביצוע שינויים בהיקף ובמיקום הזכויות, מתוך כוונה להגדיל את היתכנות מימושים. מצב זה מקרב את כלכלת הרשות למעמד של "רשויות איתנות" בו שיעור ההכנסות העצמיות

מארנונה מסך ההוצאות (תקציב רגיל) עומד בטווח שבין 40%-60%. במצב המוצע שטח הנדל"ן העסקי (תעסוקה, מסחר ותיירות) לנפש עומד על 17.8 מ"ר לנפש.

4. תיירות, נוף, חקלאות ומורשת

התכנית מציעה חיזוק לב המושבה בהיבט התיירותי, כולל הארכת צירי הביקור כהמשך לציר רח' הנדיב ולציר רח' המייסדים, תיירות חקלאית, והרחבת היצע של אתרי אכסון ייחודיים. התכנית מציעה מערך שבילים וצירי פנאי ונופש, כולל מבואות בתפר בין הבנוי לפתוח.

התכנית מציעה שימור והעצמת הפעילות החקלאית בישוב, כולל אפיון שטחים חקלאיים - בהתאם לערכי נוף וסביבה, טיפוח חצרות חקלאיות בתחום הבנוי בלב הישוב, תוך עידוד פעילות של תיירות-חקלאית בהן, הסדרת תנאים והוראות למבנים חקלאיים, ושימושי תיירות חקלאית במבנים החקלאיים.

התכנית מגדירה ומזהה מרקמים, מתחמים ואתרים לשימור ברחבי הישוב, וקובעת הנחיות לטיפול בהם, בהתייחס לנרטיבים מרכזיים: נרטיב מושבת האיכרים; נרטיב קהילות וקיבוץ גלויות; נרטיב הבראה ונופש; ונרטיב המאבק והביטחון, כולל מחתרת ניל"י.

2. הסבר על מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה.

תכנית מתאר זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. לשם כך 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 הועדה המקומית בהתאם לחוק.

התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים- תקנון ותשריט ייעודי קרקע, ממסמכים מנחים (נספחים שונים) וממסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

ייעודי הקרקע (פרק 3):

ייעודי הקרקע 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.

סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, אבל הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)

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 הוראות עבור כל מתחם ומתחם בהתאם למטרתו ומאפייניו הייחודיים: כאן מפורטים תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב העירוני בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.

הוראות כלליות בנושאי סביבה, תשתיות, שימור וכדומה (פרק 5).

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 3), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5), ואת ההוראות המפורטות לאותו מתחם. (פרק 4). באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 5.

ועל ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 3. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

3. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

שימוש	סה"כ שטחי בניה מאושרים (עיקרי + שירות)	תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי + שירות)	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי + שירות)	הערות
	מ"ר/ יח"ד	מ"ר/ יח"ד	מ"ר/ יח"ד	
מגורים מ"ר	כ- 1,535,00	כ- 1,050,000	2,585,000	במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכד'
מגורים יח"ד	כ- 9,650	כ- 8,950	כ- 18,600	הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים	כ- 197,000	כ- 122,400	כ- 319,400	
תעשייה	כ- 33,200	כ- 120,000	כ- 153,200	
תיירות / מלונאות	כ- 206,200	כ- 26,100	כ- 232,300	תיירות/מלונאות (מ"ר) – שטחי התיירות מתייחסים לכל סוגי האכסון התיירותי, לרבות מלונות, מלונות, אכסניות, כפרי נופש, חדרי אירוח (צימרים), קמפינג.
מבנים ומוסדות ציבור	כ- 59,500	כ- 608,500	כ- 667,700	

1. שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית.
2. שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.
3. נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג תכנית

תכנית מתאר כוללנית זכרון יעקב
מס' 353-0440131

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

יפורסם
ברשומות

כ-31,500

דונם

1.2 שטח התכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

תאריך עדכון המהדורה:

תכנית כוללנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

יפורסם
ברשומות

ועדה מחוזית

מוסד התכנון

המוסמך להפקיד את

התכנית

תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

השומרון

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

197,214

קואורדינטה X:

719,221

קואורדינטה Y

מועצה מקומית זכרון יעקב

1.5.2 רשויות מקומיות
בתכנית

כל תחום הרשות

התייחסות לתחום
הרשות/מרחב התכנון

1.5.3 תחום מוניציפלי

1.5.4 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חוף כרמל
מנשה-אלונה
מרחב תכנון מקומי/מחוזי





1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות קודמות

1.6.1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), אלא אם נאמר אחרת בסעיף 1.6.5 להלן.

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

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

1.6.4. תכניות שתכנית זו משנה:

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	תאריך	מספר ילקוט פרסומים
ש/215	שינוי	תיירות בגבעת עדן- שינוי יעוד מתיירות לשטח פתוח.	08/07/1982	2833
ש/11	שינוי	שינוי יעוד תיירות במורדות המערביים של הישוב לשטחים פתוחים שינוי יעוד תעשייה במורדות גבעת זמרין למגורים ולשטחים פתוחים	09/04/1964	1082
ש/42	שינוי	שינוי יעוד שטח למבני ציבור במורדות המערביים של הישוב לשטחים פתוחים.	14/09/1967	1392
ש/6	שינוי	שינוי יעוד שטח תעשייה ומלאכה זעירה באזור המחצבה הישנה לשטח ספורט ונופש.	11/03/1965	1165



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך
הוראות התכנית - מקוונות	מחייב					אילן איזן
הוראות התכנית	מחייב		52	-		אילן איזן
תשריט התכנית	מחייב	1: 12,500	-	1		אילן איזן
תשריט התכנית- מילואה	מנחה	1: 5000	-	1		אילן איזן
נספח עיצוב עירוני	מנחה	1: 5000	34	1		אילן איזן
נספח תנועה	מנחה		26	3		יובל ברק
נספח נופי- משולב	מנחה		36	2		מירב רוזן, הדס שדר
נספח שימור	מנחה	1: 2,500	224	1		הדס שדר
נספח תשתיות ומגבלות	מנחה	1: 12,500	-	1		אילן איזן
נספח ניקוז וניהול נגר עילי	מנחה	1: 12,500	11	1		אבי צייזל
נספח תשתיות מים וביו	מנחה		15	4		אבי צייזל
נספח פרוגרמתי חברתי כלכלי	מנחה		56	-		טובי אלפנדרי, מירב רוזן צביקה מינץ, דלית גסול, לירון אמדור
נספח מעקב ובקרה	מנחה		6	-		אילן איזן
נספח יישום	מנחה		14	-		אילן איזן
נספח סייסמי	מנחה		21	-		אורי דור, אקולוג הנסה בע"מ
נספח מתחמים	מנחה	1: 12,500	-	1		אילן איזן
נספח רקע תכנוני כוללני מאושר	מסמך רקע	1: 12,500	-	1		אילן איזן
נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות החלות על התכנית	מסמך רקע		-	1		אילן איזן

1.7.1 כל מסמכי התכנית 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.

1.7.2 מסמכי התכנית המנחים מטרתם להנחות את התכניות המפורטות ולשמש כלי עזר לקבלת החלטות. סטייה מהם תחייב החלטה מנומקת של מוסד התכנון



1.8 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
דיוור בהישג יד	כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ובהתאם להסדרים בדיון.
התחדשות עירונית	התערבות באזור בנוי ע"י פעולות כגון חידוש המרחב הציבורי, עיבוי הבינוי, פינוי בינוי וכד', לצורך החייאתו ושיקומו. עיבוי בינוי לענין זה: תוספת קומות ו/או תוספת אגפים למבנים קיימים והוספת בניה במגרשים ריקים או בחלקים ריקים של מגרשים בנויים, מילוי נתקים (infill), לרבות תוספות בניה המתאפשרות מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה או כל תכנית ארצית אחרת שתבוא במקומה.
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
שטחי בניה	השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי שירות תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת מבלי שיהיו שינוי לתכנית זו.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור (למשל: מגורים לסוגיהם).
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בהתאם להוראות המתחמים, זאת בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
שימוש נלווה	שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרשים לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישוא של פרק 3.
בניה ירוקה	גישה מערכתית כוללת לתכנון, בניה ותפעול של בניינים וסביבתם, המיושמת משלב התכנון המוקדם ועד למגורים בבית, תוך ניצול יעיל וחסכוני של משאבי הטבע והסביבה, מזעור מפגעים סביבתיים, בהתאם לתקן 5281 על עדכוניו. זאת במטרה לחסוך אנרגיה, מים וחומרי גלם, וליצור תנאים איכותיים ובני קיימא לדיירים בבניין ולשוהים בסביבותיו.
החוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקוניו.
ועדת שימור	ועדת שימור של הרשות המקומית כהגדרתה בחוק
יחידת אירוח עירונית	יחידה המהווה חלק מדירת מגורים, עם כניסה נפרדת, או הבנויה בסמוך לדירת המגורים, המיועדת לשמש לאירוח לפרקי זמן קצובים והתואמת את תקני משרד התיירות. היחידה תהיה רשומה על שם אותם בעלים ולא יותר פיצול בעלויות.

מסמך המתייחס למתחם, או אזור מוגדר, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים שימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; הצורך בדיוור בהישג יד וכמפורט בהוראות תכנית זו; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד'.	מסמך מדיניות
ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.	מרחב ציבורי פתוח
אתר ו/או מרקם הראוי לשימור בשל ייחוד, צביון או חשיבות היסטורית, אדריכלית או ארכיאולוגית, והמסומן בתשריט בנספח השימור.	אתר לשימור
יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצויינת במספר, ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו.	מתחם תכנון
מתקן בטחוני כהגדרתו בסעיף 159 לחוק, שטח שהוטלו עליו מגבלות לפי סעי' 160 לחוק ושטח סגור כהגדרתו בתקנות ההגנה (שעת חירום), 1945	שטח בטחוני
מבנים קבועים המיועדים לטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית של חלקות הבעלים, הכוללים: מיון, בירור, שטיפה, אריזה, אחסון וקירור באופן שקשור במישרין לעיבוד החקלאי; סככת כלים חקלאיים; תא ניהול ובקרה לחממות או בית אריזה הנמצא בסמוך. ללא מבנים לגידול בעלי חיים. מבנים חקלאיים בתכנית זו אינם כוללים מבני קירוי לצמחיה, המוגדרים בנפרד.	מבנים חקלאיים
חממה, בית רשת, מנהרה עבירה, כהגדרתם בתכנית ש/ 1130.	מבני קירוי לצמחיה
שטח הכולל מבנים ומתקנים הדרושים במישרין לחקלאות, כולל לאחזקת מיכון חקלאי ולאחסון תשומות חקלאיות; מתקנים קטנים לאריזה וטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית; עיבוד תוצרת חקלאית.	חצר חקלאית
תיירות המשתלבת במשק החקלאי ופותחת אותו לביקורי קהל, תוך שיתוף המבקרים בפעילות החקלאית של המשק בענפי הייצור השונים. במסגרת זו - קיום מרכז מבקרים, מכירת תוצרת עצמית, או המתקבלת מהפעילות החקלאית באזור, פעילות תיירותית-חינוכית, כולל קטיף עצמי; עיבוד תוצרת חקלאית המיוצרת במשק או במשקים סמוכים, כגון יקב, בית בד, מחלבה; פעילות תיירותית אחרת הקשורה במישרין בפעילות החקלאית במשק של המבקש; וכן מבנה לגידול, אחזקה וטיפול בסוסים, כולל שירותים נלווים לגידולם.	תיירות חקלאית
שטח פתוח טבעי או טבעי למחצה, המאפשר קישוריות של אורגניזמים לאורכו, בין שני אזורים טבעיים.	מעבר אקולוגי

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

2. מטרות התכנית

- מתן מענה תכנוני כולל לפיתוח זכרון יעקב בהיקף של כ-37,000 תושבים ;
- יצירת שלד תפקודי ופיסי ברור המחבר בין חלקי הישוב, בדגש על חיזוק הקשר בין מרכיביו ;
- חיזוק והעצמת מרכז היישוב ההיסטורי - בהיבט התפקודי, הערכי והסמלי ;
- עידוד התחדשותם ופיתוחם של אזורי המגורים הקיימים והכוונת פיתוח מגורים באזורים חדשים ;
- מתן מענה לצורכי ציבור : מבנים, מוסדות, שירותים ושטחים פתוחים, בהתייחס לאוכלוסייה הקיימת ולאוכלוסיית היעד ;
- עידוד שימור, טיפוח וקיום לאורך זמן של אתרים בעלי חשיבות תרבותית והיסטורית לרבות המורשת החקלאית, ומאפיינים תיירותיים הקשורים בהתפתחות היישוב ;
- שמירה על שטחים פתוחים ערכיים, שטחים חקלאיים, ערכי טבע ופרוזדורים אקולוגיים ;
- חיזוק הכלכלה המקומית תוך העצמת היתרונות היחסיים של היישוב, בהתאמה לרגישות הנופית-סביבתית של המרחב.
- הכוונת הפיתוח התיירותי בתחום השטח הבנוי בישוב וטיילות במרחב הפתוח הסובב ;
- הסדרת מערך התנועה והנגישות בישוב, בדגש על שיפור המערך הקיים ;

3. ייעודי קרקע ושימושים

- א. ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי השימוש העיקרי שבהם.
- ב. בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים שהם אינהרנטים לשימושים העיקריים והמשניים ונדרשים לתפקודם, והמתאימים בהיקפם ובאופיים לייעוד העיקרי, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים כולל תשתיות תת קרקעיות, מבנים ומוסדות לצורכי ציבור ושטחי ציבור פתוחים, מבנים ומתקנים לספורט, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים, מרכזים מקומיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור, מרכזים שכונתיים לאיסוף פסולת למיחזור, מתקני אנרגיה סולרית המשתלבים במבנים ואינם מהווים מטרד לציבור וכד'. כל זאת בלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.
- ג. השימושים, המפורטים בכל יעוד, כולם או חלקם, ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו. ההוראות הנלוות לשימושים האמורים יחולו על ייעודי הקרקע שייקבעו, גם אם אינם מסומנים בתשריט תכנית זו, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- ד. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד בפרק זה (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.
- ה. באזור המסומן בתשריט יעודי קרקע כקו חשמל מתח עליון יחולו הוראות תמ"א 10 / ג / 2.

3.1	מגורים
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים.
שימושים משניים	(2) מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים. מתקני אכסון תירותי מסוג: מלונית או יחידות אירוח עירוניות, המשתלבים באזור מגורים. (3) חצר חקלאית בתנאי שהיקף הפעילות בה אינו מהווה מטרד לאזורי מגורים סמוכים.

3.2	מבנים ומוסדות ציבור
3.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות ומוסדות להשכלה גבוהה, מבנים לצרכי תרבות, דת ספורט ונופש, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים, ספריות. (2) שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ושירותי חירום.
שימושים משניים	(3) מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות ומזנונים.

3.3	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
3.3.1	שימושים
	כמפורט בסעיפים 3.1 (מגורים) ו-3.2 (מבנים ומוסדות ציבור) לעיל.

3.4	עירוני מעורב
3.4.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) מסחר קמעונאי, שווקים, עסקי רוכלות, בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים. (2) מגורים לסוגיהם, כולל דיור מוגן, בתי אבות, מעונות סטודנטים וכו'. (3) מבנים ומוסדות ציבור לצורכי חינוך, תרבות, ספורט, דת, בריאות, קהילה ורווחה, שירותים מוניציפאליים, שירותי חירום עירוניים. (4) מכללות ומוסדות להשכלה גבוהה. (5) מבני תרבות חברה בילוי ופנאי. (6) מתקני אכסון תיירותי מסוג: מלון, מלונות, לרבות מרכזי כנסים במלון, אכסניית נוער, יחידות אירוח עירוניות, המשתלבים באזור מגורים. (7) חצר חקלאית, כולל תיירות חקלאית (8) ייקב יין והמתקנים הנדרשים להפעלתו

3.5	שטח ציבורי פתוח
3.5.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) שטחי גינון ונטיעות, שטחים פתוחים טבעיים, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה ומתקני משחקים. (2) מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט
שימושים משניים	(3) מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים (4) קיוסק/מזנון (5) מתקנים הנדסיים מקומיים
3.5.2	הוראות
כללי	(1) קיוסק/מזנון, מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים יותרו בשצ"פ שגודלו מעל 5 דונם ומהווה יחידת קרקע מגובשת שלמה ורציפה. א. הקיוסק/מזנון יותר בגודל מירבי של 40 מ"ר (לכל 5 דונם) ויפעל כחלק מתפקוד השצ"פ. לא תותר בנייתו בנפרד מפיתוח השצ"פ. ב. שירותים ציבוריים יותרו בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, ומחסן תפעולי לצרכי תחזוקת השצ"פ - בשטח של 15 מ"ר המשתלב עם פיתוח הנוף והסביבה. (2) מתקנים הנדסיים יוגדרו בתכנית מפורטת בתא שטח נפרד ולא כחלק מייעוד השצ"פ ותכליותיו. בתכניות מפורטות לשצ"פ ניתן להגדיר מיקום למתקן הנדסי כגון תחנות טרנספורמציה ומתקני ביוב מקומיים (תחנת סניקה/שאיבה), במידה וידרשו, והם יסומנו כיעוד קרקע נפרד (מתקנים הנדסיים) בתא שטח נפרד בגודל המינימאלי הנדרש, בשולי השטח ובאופן שלא יקטע את רציפותו ואיכותו של השצ"פ. שטח מתקן הנדסי לא יעלה על 100 מ"ר לתא שטח ביעוד זה כמסומן בתשריט. (3) על אף האמור ברישאה של פרק זה (סעיף 3.ב ו-ג), לא יותרו השימושים הנלווים המפורטים שם, למעט שבילים, חניות לשירות השטח הציבורי הפתוח בלבד, ותשתיות קוויות תת קרקעיות.

3.6	תיירות
3.6.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) אכסון מלונאי לסוגיו כולל בתי מלון, מלונות, אכסניות ויחידות אירוח עירוניות. (2) אטרקציות תיירותיות.
שימושים משניים	(3) מסחר נלווה לתיירות, גלריות, בתי קפה ומסעדות. (4) שימושי בידור, בילוי ופנאי, אולמות כנסים ואירועים, תרבות.
3.6.2	הוראות
כללי	(1) תכניות מפורטות לתיירות יערכו על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות. (2) סך שטח הבניה למסחר תיירותי לא יעלה על 15% משטח הבניה לתיירות, ויותנה במימוש השימוש העיקרי.

3.7	מגורים ותיירות
3.7.1	שימושים
שימושים	בהתאם לסעיפים 3.1 ו-3.6 לעיל.

3.8	תעסוקה
3.8.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) תעשיה נקייה ותעשייה עתירת ידע. (1) משרדים ושירותים פיננסיים. (2) מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר, אשר אינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום. (3) שימושי בידור, בילוי ופנאי (4) אולמות וגני אירועים (5) אחסנה ומרכזים לוגיסטיים (6) מכללות פרטיות (7) יקב ותעשיה אחרת בתחום היין או המזון
שימושים משניים	(8) מסחר קמעונאי וסיטונאי נלווה לתעסוקה. (9) מסעדות ובתי קפה. (10) חניון רכב כבד. (11) תחנת תדלוק.

3.9	תעסוקה, ומבנים ומוסדות ציבור ותיירות
3.9.1	שימושים
שימושים	כמפורט בסעיפים 3.2 (מבנים ומוסדות ציבור), 3.6 (תיירות) ו-3.8 (תעסוקה).

3.10	תעשייה
3.10.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) תעשייה לסוגיה ומלאכה (2) מתקן איסוף, מיון וטיפול בפסולת.
שימושים משניים	(3) אחסנה

3.11	ספורט ונופש
3.11.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) מגרשי ספורט, מבנים ומתקני ספורט ונופש, ומבני עזר הנדרשים לתפעולם. (2) חוות סוסים, בית ספר לרכיבה, רכיבה טיפולית, ומבני העזר הנדרשים להפעלתם.
שימושים משניים	(3) מסחר נלווה, כחלק בלתי נפרד ממבנה המיועד לשימוש עיקרי.

3.12	בית קברות
3.12.1	שימושים והוראות
	בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה ו/או תכנית תקפה החלה במקום.

3.13	שטחים פתוחים
3.13.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) עיבוד חקלאי (2) שטחים פתוחים טבעיים (3) ערוצי ניקוז (4) שבילים, שבילי אופניים, גשרים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, שטחי גינון ונטיעות, פינות ישיבה ותצפית, מתקני הצללה, שילוט לשירות משתמשי השטח הפתוח.
שימושים משניים	(5) קווי תשתית הנדסית עירונית תת קרקעיים, רצועת חשמל קו מתח עליון קיימת ומתקנים הנדסיים. (6) דרכים חקלאיות ודרכי שירות.
3.13.2	הוראות
מתקנים הנדסיים	(1) על אף האמור ברישא של פרק זה (סעיף 3.3 ב-ו-ג), לא יותרו השימושים הנלווים המפורטים שם, למעט השימושים המפורטים בסעיף 3.13.1. (2) מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, שלא יעלו בשטחם על 50 מ"ר למתקן ושהמתאימים בהיקפם ובאופיים לשטח הפתוח, ורק לאחר ששוכנע מוסד תכנון כי הכרחי למקמם בשטח הפתוח. (3) תכנית מפורטת תקבע את מיקומם והוראות ותנאים להקמתם, לרבות מיקומם בשולי השטח הפתוח כך שלא יקטעו רציפותו ואיכותו של השטח.

3.14	יער
3.14.1	שימושים
	(1) השימושים המותרים על פי תמ"א/22 על עדכונה.
	(2) מעבר שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים.

3.15	שמורת טבע
3.15.1	שימושים
	השימושים המותרים על פי תמ"א/8 על עדכונה.

3.16	חקלאי פתוח
3.16.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) גידולים חקלאיים ללא בניה. (2) שטחים פתוחים טבעיים. (3) דרכים חקלאיות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים ושילוטם.
שימושים משניים	(4) תחנת איסוף לגזם חקלאי. (5) מתקנים הנדסיים קטנים וקווי תשתית.

3.17	קרקע חקלאית
3.17.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) עיבוד חקלאי. (2) מבני קירוי לצמחיה. (3) מבנים חקלאיים. (4) תיירות חקלאית. (5) שטחים פתוחים טבעיים. (6) דרכים חקלאיות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים ושילוטם.
שימושים משניים	(7) תחנת איסוף לגזם ופסולת חקלאית. (8) מתקן הנדסי מקומי לטיפול בפסולת חקלאית או גזם ותחנת מעבר ומתקן קומפוסטציה בתאי שטח עם הנחיות מיוחדות בלבד. (9) קווי תשתית בהיקף ובאופי שלא יפגע בתפקוד השטח החקלאי.
3.17.2	הוראות
מבנים חקלאיים	(1) מבנים חקלאיים יותרו במיקומים בהתאם לתכנית ש/1130 ובשינויים הבאים: א. שטח המבנה לא יעלה על 1,500 מ"ר. ב. גובה חיצוני מירבי למבנה חקלאי לטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית לא יעלה על 10.5 מ'. (2) על אף האמור ברישא של פרק זה (סעיף 3.ב ו-ג), לא יותרו השימושים הנלווים המפורטים שם.

(3) במבנה חקלאי יותר שילוב של שימושים לתיירות חקלאית, בהיקף שלא יעלה על 50 מ"ר. השטח לשימושי תיירות חקלאית יהיה כלול במניין השטחים המותרים על פי תכנית זו. לא תותר הקמת מבנה באופן ייעודי לשימוש תיירות חקלאית. (4) שימושי התיירות החקלאית המותרים לשילוב במבנה חקלאי הינם: מרכז מבקרים, מכירת תוצרת עצמית, או המתקבלת מהפעילות החקלאית באזור, פעילות תיירותית-חינוכית, כולל קטיף עצמי; עיבוד תוצרת חקלאית המיוצרת במשק או במשקים סמוכים, כגון יקב, בית בד, מחלבה; פעילות תיירותית אחרת הקשורה במישרין בפעילות החקלאית במשק של המבקש.	תיירות חקלאית
---	-----------------------------

נחל, תעלה, מאגר מים	3.19
שימושים	3.19.1
(1) בהתאם להוראות תמ"א 3/ב/34.	שימושים עיקריים
הוראות	3.19.2
(1) בהתאם להוראות תמ"א 3/ב/34. (2) לאורך גדות הנחלים יובטח מעבר חופשי רציף לפעילות פנאי ונופש. (3) בתחום ההשפעה של הנחלים ינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת פגיעה באיכות המים בנחלים. (4) תשתיות ושימושים נוספים יותרו בתנאי שישמרו התפקודים האקולוגיים, ההידרולוגיים והניקוזיים של הנחל ובתחום השפעתו.	

דרך מאושרת / מוצעת	3.20
שימושים	3.20.1
(1) דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק, למעט מסילות ברזל.	שימושים עיקריים
(2) קווי תשתית.	שימושים משניים
הוראות	3.20.2
(1) כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות מעבר למסומן בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים, יהווה שינוי לתכנית זו לענין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו. (2) שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת בהתאם לתכניות מתאר ארציות לא יהווה שינוי לתכנית זו.	דרכים ארציות
(3) רוחב הדרכים המאושרות מסומן באופן סכמאטי. הרוחב הקובע של דרכים אלה יהיה בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום. (4) תוואי מדויק של דרכים מקומיות המסומנות בתכנית זו יקבע בתכנית מפורטת, בהתאם להוראות תכנית זו ולנספח התנועה המצורף אליה. (5) תכנית לדרך תכלול התייחסות למרכיבים של פיתוח נופי על בסיס נספח נופי שיצורף אליה. (6) תכנון הדרכים יעשה תוך שילוב מדרכות לטובת הולכי רגל וככל הניתן תוך שילוב שבילי אופניים.	דרכים מקומיות

3.21	מרכז תחבורה
3.21.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) מרכז תחבורה משולב (2) מבנה חניה ומגרשי חניה לכלי רכב לסוגיהם
שימושים משניים	(3) מסחר (4) תשתיות תת קרקעיות (5) גינון וטיפול נופי

4. הוראות להכנת תכנית מפורטות

4.1	הוראות כלליות
4.1.1	כללי: (1) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין: - הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות. - הוראות לשטחי המרחב הציבורי הפתוח הכלולים בה בדגש על נגישות ורציפות הפיסית והעיצובית, לרבות יצירת תנאים פסיים המעודדים שהייה ותנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, כדוגמת אמצעים ליצירת נוחות אקלימית, עידוד תחבורה ציבורית, וכד'. - הנחיות לממשק שבין המרחב הציבורי לבין המרחב הפרטי וכן הנחיות לחזות המבנים. - הנחיות נופיות לממשק עם השטחים הפתוחים הגובלים במרקם הבנוי. - בהתאם לצורך, הנחיות לצמצום מטרדים סביבתיים. (2) אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו. (3) תכנית הכוללת 200 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו והנספח הפרוגרמתי המצורף לה, והתדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית. (4) מוסד התכנון יחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחידות דיור חדשות ומעלה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת המציגה נתונים בנוגע לנושאים הבאים: 4.1. מאפייני אוכלוסיית היעד של התכנית, כולל הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית, בהתבסס על מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימושה 4.2. בדיקה בהתייחס לצורך בדיור בהישג יד ובהקצאת יחידות דיור קטנות, לרבות: - תמהיל יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה מבחינת גודלן, גובה הבניה, מגוון צפיפויות, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר בתחום התכנית ובסביבתה על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים.

- מלאי יחידות הדיור העונות על מאפיינים אלו בסביבה הקיימת והמתוכננת, לרבות מלאי יחידות דיור בהישג יד בהתאם להסדרים בדין, הקיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות דב"י. - המלצות בדבר הכללת יח"ד בהישג יד ו/או יח"ד קטנות בתכנית הנדונה ככל הנדרש 4.3. נתונים פרוגרמטיים הכוללים, בין היתר, את היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק בתחומם או בסביבה הקרובה שטחי ציבור נוספים לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי לפרויקטים חדשים. (5) תכנית מפורטת לעיבוי ותוספת יחידות דיור במרקם הקיים תכלול הוראות המוודאות השתלבות ושמירה על מאפייני המרקם הקיים לרבות התייחסות להיקף השטח המבונה ביחס לשטח הפתוח הסובב אותו. התכנית תכלול נספח בינוי בהתאם ותתייחס בין היתר לנושאים הבאים : 5.1. ביחידות דיור צמודות קרקע, במגרשים שגודלם חצי דונם ומעלה, יותר פיצול יח"ד אחת ל-2 יח"ד לכל היותר ובתנאי שגודל יחידת הדיור המפוצלת לא יקטן מ-45 מ"ר. 5.2. הצגת פתרונות חניה בתחום המגרש על פי התקן התקף ובהתאם למדיניות החניה המקומית וכן התייחסות לחניות אורחים. 5.3. הפיתוח הנופי יכלול שמירה על עצים בוגרים קיימים, ולפי העניין נטיעות חדשות במגרש. 5.4. תוצג השתלבות חזית הבניה המוצעת עם חלל הרחוב והמבנים הסמוכים. 5.5. במגרשי מגורים גובלים בשטח פתוח, יקבעו הנחיות בהתאם לסעיף 4.1.3 להלן. (6) תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו. (7) תכנית מפורטת תכלול, במידת האפשר ולפי העניין, הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת-קרקעי לשילוב שימושים כגון : מתקני תשתית, חניה, אחסון וכד' תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לפעילויות סמוכות. יותרו קומות תת קרקעיות בכל יעודי הקרקע, על פי שיקול דעת מוסד תכנון. (8) תכניות מפורטות יכללו הנחיות אשר יבטיחו כי היתר לתוספות בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413. (9) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא מומשה בתוך מסגרת זמן שתיקבע באותה תכנית בהתאם למאפייניה.	
עירוב שימושים : (1) יותר לקיים שימושים משניים באזורי מגורים במגרשים ו/או בבניינים נפרדים. (2) אלא אם נאמר בהוראות תכנית זו אחרת, יותרו שימושים משניים בבתי מגורים, ובלבד שהפעילות המסחרית תהיה במפלס הרחוב. תכנית מפורטת תוכל לאפשר שילוב שימושים משניים בבתי מגורים ובלבד שיקבעו בה הפתרונות המתאימים למניעת מטרדים ולשמירה על תנאי הסביבה, לרבות מניעת מטרדים לשימושים גובלים במגרש ובסמוך לו, וכן הנחיות באשר לאופן שילוב והתאמת הפעילות האמורה באזור מגורים. (3) שימושים משניים העלולים לגרום למטרדים סביבתיים לאזורי מגורים ילוו במסמך סביבתי, שיקבע את האמצעים למניעת מפגעים וסיכון סביבתי לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.	4.1.2
תכניות מפורטות החלות בקו המגע עם שטח טבעי פתוח : (1) על תכניות מפורטות החלות בקו המגע עם שטח טבעי פתוח יחולו ההוראות הבאות :	4.1.3

א. התכנית תגדיר אמצעים למניעת פגיעה בשטחים הטבעיים הגובלים במתחם בעת עבודות הקמה ופיתוח, ולביצוע שיקום נופי עם סיום הפיתוח. ב. התכנית תכלול הוראות לשמירת ערכי טבע ואמצעים לצמצום הפצתם של מינים פולשים. (2) התכנית תכלול הוראות לעניין הגנת אזורי בינוי מפני שרפות יער. (3) תכניות בהיקף התחום הבנוי, יכללו התייחסות לשביל סובב זכרון יעקב, המופיע בתשריט מצב מוצע של תכנית זו.	
שטחי ציבור: (1) בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והעירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכנית המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף והעיצוב העירוני, ולנספח החברתי-כלכלי המצורף לתכנית זו, לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה. (2) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בנייה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו. (3) ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם. (4) שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק (3) לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי: 4.1. להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות ציבורית בהתאם לדין, ורישומו על שמה. 4.2. להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות ציבורית בהתאם לדין ורישומו על שמה. (5) תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח החברתי כלכלי. (6) לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה המיועדים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בניה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבנייה שהוקטנו. (7) בתכנית מפורטת במגרש המיועד למבני ציבור שהוא מקרקעי ישראל או שהוא בבעלות הרשות המקומית, רשאי מוסד התכנון לאשר שטחי בניה לשימושים שאינם לצרכי ציבור והגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים כאמור, ובתנאי שהיקפם לא יעלה על 20% מהשטח הכולל המותר לבניה למבני הציבור במגרש. התכנית המפורטת תכלול תנאים להוספת השימושים והגדלת השטח כאמור, לרבות התנייתם במימוש בניית מבני הציבור שטרם נבנו באותו מגרש בעת אישור התכנית. (8) מימוש שטח מסחר נלווה למבני ציבור יהיה מותנה בבניית מבנה ציבור באותו מגרש ולא יהיה ניתן לבנותו בנפרד. שטח מסחר נלווה למבני ציבור לא יעלה על 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה כחלק ממבנה ציבור.	4.1.4

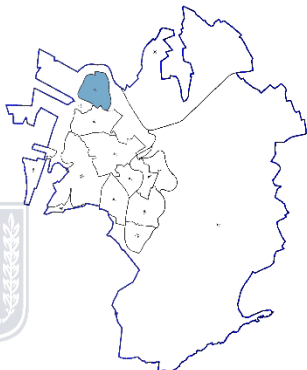
9) עם הגעת אוכלוסיית היישוב ל-46,500 תושבים (כ-80% מסך קיבולת האוכלוסיה על פי תכנית זו) לא תאושר תכנית מפורטת לתוספת יחידות דיור, אלא אם הוכנה פרוגרמה יישובית עדכנית לשטחי ציבור, שתהווה מסמך מנחה תכניות מפורטות.	
4.1.5 התחדשות עירונית (כהגדרתה בתכנית זו): 1) גבולותיו המדויקים של אזור המסומן להתחדשות עירונית בתשריט ייעודי הקרקע ובנספח העיצוב העירוני ייקבעו במסגרת התכנון המפורט. 2) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית, תכלול הוראות המתייחסות בין היתר ולפי העניין לנושאים הבאים: א. עקרונות לפיתוח חידוש ושדרוג התשתיות לסוגיהן הנדרשות לצורך התחדשות האזור תוך שימת דגש על שטחי ציבור והמרחב ציבורי לסוגיו. ב. קביעת הוראות בדבר פרישת השימושים באזור ההתחדשות העירונית ועקרונות לממשק התפקודי והעיצובי בינו לבין סביבתו. ג. אופי הבינוי הרצוי ופתרונות לעיבוי וציפוף המגורים בהתייחס לאופיו של המתחם: 1) פתרונות הנוגעים לאמצעי תחבורה בדגש על תחבורה ציבורית; 2) נספח תשתיות כולל התניות לשדרוג וחידוש תשתיות, הטמנת תשתיות ואיחוד תשתיות; 3) תכנון אקלימי בבניה גבוהה; 4) מיחזור פסולת בנין והנחיות למניעת זיהום אוויר; ד. התכנית תכלול קביעת שלביות ביצוע כך שהקמת יחידות הדיור המוצעות תותנה בהבטחת התשתיות הפיסיות, המרחב הציבורי ושירותי הציבור שנועדו לשרת אותו.	4.1.5
4.1.6 שטחים ציבוריים פתוחים: תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים פתוחים תכלול התייחסות, בין היתר ולפי העניין, לנושאים הבאים: 1) תכנון ופיתוח השטח כולו, ללא קשר לשלבויות ביצוע, בהתאם לעקרונות נספח העיצוב העירוני והנספח הנופי. 2) שמירת על הואדיות, אופן שילובם בפיתוח, הנחיות לממשק בינם לבין שטחים בנויים הגובלים בהם, ודרכי גישה אליהם ולאורכם. 3) הוראות עיצוב לשטחים הציבוריים הפתוחים והתאמתם לשימוש קבוצות אוכלוסייה שונות. 4) הנחיות פיתוח וקביעת דרכי הגיגון והנטיעות כולל התייחסות לסוגי צמחיה, שמירה על עצים בוגרים והוראות להבטחת טיפוחם ותחזוקתם לאורך זמן. 5) הנחיות בדבר מעבר תשתיות ופרטי פיתוח אופייניים, כגון: תאורה, ריהוט גן, ריצוף, מתקנים וגידור. 6) הוראות להסדרת הניקוז בשטחי התכנית המפורטת למניעת הצפות ונזקים לשטחים סמוכים. 7) הוראות לשימושים המותרים ומבני העזר כך שלא יקטעו את רציפותו או יפגעו באיכותו של השטח הציבור הפתוח.	4.1.6

	טיילות ושבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים: (1) תכנית מפורטת הכוללת בתחומה טיילת, שביל להולכי רגל או שביל לרכבי אופניים, או הגובלת בהם, על פי נספח הנוף המנחה של תכנית זו, תבטיח את רצף הטיילות ו/או השבילים כאמור, בהתאם לסימונם בתשריט ייעודי הקרקע ובנספח הנופי המצורף לתכנית זו ולהוראות סעיף זה. (2) רוחב הטיילת לא יפחת, ככל הניתן, מ-5 מ' ויכלול מעבר ציבורי חופשי של הולכי רגל ואופניים. (3) ייעשה מאמץ תכנוני לחבר את הטיילות והשבילים לרחובות ולשבילים סמוכים. (4) יותר טיפול עילי ותת קרקעי במי נגר בתחום הטיילות והשבילים. (5) לא תותר תנועת כלי רכב ממונעים בצירים אלה.	4.1.7
	שימור נוף המדרונות ההיקפיים לתחום הבנוי: א. תכניות מפורטות הכוללות פיתוח בתחום המדרונות בהיקף היישוב יתייחסו לנושאים הבאים: (1) בחינת נראות ונצפות מתוך התכנית אל סביבתה ומן הסביבה ביחס לתכנית המוצעת. (2) הנחיות בנושאים בעלי השלכה והשפעה על הצומח והסביבה הטבעית לרבות הכוונת מערכות תשתית אל תת הקרקע וצמצום ההשפעה הנופית של פרטי תמך. (3) הנחיות לטיפול בשטחים מופרים השבתם קרוב ככל הניתן למצבם הטבעי וכן הנחיות באשר לייצוב מדרונות ושיקומם. (4) התייחסות לצורך בזרימת נגר על המדרונות ולמניעת התייבשות הצומח הטבעי.	4.1.8
	דיוק בסימונים: (1) סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו. (2) סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.	4.1.9
	הוראות לכלל המתחמים: (1) שטחי הבניה במ"ר, המפורטים בכל מתחם, מתייחסים לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט. שטחים אלה כוללים את סך כל שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו. (2) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות וכולל הערכה של הזכויות המותרות לפי תמ"א 38. שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה למוסדות ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המסומנים בתשריט יעודי הקרקע, ואינם כוללים שטחי בניה בתת הקרקע, הניתנים להוספה בהתאם לס"ק 4 להלן וכן למתקנים הנדסיים מקומיים. (3) סה"כ שטחי הבניה הנ"ל מחושב בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. ככל שיתברר ע"י מוסד התכנון כי הזכויות התקפות ערב תכנית זו שונה, תשתנה התוספת בהתאמה, כך שישמר סה"כ היקף הזכויות המוצע בתכנית זו.	4.1.10



- (4) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות המתחם הרלוונטי, ובכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.
- (5) במקרה של שימושים מעורבים לא יעלו זכויות הבנייה של כל שימוש מעבר להיקף המרבי המותר של אותו שימוש, ולא יעלו על היקף זכויות הבנייה המקסימליות של הגבוה מבין הזכויות המאושרות לשימושים השונים.
- (6) בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.

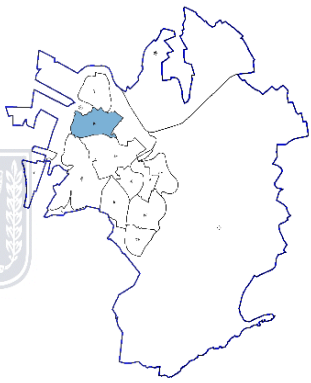


4.2		הוראות למתחמים	
4.2.1		מתחם 1 – גבעת עדן	
4.2.1.1		תיאור המתחם	
		שטח המתחם: כ-490 דונם שכונת מגורים, שנבנתה בשנות ה-90. מאופיינת ברובה בבנייה צמודת קרקע. השכונה ממוקמת על גבעה בצפון הישוב ונצפית למרחוק. במורדות הגבעה קיימים שטחים פתוחים בעלי ערך נופי גבוה. מרבית שטחי הבינוי מומשו, קיימים מגרשים בודדים למגורים וכן מגרשים המיועדים לתיירות שנתרו פנויים. תכנית המתאר מציעה במתחם זה תוספת זכויות בינוי למגורים, תוך קביעת התנאים לכך. כמו כן התכנית מבטלת שטחי תיירות שלא מומשו במורדות הצפוניים והמערביים של המתחם ומסבה אותם לשטחים פתוחים.	
4.2.1.2		נתונים כמותיים למתחם	
נושא		יחידת מידה	תוספת למאושר
סה"כ אוכלוסייה צפויה		נפש	כ-1,800
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)		מ"ר	48,600
מגורים		מ"ר	29,600
שימושים משניים למגורים		מ"ר	13,700
מבנים ומוסדות ציבור			5,300
סה"כ			כ-3,600
מוערך כי עד לשנת 2040 תוספת האוכלוסיה תהיה כ-40% מהתוספת המוצעת, בהיקף של 720 נפש.			
ניתן להמיר עד 3,900 מ"ר מזכויות הבניה למגורים למשרדים ו/או יחידות אירוח עירוניות בתחום מגרשי מגורים.		25,900	
שטחי בניה אלה מתייחסים לכלל מבני הציבור הנדרשים במתחם, בשטחים שסומנו בתשריט ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" ובשטחי ציבור שאינם מסומנים ואשר יוקצו במסגרת תכניות מפורטות. שטחי הציבור יוקצו בהתאם לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו ו/או להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.		14,300	
4.2.1.3		הוראות נוספות	

א. הבניה במתחם תותר עד לגובה של 2 קומות למגורים ו-4 קומות למבני ציבור, או בהתאם לתכנית תקפה החלה במקום, הגבוה מבין השניים. רשאי מוסד תכנון לקבוע גובה מבנים נמוך יותר משיקולי נצפות. ב. זכויות הבניה לשימושים עיקריים יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 70% למגרש, הגבוה מבין השניים. ג. יותרו שימושים משניים ביעוד קרקע מגורים, כמפורט בסעיף 3.1.1, למעט סעיף 3.1.1 ס"ק (3). ד. זכויות הבניה למבנים ומוסדות ציבור יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 150% למגרש, הגבוה מבין השניים. ה. שימושים משניים, שאינם משרדים או יחידות אירוח עירוניות, יותרו במגרשים עצמאיים בלבד. זכויות הבניה לשימושים משניים יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 100% משטח המגרש, הגבוה מבין השניים.	הוראות כלליות
---	-----------------------------

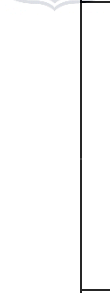
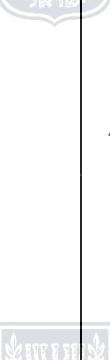
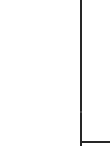
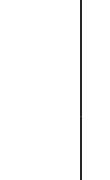
4.2.2 מתחם 2 – נווה שליו ומושבה צפון

4.2.2.1 תיאור המתחם

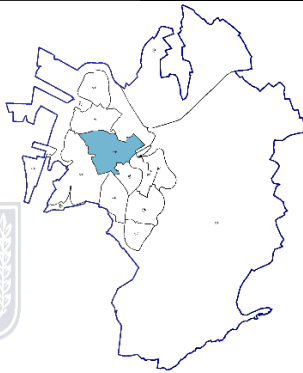
	שטח המתחם: כ-594 דונם שכונת מגורים קיימת. חלק מהדרכים המקומיות במזרח המתחם הן צרות. במורדות המערביים אזור תיירות הכולל בין היתר את חוות הברון ומלון אלמא. התכנית מציעה עיבוי מתון של זכויות הבניה למגורים במתחם, תוך קביעת התנאים לכך, כולל התניית תוספת זכויות הבניה בהרחבת הדרכים המקומיות.
--	---

4.2.2.2 נתונים כמותיים למתחם

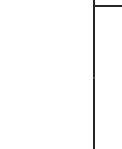
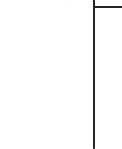
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-2,600	כ-5,000	מוערך כי עד לשנת 2040 תוספת האוכלוסיה תהיה כ-40% מהתוספת המוצעת, בהיקף של 1,040 נפש.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	173,900	305,200	
מגורים	מ"ר	118,000	233,000	ניתן להמיר עד 35,000 מ"ר מזכויות הבניה למגורים - למשרדים בתחום מגרשי מגורים. ניתן להמיר עד 4,700 מ"ר מזכויות הבניה למגורים - לשימושים משניים שאינם משרדים.

	ניתן להמיר עד 4,400 מ"ר מזכויות הבניה לתיירות - לשימושים משניים לתיירות המפורטים בסעיף 3.6.1.	22,200	14,900	מ"ר	תיירות
	שטחי בניה אלה מתייחסים לכלל מבני הציבור הנדרשים במתחם, בשטחים שסומנו בתשריט ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" ובשטחי ציבור שאינם מסומנים ואשר יוקצו במסגרת תכניות מפורטות. שטחי הציבור יוקצו בהתאם לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו ו/או להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	50,000	41,000	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
	4.2.2.3 הוראות נוספות				
	הוראות כלליות א. הבניה במתחם תותר עד לגובה של 2 קומות למגורים ו-4 קומות למבני ציבור, או בהתאם לתכנית תקפה החלה במקום, הגבוה מבין השניים. רשאי מוסד תכנון לקבוע גובה מבנים נמוך יותר משיקולי נצפות. ב. זכויות הבניה לשימושים עיקריים יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 70% למגרש, הגבוה מבין השניים. ג. זכויות הבניה למוסדות ציבור יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 150% למגרש, הגבוה מבין השניים. ד. זכויות הבניה לשימושים משניים יהיו בהתאם לתכנית תקפה החלה במקום, או עד 100% למגרש, הגבוה מבין השניים.				
	ציר מיוחד ה. תכנית מפורטת שעובר בתחומה ציר מיוחד המסומן בתשריט תכלול הוראות לפיתוחו תוך מתן עדיפות להולכי רגל ובהתייחס להנחיות נספח הנוף של תכנית המתאר. רוחב הציר לא יפחת מ-5 מטר.				
	תא שטח 149 ו. תוספת זכויות בניה או יחידות דיור למגורים בתא השטח תותנה בהכנת תכנית מפורטת לתא השטח כולו שתסדיר את הרחבת הדרכים ותוספת תשתיות אחרות הנדרשות לטובת עיבוי המגורים.				
	מלון אלמא (תא שטח 353) ז. תכנית מפורטת לאזור התיירות במתחם (תא שטח 353) תכלול גם את השטח הצמוד לה (תא שטח 561), כדי לאפשר את שמירת המדרון הטבעי הפתוח ליכון מערב ואת העצמת הבינוי בתחום המתחם התיירותי. תכנית כאמור תכלול התייחסות להיבטים הבאים: 1) התכנית תשמור על המבנה ההיסטורי הקיים. 2) לא תמוקם תוספת בניה החורגת מגבול המבנה המקורי לכיוון מערב. 3) תוספת בניה לא תחרוג בגובהה מקו הרקיע של גג המבנה ההיסטורי הקיים.				
	חוות הברון (תא שטח 950) ח. הסבת שטח חוות הברון למבנה המשלב תיירות ומגורים תותר בכפוף להסדרת פתרונות חניה ומקלוט נדרשים בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות. ט. תכנית כאמור תלווה בנספח בינוי ופיתוח נופי ערוך בהתאם להנחיות המפורטות בנספח העיצוב העירוני.				

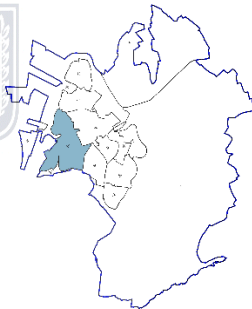
י. תכנית מפורטת לתוספת זכויות בתא שטח 951 ו/או לתוספת מגורים תותנה בין היתר בתכנית לריכוז כל זכויות הבניה בתא שטח זה, השארת המדרון המערבי (תא שטח 559) כשטח פתוח, ותכלול התייחסות להיבטים הבאים: (1) בניה תהיה בגובה של עד 3 קומות בכל חתך בינוי מפני הקרקע הטבעית. (2) התכנית תציג את השתלבות הבינוי המוצע בקו רקיע ואת נצפות האתר. (3) ממשק הבינוי עם השטח הפתוח יוגדר בהתאם להוראות תכנית זו, ובהתייחס להנחיות הנספח הנופי של תכנית זו.	תא שטח 951
יא. תכנית מפורטת תוכן לתא השטח במלואו.	תא שטח 108

מתחם 3 – מושבה מרכז, גבעת זמרין והכניסה המזרחית					4.2.3
תיאור המתחם					4.2.3.1
 שטח המתחם: כ-911 דונם מרכז היישוב ההיסטורי הכולל שימושים מעורבים של מגורים, מסחר, משרדים, תרבות, מוסדות ציבור לאורך דרך המייסדים. מתחם זה כולל את גבעת זמרין- נקודת ההתיישבות הראשונה, את מתחם היקב ואת אזור הכניסה המזרחית ליישוב. המתחם כולל מספר רב של אתרים ומתחמים לשימור, כמפורט בנספח השימור: אתרים בגבעת זמרין, ברחוב המייסדים, במתחם היקב, באחוזת לנגה ועוד. אתרי מורשת נוספים הן החצרות החקלאיות מראשית ימי היישוב, שנותרו פעילות עד היום. התכנית שואפת לשמר ולחזק את מרכז היישוב כמוקד התפקודי של היישוב ומציעה להרחיבו מגבעת זמרין במזרח (תא שטח 209) ועד לבית לנגה במערב (תא שטח 521) ולפתחו כאזור עירוני מעורב המשלב גם את הפעילות החקלאית המהווה חלק מהותי מזהותה של זכרון יעקב. באזורי המגורים הסובבים את המרכז ההיסטורי מוצע עיבוי זכויות מתוך. התכנית כוללת שינוי ייעוד של אזור תעסוקה מאושר במדרונות הצפון מזרחיים של היישוב לאזור מגורים. התכנית מאמצת את הסדרי התנועה החדשים בכניסה המזרחית, כפי שהם מופיעים בתכנית המאושרת ש/1058.					
נתונים כמותיים למתחם					4.2.3.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	

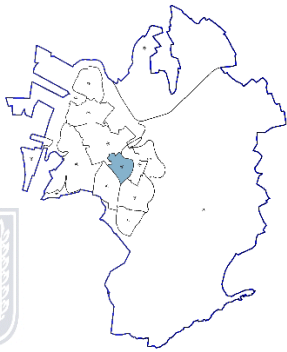
מוערך כי עד לשנת 2040 תוספת האוכלוסיה תהיה כ-40% מהתוספת המוצעת, בהיקף של 2,240 נפש.	כ-11,300	כ-5,600	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
	819,000	509,000	מ"ר	שטח בנייה כולל
הקצאת זכויות בניה לשימושים השונים, בהתאם להוראות סעיף 4.2.3.3 להלן. עד 70% מסך הזכויות ימומשו למגורים והיתרה למשרדים, מסחר ותיירות.	741,000	452,000	מ"ר	מגורים, משרדים, מסחר ותיירות
שטחי בניה אלה מתייחסים לכלל מבני הציבור הנדרשים במתחם, בשטחים שסומנו בתשריט ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" ובשטחי ציבור שאינם מסומנים ואשר יוקצו במסגרת תכנית מפורטת. שטחי הציבור יוקצו בהתאם לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו ו/או להוראות התנ"ך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	78,000	57,000	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.3.3 הוראות נוספות				
הוראות כלליות א. בשטחים המסומנים יעוד עירוני מעורב יותר כדלקמן: 1) במקומות בהם חלה תכנית ש/12/ג יהיו גובה הבניה, זכויות הבניה למגרש, ושימושי הקרקע בהתאם לתכנית ש/12/ג. 2) במקומות בהם לא חלה תכנית ש/12/ג, הבניה תותר עד לגובה של 2 קומות למגורים, למבני ציבור ולשימושים אחרים, או בהתאם לתכנית תקפה החלה במקום, הגבוה מבין השניים; זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 70% למגרש, הגבוה מביניהם. ב. בשטחים המסומנים יעוד מגורים יותר כדלקמן: 3) הבניה תותר עד לגובה של 3 קומות למגורים ולשימושים משניים למגורים, ו-4 קומות למבני ציבור, או בהתאם לתכנית תקפה החלה במקום, הגבוה מבין השניים. 4) זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 70% למגרש, הגבוה מביניהם. ג. זכויות הבניה למוסדות ציבור יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 150% למגרש, הגבוה מבין השניים. ד. זכויות הבניה לשימושים משניים יהיו בהתאם לתכנית תקפה החלה במקום, או עד 100% למגרש, הגבוה מבין השניים.				
התחדשות עירונית ג. מימוש התחדשות עירונית לפי תמ"א 38 על עדכונה יותנה בהכנת תכנית מפורטת למתחם כולו בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בתכנית המפורטת למתחם יקבעו הוראות בדבר שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.				

	ד. תכנית הכוללת בתחומה ציר מיוחד המסומן בתשריט תכלול הוראות לפיתוחו תוך מתן עדיפות להולכי רגל ובהתייחס להנחיות נספח הנוף. רוחב הציר לא יפחת מ-5 מטר. ה. בקטע ציר מיוחד – רחוב המייסדים: תכנית לתוספת בניה תקבע הוראות לשמירת גובה המבנים הנוכחי, וכן קו הבניין הקדמי וקווי הבניין הצדיים הנוכחיים במבנים הגובלים ברחוב. תכנית מפורטת תקבע הנחיות לטיפול הצמחיה בחזית המגרשים הפונה לרחוב, והגבלת גובה הגדרות בחזית הרחוב. ו. בקטע ציר מיוחד – רחוב הברושים: תכנית מפורטת תקבע הנחיות לשימור שדרת הברושים ברחוב, לטיפול הצמחיה בחזית המגרשים הפונה לרחוב, והגבלת גובה הגדרות בחזית הרחוב.	ציר מיוחד
	ז. על אף האמור בסעיף 4.2.3.3 ס"ק א) זכויות הבנייה וגובה הבניה יהיו לפי תכנית ש/916/ב. ח. תכנית מפורטת תיערך תוך שמירה על צירי הליכה וצירי מבט אל הנוף הפתוח. ט. תא שטח זה כולו הוא אתר לשימור. תכנית מפורטת בשטח זה תכלול הוראות לשימור מבנים, ניקבות, מתקנים, תוואים היסטוריים וצמחייה והוראות לשחזור בית ז'רמן, הכל בהתאם לתכנית ש/916/ב.	גבעת זמרי (תא שטח 209)
	י. אזור חצר כרמל הכולל את אחוזת בית לנגה מוגדר כמתחם לשימור. תכנית מפורטת תקבע הוראות לשימור מבנים ומרכיבים נופיים, כולל צמחיה, בהתייחס לנספח השימור ונספח הנוף המצורפים לתכנית זו. יא. במבנה ההיסטורי של בית לנגה יותרו שימושים של מוקד חינוכי, מוקד תיירותי, והסעדה בלבד, ללא תוספת בניה.	חצר כרמל- אחוזת לנגה ובית דניאל (תא שטח 521 ו-523)
	יב. תכנית מפורטת תוכן לתא השטח במלואו ותיערך בהתאם להנחיות הבאות: 1) התכנית תכלול הוראות המוודאות שמירה על הזיקה בין השימושים המוצעים לבין המורשת התעשייתית של המקום ומרכיביו ההיסטוריים. 2) לא יותרו מגורים בתא שטח זה. 3) התכנית תכלול פרוגרמה מפורטת לשימושים הכלולים בתחומה. 4) התכנית תפרט הוראות לפיתוח היקב, כך שיהיה פתוח לציבור הרחב. יג. היקב הוא אתר לשימור. תכנית מפורטת תכלול הוראות בנושא זה לרבות: 5) התכנית תלווה בתיק תיעוד לכל השטח המסומן כמתחם לשימור, הכולל פירוט הנחיות שימור מחייבות למבנים ולמתקנים באתר. 6) התכנית תכלול הוראות לשימור המבנים בהתאם להנחיות בתיק התיעוד, תכנון השטח הפתוח כך שישומרו מתקנים ותשתיות הדרושות להבנת התפעול של היקב, בהתאם לתוכנית ש/1110.	היקב (תא שטח 211)
	יד. תכנית מפורטת תכלול את תא השטח במלואו, וכן את השטח הפתוח הגובל בו מצפון (תא שטח 577). טו. התכנית תכלול התייחסות לממשק הבינוי המוצע עם אזור גבעת זמרי לרבות שבילי הולכי רגל שיחברו בין תחום התכנית לגבעת זמרי. טז. התכנית תכלול הוראות בינוי כך שיותאם, ככל הניתן, למבנה הטופוגרפי של השטח וינתן דגש מיוחד לנצפות ולעיצוב האדריכלי של השכונה והשתלבותה במרחב הסובב. יז. התכנית תשמור על הכניסה המזרחית לשוב כמבואה נופית. יח. התכנית תיערך תוך שמירה על צירי הליכה וצירי מבט אל הנוף הפתוח.	מורדות זמרי (תא שטח 107)

	יט. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה את מפעל המים המסומן לשימור בתשריט ובנספח השימור תקבע הנחיות המוודאות שימור מבנים ועצים המסומנים לשימור בתוכנית מפורטת ש/1058 וכן את שימור צינור המים ההיסטורי. יקבעו הנחיות כך שהמתחם לשימור יפותח כיחידה אחת ובאופן השומר על הקשר בין המבנים והמתקנים לשימור שהינם חלק ממפעל המים ההיסטורי, הכל בהתייחס לנספח השימור המצורף לתכנית זו.	מפעל המים (תאי שטח) 207, 208 (839)
	כ. תכנית מפורטת הכוללת מבנה לשימור תכלול הוראות המוודאות את שימורו בהתאם למפורט להלן ולסעיף 5.4 בהמשך מסמך זה: a. בית הכנסת (מבנה לשימור 1.4.1) - אין להרוס או להוסיף למבנה. בניה תותר לשם שחזור של המבנה ההיסטורי בלבד. b. בית הפקידות (מבנה לשימור 1.4.2) - אין להרוס או להוסיף תוספות חיצוניות למבנה. בניה תותר לשם שחזור של המבנה ההיסטורי בלבד, או בתוך המבנה, לא שינוי במעטפת החיצונית. c. בריכת בנימין (מבנה לשימור 1.4.3) - אין להרוס או להוסיף למבנה. תותר בניה לשם שחזור קשתות המים ההיסטוריות בלבד. d. מתחם בית אהרונסון (מתחם לשימור 2.1.1) - אין להרוס או להוסיף מבנים במתחם. תותר בניה לשם שחזור מרכיבים משמעותיים בחצר המשק. e. בית אהרונסון (מבנה לשימור 2.2.1) - אין להרוס או להוסיף למבנה. בניה תותר לשם שחזור התכנון הפנימי בלבד.	מבנים לשימור
	כא. בחצרות החקלאיות יותרו השימושים הבאים: סככות לאחסון מיכון חקלאי; מחסנים לאחזקת תשומות חקלאיות; מבנים לעיבוד, אריזה וטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית (יקב, בית בד וכיוצא בזה); ביעוד קרקע עירוני מעורב תותר גם תיירות חקלאית. כב. השטח הכולל של המבנים בחצר החקלאית, המיועדים לפעילות חקלאית, לא יעלה על 400 מ"ר. כג. תכנית מפורטת הכוללת פעילות תיירותית בחצרות החקלאיות, תבטיח הסדרת פתרון מתאים לנגישות וחניה. השטח הכולל המותר לפעילות תיירותית לא יעלה על 150 מ"ר והוא יתווסף לשטח הבינוי המותר לפעילות חקלאית כמפורט לעיל.	חצרות חקלאיות

מתחם 4 – מושבה מערב, שכונת יעקב, השמורה, נווה הברון					4.2.4
תיאור המתחם					4.2.4.1
 שטח המתחם: כ- 1336 דונם שכונת מגורים, מאופיינת ברובה בבניית צמודת קרקע, חלקה המערבי צופה לחוף הים וצמוד למדרון המערבי הפתוח, וחלקה הדרומי משיק לשטחים פתוחים של רמת הנדיב. התכנית מציעה עיבוי מתון של זכויות הבניה במתחם תוך קביעת התנאים לתכניות מפורטות.					
נתונים כמותיים למתחם					4.2.4.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	

	מוערך כי עד לשנת 2040 תוספת האוכלוסיה תהיה כ-40% מהתוספת המוצעת, בהיקף של 2,800 נפש.	כ-13,700	כ-7,000	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
		751,000	338,600	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)
	ניתן להמיר עד 96,300 מ"ר מזכויות הבניה למגורים - למשרדים בתחום מגרשי מגורים. ניתן להמיר עד 12,800 מ"ר מזכויות הבניה למגורים - לשימושים משניים למגורים, שאינם משרדים.	642,000	273,000	מ"ר	מגורים
		29,000	9,000		תיירות
		8,000	1,600	מ"ר	שימושים משניים למגורים
	שטחי בניה אלה מתייחסים לכלל מבני הציבור הנדרשים במתחם, בשטחים שסומנו בתשריט ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" ובשטחי ציבור שאינם מסומנים ואשר יוקצו במסגרת תכניות מפורטות. שטחי הציבור יוקצו בהתאם לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו ו/או להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	72,000	55,000		מבנים ומוסדות ציבור
	4.2.4.3 הוראות נוספות				
	א. הבניה במתחם תותר עד לגובה של 2 קומות למגורים ו-4 קומות למבני ציבור, או בהתאם לתכנית תקפה החלה במקום, הגבוה מבין השניים. רשאי מוסד תכנון לקבוע גובה מבנים נמוך יותר משיקולי נצפות. ב. זכויות הבניה למגורים יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 70% למגרש, הגבוה מבין השניים. ג. יותרו שימושים משניים ביעוד קרקע מגורים, כמפורט בסעיף 3.1.1. ד. זכויות הבניה למוסדות ציבור יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 150% למגרש, הגבוה מבין השניים. ה. זכויות הבניה לשימושים משניים יהיו בהתאם לתכנית תקפה החלה במקום, או עד 100% למגרש, הגבוה מבין השניים.				
	ו. כמפורט בהוראות למתחם 3 לעיל.				
	חצרות חקלאיות				

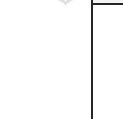
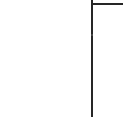
4.2.5 מתחם 5 – הגורן, מול היקב ורמת צבי				
4.2.5.1 תיאור המתחם				
	שטח המתחם: כ-312 דונם אזור מגורים קיים הכולל בתים צמודי קרקע (בעיקר בצפון האזור) ובניה רוויה (בעיקר בדרום האזור). באזור הדרומי רוב המגורים בבנייני שיכון ומקצתו בבנייה צמודת קרקע. בשנים האחרונות חלק ממבני השיכון עברו התחדשות עירונית על ידי שדרוג הבנייה תוספת קומות במסגרת תמ"א 38. התכנית מציעה עיבוי מתון של זכויות הבניה במתחם, תוך הגדרת התנאים לכך. באזורי השיכונים התכנית מעודדת המשך תהליכי התחדשות ושדרוג הבניה.			
4.2.5.2 נתונים כמותיים למתחם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-1,200	כ-3,750	מוערך כי עד לשנת 2040 תוספת האוכלוסיה תהיה כ-40% מהתוספת המוצעת, בהיקף של 480 נפש.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	68,100	236,300	
מגורים	מ"ר	51,100	173,000	תוספת זכויות הבניה היא לצורך תוספת יח"ד, שיפור רווחת הדיור בניה לרבות במסגרת התחדשות עירונית, כמפורט בהוראות למתחם זה. ניתן להמיר עד 26,000 מ"ר מזכויות הבניה למגורים למשרדים בתחום מגרשי מגורים. ניתן להמיר עד 3,500 מ"ר מכלל זכויות הבניה למגורים לטובת שימושים משניים למגורים.
שימושים משניים למגורים	מ"ר	0	2,300	

שטחי בניה אלה מתייחסים לכלל מבני הציבור הנדרשים במתחם, בשטחים שסומנו בתשריט ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" ובשטחי ציבור שאינם מסומנים ואשר יוקצו במסגרת תכניות מפורטות. שטחי הציבור יוקצו בהתאם לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו ו/או להוראות התנ"ך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	61,000	17,000	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.5.3 הוראות נוספות				
(1) הבניה למבני ציבור תותר עד לגובה של 4 קומות, או בהתאם לתכנית תקפה החלה במקום, הגובה מבין השניים. זכויות הבניה למבני ציבור יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 150% למגרש, הגובה מביניהם. (2) יותרו שימושים משניים ביעוד קרקע מגורים, כמפורט בסעיף 3.1.1, למעט סעיף 3.1.1 ס"ק (3). (3) זכויות הבניה לשימושים משניים יהיו בהתאם לתכנית תקפה החלה במקום, או עד 100% למגרש, הגובה מבין השניים.				הוראות כלליות
(4) זכויות הבניה למגורים יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 70% למגרש, הגובה מביניהם. (5) הבניה למגורים תותר עד גובה של 2 קומות, או בהתאם לתכנית תקפה החלה במקום, הגובה מבין השניים.				תאי שטח 127 ו-153
(6) זכויות הבניה למגורים יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 110% למגרש, הגובה מביניהם. (7) הבניה למגורים תותר עד גובה של 3 קומות, או בהתאם לתכנית תקפה החלה במקום, הגובה מבין השניים.				תא שטח 154
(8) תא שטח אלו מיועדים להתחדשות עירונית, ויתוכננו בהתאם להוראות בסעיף 4.1.5. (9) זכויות הבניה למגורים יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 210% למגרש. (10) בתא שטח 129 הבניה למגורים תותר עד גובה של 6 קומות, או בהתאם לתכנית תקפה החלה במקום, הגובה מבין השניים. (11) בתא שטח 146 הבניה למגורים תותר עד גובה של 5 קומות, או בהתאם לתכנית תקפה החלה במקום, הגובה מבין השניים.				תאי שטח 129 ו-146

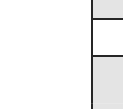
מתחם 6.1 – תעשיות בית אל				4.2.6
תיאור המתחם				4.2.6.1

		שטח המתחם: כ-33 דונם המתחם כולל את תעשיות בית אל.	
---	---	--	--

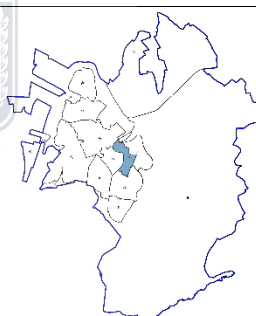
4.2.6.2	נתונים כמותיים למתחם
----------------	-----------------------------

	נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
	סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0	
	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	2,200	30,300	
	תעסוקה	מ"ר	2,200	26,100	
	מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	0	4,200	שטחי בניה אלה מתייחסים לכלל מבני הציבור הנדרשים במתחם, בשטחים שסומנו בתשריט ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" ובשטחי ציבור שאינם מסומנים ואשר יוקצו במסגרת תכניות מפורטות. שטחי הציבור יוקצו בהתאם לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו ו/או להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.

4.2.6.3	הוראות נוספות
תעסוקה	תכנית מפורטת תבטיח כי פעילות התעסוקה לא תיצור סיכון לשימושי קרקע רגישים סמוכים או למטיילים בשטחים הפתוחים.

	4.2.7 מתחם 6.2 – חלומות זכרון יעקב והפארק	
		
	4.2.7.1 תיאור המתחם	



		שטח המתחם: 279 דונם מתחם זה כולל מספר אזורים: - שכונת מגורים חלומות זכרון יעקב, המאופיינת בבנייה רוויה. - פארק זכרון יעקב - מתחם מבני חינוך התכנית מציעה במתחם זה הגדלת זכויות למבני ציבור.																																						
		4.2.7.2 נתונים כמותיים למתחם																																						
		<table><tr><th>נושא</th><th>יחידת מידה</th><th>תוספת למאוסר</th><th>סה"כ</th><th>הוראות</th></tr><tr><td>סה"כ אוכלוסייה צפויה</td><td>נפש</td><td>0</td><td>2,300</td><td></td></tr><tr><td>שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)</td><td>מ"ר</td><td>31,400</td><td>200,000</td><td></td></tr><tr><td>מגורים</td><td>מ"ר</td><td>1,800</td><td>105,800</td><td>תוספת זכויות הבניה היא לצורך שיפור ברווחת הדיור ביחידות הדיור הקיימות.</td></tr><tr><td>שימושים משניים למגורים</td><td>מ"ר</td><td>300</td><td>900</td><td></td></tr><tr><td>מבנים ומוסדות ציבור</td><td>מ"ר</td><td>29,000</td><td>93,000</td><td>שטחי בניה אלה מתייחסים לכלל מבני הציבור הנדרשים במתחם, בשטחים שסומנו בתשריט ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" ובשטחי ציבור שאינם מסומנים ואשר יוקצו במסגרת תכניות מפורטות. שטחי הציבור יוקצו בהתאם לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו ו/או להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.</td></tr><tr><td>שטח ציבורי פתוח</td><td>מ"ר</td><td>300</td><td>300</td><td>שטחי הבניה יותרו בהתאם למפורט בסעיף 4.2.6.3 להלן.</td></tr></table>				נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	2,300		שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	31,400	200,000		מגורים	מ"ר	1,800	105,800	תוספת זכויות הבניה היא לצורך שיפור ברווחת הדיור ביחידות הדיור הקיימות.	שימושים משניים למגורים	מ"ר	300	900		מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	29,000	93,000	שטחי בניה אלה מתייחסים לכלל מבני הציבור הנדרשים במתחם, בשטחים שסומנו בתשריט ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" ובשטחי ציבור שאינם מסומנים ואשר יוקצו במסגרת תכניות מפורטות. שטחי הציבור יוקצו בהתאם לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו ו/או להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	שטח ציבורי פתוח	מ"ר	300	300	שטחי הבניה יותרו בהתאם למפורט בסעיף 4.2.6.3 להלן.
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות																																				
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	2,300																																					
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	31,400	200,000																																					
מגורים	מ"ר	1,800	105,800	תוספת זכויות הבניה היא לצורך שיפור ברווחת הדיור ביחידות הדיור הקיימות.																																				
שימושים משניים למגורים	מ"ר	300	900																																					
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	29,000	93,000	שטחי בניה אלה מתייחסים לכלל מבני הציבור הנדרשים במתחם, בשטחים שסומנו בתשריט ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" ובשטחי ציבור שאינם מסומנים ואשר יוקצו במסגרת תכניות מפורטות. שטחי הציבור יוקצו בהתאם לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו ו/או להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.																																				
שטח ציבורי פתוח	מ"ר	300	300	שטחי הבניה יותרו בהתאם למפורט בסעיף 4.2.6.3 להלן.																																				
		4.2.7.3 הוראות נוספות																																						



1) יותרו שימושים משניים ביעוד קרקע מגורים, כמפורט בסעיף 3.1.1, למעט סעיף 3.1.1 ס"ק (3). 2) זכויות הבניה למגורים יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 210% למגרש, הגבוה מביניהם. 3) הבניה למגורים תותר עד גובה של 6 קומות, או בהתאם לתכנית תקפה החלה במקום, הגבוה מבין השניים. 4) זכויות הבניה למבני ציבור יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 110% למגרש, הגבוה מביניהם. 5) הבניה למבני ציבור תותר עד גובה של 3 קומות, או בהתאם לתכנית תקפה החלה במקום, הגבוה מבין השניים. 6) זכויות הבניה לשימושים משניים למגורים יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 100% למגרש, הגבוה מביניהם. 7) הבניה לשימושים משניים למגורים תותר עד גובה של 2 קומות, או בהתאם לתכנית תקפה החלה במקום, הגבוה מבין השניים. 8) תותר בניה בתאי השטח המיועדים לשצ"פ בהיקף כולל של עד 300 מ"ר לכל תאי השטח המיועדים לשצ"פ במתחם, בהתאם להוראות סעיף 3.5.2.	הוראות כלליות
--	-----------------------------

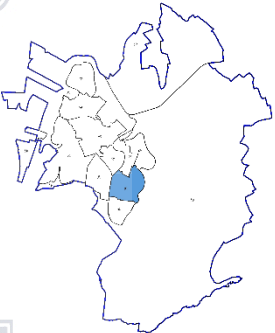
מתחם 7 – זכרונה					4.2.8
תיאור המתחם					4.2.8.1
 שטח המתחם: כ-409 דונם שטח פתוח, הכולל את הר זכרונה ואת מורדותיו. שטח זה מיועד ברובו בתכנית ש/11 למגורים ובתכנית ש/420 למוסדות ציבור, שטרם מומשו. התכנית מציעה במתחם זה אזור מגורים בהיקף של כ-1,039 יח"ד וכן מוסדות ציבור ברמת השכונה וברמה כלל-ישובית.					
נתונים כמותיים למתחם					4.2.8.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	כ-3,325		
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	134,300	299,300		
מגורים	מ"ר	16,000	166,000	תוספת זכויות הבניה היא לצורך שיפור ברווחת הדיר. ניתן להמיר עד 38,400 מ"ר מזכויות הבניה למגורים למשרדים בתחום מגרשי מגורים.	

		10,000	10,000	מ"ר	שימושים נלווים למגורים
	שטחי בניה אלה מתייחסים לכלל מבני הציבור הנדרשים במתחם, בשטחים שסומנו בתשריט ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" ובשטחי ציבור שאינם מסומנים ואשר יוקצו במסגרת תכניות מפורטות. שטחי הציבור יוקצו בהתאם לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו ו/או להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	123,300	108,300	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.8.3 הוראות נוספות					
	הוראות כלליות (1) תכנית מפורטת תוכן למתחם במלואו. על אף האמור לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם התכנון, התואמת מסמך מדיניות למתחם כולו, לפי הגדרתו בסעיף 1.8 להוראות תכנית זו, אשר אומץ במוסד התכנון. (2) גבולות תאי השטח למבנים ומוסדות ציבור סומנו בתשריט באופן עקרוני, וניתן לשנות את מיקומם בתכנית מפורטת, ובלבד שהיקפם הכולל במתחם לא יפחת מ-60 דונם. הקצאת השטח למבני ציבור בתכנית המפורטת תהיה בהתאם לנספח הפרוגרמתי לתכנית זו, וככל הניתן תרכז אותם במספר מצומצם של תאי שטח גדולים ורציפים יחסית. (3) התכנית תכלול הקצאת תא שטח לבית ספר יסודי בגודל 17 דונם; מרכז ספורט עירוני בגודל 12 דונם; ובריכת שחיה בגודל 6 דונם. (4) התכנית תכלול היכל ספורט יישובי בהיקף של 4 דונם במיקום המסומן למבנה לתרבות ופנאי בתשריט יעודי הקרקע. (5) תכנית מפורטת תכלול בתחומה את דרך הגישה למתחם במלואה (תא שטח 901), עד וכלל חיבורה לדרך 652. התכנית תכלול תכנון מפורט של דרך הגישה והסדרי התנועה כולל הצגה של פתרונות הפיתוח והשיקום הנופי שידרשו. (6) תכנית מפורטת תציג את אופן חיבור השכונה עם השטח הפתוח שממזרח לה ועם מערך השבילים של פארק אלונה. גן ירון (תא שטח 514) המצוי במתחם זה ישמר במלואו כשטח פתוח ויתוכנן כחלק ממערך השטחים הפתוחים במתחם וכמבואה למערך השבילים המרחבי. (7) תכנית מפורטת תקבע שלביות בניה ואכלוס המגורים, כך שמימוש המגורים ימשך לאורך 15 שנים לכל הפחות. כל שלב פיתוח יהיה ברצף לשלב שקדם לו, ויכלול את כל התשתיות הנדרשות לתפקודו המלא. (8) הבניה למגורים תותר עד לגובה 6 קומות. (9) זכויות הבניה למגורים יהיו 100%. (10) יותרו שימושים משניים ביעוד קרקע מגורים, כמפורט בסעיף 3.1.1, למעט סעיף 3.1.1 ס"ק (3). (11) זכויות הבניה למבני ציבור יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 150% למגרש, הגבוה מביניהם. הבניה למבני ציבור תותר עד גובה 4 קומות. (12) זכויות הבניה לשימושים משניים למגורים יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 100% למגרש, הגבוה מביניהם. הבניה לשימושים משניים למגורים תותר עד גובה 2 קומות.				

	4.2.9 מתחם 8 – אחוזת ניל"י, בית התותחן ונווה רמז				
--	---	--	--	--	--

4.2.9.1				תיאור המתחם
				שטח המתחם: כ-536 דונם המתחם כולל מספר שכונות מגורים, וכן מבני ציבור מרכזיים ואזור תיירות: • מקבץ של מבני ציבור גדולים (בית ספר החיטה, הספורטן והמתנ"ס). • אתר הנצחה בית התותחן • שטח המיועד למגורים ולמבני ציבור וטרם מומש (תכנית מאושרת ש/580) • שטח המיועד למסחר ולבית אבות וטרם מומש (בתכנית מאושרת ש/מק/501א) (כיום מטע זיתים) • מלון בית רמז התכנית מציעה עיבוי מתון בזכויות הבינוי למגורים וליעודים נוספים.
4.2.9.2				נתונים כמותיים למתחם
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-2,400	כ-5,500	מוערך כי עד לשנת 2040 תוספת האוכלוסיה תהיה כ-40% מהתוספת המוצעת, בהיקף של 960 נפש.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	152,400	370,500	
מגורים	מ"ר	91,000	237,600	ניתן להמיר עד 26,600 מ"ר מזכויות הבניה למגורים למשרדים בתחום מגרשי מגורים. ניתן להמיר עד 3,500 מ"ר מכלל זכויות הבניה למגורים - לשימושים נלווים.
שימושים משניים למגורים	מ"ר	0	7,300	
תיירות	מ"ר	2,600	36,100	תוספת זכויות בתא שטח 354 (מלון רמז), בהתייחס להנחיות נספח השימור.
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	55,600	86,000	שטחי בניה אלה מתייחסים לכלל מבני הציבור הנדרשים במתחם, בשטחים שסומנו בתשריט ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" ובשטחי ציבור שאינם מסומנים ואשר יוקצו במסגרת תכניות מפורטות. שטחי הציבור יוקצו בהתאם לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו ו/או להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
ספורט	מ"ר	3,200	3,500	

4.2.9.3	הוראות נוספות
הוראות כלליות	(1) הבניה במתחם תותר עד לגובה של 2 קומות למגורים, 5 קומות לבית אבות ולדיור מוגן, ו-4 קומות למבני ציבור, או בהתאם לתכנית תקפה החלה במקום, הגבוה מבין השניים. (2) זכויות הבניה למגורים יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 70% למגרש, הגבוה מבין השניים. (3) זכויות הבניה למבני ציבור, לבית אבות ולדיור מוגן יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 150% למגרש, הגבוה מבין השניים. (4) יותרו שימושים משניים ביעוד קרקע מגורים, כמפורט בסעיף 3.1.1, למעט סעיף 3.1.1 ס"ק (3). (5) זכויות הבניה לשימושים משניים יהיו בהתאם לתכנית תקפה החלה במקום, או עד 100% למגרש, הגבוה מבין השניים.
	(6) תכנית מפורטת תשמור על היקף השטחים הפתוחים ועל רציפותם בהתאם לתכנית מאושרת. (7) בית אלכסנדר אהרונסון (מבנה לשימור 2.2.2): אין להרוס או להוסיף למבנה. תותר בניה לשם שחזור עיצוב הפנים בתקופה שבה השתייך המבנה לאלכסנדר אהרונסון.
תא שטח 260	(8) תכנית מפורטת תוכן לתא השטח במלואו, בהתאם להנחיות הנספח הפרוגרמטי של תכנית זו.

מתחם 9 – נווה שרת					4.2.10
תיאור המתחם					4.2.10.1
 שטח המתחם: 612 דונם שכונת מגורים, ברובה בניית צמודת קרקע בצפיפות 2.5-4 יח"ד לדונם. במרכז השכונה קיים מקבץ של מבני שיכון. חלק משטחי הבנייה המאושרים טרם מומשו (ש/619). התכנית מציעה עיבוי מתון של זכויות הבניה במתחם. התכנית קובעת עקרונות לתכנית התחדשות עירונית במקבץ מבני השיכון, ואזור פיתוח למגורים ולמוסדות ציבור בדרום-מערב המתחם. התכנית מציעה הרחבת אזור המגורים ברצועה צמודת דופן לבינוי קיים (תא שטח 158).					
נתונים כמותיים למתחם					4.2.10.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-4,400	כ-6,700	מוערך כי עד לשנת 2040 תוספת האוכלוסיה תהיה כ-40% מהתוספת המוצעת, בהיקף של 1,760 נפש.	

שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	127,160	277,650	
מגורים	מ"ר	72,000	205,000	ניתן להמיר עד 31,000 מ"ר מזכויות הבניה למגורים למשרדים בתחום מגרשי מגורים. ניתן להמיר עד 4,100 מ"ר מכלל זכויות הבניה למגורים לשימושים משניים.
שימושים משניים למגורים	מ"ר	160	650	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	55,000	72,000	שטחי בניה אלה מתייחסים לכלל מבני הציבור הנדרשים במתחם, בשטחים שסומנו בתשריט ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" ובשטחי ציבור שאינם מסומנים ואשר יוקצו במסגרת תכניות מפורטות. שטחי הציבור יוקצו בהתאם לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו ו/או להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
4.2.10.3 הוראות נוספות				
הוראות כלליות				(1) הבניה במתחם תותר עד לגובה של 2 קומות למגורים ו-4 קומות למבני ציבור, או בהתאם לתכנית תקפה החלה במקום, הגבוה מבין השניים. (2) זכויות הבניה למגורים יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 70% למגרש, הגבוה מביניהם. (3) זכויות הבניה למבני ציבור יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 150% למגרש, הגבוה מביניהם. (4) יותרו שימושים משניים ביעוד קרקע מגורים, כמפורט בסעיף 3.1.1, למעט סעיף 3.1.1 ס"ק (3). (5) זכויות הבניה לשימושים משניים למגורים יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 100% למגרש, הגבוה מביניהם.
תאי שטח 165 ו-522				(6) תאי שטח אלו מיועדים להתחדשות עירונית ויתוכננו בהתאם לסעיף 4.1.5. (7) זכויות הבניה למגורים יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 210% למגרש. (8) במסגרת תכנית להתחדשות עירונית יקבעו המבנים הקיימים בתא שטח 522 להריסה והעתקה ותא שטח זה ייועד לשצ"פ כמסומן בתשריט מצב מוצע של תכנית זו. (9) על אף האמור בס"ק 1, במסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה למגורים עד גובה 6 קומות. (10) התכנית תיעשה בהתייחס להנחיות פרק התחדשות עירונית בנספח עיצוב עירוני ולהנחיות הנספח הפרוגרמטי. (11) הפיתוח יעשה תוך התחשבות בכושר הנשיאה של התשתיות הקיימות (לרבות דרכים ושטחים ציבוריים) ותוך דגש על איכויות המרחב הציבורי, לרבות שמירה על רציפות המעבר בין תאי שטח 518 ו-519, קווי מבט פתוחים לנוף ושדרוג שצ"פים קיימים.
תא שטח 401				(12) תכנית מפורטת תוכן לתא השטח במלואו. (13) תכנית מפורטת תקבע את חלוקת הקצאת השטחים בין מגורים ומבני ציבור באופן שינתן מענה לצרכי הציבור הנדרשים בהתאם להנחיות הנספח הפרוגרמטי לתכנית זו. בפרט יקבע תא שטח בגודל כ-15.5 דונם לבית ספר יסודי חדש.



תא שטח 158	14) תכנית מפורטת תוכן לתא השטח במלואו.
---------------	--

מתחם 10 – פארק היין					4.2.11
תיאור המתחם					4.2.11.1
 שטח המתחם: כ-512 דונם כיום שטח פתוח בעל ערכיות נופית וסביבתית גבוהה. בתחום מתחם זה חלה תכנית ש/656 המייעדת את מרבית השטח לשימושי תיירות וכן כוללת 200 יח"ד.					
נתונים כמותיים למתחם					4.2.11.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	640		
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	10,000	394,450		
מגורים	מ"ר	0	31,000	ניתן להמיר עד 620 מ"ר מכלל זכויות הבניה למגורים לשימושים משניים.	
תעסוקה	מ"ר	0	14,600		
תיירות	מ"ר	0	144,750		
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	10,000	11,800	שטחי בניה אלה מתייחסים לכלל מבני הציבור הנדרשים במתחם, בשטחים שסומנו בתשריט ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" ובשטחי ציבור שאינם מסומנים ואשר יוקצו במסגרת תכניות מפורטות. שטחי הציבור יוקצו בהתאם לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו ו/או להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.	
הוראות נוספות					4.2.11.3



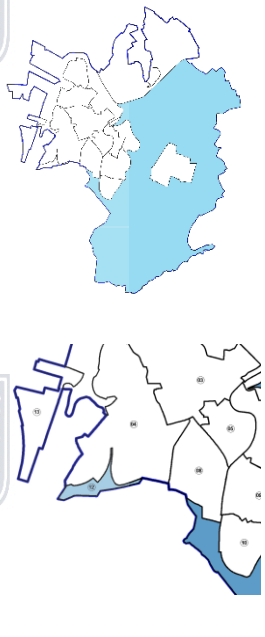
הנחיות להכנת תכנית מפורטת	(1) תכנית מפורטת שאיננה למתחם במלואו, תופקד בכפוף להתאמה לתכנית שלד או מסמך מדיניות למתחם כולו, אשר אומצו במוסד תכנון. (2) תכנית מפורטת במתחם זה תכלול התייחסות להיבטים הבאים: א. הקצאת שטח למוסדות ציבור בהתאם להנחיות הנספח הפרוגרמטי לתכנית זו. ב. הקצאת שטח רציף לפארק בהתייחס להנחיות נספח הנוף לתכנית זו. ג. התייחסות למערך השבילים, בהתייחס להנחיות נספח הנוף לתכנית זו. ד. התייחסות לנצפות הבינוי המוצע מאזור בקעת הנדיב.
הוראות כלליות	(3) זכויות הבניה למגורים יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 80% למגרש, הגבוה מביניהם. (4) הבניה למגורים במתחם תותר עד לגובה של 2 קומות, או בהתאם לתכנית תקפה החלה במקום, הגבוה מבין השניים. (5) זכויות הבניה למוסדות ציבור, לתעסוקה ולתיירות יהיו בהתאם לתכנית התקפה החלה במקום, או עד 100% למגרש, הגבוה מביניהם. הבניה לשימושים אלו תותר עד גובה 2 קומות.



4.2.12					תת-מתחם 11.1 מפעלי חח"ן							
4.2.12.1					תיאור המתחם							
					שטח תת-המתחם 11.1 : כ-1,066 דונם תת המתחם כולל את שטחי המפעל הבטחוני חח"ן. התכנית איננה משנה את ההוראות החלות על מפעל חח"ן על פי תכניות מאושרות.							
4.2.12.2					נתונים כמותיים למתחם							
נושא					יחידת מידה		תוספת למאוסר		סה"כ		הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה					נפש		0		0			
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)					מ"ר		0		33,200			
תעשייה					מ"ר		0		33,200			
4.2.12.3					הוראות נוספות							



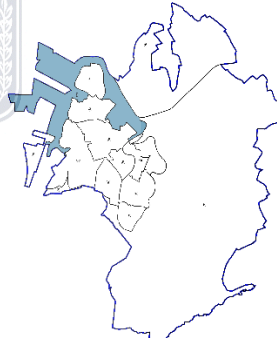
(1) השימושים יהיו בהתאם לתכניות התקפות ביום אישור תכנית זו. (2) בנוסף לאמור לעיל, יותר להקים מתקן איסוף, מיון וטיפול בפסולת ללא השפעות או סיכונים סביבתיים לשימושים גובלים, וכן מתקני תשתית ללא השפעות או סיכונים סביבתיים לשימושים גובלים. (3) תכנית מפורטת תבטיח כי פעילות התעשייה לא תיצור סיכון לשימושי קרקע רגישים סמוכים או למטיילים בשטחים הפתוחים.	תעשייה
---	----------------------

4.2.13 תת-מתחם 11.2 ומתחם 12- בקעת הנדיב, שטחים פתוחים בגבעות אלונה ושטחים חקלאיים מצפון לרמת הנדיב																								
4.2.13.1 תיאור המתחם																								
 שטח המתחם 11.2: כ-16,909 דונם שטח מתחם 12: כ-116 דונם מתחמים אלה כוללים שטחים פתוחים בבקעת הנדיב וברמת הנדיב, יערות, שמורות טבע, שטחים טבעיים ושטחים חקלאיים. השטחים מאופיינים בערכיות נופית וסביבתית גבוהה. התכנית מבקשת לשמור על שטחים אלה כשטחים פתוחים ולהגן על ערכי הטבע, הסביבה והנוף המצויים בהם.																								
4.2.13.2 נתונים כמותיים למתחם																								
<table><tr><th>נושא</th><th>יחידת מידה</th><th>תוספת למאוסר</th><th>סה"כ</th><th>הוראות</th></tr><tr><td>סה"כ אוכלוסייה צפויה</td><td>נפש</td><td>0</td><td>0</td><td></td></tr><tr><td>שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)</td><td>מ"ר</td><td>45,800</td><td>74,500</td><td></td></tr><tr><td>מבנים חקלאיים</td><td>מ"ר</td><td>32,800</td><td>61,500</td><td>מתוכם: 22,500 מ"ר למימוש מבנים חקלאיים בקרקע חקלאית. ניתן להמיר עד 750 מ"ר לתיירות חקלאית בהתאם לסעיף 3.17.2. 39,000 מ"ר למימוש מבנים חקלאיים בקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.</td></tr></table>					נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0		שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	45,800	74,500		מבנים חקלאיים	מ"ר	32,800	61,500	מתוכם: 22,500 מ"ר למימוש מבנים חקלאיים בקרקע חקלאית. ניתן להמיר עד 750 מ"ר לתיירות חקלאית בהתאם לסעיף 3.17.2. 39,000 מ"ר למימוש מבנים חקלאיים בקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות																				
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0																					
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	45,800	74,500																					
מבנים חקלאיים	מ"ר	32,800	61,500	מתוכם: 22,500 מ"ר למימוש מבנים חקלאיים בקרקע חקלאית. ניתן להמיר עד 750 מ"ר לתיירות חקלאית בהתאם לסעיף 3.17.2. 39,000 מ"ר למימוש מבנים חקלאיים בקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.																				

תיירות חקלאית בשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות	מ"ר	13,000	13,000		
הוראות נוספות				4.2.13.3	
מעבר אקולוגי	1	תאי שטח 571 ו-572 מהווים מעבר אקולוגי בעל חשיבות רבה המקשר בין פארק הטבע רמת הנדיב ושמורות הטבע הר חורשן ויער אלונה. תאי שטח אלה ישמרו כשטח פתוח טבעי. תכנית מפורטת החלה בתחומם תקבע הוראות לשמירת מערכות טבעיות ונופיות, לטיפול ערכי טבע ונוף של השטח, לשימור בתי הגידול שבו ולמעבר בעלי חיים לאורכו ובסביבתו.			
	2	יותר עיבוד חקלאי ללא מבנים חקלאיים, או מבני קירוי לצמחיה.			
	3	תשתיות אורכיות הנדרשות למעבר בשטחים אלו ומתקנים הנדסיים מקומיים, יתוכננו בתיאום עם רשות הטבע והגנים, באופן שלא ייצור הפרעה למעבר בעלי חיים.			
	4	יותר גידור למטרות שמירת טבע ותפקודו של המעבר האקולוגי בלבד.			
	5	בשטח זה לא יותר בינוי ולא תותר סלילת דרכים.			
	6	תכנית מפורטת לקטע הדרך הדרומי של כביש 652 החוצה את השטחים הפתוחים בשולי זכרון יעקב (משיק לתאי שטח 571 ו-572) תקבע אמצעים למימוש מעבר אקולוגי המקשר בין אזור רמת הנדיב לבין בקעת הנדיב.			
חקלאי עם הנחיות מיוחדות	1	מבנים חקלאיים יותרו בתא השטח כולו.			
	2	על אף האמור בסעיף 3.17.2 בשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות תותר תיירות חקלאית בהתאם להוראות הבאות:			
		א. יותרו כל שימושי התיירות החקלאית, המפורטים בסעיף 1.8 (הגדרות) בתכנית זו, כולל חוות סוסים.			
		ב. תיירות חקלאית תותר במבנים חקלאיים או במבנים ייעודיים לתיירות חקלאית.			
	ג.	שטח מבנה לתיירות חקלאית יהיה עד 500 מ"ר. שטח מבנה לחוות סוסים יהיה עד 1,500 מ"ר.			
	3	בכל חלקה ניתן יהיה לממש מבנה חקלאי לטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית אחד ומבנה לתיירות חקלאית אחד.			
	4	מתקן הנדסי מקומי לטיפול בפסולת חקלאית או גזם ותחנת מעבר ומתקן קומפוסטציה יותר בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.			
מתחם 13 – אזור תעסוקה מערבי					4.2.14
תיאור המתחם					4.2.14.1

	שטח המתחם: כ-402 דונם שטח זה כולל מרכז מסחרי יישובי ושטחים חקלאיים סביבו, והוא צפוי להתפתח כאזור תעסוקה משותף של יישובי האזור. תכנית המתאר מציעה תוספת זכויות בנייה וכן תוספת של שטחי תעסוקה בהיקף של 42.1 דונם בדרום המתחם, בכפוף למימוש של 70% מהזכויות באזור התעסוקה המשותף.																								
4.2.14.2 נתונים כמותיים למתחם																									
<table><tr><th>נושא</th><th>יחידת מידה</th><th>תוספת למאוסר</th><th>סה"כ</th><th>הוראות</th></tr><tr><td>סה"כ אוכלוסייה צפויה</td><td>נפש</td><td>0</td><td>0</td><td></td></tr><tr><td>שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)</td><td>מ"ר</td><td>99,600</td><td>197,000</td><td></td></tr><tr><td>תעסוקה</td><td>מ"ר</td><td>54,800</td><td>155,000</td><td>מתוך שטחים אלה יותר להמיר עד 30,000 מ"ר לשימושי מסחר.</td></tr><tr><td>מבנים ומוסדות ציבור</td><td>מ"ר</td><td>2,800</td><td>2,800</td><td>שטחי בניה אלה מתייחסים לכלל מבני הציבור במתחם, בשטחים שסומנו בתשריט ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" ובשטחים ביעודי קרקע אחרים. שטחי הציבור יוקצו במתחם בהתאם לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו או להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.</td></tr></table>	נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0		שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	99,600	197,000		תעסוקה	מ"ר	54,800	155,000	מתוך שטחים אלה יותר להמיר עד 30,000 מ"ר לשימושי מסחר.	מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	2,800	2,800	שטחי בניה אלה מתייחסים לכלל מבני הציבור במתחם, בשטחים שסומנו בתשריט ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" ובשטחים ביעודי קרקע אחרים. שטחי הציבור יוקצו במתחם בהתאם לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו או להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות																					
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0																						
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	99,600	197,000																						
תעסוקה	מ"ר	54,800	155,000	מתוך שטחים אלה יותר להמיר עד 30,000 מ"ר לשימושי מסחר.																					
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	2,800	2,800	שטחי בניה אלה מתייחסים לכלל מבני הציבור במתחם, בשטחים שסומנו בתשריט ביעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" ובשטחים ביעודי קרקע אחרים. שטחי הציבור יוקצו במתחם בהתאם לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו או להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.																					
4.2.14.3 הוראות נוספות																									
<table><tr><td>הנחיות להכנת תכנית מפורטת</td><td>(1) תכנית מפורטת במתחם תבחן את הצורך הפרוגרמטי במתן מענה לצרכי חניה ומרכז תחבורה בצמוד לתחנת הרכבת המתוכננת כולל מסוף תחבורה ציבורית וחניונים. (2) שימושי מסחר יותרו בקומת הקרקע ובקומה ראשונה במבנים משולבי שימושים, בחזית הפונה לרחוב.</td></tr><tr><td>הנחיות מיוחדות (תא שטח 306)</td><td>(3) תכנית להרחבת אזור התעסוקה תתנה את יישום התכנית בפיתוח בפועל של לפחות 70% מזכויות הבינוי באזור התעסוקה המשותף. (4) התכנית תכלול חניון לרכב כבד. (5) שטחים למסחר יהיו עד 10% מהשטח המותר לבניה.</td></tr></table>	הנחיות להכנת תכנית מפורטת	(1) תכנית מפורטת במתחם תבחן את הצורך הפרוגרמטי במתן מענה לצרכי חניה ומרכז תחבורה בצמוד לתחנת הרכבת המתוכננת כולל מסוף תחבורה ציבורית וחניונים. (2) שימושי מסחר יותרו בקומת הקרקע ובקומה ראשונה במבנים משולבי שימושים, בחזית הפונה לרחוב.	הנחיות מיוחדות (תא שטח 306)	(3) תכנית להרחבת אזור התעסוקה תתנה את יישום התכנית בפיתוח בפועל של לפחות 70% מזכויות הבינוי באזור התעסוקה המשותף. (4) התכנית תכלול חניון לרכב כבד. (5) שטחים למסחר יהיו עד 10% מהשטח המותר לבניה.																					
הנחיות להכנת תכנית מפורטת	(1) תכנית מפורטת במתחם תבחן את הצורך הפרוגרמטי במתן מענה לצרכי חניה ומרכז תחבורה בצמוד לתחנת הרכבת המתוכננת כולל מסוף תחבורה ציבורית וחניונים. (2) שימושי מסחר יותרו בקומת הקרקע ובקומה ראשונה במבנים משולבי שימושים, בחזית הפונה לרחוב.																								
הנחיות מיוחדות (תא שטח 306)	(3) תכנית להרחבת אזור התעסוקה תתנה את יישום התכנית בפיתוח בפועל של לפחות 70% מזכויות הבינוי באזור התעסוקה המשותף. (4) התכנית תכלול חניון לרכב כבד. (5) שטחים למסחר יהיו עד 10% מהשטח המותר לבניה.																								

4.2.15 מתחם 14 – המדרונות ושטחים חקלאיים	
4.2.15.1 תיאור המתחם	

	שטח המתחם: כ-2,789 דונם שטח פתוח הכולל את המדרונות הסובבים את השטח הבנוי ממערב וממזרח, שמורות ושטחים חקלאיים. התכנית מציעה את שימור המדרונות כשטחים פתוחים. המתחם כולל גם את המחצבה הישנה, שטח מופר שחלה עליו תכנית מאושרת לתעשייה (ש/6) שלא מומשה. התכנית מציעה במחצבה הישנה אזור ספורט ונופש הכולל אפשרות לבינוי מצומצם.																														
4.2.15.2 נתונים כמותיים למתחם																															
<table><tr><th>נושא</th><th>יחידת מידה</th><th>תוספת למאוסר</th><th>סה"כ</th><th>הוראות</th></tr><tr><td>סה"כ אוכלוסייה צפויה</td><td>נפש</td><td>0</td><td>0</td><td></td></tr><tr><td>שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)</td><td>מ"ר</td><td>8,900</td><td>11,000</td><td></td></tr><tr><td>שטח בנייה לספורט ונופש</td><td>מ"ר</td><td>2,000</td><td>2,000</td><td>ניתן להמיר עד 200 מ"ר מזכויות הבניה למסחר.</td></tr><tr><td>מבנים חקלאיים</td><td>מ"ר</td><td>2,400</td><td>4,500</td><td>למימוש מבנים חקלאיים בקרקע חקלאית. ניתן להמיר עד 150 מ"ר לתיירות חקלאית בהתאם לסעיף 3.17.2.</td></tr><tr><td>תיירות חקלאית</td><td>מ"ר</td><td>4,500</td><td>4,500</td><td>למימוש חוות סוסים ביעוד ספורט ונופש.</td></tr></table>	נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0		שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	8,900	11,000		שטח בנייה לספורט ונופש	מ"ר	2,000	2,000	ניתן להמיר עד 200 מ"ר מזכויות הבניה למסחר.	מבנים חקלאיים	מ"ר	2,400	4,500	למימוש מבנים חקלאיים בקרקע חקלאית. ניתן להמיר עד 150 מ"ר לתיירות חקלאית בהתאם לסעיף 3.17.2.	תיירות חקלאית	מ"ר	4,500	4,500	למימוש חוות סוסים ביעוד ספורט ונופש.	
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות																											
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0																												
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	8,900	11,000																												
שטח בנייה לספורט ונופש	מ"ר	2,000	2,000	ניתן להמיר עד 200 מ"ר מזכויות הבניה למסחר.																											
מבנים חקלאיים	מ"ר	2,400	4,500	למימוש מבנים חקלאיים בקרקע חקלאית. ניתן להמיר עד 150 מ"ר לתיירות חקלאית בהתאם לסעיף 3.17.2.																											
תיירות חקלאית	מ"ר	4,500	4,500	למימוש חוות סוסים ביעוד ספורט ונופש.																											
4.2.15.3 הוראות נוספות																															
<table><tr><td>1</td><td>תכנית מפורטת לתא שטח זה תכלול גם את השטח הפתוח הסובב אותה (תאי שטח 564, 565 ו-566).</td></tr><tr><td>2</td><td>תכנית מפורטת תכלול הוראות לבינוי ולפיתוח התואם את המאפיינים הטופוגרפיים והטבעיים של האזור ותבטיח שיקום ושילוב קירות החציבה והמצוק במסגרת הפיתוח המוצע.</td></tr><tr><td>3</td><td>תכנית מפורטת המציעה שימושים ופעילות בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי רעש, תכלול חוות דעת אקוסטית ותגדיר את המגבלות והאמצעים למניעת מטרדי רעש.</td></tr><tr><td>4</td><td>תכנית מפורטת תגדיר פתרונות נגישות וחניה, המשתלבים בטופוגרפיה הקיימת.</td></tr><tr><td>5</td><td>תכנית מפורטת תלווה בנספח נוף שימחיש את הנצפות של הבינוי המוצע מבקעת שפיה ודרך 70 ויכלול הנחיות לשילוב הפיתוח המוצע בסביבה.</td></tr></table>	1	תכנית מפורטת לתא שטח זה תכלול גם את השטח הפתוח הסובב אותה (תאי שטח 564, 565 ו-566).	2	תכנית מפורטת תכלול הוראות לבינוי ולפיתוח התואם את המאפיינים הטופוגרפיים והטבעיים של האזור ותבטיח שיקום ושילוב קירות החציבה והמצוק במסגרת הפיתוח המוצע.	3	תכנית מפורטת המציעה שימושים ופעילות בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי רעש, תכלול חוות דעת אקוסטית ותגדיר את המגבלות והאמצעים למניעת מטרדי רעש.	4	תכנית מפורטת תגדיר פתרונות נגישות וחניה, המשתלבים בטופוגרפיה הקיימת.	5	תכנית מפורטת תלווה בנספח נוף שימחיש את הנצפות של הבינוי המוצע מבקעת שפיה ודרך 70 ויכלול הנחיות לשילוב הפיתוח המוצע בסביבה.	המחצבה הישנה (תא שטח 930)																				
1	תכנית מפורטת לתא שטח זה תכלול גם את השטח הפתוח הסובב אותה (תאי שטח 564, 565 ו-566).																														
2	תכנית מפורטת תכלול הוראות לבינוי ולפיתוח התואם את המאפיינים הטופוגרפיים והטבעיים של האזור ותבטיח שיקום ושילוב קירות החציבה והמצוק במסגרת הפיתוח המוצע.																														
3	תכנית מפורטת המציעה שימושים ופעילות בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי רעש, תכלול חוות דעת אקוסטית ותגדיר את המגבלות והאמצעים למניעת מטרדי רעש.																														
4	תכנית מפורטת תגדיר פתרונות נגישות וחניה, המשתלבים בטופוגרפיה הקיימת.																														
5	תכנית מפורטת תלווה בנספח נוף שימחיש את הנצפות של הבינוי המוצע מבקעת שפיה ודרך 70 ויכלול הנחיות לשילוב הפיתוח המוצע בסביבה.																														

מתחם 15.1 – מחצבת שפיה					4.2.16
תיאור המתחם					4.2.16.1
 שטח המתחם: כ- 150 דונם המתחם כולל שטח מחצבה בו מתבצעת כיום גריסת חומרי חציבה. התכנית מצמצמת את השטח המאושר לתעשייה לתחום האזור המופר של המחצבה, בו היא מאפשרת המשך שימושי תעשייה ומגדירה את התנאים לכך.					
נתונים כמותיים למתחם					4.2.16.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0		
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	120,000	120,000		
תעשייה	מ"ר	120,000	120,000		
הוראות נוספות					4.2.16.3
תעשייה					
1) יותר מתקנים לאיסוף, מיון וטיפול בפסולת, ומתקני תשתית, ללא השפעות או סיכונים סביבתיים לשימושים גובלים. 2) לאחר סיום פעילות המחצבה, יותר אישור תכנית מפורטת לתעשייה או מוקד תשתית לא מזהם, כגון תחנת כח, מפעל מחזור וכיוצא בזה. 3) תכנית מפורטת לשימושי תעשייה או תשתית, לאחר הפסקת פעילות המחצבה, תכלול הנחיות לשמירה על איכות הסביבה, לרבות מניעת זיהום אוויר, רעש ואבק, בתיאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.					
הנחיות מיוחדות					
תכנית מפורטת הכוללת שטחים בתחום ההשפעה של נחל דליה תבטיח כי ינקטו האמצעים הנדרשים לשיקום אקולוגי ונופי של גדת הנחל ולמניעת זיהומו.					

מתחם 15.2 – בקעת שפיה	4.2.17
תיאור המתחם	4.2.17.1

		שטח המתחם: כ-4,070 דונם המתחם כולל שטחים פתוחים בבקעת שפיה, ברובם שטחים חקלאיים פעילים וחלקם שטחי יער. התכנית מציעה שמירה של שטחים אלה כשטחים פתוחים.	
	נתונים כמותיים למתחם		
	נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר
	סה"כ	0	0
	סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0
	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	800
	מבנים חקלאיים	מ"ר	800
ניתן להמיר עד 50 מ"ר לתיירות חקלאית בהתאם לסעיף 3.17.2.			1,500
	הוראות נוספות		

4.2.17.3

5. הוראות נוספות

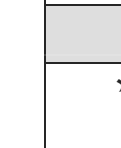
	5.1 תשתיות	5.1
	כללי: (1) קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים. (2) ככל האפשר, יישמרו רצועות לקווי תשתית בתכנית המפורטת, בצמידות לדרכים, מדרכות ורצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עקרון של איחוד ושילוב תשתיות. (3) תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.	5.1.1



5.1.2	מערכות דרכים, תנועה וחניה	(1) כללי: כל תכנית תתייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה ותחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה. (2) שבילי הולכי רגל ואופניים: שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח התנועה, והנספח הנופי, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם, תוך הקפדה על הנגשת השבילים, שמירת רצף מערך השבילים והקישוריות של מערך השבילים המקומי למערך השבילים האזורי והארצי. (3) תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן בנספחי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות את ביצועו או את שמירת רציפותו. (4) חנייה: תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר כדין בתחום הרשות.
5.1.3	חשמל ומערכות תקשורת	(1) תכניות מפורטות באזורים של בניינים קיימים יכללו, אם וככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל. (2) תכנית בתחום פרודור קו מתח ראשי, המחייבת את הסטתו, תכלול הוראות המבטיחות כי פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי. (3) תכנית מפורטת למבנים בסמוך לתחנות השנאה ולהיפך תכלול דוח הערכת סיכונים וחישוב רמות קרינה, לאחר התייעצות עם הגורם הסביבתי המוסמך, המוודא עמידה בסף החשיפה לשדה אלקטרומגנטי המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם משרד הבריאות. (4) כל תכנית הכוללת הקמת מתקני חשמל חדשים תכלול הוראות המוודאות עמידה בסף החשיפה לשדה אלקטרומגנטי המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם משרד הבריאות. (5) תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת החשמל.
5.1.4	ביוב	(1) תכנון מערכת הביוב בעיר/בישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית. (2) תכנית מפורטת המוסיפה בינוי בהיקף של מעל 100 יח"ד תלווה בנספח ביוב שיציג את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת על כל מרכיביה (מאספים, תחנות שאיבה לביוב וכיו"ב) וכולל פתרון הקצה, לשאת את התוספת. ככל שידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שדרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה. (3) במידה וכלל הנספח שינויים ביחס לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו ו/או לתכנית האב המאושרת לביוב, יפורטו בו השינויים האמורים. הנספח ילווה בחו"ד משרד הבריאות. (4) תכנית מפורטת הכוללת מעל 100 יח"ד או 100 מ"ק לפי הקטן שבניהם, תכלול הוראה המתנה מתן היתרי בניה מכוחה בקיום פתרון קצה במתקן טיפול בשפכים, המטפל בשפכים לרמה נדרשת עפ"י החוק, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה בתיאום עם משרד הבריאות. (5) תכנית מפורטת לתעשייה תכלול, ככל שידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בניה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום. (6) תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות. (7) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 27,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד ו/או שטחים לתעשייה ותעסוקה, אלא אם קיים פתרון קצה העומד בהוראות כל דין ותקן.

	באישור הועדה המחוזית ובהתייעצות עם משרד הבריאות ניתן יהיה לפטור מהוראת סעיף זה. (8) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 35,000 נפשות, לא תאושר תוכנית מפורטת המוסיפה יח"ד ו/או שטחים לתעשייה ותעסוקה אלא אם קיימת תוכנית מאושרת למתקן טיפול בשפכים בעל יכולת לקליטת כמויות השפכים בהתאם לאוכלוסיית היעד.
5.1.5	אספקת מים (1) תכנון מערכת אספקת המים בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית. (2) תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים העירונית, בתיאום עם מהנדס הרשות. (3) כל תכנית מפורטת המוסיפה 200 יח"ד ומעלה תלווה בנספח מים שיערך בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו ולתכנית האב למים התקפה לאותה עת. הנספח יתואם עם רשות המים ומשרד הבריאות. (4) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 30,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב למים, הנותנת מענה לתוספת האוכלוסייה המבוקשת. (5) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 35,000 נפשות, לא תאושר תוכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם התקבל אישור חברת מקורות בדבר היכולת לספק מים לאוכלוסייה הנוספת.
5.1.6	ניקוז ושימור מי נגר עילי (1) תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו. (2) תכנית מפורטת הכוללת למעלה מ- 50 יח"ד תכלול נספח ניקוז שיציג את פתרון הניקוז לשטחי הבינוי עד פתרון הקצה (נחל או תעלת ניקוז באחריות רשות הניקוז). למען הסר ספק- אין לקבוע כי פתרון הניקוז יהיה העברת מי הנגר אל השטחים החקלאיים, ללא ביצוע חיבור ניקוזי מתאים לנחל או תעלת ניקוז. (3) יש לתכנן את מערך הניקוז ככל הניתן כחלק מן הפיתוח הסביבתי-נופי של מערך השטחים הפתוחים באופן המשתלב עם מערכת הניקוז הטבעית.

5.2	איכות סביבה
א.	כללי: (1) תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום מים וריח וכד', משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים לרעש, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך. (2) על אף האמור בפרק 3, ניתן לקבוע בתכנית המפורטת הוראות ותנאים שיגבילו או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם, בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, איכות הסביבה ושימור משאבי מים.
ב.	בניה ירוקה: תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן ולפי העניין, הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לתקן התקף.

	ג. פסולת - כללי: הטיפול בפסולת לסוגיה יערך על פי המפורט בתמ"א 16 על עדכונה. פסולת מוצקה ועודפי עפר: תכנית מפורטת שבתחומה קיים מתקן תשתית לטיפול בפסולת (תחנת מעבר/מתקן טיפול תרמי/אתר הטמנה) תכלול, ככל שנדרש, תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית, שיוכנו לפי הוראות תמ"א 4/16 והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה. פסולת ביתית ומיחזור: תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה יעודיים ופינויים לאתר מאושר.	ג.
	ד. חומרים מסוכנים: (1) ככלל, יש להימנע ממיקום של מפעלים, המשתמשים בחומרים מסוכנים בכמויות המהוות סיכון סביבתי, בסמוך למבנים המיועדים למגורים, למבני ציבור ולמסחר. (2) תכנית מפורטת הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תקבע הוראות לטיפול בהם, שינועם ואחסונם, בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים המוסמכים.	ד.
	5.3 סיכוני רעידות אדמה (1) לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה. (2) תכנית מפורטת אשר אזור רגישות כלול בשטחה או גובל בו, תכלול סקרים וחוות דעת, בהתאם להנחיות הנספח האמור. תכנית מפורטת כאמור תטמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכיה.	5.3
	5.4 מבנים ואתרים לשימור (1) יש לקרוא הוראות אלו ביחד עם נספח שימור המצורף לתכנית זו. (2) הוראות פרק זה חלות על האתרים המוצעים לשימור כמסומן בתשריט יעודי הקרקע ובתשריט נספח השימור המנחה. (3) נספח השימור המנחה של תכנית זו יהווה רקע תכנוני לקביעת מבנים ואתרים לשימור ובסיס לתכניות מפורטות ובקשות להיתר בניה לנושא זה. (4) האתרים המפורטים בנספח השימור ישמשו את מוסד התכנון, בבואו להכין ולאשר תכניות לשימור ולתת היתרי בניה באתרים אלו. (5) מוסד התכנון רשאי לגרוע אתרים המופיעים בנספח השימור במסגרת הכנת תכנית שימור או תכנית מפורטת הכוללת אתר לשימור ובלבד שהתייעץ עם ועדת השימור המקומית. אישר מוסד תכנון תכנית הקובעת כי אתר לשימור המופיע בנספח השימור של תכנית זו איננו מיועד לשימור, עליו לנמק החלטתו. (6) מוסד תכנון רשאי להוסיף אתרים לשימור מעבר למצוין בנספח השימור במסגרת תכנית שימור או תכנית מפורטת. (7) אין בקביעת אתר/מתחם לשימור וכל הוראה בתכנית זו בדבר שימור כדי לפגוע בזכויות בניה החלות בשטח ובשימושים המותרים במקום על פי תכנית תקפה. (8) הוראות להכנת תכנית בתחום אתר לשימור: א. תכנית מפורטת שבתחומה מצוי אתר או מתחם לשימור תלווה בסקר תיעוד מקדים או נספח שימור בהתאם להחלטת מוסד התכנון. המסמך המבוקש יכלול את פירוט עקרונות השימור, תכנית פיתוח ותשתיות וכן הוראות המוודאות את שימור אופיו המיוחד של	5.4

המבנה או המתחם עבור האתר המדובר. תיק התיעוד יאושר ע"י ועדת שימור ו/או המועצה לשימור אתרי מורשת. ב. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת יקבע את הוראות השימור בהתאם להמלצות נספח השימור וסקר התיעוד המקדים.	
5.5 אתרי עתיקות	
תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתאום עם רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.	
5.6 שטחים ומתקנים בטחוניים ומכשולי טיסה	
(1) על שטחים ומתקנים בטחוניים אשר בתחום התכנית יחולו הוראות פרק ו' לחוק. (2) תכנית זו איננה מבטלת או משנה שטחים ומתקנים בטחוניים ו/או את ההוראות החלות בהם, לרבות מגבלות שהוטלו בגינם, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות תכנית זו, לאחר שניתן להן אישור בכתב ע"י נציג שר הבטחון בועדה המחוזית. (3) אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, קביעה ו/או אישור ליצירת שטחים בטחוניים חדשים ע"י הגופים המוסמכים לעשות כן, בהתאם להוראות כל דין. (4) חדל שטח בטחוני מלהיות שטח בטחוני, יחולו עליו הוראות תכנית זו במלואן.	

6. ביצוע התכנית

6.1 שלבי ביצוע התכנית

6.1.1 (1)

6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

- | | |
|---|--------------|
| <p>(1) הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.</p> | <p>6.2.1</p> |
| <p>(2) אחת לשנה תגיש הועדה המקומית לועדה המחוזית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.</p> | |
| <p>(3) הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של של מטרות התכנית הכוללנית והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסייה בשנה/שנתיים האחרונות ולצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבנייה למגורים ולתעסוקה בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות והיקף ואופי השטחים שהוקצו ו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה. בהתבסס על נספח המעקב ובקרה המצורף לתכנית זו.</p> | |

6.3 מימוש התכנית

6.3.1 יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית העיר/הישוב ל- 37,000 נפש.



7.1 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

7.1.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
ל.ר.				ועדת ההיגוי הבינמשרדית							
				משרד הבינוי והשיכון							

7.1.2 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל





7.2 חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התכנית
משרד ממשלתי/שם רשות מקומית: ועדת ההיגוי הבינמשרדית	מספר תאגיד:		
שם:	חתימה:	תאריך:	
משרד ממשלתי/שם רשות מקומית: משרד הבינוי והשיכון	מספר תאגיד:		

שם: אדרי אילן איזן	חתימה:	תאריך:	עורך התכנית
תאגיד: א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים בע"מ	מספר תאגיד:		

