



## הוראות התכנית

**תכנית מס' 417-0522607**

**שם תכנית: תכנית מתאר כוללנית למועצה אזורית דרום השרון**

## מרחב תכנון מקומי: דרום השרון

## סוג תכנית: תכנית כוללנית

## אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|          |       |
|          |       |



## דברי הסבר לתכנית

המועצה האזורית דרום השרון הוקמה ב-1980 כאיחוד בין המועצות האזוריות 'הירקון', 'מפעלות אפק' ו'השרון התיכון'. בתחומה כ-30 מושבים, כפרים, קיבוצים וישובים קהילתיים אשר משתרעים על שטח כולל של 96,000 דונם בין טירה וטייבה בצפון ועד אלעד וחבל מודיעין בדרום. בסך הכול המועצה גובלת בכ-22 רשויות.

תכנית המתאר הכוללנית חלה על כל שטחה המוניציפאלי של המועצה ומטרתה להתוות את מדיניות התכנון במועצה לטווח הארוך. התכנית תקבע את אופן פיתוח הקרקע ביישובי המועצה, בקרקע החקלאית, בשטחים הפתוחים, במתחמים למבני ציבור, במתחמי התעסוקה ויעודי קרקע נוספים. התכנית תגדיל את מספר יחידות הדיור במועצה מ-11,000 לכ-14,000 והגדלת האוכלוסייה עד 45,000 תושבים עד שנת 2040. כל זאת תוך שמירה על חוסן חברתי וטיפול המועצה כמרחב כפרי ייחודי בין שטחים עירוניים.

תכנית המתאר קובעת מסגרת להכנתן של תכניות מתאר מקומיות מפורטות.

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.

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

התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים - הוראות התכנית, תשריט ייעודי קרקע ונספח מתחמים, וממסמכים מנחים - (נספחים שונים) וממסמכי רקע תכנוני קיים.

### ייעודי הקרקע (פרק 4):

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית עתידית אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית עתידית 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, בכפוף להוראות תכנית זו.

סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר הכוללנית, קובע את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית, אבל היא רשאית לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית העתידית הנדונה.

**הוראות להכנת תכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 5)**

ראשיתו של פרק זה מכיל הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון.

בשטח התכנית מתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע. בחלקו זה של הפרק מפרטת התכנית את מתחמי התכנון ואת ההוראות עבור כל מתחם ומתחם בהתאם למטרתו ומאפייניו הייחודיים.

**הוראות כלליות בנושאי סביבה, תשתיות, שימור וכדומה (פרק 6)**

בפרק 6 מפורטות הוראות הכלליות בנושאי סביבה, תשתיות, שימור, אקולוגיה וכו'.

**איתור ההוראות הרלוונטיות למתחם**

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את :

א. ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 4).

ב. ההוראות המפורטות לאותו מתחם (פרק 5).

ג. הוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 6).

**סתירה**

במקרה של סתירה, ההוראות הספציפיות למתחמים (פרק 5) גוברות על ההוראות לייעודי הקרקע (פרק 4) ועל ההוראות הכלליות (פרק 6).

במקרה של סתירה בין הוראות פרק 4 להוראות פרק 6, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

## תכנית 417-0522607

|                   |                                 |                                     |                                   |
|-------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| יפורסם<br>ברשומות | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית      | תכנית מתאר כוללנית למועצה           | האזורית דרום השרון                |
|                   |                                 | מספר התכנית                         | 417-0522607                       |
|                   | 1.2 שטח התכנית                  |                                     | 96,257 דונם                       |
|                   | 1.3 מהדורות                     | שלב                                 |                                   |
|                   |                                 | מספר מהדורה בשלב                    | 2                                 |
|                   |                                 | תאריך עדכון המהדורה                 | 28.2.19                           |
| יפורסם<br>ברשומות | 1.4 סיווג התכנית                | סוג התכנית                          | תכנית כוללנית                     |
|                   |                                 | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית | ועדה מחוזית מרכז                  |
|                   |                                 | לפי סעיף בחוק                       | 62א(ג)                            |
|                   |                                 | היתרים או הרשאות                    | תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים |
| 1.5 מקום התכנית   |                                 |                                     |                                   |
|                   | 1.5.1 נתונים כלליים             | מרחב תכנון מקומי דרום השרון         |                                   |
|                   |                                 | קואורדינטה X                        | 193923                            |
|                   |                                 | קואורדינטה Y                        | 671661                            |
|                   | 1.5.2 תיאור מקום                | מועצה אזורית דרום השרון             |                                   |
|                   | 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית     | מועצה אזורית דרום השרון             |                                   |
|                   |                                 | התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון    | כל תחום הרשות                     |
|                   |                                 | נפה                                 | פתח תקווה                         |
|                   | 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית    | יישוב                               | ל.ר.                              |
| יפורסם<br>ברשומות |                                 | שכונה                               | ל.ר.                              |
|                   | 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית |                                     |                                   |

הוד השרון, הרצליה, ראש העין, רעננה, פתח תקווה, כפר סבא, טירה, טייבה, אלעד, גני תקווה, יהוד, לב השרון, חוף השרון, חבל מודיעין, נווה אפרים, מצפה אפק, קסם, שרונים, תע"ש השרון, גלילית מחוז מרכז.

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנה   | תכנית  | סוג יחס | הערה ליחס | מס' ילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------|--------|---------|-----------|-------------------|------------|
| תמ"א 3      | כפיפות |         |           | 2247              | 26.8.1976  |
| תמ"א 8      | כפיפות |         |           | 2759              | 29.10.1981 |
| תמ"א 18     | כפיפות |         |           | 0                 | 22.8.1976  |
| תמ"א 19     | כפיפות |         |           | 3525              | 11.02.1988 |
| תמ"א 22     | כפיפות |         |           | 4363              | 19.12.1995 |
| תמ"א 23     | כפיפות |         |           | 3366              | 31.7.1986  |
| תמ"א 34     | כפיפות |         |           | 5206              | 15.7.2003  |
| תמ"א 35     | כפיפות |         |           | 5474              | 27.12.2005 |
| תמ"מ 21 / 3 | כפיפות |         |           | 5236              | 12.11.2003 |
| תמ"מ 10 / 3 | כפיפות |         |           | 5798              | 30.04.2008 |

- 1.6.1. תכנית זו אינה פוגעת בתכנית שאושרה לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה") וניתן להוציא מכוחה היתרים.
- 1.6.2. בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "תכנית עתידית"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית העתידית, למעט תכנית זו - בטלה.
- 1.6.3. תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית להפקידה או לאשרה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו.

## 1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך                                        | תחולה    | קנ"מ      | מספר עמודים | מספר גיליונות | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך                     | גורם מאשר | תאריך האישור |
|--------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|---------------|-------------------|--------------------------------|-----------|--------------|
| הוראות התכנית                                    | מחייב    | -         |             |               | 28.2.19           | חגי דביר גידו סגל אדריכלים     |           |              |
| נספח מתחמי תכנון                                 | מחייב    | 1: 25,000 |             |               | 28.2.19           | חגי דביר גידו סגל אדריכלים     |           |              |
| תשריט יעודי קרקע                                 | מחייב    | 1: 25,000 | 1           | 1             |                   | חגי דביר גידו סגל אדריכלים     |           |              |
| תשריט רקע תכנוני קיים                            | מסמך רקע | 1: 25,000 | 1           | 1             | 1.8.17            | טלדור                          |           |              |
| נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות החלות על התכנית | מסמך רקע | 1: 75,000 | 1           | 1             | 3.5.18            | חגי דביר גידו סגל אדריכלים     |           |              |
| נספחי תנועה                                      | מנחה     | 1: 30,000 | 3           | 3             | 26.4.18           | א.מ.יא הנדסת תחבורה בע"מ       |           |              |
| נספח נופי-סביבתי משולב                           | מנחה     | 1: 25,000 | 1           | 1             | 7.8.18            | רם איזנברג עיצוב סביבה         |           |              |
| נספח חשמל                                        | מנחה     | 1: 25,000 | 1           | 1             | 8.5.18            | אפרו – שירותי הנדסה ושווק בע"מ |           |              |
| נספח ביוב                                        | מנחה     | 1: 25,000 | 1           | 1             | 28.2.18           | לביא נטיף אלגביש 2014 בע"מ     |           |              |
| נספח מים                                         | מנחה     | 1: 25,000 | 1           | 1             | 28.2.18           | לביא נטיף אלגביש 2014 בע"מ     |           |              |
| נספח ניקוז                                       | מנחה     | 1: 25,000 | 1           | 1             | 28.2.18           | לביא נטיף אלגביש 2014 בע"מ     |           |              |
| נספח תשתיות ומגבלות                              | מנחה     | 1: 25,000 | 1           | 1             | 7.18              | לשם שפר איכות סביבה בע"מ       |           |              |
| נספח דיור ושירותי קהילה                          | מנחה     | -         | 8           | -             | 5.3.18            | פתרונים תכנון אסטרטגי          |           |              |

- 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 במקרה של סתירה, ההוראות הספציפיות למתחמים (פרק 5) גוברות על ההוראות לייעודי הקרקע (פרק 4) ועל ההוראות הכלליות (פרק 6).
- 1.7.3 במקרה של סתירה בין הוראות פרק 4 להוראות פרק 6, גוברות ההוראות המחמירות יותר.
- 1.7.4 מסמכי התכנית המנחים מטרתם להנחות את התכניות העתידיות ולשמש כלי עזר לקבלת החלטות. בעניין פרשנות התכנית, התכנית תפורש לאור מטרותיה והתכליות העומדות בבסיסן.

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>יעוד</b>                 | 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 בתכנית זו.                                       |
| <b>בדיקה תכנונית מוקדמת</b> | בדיקה מכוחו של סעיף 62 לחוק.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>הועדה</b>                | הועדה המקומית לתכנון ובנייה דרום השרון.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ישוב כפרי</b>            | ע"פ הגדרת קובץ הישובים של הלמ"ס, ספטמבר 2017                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>ישוב עירוני</b>          | ע"פ הגדרת קובץ הישובים של הלמ"ס, ספטמבר 2017                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>חניון ציבורי</b>         | חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ואשר מקומות החנייה בו אינם מוצמדים למשתמשים מסוימים.                                                                                                                                                                                                        |
| <b>שטחים פתוחים</b>         | שטחים פתוחים טבעיים, מגוננים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב. |
| <b>מתחם תכנון</b>           | יחידת שטח כמסומן בנספח המתחמים, המצוינת במספר, ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 5 להוראות תכנית זו.                                                                                                                                                                                              |
| <b>ציר ירוק</b>             | ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, המשלב שטחים פתוחים.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>רשות סביבתית מוסמכת</b>  | המשרד להגנת הסביבה או גוף שהוסמך על ידיו לבחינה ולאישור של תכניות ו/או היתרים ו/או שימושים בתחום הסביבתי הרלבנטי.                                                                                                                                                                                          |
| <b>שטחי בניה</b>            | השטח המקורה הכולל המותר לבניה, במ"ר, כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>שימוש ראשי</b>           | השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע ואשר מכתב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>שימוש משני</b>           | שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, כך שלא ישנה את אופי יעוד הקרקע. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) לשירות אזור המגורים. שימושים אלה הם בגדר רשות, אלא אם נכתב אחרת.                                                                                                 |
| <b>שימוש נלווה</b>          | שימושים שנדרשים במישרין כדי לשרת את השימוש העיקרי ולאפשר את תפקודו התקין והמלא.. על שימושים אלה יחול האמור בסעיף 4.                                                                                                                                                                                        |



|                  |                                                                                                                                                                                              |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שימושים זמניים   | שימושים המחייבים הקמת מתקנים המיועדים לפירוק והריסה לאחר פרק זמן מוגבל, כגון שימושים לצורך התארגנות בזמן הבניה, תחנת מעבר לפסולת בניין, מבנים זמניים למופעים, לירידים, לתערוכות ולהתכנסויות. |
| שימושים כלליים   | שימושים הכוללים את השימושים למרחב ציבורי, מוסדות ציבור, חניונים ציבוריים, דרכים ותשתיות, מקלטים ציבוריים ושירותים בעלי אופי ציבורי וכן שימושים זמניים.                                       |
| שימושים סחירים   | שימושים שאינם ציבוריים.                                                                                                                                                                      |
| שימושים ציבוריים | שימושים למוסדות ציבור, מרחב ציבורי ודרכים ציבוריות                                                                                                                                           |
| שימושים רגילים   | מגורי קבע לרבות בתי אבות ודיור מוגן, מוסדות חינוך עד גיל 18 (מעונות, גני ילדים, בתי ספר יסודיים ותיכוניים), וכן מוסדות המשמשים לשהייה ממושכת, כגון בתי חולים ובתי החלמה.                     |
| תכנית עתידית     | תכנית מתאר מקומית או מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו.                                                                                                                                        |
| תכנית תקפה       | תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו.                                                                                                                                                  |

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.

| מטרות התכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2.  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| מטרות התכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2.1 |
| <p>1. התווית מסגרת תכנונית להגדלת מספר יחידות הדיור במועצה מ-11,000 לכ-14,000 והגדלת אוכלוסייתה מ-32,000 לכ-45,000 תושבים עד שנת 2040.</p> <p>2. חיזוק החוסן החברתי והקהילתי של תושבי המועצה ויישוביה.</p> <p>3. טיפוח המעוצה האזורית כמרחב כפרי יחודי בין ישובים עירוניים.</p> <p>4. שמירה ופיתוח של מקורות תעסוקה בדגש על חקלאות, תיירות כפרית והשירותים התומכים אותם.</p> <p>5. טיפוח והרחבת שיתופי הפעולה עם הרשויות השכנות.</p> |     |
| עקרי הוראות התכנית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2.1 |
| <p>1. הגדרת הוראות להכנת תוכניות עתידיות מכוחן ניתן להוציא היתרי בנייה.</p> <p>2. הגדרת מתחמי תכנון באזורים המבונים במועצה. קביעת הוראות, הנחיות וזכויות בנייה לאופן פיתוחם.</p> <p>3. קביעת הוראות ושימושים מותרים לפיתוח השטחים הפתוחים תוך כדי שימור המועצה כמרחב כפרי חקלאי.</p> <p>4. קביעת הוראות לפיתוח מבני ציבור ושירותים איכותית ברמת הישוב, ברמת האשכול וברמת המועצה.</p>                                                 |     |

### 3. טבלת שטחים ונתונים כמותיים

| יעוד                        | סה"כ שטח בדונם | סה"כ תוספת שטחי בניה (מ"ר) | הערות                                                                                                                             |
|-----------------------------|----------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מגורים                      | כ- 23,294      | כ- 2,309,587               | במסגרת זו נכללים כל מתחמי המגורים (מושבים, קיבוצים, ישובים קהילתיים וכדומה)                                                       |
| תעסוקה                      | כ- 395         | כ- 363,998                 | במסגרת זו נכללים מתחמי תעסוקה, תחנת דלק ומבני משק שאינם כלולים במתחם ביעוד קרקע מגורים                                            |
| מבני ציבור                  | כ- 949         | כ- 456,630                 | במסגרת זו נכללים מתחמי מבני ציבור מועצתיים בלבד שאינם כלולים ביעודי קרקע מוכללים.                                                 |
| שטחים פתוחים לסוגיהם        | כ- 60,242      | כ- 44,018                  | שטח זה כולל רק את השטחים המסומנים בתשריט כקרקע חקלאית, קרקע חקלאית פתוחה, שטחים פתוחים, גן לאומי, שמורת טבע, יער, נחל/תעלה/ מאגר. |
| תשתיות ואזורי יעודים נוספים | כ- 9,571       | כ- 2,200                   | שטח זה כולל רק את השטחים המסומנים בתשריט כדרכים, מסילת ברזל, מתקנים הנדסיים, בתי קברות, כרייה וחציבה.                             |
| שטח לתכנון בעתיד            | כ- 552         | 0                          | שטח זה כולל רק את השטחים המסומנים בתשריט כשטח לתכנון בעתיד.                                                                       |

#### הערות:

- 1) אין בנתוני טבלה זו כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו. לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתונים המופיעים בפרק 5 - מתחמי תכנון, יחולו הוראות פרק 5.
- 2) שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט.
- 3) שטחי הבנייה במ"ר כוללים את סך כל השימושים המותרים ביעוד המוכלל.

**4. ייעודי קרקע**

- (1) ייעוד הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי היעוד הראשי שבהם.
- (2) בכל יעוד ניתן להתיר במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת בתכנית זו, את כל השימושים הכלליים והשימושים הנלווים הנדרשים לתפקודם, ומתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד העיקרי לרבות: דרכים, חניות, שבילים להולכי רגל ושבילי אופנים, מבני ציבור, שטחי ציבור פתוחים, שרותי חירום, מערכות תשתיות ומתקנים הנדסים, תשתיות תת קרקעיות וכד' ובתנאי שלא יפגע תפקודו של השימוש העיקרי.
- (3) השימושים, המפורטים בכל יעוד קרקע, וההוראות הנלוות אליהם, יחולו גם על ייעודי קרקע אשר ייקבעו במסגרת תכנית עתידית ואשר אינם מסומנים בתשריט תכנית זו.

| מגורים                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4.1            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ייעוד מגורים' כמסומן בתשריט הוא מתחם ישוב המיועד על פי תכנית עתידית למגורים, למבני ציבור, למבני משק, לתעשייה, לנופש ותיירות, למסחר, לתעסוקה, לחקלאות, וכל יעוד אחר שנקבע במתחם תכנון וכן ליעודים אנלוגיים.                                                                                                           | כללי           |
| מגורים בישוב כפרי                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4.1.1          |
| ההוראות בנוגע למגורים בישוב כפרי יחולו בתכנית עתידית על מגרש המוגדר כנחלה, מגורים בנחלה, חקלאי משקי, חלקה א', משק עזר, בעל מקצוע, משתכנים, מגורים בישוב כפרי, מגורים מיוחד, מגורים א' ושימושים דומים מאושרים, ועל מגרש המיועד על פי תכנית עתידית למגורים לסוגיהם, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות תקפות. | כללי           |
| שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 4.1.1.1        |
| דירות מגורים לסוגיהן לרבות בתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים.                                                                                                                                                                                                                  | שימושים ראשיים |
| (1) פל"ח:<br>(א) ע"פ השימושים המותרים בשד/1000/א/1 ותכנית שד/1000/א/2.<br>(ב) מיזמי תיירות חקלאית לרבות מרכז מבקרים חקלאי, מפעלים זעירים לעיבוד תוצרת חקלאית כגון יקב, בית בד, מגבנה, ממכר תוצרת משק, חוות סוסים, פינות ליטוף וכד'<br>(ג) שירותים אישיים לרבות ספא, רפואה משלימה, סדנאות אומן וגלריות וכד'           | שימושים משניים |
| הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4.1.1.2        |
| (1) גובה מירבי: שלוש קומות.<br>(2) השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1.1 (א)(1) בהתאם להוראות שד/1000/א/1 ותכנית שד/1000/א/2                                                                                                                                                                                               |                |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | (3) השימושים המפורטים בסעיפים 4.1.1.1 (1)(ב)ג) יותרו ע"פ הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה. הנחיות אלה יוכלו לסטות מהוראות שד/ 1000 /א/ 1 ותכנית שד/ 1000 /א/ 2                         |
| <b>4.1.2</b>           | <b>מגורים בישוב עירוני</b>                                                                                                                                                                                                                |
| <b>כללי</b>            | הוראות בנוגע למגורים בישוב עירוני יחולו על מגורים א', מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', מגורים ומסחר, אזור מגורים מיוחד ושימושים דומים מאושרים, ועל מגרש המיועד על פי תכנית עתידית למגורים בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית תקפה |
| <b>4.1.2.1</b>         | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>שימושים עיקריים</b> | ע"פ תכניות בתוקף                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>שימושים משניים</b>  |                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>4.1.2.2</b>         | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                             |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                           |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.2</b>            | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>כללי</b>           | ההוראות בנוגע למגרשים למבנים ומוסדות ציבור יחולו על מגרש המצוי באזור המסומן בתשריט ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, ועל מגרש שיהיה מיועד על פי תכנית עתידית למבנים ומוסדות ציבור, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות תקפות.                                                                    |
| <b>4.2.1</b>          | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>שימושים ראשיים</b> | (1) מבנים לצורכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, ספורט, בריאות שירותים ציבוריים, שירותי חירום, משרדים עירוניים ושימושים המוגדרים בסעיף 188 לחוק למעט שדות תעופה, נמלים, מזחים, בתי מטבחים, בתי קברות, שווקים ומזבלות.<br>(2) מגרשי ספורט וגני משחקים.                                   |
| <b>שימושים משניים</b> | (1) מסחר כמפורט בסעיף 4.6.1 (1)<br>(2) 'מרכז שירותים אזרחי' כמפורט בסעיף 4.2.2.5 .                                                                                                                                                                                                                |
| <b>4.2.2</b>          | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                       | (1) שטחי הבנייה יהיו כמפורט במתחמים.<br>(2) תכנית עתידית תציב כתנאי להיתר בניה הכנת נספח בינוי המפרט את חלוקת היקפי הבניה בתוך מגרש, את השטחים הפתוחים במתחם ואת אופן החיבור של המתחם לסביבתו. אם מבנה הציבור משולב במבנה שבו שימושים סחירים יפורט גם אופן השילוב בין השימושים הציבוריים לסחירים. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>(3) בדיקה תכנונית מוקדמת של נספח הבינוי תוודא שהתכנון המוצע מציע מענה הולם לצורכי הציבור במתחם התכנון לטווח קצר וארוך.</p> <p>(4) שימוש משני מסחר יותר במגרשים לצרכי ציבור, בכפוף להוראות הבאות:</p> <p>(א) תכנית עתידית תכלול תנאים להקמתו של שימוש משני מסחר ותקבע הוראות המוודאות את הקמתו בד בבד עם מימוש הבניה לצרכי ציבור.</p> <p>(ב) שימוש משני מסחר במסגרת השטח הכולל המותר לבניה למבני הציבור במגרש, לא יעלה על 20% מסך השטח הכולל המותר לבנייה בתכנית עתידית למבני ציבור במגרש.</p> <p>(ג) לא ניתן יהיה לממש בניית שימוש משני מסחר בשטח העולה על 20% משטח מבני הציבור שבנייתם מומשה.</p> <p>(ד) השטח המיועד לשימוש משני מסחר לא יעלה על 700 מ"ר.</p> <p>(5) שימוש משני 'מרכז שרותים אזרחי תיירותי' יותר במגרשים לצרכי ציבור, בכפוף להוראות הבאות:</p> <p>(א) השטח הכולל המיועד לצרכי ציבור יהיה לפחות 30 דונם.</p> <p>(ב) השטח המיועד לשימוש מישני 'מרכז שרותים אזרחי תיירותי' לא יעלה על 8 דונם.</p> <p>(ג) שטחי הבנייה יהיו בהתאם לכרטיס מתחם "מרכז שרותים אזרחי תיירותי".</p> |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| מבני משק                                                                                                                                                                                                                   | 4.3           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <p>ההוראות בנוגע למגרשים למבני משק יחולו על מגרש המצוי באזור המסומן בתשריט ביעוד מבני משק, ועל מגרש שיהיה מיועד על פי תכנית עתידית למבני משק, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות תקפות.</p>                       | כללי          |
| שימושים                                                                                                                                                                                                                    | 4.3.1         |
| <p>מבני משק חקלאים לרבות מבנים לבעלי חיים לדוגמא רפת, דיר ולול, מרכז מזון, מכון תערובת, מחסנים, מפעל לעיבוד תוצרת חקלאית, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בניי מלאכה, גנרטור, חדר שנאים, וכדו'. תחנת דלק לצורכי הישוב בלבד.</p> | שימושים ראשים |
| הוראות                                                                                                                                                                                                                     | 4.3.2         |
| <p>גובה מרבי – 9 מטר, למעט מכון תערובת – 20 מטר, מרכז מזון – 15 מטר. הקפי בנייה מירביים כמפורט במתחמי התכנון.</p>                                                                                                          |               |

| תעסוקה (מועצתית)                                                                                                                                                                                                   | 4.4  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>ייעוד 'תעסוקה' כמסומן בתשריט הוא מתחם לאזור תעסוקה מועצתי המיועד על פי תכנית עתידית לתעסוקה, תעשייה, מסחר, למבני ציבור, לדרכים, לשטחים פתוחים ציבורים וכל יעוד אחר שנקבע במתחם התכנון וכן ליעודים אנלוגיים.</p> | כללי |

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| 4.4.1 | <b>שימושים</b>        |
|       | כמפורט במתחמי התעסוקה |
| 4.4.2 | <b>הוראות</b>         |
|       | ע"פ תכניות בתוקף      |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.5                   | <b>תעסוקה (בישובים)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>כללי</b>           | ההוראות בנוגע לתעסוקה יחולו בתכנית עתידית על מגרש שיוגדר בישוב לתעסוקה, תעשייה, אחסנה, מלאכה, תעשייה זעירה, תיירות חקלאית, שירותים אישיים ושימושים דומים מאושרים הנמצאים במתחם 'ישוב' בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות תקפות                                                                                                                                      |
| 4.5.1                 | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>שימושים ראשיים</b> | (1) תעסוקה, תעשייה, תעשייה עתירת ידע, תעשייה זעירה, אחסנה, מלאכה, תיירות חקלאית, שירותים אישיים לרבות מרכז מבקרים חקלאי, מפעלים זעירים לעיבוד תוצרת חקלאית כגון יקב, בית בד, מגבנה, ממכר תוצרת משק, חוות סוסים, פינות ליטוף, ספא, רפואה משלימה, סדנאות אומן, גלריות ומלונית.<br>(2) מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון, תחנות תדלוק ותחנות דלק זעירות. |
| <b>שימושים משניים</b> | (3) מסחר עד 10% ומשרדים עד 10%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.5.2                 | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>הוראות</b>         | (1) לעניין סעיף 4.5.1(1) השימושים יותרו ובתנאי שלדעת הועדה ישתלבו בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובים והשפעתם על הסביבה.<br>(2) לעניין סעיף 4.5.1(2) השימושים יותרו בכפוף לעמידה בהנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.                                                                                                     |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.6                   | <b>מסחר</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>כללי</b>           | ההוראות בנוגע למסחר יחולו בתכנית עתידית שתוגדר למסחר בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות תקפות.                                                                                                                                                                                                              |
| 4.6.1                 | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>שימושים ראשיים</b> | (1) מסחר קמעונאי, שימושים מסחריים, סניפי בנק, ושימושים בעלי אופי ציבורי לרבות: מסעדות, בתי קפה, ממכר תוצרת משק חקלאית, מרכז יציאה לטיולים (מרכז הדרכה, השכרת אופניים וכד'), מסחר במלאכות זעירות וסדנאות אומן (כגון צורפות, קדרות, פיסול ואריגה), בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| (2) שימושי בידור, בילוי ופנאי לרבות אולמות שמחה.                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |
| <b>4.6.2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>הוראות</b> |
| <p>(1) גובה מירבי: שלוש קומות.</p> <p>(2) לעניין סעיף 4.6.1(1) השימושים יותרו ובתנאי שלדעת הועדה ישתלבו בסביבתם מבחינת אופיים, תפועלם, עיצובים והשפעתם על הסביבה.</p> <p>(3) לעניין סעיף 4.6.1(2) השימושים יותרו בכפוף לעמידה בהנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפועלם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.</p> | <b>הוראות</b> |

|                       |                                                                                                                                                                       |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.7</b>            | <b>משרדים</b>                                                                                                                                                         |
| <b>כללי</b>           | ההוראות בנוגע למשרדים יחולו בתכנית עתידית על מגרש המוגדר למשרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים ושימושים דומים מאושרים, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות תקפות. |
| <b>4.7.1</b>          | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                        |
| <b>שימושים ראשיים</b> | משרדים לרבות משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, בנקים וחברות ביטוח.                                                                                                      |
| <b>4.7.2</b>          | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                         |
| <b>הוראות</b>         | גובה מירבי: שלוש קומות.                                                                                                                                               |

|              |                                                                                                                                                               |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.8</b>   | <b>מלונאות</b>                                                                                                                                                |
| <b>כללי</b>  | ההוראות בנוגע למלונאות יחולו בתכנית עתידית על מגרש המוגדר כפר נופש, מלונות, מלונות, אכסניה ושימושים דומים, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות תקפות. |
| <b>4.8.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                |
|              | שימושי אכסון תיירותי לרבות כפרי נופש, מלונות, מלונות ואכסניות.                                                                                                |
| <b>4.8.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                 |
|              | לא יותרו שימושי אכסון מלונאי מיוחד (דירות נופש).                                                                                                              |

|                       |                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.9</b>            | <b>שמורת טבע</b>                                                                                                                                                                                                   |
| <b>כללי</b>           | ההוראות בנוגע למגרשי שמורת טבע יחולו על מגרש המצוי באזור המסומן בתשריט ביעוד שמורת טבע, ועל מגרש שיהיה מיועד על פי תכנית עתידית לשמורת טבע, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות תקפות (להלן: "שמורת טבע"). |
| <b>4.9.1</b>          | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                     |
| <b>שימושים ראשיים</b> | בהתאם להוראות תמ"א 8 והתכניות התקפות החלות במקום.                                                                                                                                                                  |
| <b>שימושים משניים</b> |                                                                                                                                                                                                                    |



| 4.9.2 | הוראות                                                                                                                                                           |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>(1) בהתאם להוראות תמ"א 8 והתכניות התקפות החלות במקום.</p> <p>(2) ניתן להתיר פעולות ושימושים רק לאחר ששוכנעה הועדה כי הם נדרשים לצורך תפקודו ושמירת ערכיו.</p> |

| 4.10           | גן לאומי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| כללי           | <p>ההוראות בנוגע למגרשי גן לאומי יחולו על מגרש המצוי באזור המסומן בתשריט ביעוד גן לאומי, ועל מגרש שיהיה מיועד על פי תכנית עתידית לגן לאומי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות תקפות (להלן: "גן לאומי").</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.10.1         | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| שימושים ראשיים | בהתאם להוראות תמ"א 8 והתכניות התקפות החלות במקום.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| שימושים משניים | שימושים לקליטת ציבור המבקרים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4.10.2         | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                | <p>(1) בהתאם להוראות תמ"א 8 והתכניות התקפות החלות במקום.</p> <p>(2) בנוסף, ניתן יהיה להתיר מבנים ומתקנים לתכליות הדרושות להשגת היעוד העיקרי של הגן הלאומי. גודלו והיקפו של הפיתוח ייקבעו בהתחשב בערכי השטח, בצפי לגבי היקף המבקרים, באופיו של האתר וצרכיו.</p> <p>(3) ועדה הדנה בתכנית עתידית תבחן את תפקודי השטח, ותקבע את השימושים כלהלן:</p> <p>(א) בשטח אתרי העתיקות: ניתן להתיר פעולות ושימושים העולים בקנה אחד עם משמעותו ההיסטורית והארכאולוגית של האתר, שאין בהם כדי לפגוע בעתיקות, והם תורמים לביטוי הקשרו התרבותי של האתר, לרבות תוספת בינוי המשתלבת בסביבתו, בתנאי שאינה פוגעת בערכיו של האתר ובחזותו.</p> <p>(ב) בשטח טבעי: ימנע כל בינוי.</p> <p>(ג) בשטח פנאי תיור וטיול: ניתן להתיר פיתוח ובינוי הנותנים מענה לקליטת ציבור המבקרים ובכלל זה: בינוי לצרכי הסברה, חללי התכנסות, מרכז מבקרים, תפעול, קופה, אחסון, אחזקה, הסעדה, מינהלה ומכירה וזאת לאחר שנשקלו ההיקף והשימושים הנדרשים בהתאם לתנאי השטח ורגישותו ולתכליתו של הגן הלאומי. ניתן להתיר בינוי הדרוש לקיום פעילות תרבותית הנשענת על ערכי האתר.</p> |

| 4.11           | יער                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| כללי           | ההוראות בנוגע למגרשי יער יחולו על מגרש המצוי באזור המסומן בתשריט ביעוד יער, ועל מגרש שיהיה מיועד על פי תכנית עתידית ליער בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות תקפות (להלן: "יער").                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.11.1         | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| שימושים ראשיים | בהתאם להוראות תמ"א 22 והתכניות התקפות החלות במקום.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| שימושים משניים | קמפינג: חניוני לילה וחניוני לילה משולבים, על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות ועדכונים מעת לעת.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.11.2         | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                | <p>(1) בהתאם להוראות תמ"א 22 והתכניות התקפות החלות במקום.</p> <p>(2) ניתן יהיה להתיר שימושים של קמפינג בכל היערות.</p> <p>(3) ניתן יהיה להתיר שימוש של מוקד שרותי תיירות ביער צור נתן בהיקף של עד 100 מ"ר.</p> <p>(4) תנאי להגשת התכנית הכוללים שימושים המתוארים בסעיף 1 ו-2 לעיל יהיה ביצוע סקר טבע מפורט ע"י אקולוג שיכלול אפיון ומיפוי של מערכות טבעיות בתחום התכנית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה ובהתייעצות עם היחידה הסביבתית.</p> <p>(5) הועדה תחליט בדבר הפקדתה של התכנית רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, בה יבחן וינותח הפוטנציאל לשימור ערכי הטבע שזוהו בסקר.</p> |

| 4.12           | שטחים פתוחים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| כללי           | <p>אזור ביעוד 'שטחים פתוחים' הנו אזור המסומן בתשריט ייעודי הקרקע באחד הסימונים הבאים או מוגדר במתחמים כאחד או יותר מהאזורים הבאים: שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, ציר ירוק, שביל וכן יעודים דומים שמהותם שטחים ציבוריים פתוחים לשירות הציבור ו/או שטחים לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>אזור ביעוד שטח פתוח הוא מגרש המיועד על פי תכנית עתידית לשטח פתוח, בין אם הוא נקבע בגין סימול שקיים בתכנית זו, בין אם נקבע כייעוד חדש ובין אם נקבע כייעוד על פי תכניות תקפות.</p> |
| 4.12.1         | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| שימושים ראשיים | <p>בכל אזורי הייעוד לשטח פתוח ניתן לקבוע ככרות, רחובות, מדרכות, משטחים, גשרים ומעברים תת קרקעיים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד השטח הפתוח לרבות גינות, פארקים, רחובות ישוביים וכד' ובלבד שהם מתאימים ליעוד.</p>                                                              |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שימושים משניים        | <p>(1) שימושים לדרכים, חניונים ותשתיות ככל שהם ציבוריים באופיים ונועדו לשמש את הציבור במרחב, תוך עדיפות למיקום תשתיות מתחת לפני הקרקע, וכל זאת בתנאי שלא יפגעו בתפקוד השטח הפתוח.</p> <p>(2) שימושים זמניים ככל שאינם פוגעים בתפקוד השטח הפתוח, ובלבד שייעשו ללא קירוי או בקירוי זמני. שימושים זמניים ייקבעו בכפוף לקביעת הוראות בדבר לוח הזמנים לתחילתם וסיומם, ובדבר היותם פתוחים לציבור, בין בתשלום ובין ללא תשלום.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>4.12.2</b>         | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| כללי                  | <p>(1) שטחי הבניה ייקבעו בהתאם לשטחים המאושרים על פי תכניות תקפות, או בהתאם להוראות תכנית זו לפי הגבוה מהשניים.</p> <p>(2) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר התייחסות לשטחים פתוחים סמוכים לתכנית ולקשרים שבין השטחים בתכנית לשטחים אלה. תכניות מקומיות תבטחנה קשר תפקודי, פיזי ונופי של המגרש לשטח פתוח.</p> <p>(3) תכנית עתידית תעבור בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לנושאים הבאים:</p> <p>(א) הבטחת נגישות לכל.</p> <p>(ב) הבטחת רצף השטח הפתוח ואיסור על התקנת הפרדות וגדרות שלא למטרות בטיחות.</p> <p>(ג) ריצוף, הצללה לרבות על ידי עצים נותני צל, הסרת מכשולים.</p> <p>(ד) שיפור הביטחון האישי והבטחת נראות ונצפות השטח הפתוח ממבנים ומרחובות סובבים.</p> <p>(ה) ערכי טבע, צמחיה ונטיעות.</p> <p>(ו) תכנון שטחים פתוחים מגוונים באופן שיבטיח קליטה, השתייה והחדרה של מי גר עילי.</p> <p>(ז) עיצוב נופי וסביבתי המתייחס למבטי נוף, שפה עיצובית ושילוב מרכיבים אומנותיים במרחב.</p> <p>(ח) המלצות בדבר מיקום ותפעול תשתיות, חניות, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים וכדומה.</p> |
| שטחים ציבוריים פתוחים | (4) במגרשים ששטחם מעל 5 דונם, ניתן להתיר בניית מחסנים ושירותים ציבוריים (נוחיות) בהקיף שלא יעלה על 0.5% משטח המגרש ועד 50 מ"ר.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| שטחים פתוחים לספורט   | (5) ניתן להתיר בנייה בהיקף שלא יעלה על 10% משטח המגרש למבני עזר הנדרשים לתפעול אזור הספורט, למלתחות, שירותים, מחסנים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                |                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.13</b>    | <b>קרקע חקלאית פתוחה</b>                                                                                                                                                                                          |
| כללי           | ההוראות בנוגע למגרש ביעוד 'חקלאי פתוח' יחולו על מגרש המצוי באזור המסומן בתשריט ביעוד 'חקלאי פתוח', ועל מגרש שיהיה מיועד על פי תכנית עתידית ליעוד 'חקלאי פתוח', בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות תקפות. |
| <b>4.13.1</b>  | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                    |
| שימושים ראשיים | עיבוד חקלאי של הקרקע ללא מבנים למעט חממה, כיסוי רשת ומנהרה עבירה.                                                                                                                                                 |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שימושים משניים | מעברים ותוואי נגישות לחקלאים, שטחים פתוחים טבעיים, מתקנים פתוחים לפנאי ונופש בחיק הטבע                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>4.13.2</b>  | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                | <p>(1) לא יפגעו זכויות קיימות בתכניות תקפות.</p> <p>(2) מתן היתר בנייה יהיה בכפוף לאישור משרד החקלאות</p> <p>(3) שטחי הבנייה יהיו כמפורט בנספח המתחמים.</p> <p>(4) תכנית מפורטת תכלול עריכת נספח נופי אקולוגי ביחס לתכנון המפורט של השטח החקלאי הפתוח לרבות הנושאים המפורטים מטה.</p> <p>(5) תכניות עתידיות תעבורנה בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לנושאים הבאים:</p> <p>א. הקמת כיסוי צמחי.</p> <p>ב. הקמת גדרות וקירות תמך רק לצורך הפיתוח הנדרש להנגשה או לגידור מינימלי של מתקני תשתית.</p> <p>ג. הוראות לשימור 'אתר לשימור' וסביבתו המצוי בתחום התכנית.</p> <p>ד. הגדרת מיקום לתשתיות הנדסיות נוספות לאלה המסומנות בתשריט. רצוי בשולי השטח ובאופן שלא יקטע את הרציפות של השטח הפתוח.</p> <p>ה. התקנת שילוט לצרכי התמצאות וצרכים תיירותיים, בהתחשב בשיקולים נופיים.</p> |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.14</b>           | <b>קרקע חקלאית</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| כללי                  | ההוראות בנוגע למגרש ביעוד 'קרקע חקלאית' יחולו על מגרש המצוי באזור המסומן בתשריט ביעוד 'קרקע חקלאית', ועל מגרש שיהיה מיועד על פי תכנית עתידית ל'קרקע חקלאית', בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות תקפות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>4.14.1</b>         | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>שימושים ראשיים</u> | <p>עיבוד חקלאי של הקרקע לרבות:</p> <p><u>בתי צמיחה: חממות, כיסוי רשת, מנהרה עבירה, מבנה לגידול פטריות.</u></p> <p><u>מבני עזר לגידול צמחי: מבנה לטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית (בית אריזה), מחסן חקלאי, סככה לכלים וציוד חקלאי.</u></p> <p><u>מבנים לגידול בעלי חיים: דיר צאן, אורווה, מבנה לגידול דגים/אצות, לול, ציפורי נוי, גידול בע"ח שונים.</u></p> <p><u>מבנים חקלאיים שונים: מתבן, מכון רדייה, מבנה מגורים לעובדים זרים.</u></p> <p><u>מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית ותיירות חקלאית: נקודות מכירת תוצרת חקלאית, יקב, בית בד, פינת חי, פינת ליטוף, מרכז מבקרים.</u></p> |
| שימושים משניים        | מעברים ותוואי נגישות לחקלאים, מתקנים לטיפול בפסלת חקלאית, קליטת קהל במבנים חקלאיים, שטחים פתוחים טבעיים, מתקנים פתוחים לפנאי ונופש בחיק הטבע.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>4.14.2</b>         | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| כללי                  | (1) לא יפגעו זכויות קיימות בתכניות תקפות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>(2) תכניות עתידית יבחנו את כלל הרכיבים הפיזיים של השטח החקלאי.</p> <p>(3) מתן היתר בנייה יהיה בכפוף לאישור משרד החקלאות.</p> <p>(4) שטחי ההבנייה יהיה בהתאם למפורט בנספח המתחמים.</p> <p>(5) גובה מירבי : קומה אחת.</p> <p>(6) תכנית הבנייה תהיה עד 80%.</p> <p>(7) מחוץ למתחמי הישובים יש למקם מבנה חקלאי בצמוד ככל הניתן לשטח המיועד לפיתוח.</p> |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| 4.15           | נחל / תעלה / מאגר                                                                                                                                                                                              |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| כללי           | ההוראות בנוגע למגרש נחל/תעלה/מאגר יחולו על מגרש המצוי באזור המסומן בתשריט ביעוד נחל/תעלה/מאגר, ועל מגרש שיהיה מיועד על פי תכנית עתידית ביעוד נחל/תעלה/מאגר, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות תקפות. |
| 4.15.1         | שימושים                                                                                                                                                                                                        |
| שימושים ראשיים | בהתאם להוראות תמ"א 34 /ב והתכניות התקפות החלות במקום.                                                                                                                                                          |
| שימושים משניים | כמפורט בסעיף 4.18                                                                                                                                                                                              |
| 4.15.2         | הוראות                                                                                                                                                                                                         |
|                | <p>(1) בהתאם להוראות תמ"א 34 /ב/4 והתכניות התקפות במקום.</p> <p>(2) תכנית מפורטת תכלול עריכת נספח נופי אקולוגי ביחס לתכנון המפורט של הנחל, התעלה והמאגר.</p>                                                   |

| 4.16           | דרכים                                                                                                                                                                                           |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| כללי           | ההוראות בנוגע למגרש ביעוד דרך יחולו על מגרש המצוי באזור המסומן בתשריט ביעוד דרך, ועל מגרש שיהיה מיועד על פי תכנית עתידית לדרך, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות תקפות (להלן: "דרך"). |
| 4.16.1         | שימושים                                                                                                                                                                                         |
| שימושים ראשיים | דרך, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.                                                                                                                         |
| שימושים משניים | קווי תשתית.                                                                                                                                                                                     |
| 4.16.2         | הוראות                                                                                                                                                                                          |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| קווי בניין                       | <p>(1) בתכנית הכוללת דרך מהירה, דרך פרברית מהירה, דרך ראשית, דרך אזורית ודרך מקומית, תחולנה ההוראות הבאות:</p> <p>(א) לעניין פרק זה למונח "קו בניין" תהיה המשמעות הנתונה לו בתמ"א 3/7.</p> <p>(ב) במרווח שבין קו הבניין לבין גבול זכות הדרך תוגבל הבניה בהתאם לאמור בסעיף 9 לתמ"א 3/7.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| דרכים ארציות                     | <p>(2) כל שינוי בתוואי דרך מהירה, דרך פרברית מהירה, דרך ראשית או דרך אזורית המופיעות בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>(3) לא תותר כל בניה או חניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>                                                                                                                                                                      |
| דרך מאספת ראשית ודרך מאספת משנית | <p>(4) ניתן להתיר הגדלה או הקטנה של זכות הדרך, ביטול דרך, שינוי תוואי הדרך וקביעת תוואי דרך חדשה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, ובלבד שהדרך אינה מופיעה בתמ"מ 3/21 או בתמ"א 3.</p> <p>(5) קו הבניין יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים, הנמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתכנית תקפה קו בניין מצומצם יותר. הועדה ראשית להקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים עיצוביים, סביבתיים בכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה התכנונית המוקדמת.</p> <p>(6) ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ויציאות וכניסות לחניונים מעבר לקבוע בתכניות מאושרות, בכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה התכנונית המוקדמת ובלבד שאין בכך כדי לשנות את מערך התנועה אל או מרשות גובלת.</p> |
| דרך מקומית                       | <p>(7) ניתן להגדיל או להקטין זכות דרך, לבטל דרך, לשנות תוואי דרך ולהתוות דרך חדשה.</p> <p>(8) ניתן לקבוע קו בניין לדרך מקומית בכפוף לשיקולים תחבורתיים, עיצוביים, סביבתיים והמירקם הכפרי.</p> <p>(9) ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ויציאות וכניסות לחניונים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| הפרדות מפלסיות                   | <p>על תכנית הכוללת הפרדה מפלסית יחולו תחולנה ההוראות הבאות:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <p>(3) לתכנית יצורף נספח תנועה שיכלול בחינה גיאומטרית ותנועתית והערכה של ההשפעות על מפלס הרחוב, הולכי הרגל ושימושי הקרקע הגובלים.</p> <p>(4) <u>הפרדה מפלסית מקומית</u>:</p> <p>(א) ניתן לקבוע הפרדה מפלסית מקומית בישוב כפרי, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, ובלבד שיוכח כי הפרדה זו נדרשת על מנת לשפר את הנגישות.</p> <p>(ב) בחוות הדעת בדבר הקמת הפרדה מפלסית מקומית יתייחס מהנדס הועדה, בין היתר, לתנאים להבטחת העקרונות המפורטים להלן:</p> <p>(1) מזעור הפגיעה באיכות המירקם הכפרי.</p> <p>(2) מניעת הפרעה למעבר תחבורה ציבורית.</p> <p>(ג) שמירה על מעבר רציף ואיכותי של הולכי רגל בסביבת ההפרדה.</p> |            |
| <p>(5) הוועדה תאשר תכנית הגובלת בתוואי קו מתע"ן או כוללת את התוואי רק לאחר שבחנה את התייחסות התכנית לקרבה לקו המתע"ן לרבות הנושאים האלה:</p> <p>(א) השימושים בקרבת תוואי קו המתע"ן.</p> <p>(ב) עיצוב קומת הקרקע.</p> <p>(ג) נגישות לתחנות.</p> <p>(ד) פתרונות חניה בסמוך לתחנות, ובכללן חניוני אופניים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                               | קווי מתע"ן |
| <p>(6) תקן החניה יקבע בתכנית על פי התקן שיהיה בתוקף במועד אישורה, למעט באזורים בהם אושרה תכנית לתקן חניה מתחמי, או מקום בו אישרה הועדה, להקטין את תקן החניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | תקן חניה   |

| מסילת ברזל                                                                                                                                                                                                                         | 4.17           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <p>ההוראות בנוגע למגרש ביעוד מסילת ברזל יחולו על מגרש המצוי באזור המסומן בתשריט ביעוד מסילות ברזל, ועל מגרש שיהיה מיועד על פי תכנית עתידית מסילת ברזל, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות תקפות (להלן: "מסילת ברזל").</p> | כללי           |
| שימושים                                                                                                                                                                                                                            | 4.17.1         |
| <p>בהתאם להוראות תמ"א 23 והתכניות התקפות החלות במקום. מסילות ברזל, מבני מסילה וכן מיתקנים לצורך מסילת הברזל או הקשורים אליה, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה, כהגדרתם בתמ"א 23.</p>                                                     | שימושים ראשיים |
| מתקני תשתית                                                                                                                                                                                                                        | שימושים משניים |
| הוראות                                                                                                                                                                                                                             | 4.17.2         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>(1) בהתאם להוראות תמ"א 23 על שינוייה והתכניות התקפות החלות במקום.</p> <p>(2) כל הרחבה או שינוי בתוואי מסילת ברזל המסומנת בתשריט תכנית זו, יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>(3) לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של מסילת הברזל, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p> |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| מתקנים הנדסיים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4.18           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <p>ההוראות בנוגע למגרש ביעוד 'מתקנים הנדסיים' יחולו על מגרש המצוי באזור המסומן בתשריט ביעוד 'מתקנים הנדסיים', ועל מגרש שיהיה מיועד על פי תכנית עתידית 'מתקנים הנדסיים', בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות תקפות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | כללי           |
| שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 4.18.1         |
| <p>קווי תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית לסוגיהם, כהגדרתם בחוק לרבות תחנות שאיבה, תחנות טרנספורמציה, מתקני מחזור, טיפול, דחיסה ומעבר של פסולת, קווי ומתקני מים, קווי ומתקני ביוב, מכון לטיהור וואו עיבוד שפכים, תיעול, חשמל ותקשורת.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | שימושים ראשיים |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | שימושים משניים |
| הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4.18.2         |
| <p>(1) שטחי בניה</p> <p>(א) שטחי הבנייה במגרש למתקן הנדסי יהיו עד 150%. הועדה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, רשאית לקבוע גם שטח בנייה גדול או קטן יותר, ובהתייחס לצורך בשטחי בניה לשם תפקוד נאות של המתקן ההנדסי.</p> <p>(ב) ניתן לאשר מתחת למפלס הכניסה הקובעת שטחי בנייה לתשתיות ולמנהרת תשתיות בהיקף של 200% שטחי בנייה ובלבד שלא תהיה פגיעה בתפקוד השימושים שמעליהם.</p> <p>(2) הפקדת תכנית מפורטת ביעוד מתקן הנדסי, תהיה כפופה לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול התייחסות, בין היתר, לאופן ההשתלבות של המתקן העומד להיבנות על המגרש עם מערכת התשתיות הקיימות והמתוכננות סביבו ועם שימושי הקרקע הגובלים.</p> |                |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <p>(3) תנאי להפקדת תכנית למתקן הנדסי בעל השפעה ניכרת על סביבתו וכן למתקן לוגיסטי של המועצה האזורית הינו הגשת נספח סביבתי, המתייחס, בין היתר, להיבטים הסביבתיים של מיקום המתקן ומגבלותיו ביחס לשימושים בסביבתם, וקבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>(4) לא תופקד תכנית הכוללת מתקן הנדסי שמשרת את כל המועצה האזורית או חלק משמעותי ממנה או מתקן הנדסי המחייב תסקיר השפעה על הסביבה אלא לאחר היוועצות במתכנן/ת המחוז. לא תאושר תכנית כאמור אלא באישור הועדה המחוזית.</p> |              |
| <p>(5) תכנית הכוללת בריכת אגירה המופיעה בתשריט התשתיות בנספח מים וביוב או נמצאת בסמוך אליה תקבע את מיקומה המדויק של בריכת האגירה בשטח קרקע שלא יפחת מ- 3.5 דונם.</p> <p>(6) התכנית תקבע הוראה המאפשרת שימוש בגג בריכת האגירה כשצ"פ או שימוש ציבורי אחר בתנאי שיעמוד בדרישות משרד הבריאות ובתנאי הרשויות המוסמכות בנוגע לבטיחות וביטחון.</p>                                                                                                                                      | בריכות אגירה |

| 4.19 בית קברות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <p>ההוראות בנוגע למגרש ביעוד 'בית קברות' יחולו על מגרש המצוי באזור המסומן בתשריט ביעוד 'בית קברות', ועל מגרש שיהיה מיועד על פי תכנית עתידית 'בית קברות', בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות תקפות.</p>                                                                                                                                                                                                                                | כללי           |
| 4.19.1 שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |
| <p>בהתאם להוראות תמ"א 19 והתכניות התקפות החלות במקום.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | שימושים ראשיים |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | שימושים משניים |
| 4.19.2 הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |
| <p>(1) בהתאם להוראות תמ"א 19 והתכניות התקפות החלות במקום.</p> <p>(2) ניתן יהיה להוסיף שטחי בניה לשימושים נלווים בהיקף שלא יעלה על 0.2 אחוז משטח בית הקברות או 300 מ"ר הגדול מביניהם.</p> <p>(3) הועדה תאשר או תחליט על הפקדתה של תכנית לקבורה לבית קברות רק אם התכנית תתייחס אל כל שטח בית הקברות כאל מכלול אחד.</p> <p>(4) בתכנית ייקבע כי תנאי להיתר בניה, יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח נופי לכל שטח בית הקברות, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> |                |

| 4.20           | תחנת תדלוק                                                                                                                                                                                                 |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| כללי           | ההוראות בנוגע למגרש ביעוד 'תחנת דלק' יחולו על מגרש המצוי באזור המסומן בתשריט ביעוד 'תחנת תדלוק', ועל מגרש שיהיה מיועד על פי תכנית עתידית ל'תחנת תדלוק', בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות תקפות. |
| 4.20.1         | שימושים                                                                                                                                                                                                    |
| שימושים ראשיים | בהתאם להוראות תמ"א 18 והתכניות התקפות החלות במקום.                                                                                                                                                         |
| שימושים משניים | כמפורט בסעיף 4.6.1 (1)                                                                                                                                                                                     |
| 4.20.2         | הוראות                                                                                                                                                                                                     |
|                | (1) בהתאם להוראות תמ"א 18 והתכניות התקפות החלות במקום.<br>(2) יותרו שימושים משניים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבה מבחינת אופייה, תפעולה, עיצובה והשפעתה על הסביבה.                                          |

| 4.21           | כרייה וחציבה                                      |
|----------------|---------------------------------------------------|
| כללי           | בהתאם להוראות תמ"א/14 ו/או תכנית תקפה החלה במקום. |
| 4.21.1         | שימושים                                           |
| שימושים ראשיים | כרייה וחציבה                                      |
| שימושים משניים |                                                   |
| 4.21.2         | הוראות                                            |
|                | בהתאם להוראות תמ"א/14 ו/או תכנית תקפה החלה במקום. |

| 4.22           | שטח לתכנון בעתיד  |
|----------------|-------------------|
| כללי           |                   |
| 4.22.1         | שימושים           |
| שימושים ראשיים | יקבע בתכנון עתידי |
| שימושים משניים |                   |
| 4.22.2         | הוראות            |
|                |                   |

|                                                                                                                                                      |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| היעודים, שטחי הבניה וההוראות בנוגע למגרש המצוי באזור ליתכנון בעתיד' ייקבעו בתכניות, בסמכות הועדה המחוזית, שיכללו את האזור כולו או חלקים נרחבים ממנו. |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| 4.23           | שבילים (ציר ירוק)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| כללי           | שבילים נופיים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.23.1         | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| שימושים ראשיים | (1) שבילים סלולים, טיילות ודרכי עפר.<br>(2) פיתוח נופי המיועד ליצור אתרים לביקור, לנופש ולתיירות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| שימושים משניים | עיבוד חקלאי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.23.2         | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                | (1) תכנית מפורטת תכלול עריכת נספח נופי אקולוגי ביחס לתכנון המפורט של השביל, לרבות תוואי השביל והנושאים המפורטים מטה.<br>(2) תכניות מפורטות תעבורנה בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לנושאים הבאים:<br>(א) הגבלה וואו חסימה של גישה לכלי רכב ממונע.<br>(ב) הגבלת בנייה מכל סוג בקרבת השבילים.<br>(ג) התקנת שילוט לצרכי התמצאות וצרכים תיירותיים, בהתחשב בשיקולים נופיים.<br>(ד) הצבת שרותים ציבוריים (נוחיות) בהיקף שלא יעלה על 25 מ"ר לכל ק"מ אורך. |

| 4.24           | מעברים אקולוגיים                                                                                                                                                                                                      |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| כללי           | מעברים לחציית בעלי חיים                                                                                                                                                                                               |
| 4.24.1         | שימושים                                                                                                                                                                                                               |
| שימושים ראשיים | מעברים אקולוגיים                                                                                                                                                                                                      |
| שימושים משניים |                                                                                                                                                                                                                       |
| 4.24.2         | הוראות                                                                                                                                                                                                                |
|                | (1) כל תכנית מפורטת שבתחומה מעבר אקולוגי תתנה בהקמת המעבר האקולוגי טרם השלמת עבודות הפיתוח.<br>(2) הועדה תחליט בדבר הפקדתה של התכנית רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת שתעשה על ידי אקולוג ואדריכל נוף, בה יקבעו את אופי |

|                                                                                                                             |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| המעבר (עילי/תחתי) ואת גבולותיו. האקולוג ואדריכל הנוף יקבלו את דרישות המעבר ובעלי חיים הרלוונטים למעבר בו מרשות הטבע והגנים. |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

טיוטת מיון

**5. הוראות להכנת תכניות מפורטות**

| הוראות כלליות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 5.1   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| כללי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5.1.1 |
| <p>(1) לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו. היתרי בניה יינתנו מכוח תכניות מפורטות תקפות קודמות בכפוף להוראות ס' 1.6 או מכוח תכניות עתידיות שיוכנו ויאושרו מכוח תכנית זו.</p> <p>(2) אישור תכנית עתידית נתון לשיקול דעתה של הועדה. הועדה רשאית שלא לאשר תכנית עתידית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימקה את החלטתה.</p> <p>(3) הועדה תחליט על הפקדת תכנית עתידית, רק אם השתכנעה שהתכנית כוללת פתרונות נאותים לתנועה, חניה, נגישות למבנים, מערכות תשתית, שטחי ציבור ומניעת מטרדים, הכול כנדרש לבניה הקיימת והמוצעת בתכנית בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>(4) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות המתייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות.</p> <p>(5) תכנית מפורטת תכלול הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ושהייה, נגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית להולכי רגל ורוכבי אופניים וכד'.</p> <p>(6) רשאית הועדה לאשר תכנית עתידית הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, במסגרת סה"כ שטחי הבנייה הקבועים בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת, כאמור בס"ק (3) ו-(7) בסעיף זה.</p> <p>(7) תכנית הכוללת 30 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו והנספח הפרוגרמתי של תכנית זו להקצאת קרקע לצרכי ציבור, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, כמפורט להלן:</p> <p>7.1 נתונים ומטרות העומדים בבסיס התכנית כגון שטח התכנית, הרצון לעודד התחדשות כפרית בתחום התכנית.</p> <p>7.2 מאפייני אוכלוסיית היעד של התכנית, כולל הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית.</p> <p>7.3 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.</p> <p>(8) מבלי לפגוע באמור לעיל, הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית באזור תעסוקה מועצתי, רק אם עמדו בפניה נתונים בנוגע לנושאים הבאים:</p> <p>א) אופן ההשתלבות של אזורי תעסוקה באזורי מגורים סמוכים.</p> <p>ב) מערך התנועה והחניה בשטח התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצרכי נגישות המתווספים כתוצאה מהשינויים המוצעים בתכנית.</p> <p>ג) לתכנית יצורף נספח תחבורתי, אלא אם תקבע הועדה, כי אין צורך בנספח תחבורתי נוכח מהותה של התכנית או מאפייניה.</p> |       |

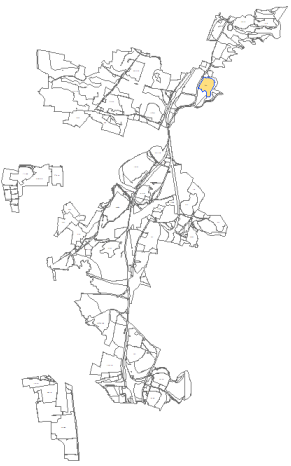
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <p>(ד) לתכנית עתידית יצורף נספח סביבתי שיואשר על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת, אלא אם תקבע הועדה, ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת, כי אין צורך בנספח סביבתי נוכח מהותה של התכנית או מאפייניה.</p> <p>(ה) הועדה רשאית לדרוש צירוף נספח בינוי לתכנית עתידית באזור תעסוקה, אם השטח שעליו היא חלה, כולו או חלקו, בעל מאפיינים מיוחדים המצדיקים צירופו של נספח בינוי.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |
| <p><b>שטחי ציבור</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>5.1.2</b></p> |
| <p>(1) בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה כלל מועצתית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכניות העתידיות, בהתאם להוראות, לנספח המתחמים ונספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.</p> <p>(2) רשאית הועדה לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית עתידית, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בנייה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>(3) שוכנעה הועדה ונימקה, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה בפרט, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק (10) לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאית:</p> <p>1.1. להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך הבטחת מנגנון רישום השטח על שם הרשות הציבורית.</p> <p>1.2. להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך הבטחת מנגנון רישום שטחי הציבור ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>(4) תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח הפרוגרמתי.</p> <p>(5) הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם בהתאם לנספח הפרוגרמטי המצורף לתכנית זו, ועל פי 'המדריך להקצאות שטחים לצרכי ציבור' או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו.</p> <p>(6) לא תופקד תכנית המשנה את ייעודו של מגרש, מייעוד למבני ציבור או שטח ציבורי פתוח לייעוד אחר, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטח חלופי, שגודלו ואיכויותיו דומות או עולות על אלו של השטח שייעודו שונה.</p> <p>(7) על אף האמור בס"ק 5 לעיל, רשאית הועדה להפקיד תכנית המגדילה שטח לצרכי ציבור, גם אם יש בכך כדי הקטין שטח אחר לצרכי ציבור, בתנאי שהונחה לפניו פרוגרמה מפורטת, המראה כי ניתן מענה מלא לצרכי הציבור שהוקטנו לאוכלוסייה המשוררת על ידם, אם היא בתחום התכנית המוצעת ואם מחוצה לה, וכלל את נימוקיו בהחלטת ההפקדה.</p> <p>(8) 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 בנייה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבנייה שהוקטנו.</p> |                     |

| קביעת ייעודי קרקע ושימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5.1.3 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <p>(1) הוראות פרק זה חלות על ייעודי הקרקע המופיעים בתשריט או במתחמים. הוראות פרק זה חלות גם על ייעוד קרקע שלא מופיע בתשריט, אשר נקבע בתכנית עתידית שתאושר בהתאם להוראות תכנית זו, וזאת בין אם הוא נקבע כייעוד חדש ובין אם הוא נקבע כייעוד על פי תכניות תקפות</p> <p>(2) ייעודי הקרקע מגדירים את השימושים הראשיים והמשניים שרשאית הועדה, לפי שיקול דעתה, להתיר בתכנית עתידית באותו אזור.</p> <p>(3) ייעוד הקרקע בכל מגרש ייקבע בתכנית עתידית, בהתאם להגדרות המבא"ת או כל הגדרה אחרת שתהיה נהוגה באותה עת, ובלבד שהשימושים המותרים באותו ייעוד קרקע לא יחרגו מהשימושים המותרים על פי תכנית זו באותו ייעוד.</p> <p>(4) בכל ייעוד ניתן לקבוע ייעוד קרקע המתיר שימושים כלליים, כשימוש בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים המותרים באותו ייעוד, ובלבד שבשטח לשירותים בעלי אופי ציבורי ושימושים לדרכים ותשתיות ניתן יהיה להתיר שימושים כאמור, ככל שהם ציבוריים באופיים ואינם פוגעים בתפקוד היעוד הראשי.</p> <p>(5) שימוש לתשתיות כחלק מהשימושים הכלליים יותר רק מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מתחת למפלס הקרקע, אלא אם שוכנעה הועדה, כי אין בהן כדי לפגוע בתפקודו של השימוש הראשי.</p> <p>(6) בכל ייעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, המשניים והכלליים, גם שימושים נלווים ושימושים זמניים, ובלבד שהיקף שטחי הבניה עבור השימושים הנלווים לא יעלה על 5% עבור השימושים הזמניים לא יעלה על 50% או 500 מ"ר (הנמוך מבניהם) מסך שטחי הבניה העיקריים מעל הכניסה הקובעת המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית.</p> |       |
| שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 5.1.4 |
| <p>(1) שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הכניסה הקובעת, לפי הגבוה מביניהם. מקום שקיימים שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת שהנם על-קרקעיים, כולם ו/או חלקם, רשאי הועדה להביא שטחים אלה ו/או חלקם על חשבון השטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>(2) הועדה תוכל לאשר שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהיקף של עד 100% משטחי הבניה שמעל הכניסה הקובעת, בכפוף להכנת מסמך מדיניות לנושא זה לאזור התכנון בכללותו או לחלק ניכר ממנו, אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים סביבתיים הנובעים מכך.</p> <p>(3) בנוסף על האמור בסעיף קטן 1 ו- 2 לסעיף 5.1.4 זה, ניתן להתיר מתחת למפלס הכניסה הקובעת שטחי בניה בהיקף של עד 200% לחניונים תת-קרקעיים ו/או מקלטים תת-קרקעיים, וזאת על פי התקנים הרלוונטיים החלים במועד אישור התכנית, ועד 200% למתקני תשתית ולמנהרות תשתיות.</p> <p>(4) מתחת למפלס הכניסה הקובעת ניתן להתיר את כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל למפלס הכניסה הקובעת למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבנין.</p> <p>(5) לא ניתן בתכנית עתידית, לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.</p>                                                                                                                                                                                                                                                          |       |
| עיצוב                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 5.1.5 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <p>(1) <b>כללי</b></p> <p>(א) <u>שיקולים והנחיות בבחינת תכניות עתידיות</u><br/> בעת הדיון בהפקדת תכנית עתידית רשאית הועדה לשקול גם היבטי עיצוב, ובכלל זה התאמה לרקמה הבנויה של המתחם, לסביבה ולחזית הרחוב, היחס בין הבנוי לפתוח, השפעה על קו הרקיע, חסימת מבטים למוקדים בעלי חשיבות, זיקה בין המרחב הציבורי לשטחים הפרטיים הפתוחים, פרטי בניה וחומרי גמר, עיצוב חזיתות וגגות, פיתוח נופי וכיוצא בזה.</p> <p>(ב) <u>מסמכים נלווים נדרשים להכנת תכנית עתידית</u><br/> (1) בתכנית עתידית, רשאית הועדה לדרוש צירוף של נספח בינוי.<br/> (2) מהנדס הועדה רשאי לדרוש כי נספח הבינוי יכלול, בנוסף לשטח התכנית עצמה, תיאור של הסביבה הבנויה הקרובה, הקיימת והמתוכננת.</p> <p>(ג) <u>הוראות בניה</u><br/> הועדה רשאית לקבוע בתכנית מפורטת עתידית כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>(2) <b><u>מספר קומות וגובה הבניה</u></b></p> <p>(א) <u>מספר הקומות</u><br/> (1) מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בהוראות תכנית זו.<br/> (2) הועדה רשאית לקבוע מספר קומות נמוך ממספר הקומות המרבי, משיקולים תכנוניים, לרבות שיקולי עיצוב, איכות סביבה, גודל מגרש או מאפייניו, שימור או מדיניות תכנון במתחם.</p> <p>(ב) <u>גובה הבניה</u><br/> (1) כל תכנית תקבע את גובה הבניה המרבי במטרים.<br/> (2) גובה הבניה יקבע על פי שיקול דעת הועדה בכפוף לשיקולי עיצוב, שימוש ואופי הסביבה, ואין בו כדי לאפשר מספר קומות גבוה יותר מהמותר על פי תכנית זו.<br/> (3) גובה קומה יחושב ממפלס הרצפה, ועד מפלס הרצפה של הקומה שמעליה, כולל כל המערכות הטכניות, אלמנטים קונסטרוקטיביים וכדומה.</p> <p>(3) <b><u>הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש</u></b><br/> הועדה תקבע בנוגע אליו הוראות עיצוביות וכן היקפים מינימאליים לנטיעות.</p> <p>(4) <b><u>הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים</u></b><br/> הועדה תאשר תכנית עתידית רק אם תקבענה בה הוראות לנטיעת עצים וייקבע בה כי תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הינו עמידה בהוראות לנטיעת עצים כאמור. יחד עם זאת ככל שקיימות בעת הפקדת התכנית העתידית הנחיות מרחביות בנוגע לנטיעת עצים, ניתן שלא לקבוע בתכנית הוראות לנטיעת עצים כאמור.</p> |                     |
| <p><b>דיוק בסימונים</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>5.1.6</b></p> |

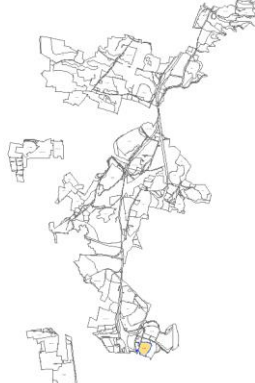


|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>(1) סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</p> <p>(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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| <b>5.1.7 הוראות לכלל המתחמים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| <p>(1) תכנית עתידית תוכן עבור כל מתחם במלואו או חלקו, אלא אם נאמר אחרת בהוראות המתחם</p> <p>(2) על אף האמור בסעי' 1 לעיל, רשאית הוועדה להפקיד תכנית עתידית לחלק ממתחם תכנון חדש, התואמת מסמך מדיניות למתחם כולו, אשר אומץ במוסד התכנון כמסמך מנחה לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך.</p> <p>(3) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות תקפות.</p> <p>(4) היקף שטחי הבניה הנ"ל מחושב בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. ככל שיתברר כי הזכויות המאושרות ערב תכנית זו שונה, תשתנה התוספת בהתאמה, כך שישמר סה"כ היקף הזכויות המוצע בתכנית זו.</p> <p>(5) רשאית הוועדה 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, [לפי סעי' 62א(א1)(8) לחוק]</p> <p>(6) לאחר אישור תכניות מפורטות מכוח תכנית זו במועצה בהיקף כולל של 15,000 יח"ד, לא תאושר תכנית לתוספת יח"ד אלא לאחר עדכון הנספח הפרוגרמאטי ונספח התחבורה של תכנית המתאר המצורפים לתכנית זו. הוועדה בבואה לאשר תכנית מפורטת כאמור תתייחס בהחלטתה למסקנות העולות מהנספחים המעודכנים.</p> <p>(7) בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.</p> |  |

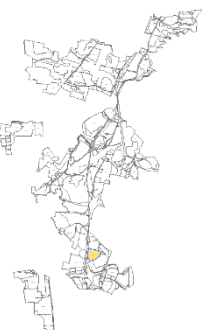
|                                                                                   |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>5.2 הוראות למתחמים</b>                                                         |                        |
| <b>5.2.1 מתחם 1 – אייל</b>                                                        |                        |
|                                                                                   |                        |
| <b>5.2.1.1 תיאור המתחם</b>                                                        |                        |
|  | <p>מחנה קיבוץ אייל</p> |
| <b>5.2.1.2 נתונים כמותיים למתחם</b>                                               |                        |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                        |                        |

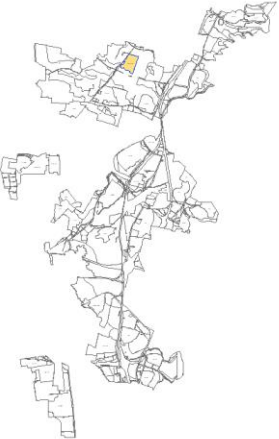
|                                                                                     |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>5.2.2 מתחם 2 – גבעת השלושה</b>                                                   |                               |
|                                                                                     |                               |
| <b>5.2.2.1 תיאור המתחם</b>                                                          |                               |
|  | <p>מחנה קיבוץ גבעת השלושה</p> |
| <b>5.2.2.2 נתונים כמותיים למתחם</b>                                                 |                               |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                          |                               |

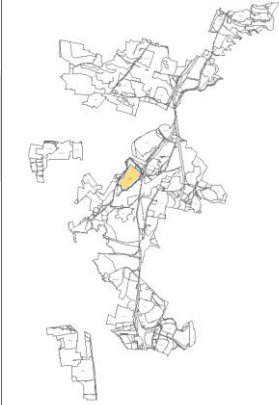
|                                                                                   |  |                   |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|----------------|
| <b>מתחם 3 – חורשים</b>                                                            |  |                   | <b>5.2.3</b>   |
|                                                                                   |  |                   |                |
| <b>תיאור המתחם</b>                                                                |  |                   | <b>5.2.3.1</b> |
|  |  | מחנה קיבוץ חורשים |                |
| <b>נתונים כמותיים למתחם</b>                                                       |  |                   | <b>5.2.3.2</b> |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                        |  |                   |                |

|                                                                                     |  |                    |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------|----------------|
| <b>מתחם 4 – נחשונים</b>                                                             |  |                    | <b>5.2.4</b>   |
|                                                                                     |  |                    |                |
| <b>תיאור המתחם</b>                                                                  |  |                    | <b>5.2.4.1</b> |
|  |  | מחנה קיבוץ נחשונים |                |
| <b>נתונים כמותיים למתחם</b>                                                         |  |                    | <b>5.2.4.2</b> |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                          |  |                    |                |

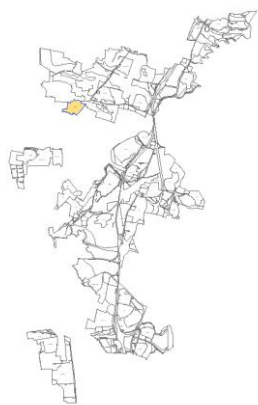
|                                                                                   |                      |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|
| <b>מתחם 5 – ניר אליהו</b>                                                         |                      | <b>5.2.5</b>   |
|                                                                                   |                      |                |
| <b>תיאור המתחם</b>                                                                |                      | <b>5.2.5.1</b> |
|  | מחנה קיבוץ ניר אליהו |                |
| <b>נתונים כמותיים למתחם</b>                                                       |                      | <b>5.2.5.2</b> |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                        |                      |                |

|                                                                                     |                 |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>מתחם 6 – עינת</b>                                                                |                 | <b>5.2.6</b>   |
|                                                                                     |                 |                |
| <b>תיאור המתחם</b>                                                                  |                 | <b>5.2.6.1</b> |
|  | מחנה קיבוץ עינת |                |
| <b>נתונים כמותיים למתחם</b>                                                         |                 | <b>5.2.6.2</b> |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                          |                 |                |

|                                                                                   |                      |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|
| <b>מתחם 7 – רמת הכובש</b>                                                         |                      | <b>5.2.7</b>   |
|                                                                                   |                      |                |
| <b>תיאור המתחם</b>                                                                |                      | <b>5.2.7.1</b> |
|  | מחנה קיבוץ רמת הכובש |                |
| <b>נתונים כמותיים למתחם</b>                                                       |                      | <b>5.2.7.2</b> |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                        |                      |                |

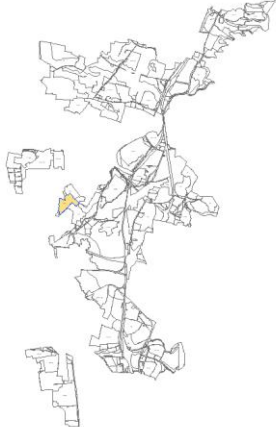
|                                                                                     |                  |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>מתחם 8 – אלישמע</b>                                                              |                  | <b>5.2.8</b>   |
|                                                                                     |                  |                |
| <b>תיאור המתחם</b>                                                                  |                  | <b>5.2.8.1</b> |
|  | מחנה מושב אלישמע |                |
| <b>נתונים כמותיים למתחם</b>                                                         |                  | <b>5.2.8.2</b> |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                          |                  |                |

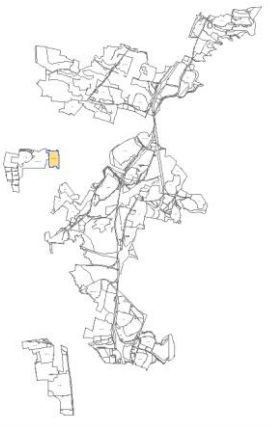
|                                                                                   |  |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------|
| מתחם 9 – גבעת ח"ן                                                                 |  | 5.2.9              |
|                                                                                   |  |                    |
| תיאור המתחם                                                                       |  | 5.2.9.1            |
|  |  | מחנה מושב גבעת ח"ן |
| נתונים כמותיים למתחם                                                              |  | 5.2.9.2            |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                        |  |                    |

|                                                                                     |  |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|
| מתחם 10 – גן חיים                                                                   |  | 5.2.10            |
|                                                                                     |  |                   |
| תיאור המתחם                                                                         |  | 5.2.10.1          |
|  |  | מחנה מושב גן חיים |
| נתונים כמותיים למתחם                                                                |  | 5.2.10.2          |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                          |  |                   |
|                                                                                     |  |                   |

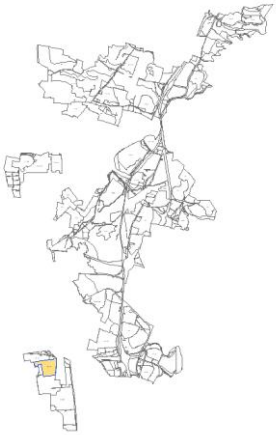
|                                                                                   |                |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>מתחם 11 – חגור</b>                                                             |                | <b>5.2.11</b>   |
|                                                                                   |                |                 |
| <b>תיאור המתחם</b>                                                                |                | <b>5.2.11.1</b> |
|  | מחנה מושב חגור |                 |
| <b>נתונים כמותיים למתחם</b>                                                       |                | <b>5.2.11.2</b> |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                        |                |                 |

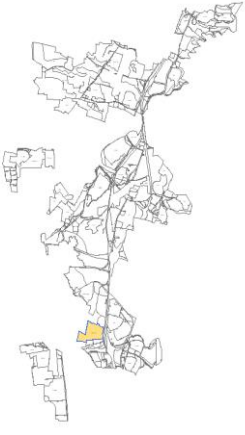
|                                                                                     |                 |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>מתחם 12 – ירחיב</b>                                                              |                 | <b>5.2.12</b>   |
|                                                                                     |                 |                 |
| <b>תיאור המתחם</b>                                                                  |                 | <b>5.2.12.1</b> |
|  | מחנה מושב ירחיב |                 |
| <b>נתונים כמותיים למתחם</b>                                                         |                 | <b>5.2.12.2</b> |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                          |                 |                 |

|                                                                                   |  |                  |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--|------------------|-----------------|
| <b>מתחם 13 – ירקונה</b>                                                           |  |                  | <b>5.2.13</b>   |
|                                                                                   |  |                  |                 |
| <b>תיאור המתחם</b>                                                                |  |                  | <b>5.2.13.1</b> |
|  |  | מחנה מושב ירקונה |                 |
| <b>נתונים כמותיים למתחם</b>                                                       |  |                  | <b>5.2.13.2</b> |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                        |  |                  |                 |

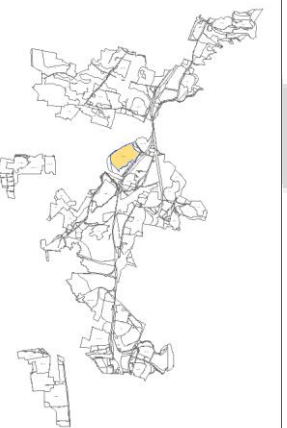
|                                                                                     |  |                    |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------|-----------------|
| <b>מתחם 14 – כפר מל"ל</b>                                                           |  |                    | <b>5.2.14</b>   |
|                                                                                     |  |                    |                 |
| <b>תיאור המתחם</b>                                                                  |  |                    | <b>5.2.14.1</b> |
|  |  | מחנה מושב כפר מל"ל |                 |
| <b>נתונים כמותיים למתחם</b>                                                         |  |                    | <b>5.2.14.2</b> |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                          |  |                    |                 |

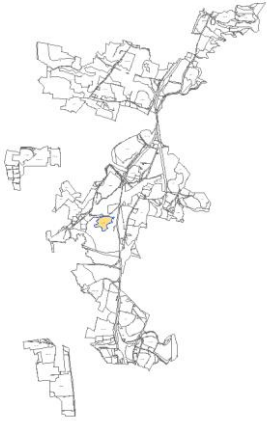


|                                                                                   |                    |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------|
| מתחם 15 – כפר מע"ש                                                                |                    | 5.2.15   |
| תיאור המתחם                                                                       |                    | 5.2.15.1 |
|  | מחנה מושב כפר מע"ש |          |
| נתונים כמותיים למתחם                                                              |                    | 5.2.15.2 |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                        |                    |          |

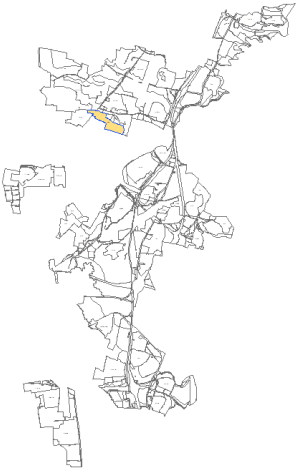
|                                                                                     |                      |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------|
| מתחם 16 – כפר סירקין                                                                |                      | 5.2.16   |
| תיאור המתחם                                                                         |                      | 5.2.16.1 |
|  | מחנה מושב כפר סירקין |          |
| נתונים כמותיים למתחם                                                                |                      | 5.2.16.2 |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                          |                      |          |

|                                                                                   |                   |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>מתחם 17 – מגשימים</b>                                                          |                   | <b>5.2.17</b>   |
|                                                                                   |                   |                 |
| <b>תיאור המתחם</b>                                                                |                   | <b>5.2.17.1</b> |
|  | מחנה מושב מגשימים |                 |
| <b>נתונים כמותיים למתחם</b>                                                       |                   | <b>5.2.17.2</b> |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                        |                   |                 |

|                                                                                     |                    |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|
| <b>מתחם 18 – נוה ימין</b>                                                           |                    | <b>5.2.18</b>   |
|                                                                                     |                    |                 |
| <b>תיאור המתחם</b>                                                                  |                    | <b>5.2.18.1</b> |
|  | מחנה מושב נוה ימין |                 |
| <b>נתונים כמותיים למתחם</b>                                                         |                    | <b>5.2.18.2</b> |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                          |                    |                 |

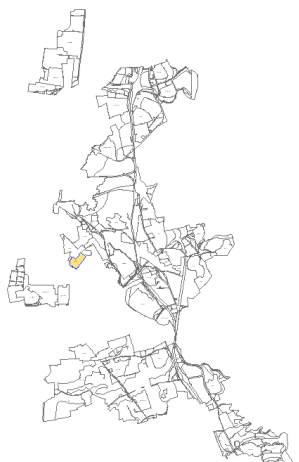
|                                                                                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>5.2.19 מתחם 19 – נוה ירק</b>                                                   |                   |
|                                                                                   |                   |
| <b>5.2.19.1 תיאור המתחם</b>                                                       |                   |
|  | מחנה מושב נוה ירק |
| <b>5.2.19.2 נתונים כמותיים למתחם</b>                                              |                   |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                        |                   |

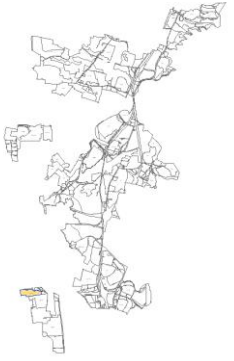
|                                                                                     |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>5.2.20 מתחם 20 – עדנים</b>                                                       |                 |
|                                                                                     |                 |
| <b>5.2.20.1 תיאור המתחם</b>                                                         |                 |
|  | מחנה מושב עדנים |
| <b>5.2.20.2 נתונים כמותיים למתחם</b>                                                |                 |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                          |                 |

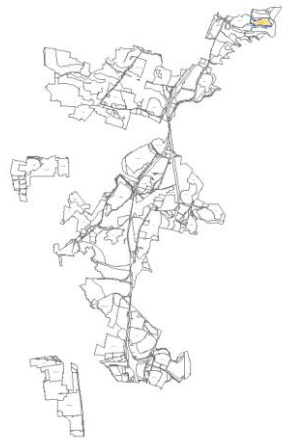
|                                                                                   |                 |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>מתחם 21 – צופית</b>                                                            |                 | <b>5.2.21</b>   |
|                                                                                   |                 |                 |
| <b>תיאור המתחם</b>                                                                |                 | <b>5.2.21.1</b> |
|  | מחנה מושב צופית |                 |
| <b>נתונים כמותיים למתחם</b>                                                       |                 | <b>5.2.21.2</b> |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                        |                 |                 |

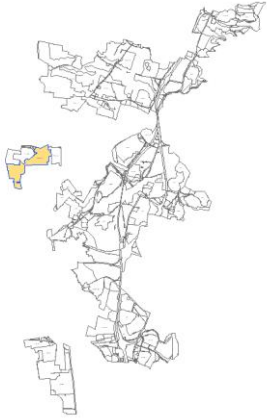
|                                                                                     |                      |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|
| <b>מתחם 22 – שדה ורבורג</b>                                                         |                      | <b>5.2.22</b>   |
|                                                                                     |                      |                 |
| <b>תיאור המתחם</b>                                                                  |                      | <b>5.2.22.1</b> |
|  | מחנה מושב שדה ורבורג |                 |
| <b>נתונים כמותיים למתחם</b>                                                         |                      | <b>5.2.22.2</b> |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                          |                      |                 |

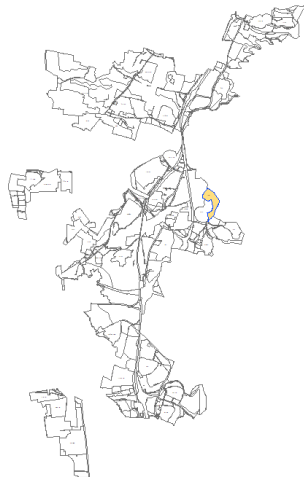
|                                                                                   |                   |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>מתחם 23 – שדה חמד</b>                                                          |                   | <b>5.2.23</b>   |
|                                                                                   |                   |                 |
| <b>תיאור המתחם</b>                                                                |                   | <b>5.2.23.1</b> |
|  | מחנה מושב שדה חמד |                 |
| <b>נתונים כמותיים למתחם</b>                                                       |                   | <b>5.2.23.2</b> |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                        |                   |                 |

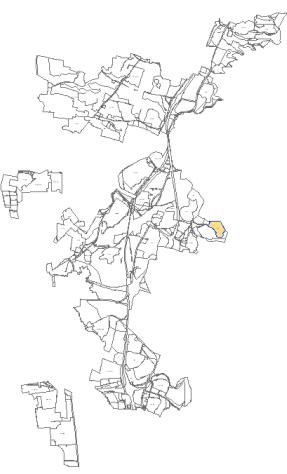
|                                                                                     |                  |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>מתחם 24 – גני עם</b>                                                             |                  | <b>5.2.24</b>   |
|                                                                                     |                  |                 |
| <b>תיאור המתחם</b>                                                                  |                  | <b>5.2.24.1</b> |
|  | מחנה מושב גני עם |                 |
| <b>נתונים כמותיים למתחם</b>                                                         |                  | <b>5.2.24.2</b> |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                          |                  |                 |

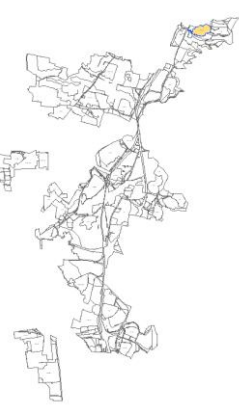
|                                                                                   |  |                    |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------|-----------------|
| <b>מתחם 25 – גת רימון</b>                                                         |  |                    | <b>5.2.25</b>   |
|                                                                                   |  |                    |                 |
| <b>תיאור המתחם</b>                                                                |  |                    | <b>5.2.25.1</b> |
|  |  | מחנה מושב גת רימון |                 |
| <b>נתונים כמותיים למתחם</b>                                                       |  |                    | <b>5.2.25.2</b> |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                        |  |                    |                 |

|                                                                                     |  |              |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------|-----------------|
| <b>מתחם 26 – צור נתן</b>                                                            |  |              | <b>5.2.26</b>   |
|                                                                                     |  |              |                 |
| <b>תיאור המתחם</b>                                                                  |  |              | <b>5.2.26.1</b> |
|  |  | מחנה צור נתן |                 |
| <b>נתונים כמותיים למתחם</b>                                                         |  |              | <b>5.2.26.2</b> |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                          |  |              |                 |

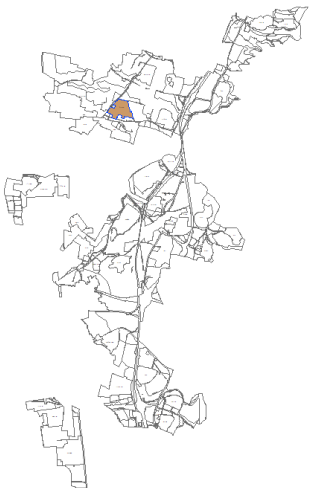
|                                                                                   |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>5.2.27 מתחם 27 – רמות השבים</b>                                                |                 |
|                                                                                   |                 |
| <b>5.2.27.1 תיאור המתחם</b>                                                       |                 |
|  | מחנה רמות השבים |
| <b>5.2.27.2 נתונים כמותיים למתחם</b>                                              |                 |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                        |                 |

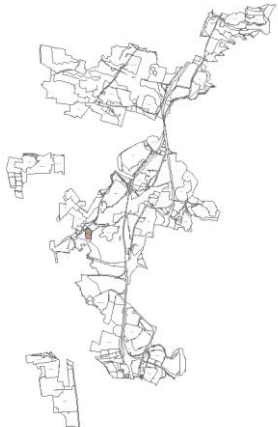
|                                                                                     |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>5.2.28 מתחם 28 – מתן</b>                                                         |          |
|                                                                                     |          |
| <b>5.2.28.1 תיאור המתחם</b>                                                         |          |
|  | מחנה מתן |
| <b>5.2.28.2 נתונים כמותיים למתחם</b>                                                |          |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                          |          |

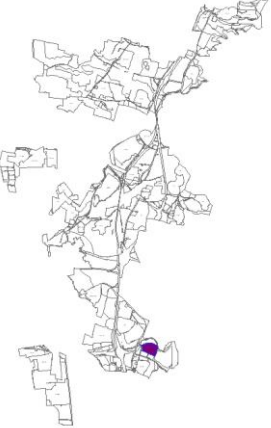
|                                                                                   |            |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| מתחם 29 – נירית                                                                   |            | 5.2.29   |
|                                                                                   |            |          |
| תיאור המתחם                                                                       |            | 5.2.29.1 |
|  | מחנה נירית |          |
| נתונים כמותיים למתחם                                                              |            | 5.2.29.2 |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                        |            |          |

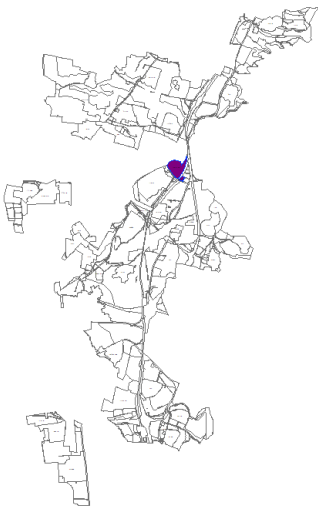
|                                                                                     |               |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|
| מתחם 30 – צור יצחק                                                                  |               | 5.2.30   |
|                                                                                     |               |          |
| תיאור המתחם                                                                         |               | 5.2.30.1 |
|  | מחנה צור יצחק |          |
| נתונים כמותיים למתחם                                                                |               | 5.2.30.2 |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                          |               |          |

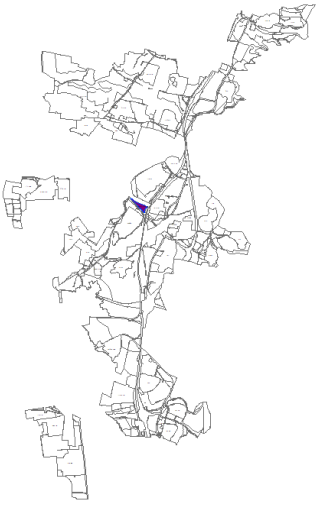


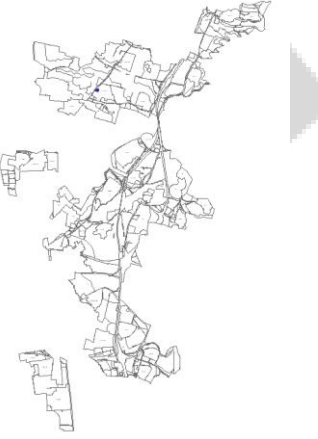
|                                                                                   |              |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|
| <b>מתחם 31 – בית ברל</b>                                                          |              | <b>5.2.31</b>   |
|                                                                                   |              |                 |
| <b>תיאור המתחם</b>                                                                |              | <b>5.2.31.1</b> |
|  | מתחם בית ברל |                 |
| <b>נתונים כמותיים למתחם</b>                                                       |              | <b>5.2.31.2</b> |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                        |              |                 |

|                                                                                     |             |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|
| <b>מתחם 32 – מתחם המועצה</b>                                                        |             | <b>5.2.32</b>   |
|                                                                                     |             |                 |
| <b>תיאור המתחם</b>                                                                  |             | <b>5.2.32.1</b> |
|  | מתחם המועצה |                 |
| <b>נתונים כמותיים למתחם</b>                                                         |             | <b>5.2.32.2</b> |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                          |             |                 |

|                                                                                   |  |         |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--|---------|----------|
| מתחם 33 – א.ת חצב                                                                 |  |         | 5.2.33   |
|                                                                                   |  |         |          |
| תיאור המתחם                                                                       |  |         | 5.2.33.1 |
|  |  | א.ת חצב |          |
| נתונים כמותיים למתחם                                                              |  |         | 5.2.33.2 |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                        |  |         |          |

|                                                                                     |  |            |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|------------|----------|
| מתחם 34 – א.ת בנימין                                                                |  |            | 5.2.34   |
|                                                                                     |  |            |          |
| תיאור המתחם                                                                         |  |            | 5.2.34.1 |
|  |  | א.ת בנימין |          |
| נתונים כמותיים למתחם                                                                |  |            | 5.2.34.2 |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                          |  |            |          |

|                                                                                   |              |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------|
| מתחם 35 – א.ת עתיר ידע                                                            |              | 5.2.35   |
|                                                                                   |              |          |
| תיאור המתחם                                                                       |              | 5.2.35.1 |
|  | א.ת עתיר ידע |          |
| נתונים כמותיים למתחם                                                              |              | 5.2.35.2 |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                        |              |          |

|                                                                                     |            |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| מתחם 36 – א.ת חקלאית                                                                |            | 5.2.36   |
|                                                                                     |            |          |
| תיאור המתחם                                                                         |            | 5.2.36.1 |
|  | א.ת חקלאית |          |
| נתונים כמותיים למתחם                                                                |            | 5.2.36.2 |
| כלל הנתונים במתחם בהתאם לכרטיס המתחם בנספח                                          |            |          |

**6. הוראות נוספות**

| 6.1   | תחבורה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>(א) בכל תכנית עתידית תינתן העדפה לתחבורה ציבורית, להולכי רגל ולרכובי אופניים.</p> <p>(ב) כל תכנית עתידית תתייחס למרכיבים התחבורתיים הרלוונטיים על פי הוראות תכנית זו ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה במסמכי התכנית העתידית על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>(ג) תכנית עתידית הכוללת שביל אופניים, תכלול הוראות בנוגע לפיתוחו של שביל זה.</p> <p>(ד) הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית עתידית בנוגע לצורך ולאפשרות לקבוע בתכנית עתידית אזור מיתון תנועה ותשתיות לתנועת אופניים.</p> <p>(ה) הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית עתידית המוסיפה למעלה מ- 10,000 מ"ר לתעסוקה או 50 יחידות דיור, או תכנית עתידית שנקבעה על ידי הועדה או מהנדס הועדה כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית, אולם הועדה רשאית לפטור תכנית עתידית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 6.2   | תשתיות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6.2.1 | <b>הנחיות כלליות להכנת תכניות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|       | <p>(א) מתקני תשתית יוקמו בתת-הקרקע, ואם הדבר לא ניתן, ישולבו במבנה המיועד לשימושים נוספים. ניתן להתיר הקמת מתקני תשתית מעל לקרקע שלא בשילוב כאמור, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה מיקום זה נדרש לצורך תפקוד מתקן התשתית</p> <p>(ב) תכנית הכוללת מתקן תשתית תתייחס לרשויות גובלות ותכלול הוראות המאפשרות חיבור למתקן התשתית מכל השטחים המתקזים אליו גם אם הם ברשויות גובלות.</p> <p>(ג) ייקבע בתכנית עתידית כי תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתכנית.</p> <p>(ד) ניתן לקבוע בתכנית עתידית כי תנאי בהיתר בניה יהיה פירוק מערכות תשתית על קרקעיות והטמנתן בתת הקרקע.</p> <p>(ה) ניתן לדרוש, כתנאי לאישור התכנית, בכפוף לחו"ד מהנדס הועדה, צירוף של נספח תשתיות. ניתן להורות כי נספח התשתיות יכלול, בנוסף לגבול התכנית העתידית גם את הסביבה הקרובה, הקיימת והמתוכננת.</p> <p>(ו) ניתן לדרוש, כתנאי לאישור תכנית עתידית לתשתיות כגון חשמל, תקשורת ומים, התקנת ארונות חלוקה בגדרות בתחום שטחים פרטיים ע"י שילוב גומחה עבור הפילר.</p> <p>(ז) יותר ריכוז תשתיות במנהרת תשתיות, והועדה רשאית לקבוע בתכניות עתידיות לשכונות מגורים חדשות, בתכניות הכוללות פינוי בינוי ובמסגרת החלפה ו/או חידוש של תשתיות ראשיות הוראות בנוגע לריכוז תשתיות במנהרת תשתיות.</p> |
| 6.2.2 | ניקוז                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>(א) בכל תכנית תישמר תכסית פנויה, על ותת קרקעית, בהיקף של 20% לפחות מתוך שטח המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% של שטח המגרש כשטח חדיר למים במקרים הבאים, תוך הנמקת ההחלטה בכתב:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) אם קיים חשש לזיהום מי תהום בגלל קרקע מזוהמת או מי נגר מזוהמים;</li> <li>(2) בהעדר אפשרות תכנונית או הנדסית לעמוד בתקני החניה;</li> <li>(3) בשל תנאים מקומיים: תכנוניים, הידרולוגיים או אחרים לפיהם לא ניתן או לא רצוי להחדיר את מי הנגר העילי.</li> <li>(4) שוכנעה הועדה כי אין הצדקה עניינית לקבוע שטחים חדירי מים בתחום התכנית, על פי ס"ק 1-3 לעיל, תקבע התכנית העתידית הוראות להפניית מי הנגר העילי למקום החדרה חלופי סמוך או לניצול מיטבי של מי הנגר העילי למטרות אחרות. בהעדר אפשרויות כאמור, יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.</li> </ol>                                                                                                                     |  |
| <p>(ב) בכל תכנית עתידית תקבענה הוראות המונעות אפשרות לחדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות התיעול.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| <p>(ג) בכל תכנית עתידית יקבע כי תנאי להיתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות לניקוז ולשמירה על מי נגר, ככל שהנחיות כאמור תאושרנה קודם לאישור התכנית, ותכלולנה בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) איגום, השהייה וויסות הנגר בשטחים פתוחים, לרבות חיבור מרזבי גגות לאזורי חלחול מקומיים.</li> <li>(2) מזעור השטח הכולל בעל תכסית אטומה, לרבות מניעת רצף שטחים אטומים מעל ומתחת לקרקע.</li> <li>(3) הקמת מתקני החדרה למי נגר.</li> <li>(4) וויסות או צמצום הנגר על ידי איגום ו/או אגירה זמניים בלבד באזורי קרקעות מזוהמות בהם לא תותר החדרת נגר אל הקרקע.</li> <li>(5) מניעת הצפת דרכים.</li> <li>(6) הנחיות לאזורי שקעים מוחלטים.</li> <li>(7) הנחיות לוויסות ולהשהיית מי נגר עילי מעל גגות חניונים תת-קרקעיים.</li> <li>(8) התייחסות למפלסי בינוי מינימליים למניעת כניסת מי נגר לתחום המבנה.</li> <li>(9) התייחסות לניקוז ואיטום מרתפים וחניונים.</li> </ol> |  |
| <p>(ד) לכל תכנית יוכן נספח הניקוז בהתאם להנחיות תמ"א 3/ב/34 או בהתאם לתכניות המחליפות אותה. ויועבר לחוות דעת רשות הניקוז האזורית וייתחס בין השאר להיבטים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) תדירות חזויה של עונות גשם שבהן המתחם המתוכנן לא יוכל לאפשר חלחול מקומי של כל מי הנגר העיליים, ויהיה צורך לנתב את חלקם למערכת התיעול העירונית.</li> <li>(2) תדירות חזויה של עונות גשם בהן תיווצרנה הצפות במתחם (כלומר מערכת החלחול במתחם בתוספת הנתח של מי הנגר המנותב לתיעול העירוני לא יספיקו כדי להכיל את כלל הנגר).</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>(3) התייחסות לפתרון הקצה, ולכושר הקליטה של מערכת הניקוז עד למוצא.</p> <p>(4) התייחסות לפשטי הצפה ורצועות ההשפעה.</p> <p>(5) הנושאים המפורטים ברשימת הנושאים להתייחסות בהנחיות המרחביות כמפורט בס"ק ג' לעיל.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| <p><b>6.1.3 חשמל</b></p> <p>(א) <u>תחנות כוח</u> – לא תותר הקמה של תחנות כוח המוסקות בדלקים פוסיליים למעט: תחנות המוסקות בגז טבעי, גנרטורים לצרכי חירום, מערכות קוגנרציה בהספק עד 10 MW, מערכות לייצור חשמל ממקורות מתחדשים.</p> <p>(ב) <u>מערכת מסירה 400 ק"ו</u> – לא תתאפשר מכוח תכנית זו הקמת קווי הולכה 400 ק"ו עיליים. בהתחשב בשיקולים מערכתיים כלל ארציים, ניתן יהיה להעביר דרך שטח המועצה קווי מסירה 400 ק"ו בכבלים תת-קרקעיים בלבד.</p> <p>(ג) <u>מערכת מסירה 161 ק"ו – תחנות משנה</u> –</p> <p>(1) תותר הקמת תחנות חדשות על פי המסומן בתשריט התשתיות. כל תחנות המשנה תתוכננה כתחנות סגורות, ותותאמנה לשימוש בציד מתח עליון GIS. תחנות משנה קיימות ופתוחות תוסבנה לתחנות סגורות תוך צמצום שטח הקרקע הנתפס על ידן והצמדתן ככל הניתן למתקני תשתית סמוכים. תחנות המשנה תשולבנה במבנים עם שימושים נוספים אחרים או תמוקמנה בתת הקרקע, ככל שניתן.</p> <p>(2) תכנית הכוללת תחמ"ש המופיעה בתשריט התשתיות או נמצאת בסמוך אליה תקבע את מיקומה המדויק של התחמ"ש.</p> <p>(ד) <u>מערכת מסירה 161 ק"ו – קווי הולכה 161 ק"ו</u> – פיתוח קווי הולכה חדשים תתאפשר על ידי כבלים תת קרקעיים בלבד.</p> <p>(ה) <u>מערכת חלוקה – קווי חלוקה מתח גבוה ומתח נמוך</u> – פיתוח מערכות חלוקה של מתח גבוה ומתח נמוך חדשות תתאפשר על ידי רשת תת קרקעית בלבד פרט לעבודות תחזוקה או שינויים נקודתיים בקווים קיימים או עקב תקלות.</p> <p>(ו) <u>מערכת החלוקה – תחנות טרנספורמציה</u> –</p> <p>(1) פיתוח יכולת השנאה בתחנות טרנספורמציה תבוצע על ידי תחנות טרנספורמציה פנימיות.</p> <p>(2) לא תותר התקנת תחנות טרנספורמציה עיליות חדשות על עמודי החשמל, פרט למקרי חירום וטיפול בתקלות.</p> <p>(3) הקמת תחנות טרנספורמציה תותר בכל אזורי היעוד ובשילוב כל שימוש, בכפוף לסעיף 5.2.2(א) לעיל, ובהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(4) לא תקבע תחנת טרנספורמציה במגרש המיועד למוסדות חינוך.</p> <p>(5) שטח תחנת טרנספורמציה ייכלל במסגרת יחס הרח"ק המותר באותו יעוד.</p> <p>(6) יש להעדיף בניה תת קרקעית או בתוך מבנים. יש להגביל גודל מבנים עצמאיים בכלל ובשצ"פ בפרט.</p> |  |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>(ז) <u>חשמל ממקורות מתחדשים</u> – ניתן לקבוע בתכנית הוראות בדבר חובת שילוב מתקני PV בבניה חדשה וכן הנחיות לניצול סככות, גגונים, תחנות אוטובוסים וכדומה להתקנת פנלים PV. שטחי בניה נדרשים להקמת מתקני ייצור חשמל ממקורות מתחדשים יהיו בהיקף של עד 50% מעבר למותר על פי הוראות היעוד. כמו כן יותר שילוב של מתקני PV (בקירוי או בהנחה קרקעית) בתחום כבישים ארציים ואחרים, שבילי אופניים, מאגרי מים ובריכות, חניונים, ושימושים ציבוריים בהם יש יתרון להצללה, בכפוף לניתוח נופי ולשילוב הרכיבים ההנדסיים בתכנון אדריכלי.</p> <p>(ח) <u>תחבורה חשמלית</u> – תשתיות טעינה לתחבורה חשמלית יהיו שימוש מותר במסגרת שימושי התשתיות. ניתן לקבוע בתכנית הוראות בדבר שילוב תשתיות טעינה לרכבים חשמליים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 6.1.4 | <p><b>מערכות תקשורת</b></p> <p>אנטנות סלולאריות ימוקמו, ככל הניתן, בשילוב עם מתקנים הנדסיים (כגון: ברכות מים, עמודי חשמל) ובאזורי תעסוקה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 6.1.5 | <p><b>ביוב</b></p> <p>(א) תכנון מערכת הביוב בתחום המועצה יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בתאום עם מהנדס המועצה ומהנדס הועדה.</p> <p>(ב) לא תאושר תכנית עתידית אלא אם קיים לתכנית פתרון לטיפול בשפכים, או שניתן לפטור אותה מפתרון כאמור, בהתאם לסעיף 13 לתמ"א 34.</p> <p>(ג) בכל תכנית עתידית ניתן להתיר הקמת מתקנים לטיפול מקומי בשפכים לצורך שימוש חוזר בשפכים לאחר הטיפול בהם, לצורך השקייה או כל שימוש אחר לאחר היועצות עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>(ד) ניתן לקבוע כי תנאי להיתר בניה לבינוי בתכנית או לחלק ממנו הינו ביצוע השינויים הנדרשים במערכת הביוב, בהתאם לבדיקה תכנונית מוקדמת.</p> <p>(ה) בכל תכנית עתידית ייקבע כי תנאי להיתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות, ככל שההנחיות כאמור תאושרנה קודם לאישור התכנית, אשר תיקבענה בתיאום עם מהנדס המועצה ותכלולנה בין היתר התייחסות לטיפול בשפכים כגון הפרדת מערכת הביוב ממערכת הניקוז, מתקני קדם טיפול בשפכי תעשייה, תנאים להזרמת שפכי תעשייה ומניעת הזרמת תמלחות למערכת הביוב וכדומה, וכן לדרישה להעברת שופכין בשאיבה במבנים ובחלקי מבנים הנמוכים מן הכביש הסמוך בו עובר קו הביוב שאליו הם אמורים להתחבר.</p> <p>(ו) תכנית עתידית הכוללת שימושים העלולים לתרום שפכים חריגים או שפכים האסורים להזרמה למערכת הביוב בהתאם לכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המזרמים למערכת הביוב), תשע"א - 2011 תחויב כתנאי להגשתה בהצגת פתרונות לטיפול בשפכים אלה.</p> <p>(ט) תכנית עתידית הכוללת בתחומה רדיוסי מגן של קידוחי מי שתיה תתואם עם משרד הבריאות או הגוף הרלוונטי האחראי לאותו הזמן. התכנון יעשה על פי הוראות משרד הבריאות.</p> |
| 6.1.6 | <p><b>אספקת מים</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                   |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>1) תכנון מערכת אספקת המים במועצה יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף ובתאום עם מהנדס הועדה.</p>              |  |
| <p>2) תכנית עתידית במתחם חדש תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים המקומית, בתיאום עם מהנדס המועצה ומהנדס הועדה.</p> |  |

| איכות סביבה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6.2   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <p>6.2.1 על אף האמור בפרק 4 לעיל לעניין התרת כל השימושים הראשיים בכל ייעוד, ובסעיף 5.2 לעיל לעניין השימושים המותרים במתחמים השונים, ניתן לקבוע בתכנית עתידית הוראות ותנאים שיגבילו שימושים ראשיים ו/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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6.2.1 |
| <p>6.2.2 <b>1. תכנית עתידית בעלת השפעה סביבתית</b> - כל תכנית עתידית אשר על פי חוות דעתה של הרשות הסביבתית המוסמכת הינה בעלת פוטנציאל להשפעה מהותית על הסביבה, או שהיא עשויה להיות חשופה להשפעה פוטנציאלית מהותית מסביבתה, וכן כל תכנית עתידית הנמנית עם אחת או יותר מאלה:</p> <p>א. תכנית הקובעת דרך ארצית, דרך פרברית מהירה, דרך ראשית, דרך אזורית, מחלף, מרכז תחבורה, חניון חנה וסע או מסילת ברזל חדשים, או המרחיבה מחלף או מסילה או דרך כאמור באופן המגדיל משמעותית את נפח התנועה או צפוי לשנות את השפעתם הסביבתית באופן אחר.</p> <p>ב. תכנית הקובעת שימושים רגישים לרעש או לזיהום אוויר בסמיכות לשימושים התחבורתיים המנויים בס"ק א לעיל, בין אם הם קימים ובין אם הם מאושרים בתכנית תקפה, בקרבה העלולה לחשוף אותם למטרדי רעש או זיהום אוויר משימושים אלה, ושימושים הרגישים לרעידות בקרבה למסילת ברזל.</p> <p>ג. תכנית לאזור תעסוקה, תעשיה או מלאכה.</p> <p>ד. תכנית הקובעת עירוב שימושים של מגורים, מגורים מיוחדים ו/או מוסדות חינוך מצד אחד, יחד עם תעסוקה, תעשיה, מסחר ו/או מלונאות מצד שני;</p> <p>ה. תכנית הנמצאת בתוך תחומי רעש מטוסים ("תח"ר") שנקבעו בתכנית תקפה.</p> <p>ו. תכנית החלה בתחום הפרדה בין מקורות סיכון נייחים לבין רצפטורים ציבוריים על פי מדיניות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז. תכנית הכוללת בתחומה קרקע ו/או מי תהום מזוהמים או החשודים כמזוהמים עפ"י חו"ד רשות סביבתית מוסמכת ו/או רשות המים או אזור רגיש להחדרת מי נגר עילי.</p> <p>ח. כל תכנית בתחום תמ"מ 3/10.</p> | 6.2.2 |



|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>2. תכנית עתידית בעלת השפעה סביבתית תידרש להגשת נספח סביבתי, שייערך לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת, ושתחומי ההתייחסות הסביבתית שלו יותאמו לאופי התכנית, למיקומה, להשפעות הפוטנציאליות שלה על סביבתה ולהשפעות הצפויות עליה מסביבתה.</p> <p>3. המלצות הנספח הסביבתי יוטמעו בהוראות התכנית העתידית, בתשריטה על פיה, לפי העניין. כל החלטה שלא לאמץ המלצה מהמלצות הנספח הסביבתי תלווה בהנמקה מתאימה שתפורסם כחלק מפרוטוקולי דיוני הועדה הדנה בתכנית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6.2.3 | <p><b>מגבלות שימושי תעסוקה</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|       | <p>תכנית עתידית למתחמים המסומנים בנספח התשתיות והמגבלות כמתחמי תעסוקה ב', וכן תכנית עתידית הקובעות ייעודי תעסוקה, מלאכה ותעשייה, ותכנית עתידית המאפשרת שימושי תעסוקה בייעודים המאפשרים גם שימושים רגישים, יחילו את המגבלות המנויות בנספח איכות הסביבה על שימושי התעסוקה שבתחומן.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6.2.4 | <p><b>איכות אוויר</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|       | <p>1. תכנית עתידית המאפשרת שימושים הפולטים מזהמים לאוויר תכלול הוראות בדבר טיפול במזהמים ופינויים.</p> <p>2. <u>שימוש בדלקים</u>: תכנית עתידית לאזורי תעסוקה, תעשייה ומלאכה תקבע כי לאחר חיבור למערכת הולכת גז טבעי, יאסר בתחומן שימוש במזוט ובסולר לייצור אנרגיה.</p> <p>3. <u>אוויר</u>: תכניות הכוללות שימושים תת קרקעיים ותכניות בקרבת מקורות זיהום אוויר מקומיים יכללו התייחסות לצרכי אוויר.</p> <p>4. <u>עבודות פיתוח ובניה</u>: תכנית עתידית תכלול הוראות בדבר מזעור מטרדי אבק וזיהום אוויר כתוצאה מעבודות פיתוח ובינוי בתחומן.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 6.2.5 | <p><b>אקוסטיקה</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|       | <p>1. תכנית עתידית תכלול, במידת הצורך ולפי העניין, הוראות בדבר:</p> <p>א. שמירת מרחקים נדרשים בין שימושים היוצרים מטרדי רעש לבין שימושים רגישים, בהתייחס לשעות הפעילות;</p> <p>ב. נקיטת אמצעים למיגון אקוסטי במקור וביעד בהתאם לבדיקה אקוסטית;</p> <p>ג. צמצום מטרדי רעש כתוצאה מעבודות פיתוח ובינוי בתחומן.</p> <p>2. לתכניות עתידיות העונות לאחד או יותר מהתנאים הבאים תצורף חו"ד אקוסטית לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. הרשות הסביבתית המוסמכת רשאית לפטור תכנית כאמור מהכנת חו"ד אקוסטית בליווי הנמקה מתאימה שתפורסם כחלק מפרוטוקולי דיוני הועדה הדנה בה.</p> <p>א. תכנית עתידית הכוללת דרך ארצית/אזורית/עורקית, מחלף או מסילת ברזל, ותכנית לשימושים רגישים לרעש שהמרחק בין גבולה לזכות הדרך של תשתיות תנועה אלו קטן מ-150 מ' לדרך עורקית ו-300 מ' לתשתיות התנועה האחרות.</p> <p>ב. תכנית עתידית המתירה שימושים של אולמות אירועים, גני אירועים ומקומות בילוי בסמיכות למגורים.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| ג. תכנית עתידית המאפשרת שימושי מסחר, תעסוקה, מלאכה ותעשייה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |
| <b>מניעת זיהום נחלים, מים וקרקע, וטיפול בזיהום קרקע קיים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>6.2.6</b> |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי להפקדת תכנית עתידית בשטח החשוד בזיהום קרקע ע"פ הרשות הסביבתית המוסמכת, יהיה הכנת סקר שימושי קרקע היסטוריים. הסקר יאושר ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת, ובהתאם לממצאיו תכלול התכנית העתידית הוראות להכנת תכנית קידוחים, ביצועה וניתוח ממצאיה ואישור כל אלה ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.</li> <li>2. תכנית עתידית באזורי תעשייה, תעסוקה ומתקני תשתית, המאפשרת שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע, יידרשו לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</li> <li>3. הוראות בדבר החדרת מי נגר, ובפרט באזור המסומן בנספח התשתיות והמגבלות הסביבתיות כאזור בעל רגישות להחדרת מי נגר עילי, ייקבעו לפי הנחיות רשות המים.</li> <li>4. הוראות תכנית עתידית החלה באזורי מגן סביב קידוחי מי שתיה יהיו בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה), והתכנית תידרש לחו"ד משרד הבריאות.</li> <li>5. תכנית עתידית המפנה נגר עילי למערכת ניקוז תת קרקעית יכלול הוראה המתנה מתן היתר בקיומו או בהתקנתו של מסנן פסולת במערכת הניקוז המשרתת אותו, למניעת זרימת הפסולת עם מי הנגר לנחלים.</li> <li>6. תכנית עתידית תכלול הוראה המתנה מתן היתר לשימוש בעל פוטנציאל לזיהום מי נגר בתכנון ובביצוע פתרון גיבוי בתחום המגרש למקרי תקלה במערכת השפכים שימנע הזרמה שתגיע למערכת הניקוז, ובנוסף בקיומה או בהתקנתה של תחנת שאיבת מי קיץ במוצא הנקז המשרת אותו, לשם הפניית זרימה בעלת פוטנציאל זיהום למערכת הביוב.</li> <li>7. תכנית עתידית שתחומן כוללת תחנות תדלוק קיימות יקבעו כתנאי להיתר על פיהן קבלת אישור הרשות הסביבתית המוסמכת הקובע כי לא קיים זיהום קרקע הנובע מפעילות התחנה בעבר או בהווה. ככל שקיים זיהום כאמור ייקבע אופן הטיפול בו כתנאי להיתר.</li> <li>8. תכנית עתידית בתחום רצועת המגן של המוביל הארצי, כמסומן בנספח התשתיות והמגבלות, תתיר שימושי חקלאות, שטחים פתוחים ופנאי ונופש בלבד, בכפוף לתפקוד האקולוגי הקיים והפוטנציאל של תחום הרצועה וסביבתו, ובמגבלות המנויות בנספח איכות הסביבה.</li> <li>9. ברצועת ההשפעה של המוביל (תחום חלחול וניקוז), כמסומן בנספח התשתיות והמגבלות, יחולו המגבלות המנויות בנספח איכות הסביבה, למניעת חלחול או ניקוז של מזהמים אל תחום רצועת המגן של המוביל הארצי.</li> <li>10. בתכנית עתידית בתחום רצועות ההשפעה של נחלים ראשיים ומשניים יסומן אפיק הנחל על פי מדידה, וביחס אליו יסומנו רצועת המגן ורצועת ההשפעה, כהגדרתם בתכניות הארציות. תכנית עתידית כאמור תאסור על שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום בתחום רצועת ההשפעה.</li> <li>11. תנאי לאישור תכנית עתידית הינו קיום פתרון ביוב הולם ומאושר כדין אשר ימנע אפשרות כלשהי של זרימת ביוב לנחל או ליובלי, זיהומם, או זיהום מי התהום, לרבות בשעת תקלות.</li> <li>12. הזרמת קולחין לנחלים וליובלים תהיה במיקום ובאיכות שייקבעו על ידי רשות הנחל.</li> <li>13. תכנית עתידית המאפשרת אכסון חומרים מסוכנים (לרבות חומרי הדברה) תתיר זאת בתוך מבנים סגורים בלבד.</li> </ol> |              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| קרינה אלקטרומגנטית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6.2.7  |
| <p>1. תכנית עתידית תוודא כי המרחק בין מקורות קרינה אלקטרומגנטית לבין אזורים שנועדו לשהיית בני אדם ימנע אפשרות לחשיפה לקרינה העולה על הספים המותרים עפ"י הנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, בהתאם לשימושים השונים.</p> <p>2. לא יינתנו היתר או הרשאה להקמת קווי מתח עליון ועל-עליון אלא על פי תכנית מאושרת ובהתאם לקבוע בה, או בתחום מסדרון חשמל בתכנית מאושרת, ובתנאי שהוגש מסמך הערכת קרינה המראה כי בגבול המסדרון אין אפשרות לחשיפה לקרינה העולה על הספים המותרים לשהיית בני אדם. ככל שיימצא כי הקרינה עולה על הספים האמורים, יידרש אישור תכנית להרחבת המסדרון.</p> <p>3. תנאי להפקדת תכנית עתידית הכוללת מתקני חשמל וקווי חשמל חדשים או מסדרון חשמל הוא הגשת מסמך אומדן קרינה והערכת סיכונים עפ"י נתוני המתקנים לאישור המשרד להגנת הסביבה, והתאמת התכנון אליו. לחילופין, ניתן להשתמש בהנחיות שניתנו בהיתרי סוג למתקני החשמל ע"י הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, ככל שיש כאלה לסוג המתקן המדובר. תכנית למסדרון חשמל תסמן את המגבלות החלות בהתאם לספי החשיפה לקרינה.</p> <p>4. תנאי להפקדת תכנית עתידית המציעה מבנים לאיכלוס אדם או שימושים המיועדים לשהיה ממושכת של בני אדם בטווח של עד 70 מ' מציר קו מתח עליון עילי או מתחמ"ש ו/או 120 מ' מציר קו מתח על-עליון או ממסדרון חשמל או מתחמ"ג, קיימים או מאושרים בתכניות מפורטות או מתאריות תקפות, הוא הגשת מסמך לאומדן קרינה ולהערכת סיכונים עפ"י מרחק וגובה מן הקרקע לפי 50% מהזרם המירבי המתוכנן בקו. תכנית עתידית המציעה מבנים לאיכלוס אדם תתייחס למתקני חשמל ולקווי חשמל בתחומה ובקרבתה עפ"י ההנחיות שבהיתרי הסוג.</p> |        |
| בניה ירוקה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6.2.8  |
| תכנית עתידית תכלול הוראה לפיה כל בנייה חדשה למעט צמודי קרקע למגורים תעמוד בתקן הישראלי 5281 לבנייה בת קיימא התקף למועד הגשת הבקשה להיתר, ברמת כוכב אחד לפחות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |
| פסולת ומיחזור, פסולת בניה ועודפי עפר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 6.2.9  |
| <p>1. תכנית עתידית תכלול הוראות שיוודאו תשתית מאפשרת להפרדת פסולת במקור בכל השימושים שבתחומן, בהתאם למדיניות התקפה המועצה האזורית בעת מתן היתרים מכוחה.</p> <p>2. תכנית עתידית תכלול הוראות לטיפול בפסולת בניה ועודפי עפר, ובכללן דרישה לעמידה בנהל מטעם הרשות הסביבתית המוסמכת לאכיפת פינוי מוסדר של פסולת בניה. לא יותר סילוק פסולת בניין מכל סוג שהוא, ובכללה עודפי עפר ופסולת חציבה, לאזור שאינו מיועד לפיתוח.</p> <p>3. תכנית עתידית המאפשרת תוספת שטח המיועד לבינוי בהיקף העולה על 10,000 מ"ר למטרות עיקריות, או המאפשרות חציבה או הריסה הצפויות ליצור מעל ל-1,000 מ"ק פסולת, תכלול הוראות המחייבות מיחזור הפסולת שתיווצר מפעולות הבינוי, ההריסה והפיתוח. תכנית כאמור תידרש להגיש נספח פסולת בניין ועבודות עפר לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |
| צמצום מטרדים לשימושים רגישים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6.2.10 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הוועדה רשאית לאשר תכנית עתידית הכוללת עירוב שימושים רגישים עם שימושים בעלי פוטנציאל מטרדי, כגון תעסוקה, מסחר, שירותים בעלי אופי ציבורי ומבני ציבור, רק לאחר שתוצג לבחינתה חו"ד הרשות הסביבתית המוסמכת ביחס למטרדים שעלולים לגרום השימושים המטרדיים לשימושים הרגישים ולדרכים למניעתם. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| 6.4   | מבנים ואתרים לשימור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.4.1 | כללי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|       | <p>(א) הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית עתידית שבתחומה מצוי מבנה או אתר לשימור הכלולים ברשימת השימור של המועצה האזורית (להלן "רשימת השימור") או מבנים שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית תקפה (להלן "מבנה או אתר לשימור"), רק לאחר התייעצות עם ועדת השימור של המועצה האזורית (להלן "ועדת השימור").</p> <p>(ב) הוועדה תדון בתכנית עתידית בכפוף לבדיקה התכנונית המוקדמת שתכלול אפשרות לזיהוי והערכה של ערכים לשימור בתחום התכנית.</p> <p>(ג) בתכנית הכוללת ערכים לשימור, יידרש סקר שימור, הכולל אפיון של הערכים הראויים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות שיאושרו מעת לעת ע"י ועדת השימור, כתנאי לדיון בתכנית.</p> <p>(ד) המליץ מהנדס הוועדה במסגרת הבדיקה התכנונית המוקדמת או המליצה ועדת השימור על הפקדת התכנית העתידית, יתייחסו בהמלצתם לערכים לשימור הכלולים בתכנית ולאופן התייחסות התכנית אליהם. ההמלצה תכלול, בין היתר, התייחסות להיבטים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) הגדרה ברורה של הערכים לשימור.</li> <li>(2) הנחיות לאופן השימור הנדרש.</li> <li>(3) הנחיות לשילוב הערכים לשימור בבניה ובפיתוח המוצעים בתכנית.</li> <li>(4) במקומות בהם נמצא שאחד הערכים החשובים לשימור הוא מניעת פגיעה במבטי נוף חשובים לכיוון אזורים המוגדרים או שיוגדרו כבעלי ערך ויזואלי / נופי מרכזי במועצה או במרקם עצמו, תיכלל התייחסות מפורטת לנושא גובה הבינוי המוצע והעמדתו, כך שיתחשב במבטים אלה.</li> </ol> <p>(ה) בתכנית עתידית שבתחומה מצוי: מבנה או אתר לשימור, יידרש, כתנאי להפקדת התכנית, תיק תיעוד מקדים לכל מבנה, או תיק תיעוד מתחמי לאתר, בהתאם להנחיות ועדת השימור, כפי שיאושרו מעת לעת, בין ככלל ובין בפרט, בהתייחס לתכנית ספציפית.</p> <p>(ו) הוועדה רשאית שלא לאשר את מלוא תוספת זכויות הבניה, או זכויות בניה כלשהן מכוחה של תכנית זו, משיקולי שימור.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <p>(ז) ניתן יהיה להוסיף זכויות בניה למבנה או אתר לשימור שמיצה את כל זכויות הבניה להבטחת שימור המבנה ותפקודו, בהיקף שלא יעלה על 30% מהשטחים הקיימים בו.</p> <p>(ח) הועדה רשאית לדרוש את שילובם של הנושאים לעיל בנספח בינוי של התכנית.</p> <p>(ט) הועדה רשאית לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד לאתר או למבנה לשימור.</p> |                     |
| <p><b>מבנה או אתר לשימור</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>6.4.2</b></p> |
| <p>על מבנה או אתר הרשום ברשימת השימור או שנקבע לשימור בתכנית תקפה יחולו הוראות הבאות:</p> <p>(א) התכנית העתידית תסמן את המבנה או האתר ותקבע בהוראותיה הנחיות ותנאים בנוגע אליו.</p> <p>(ב) הועדה רשאית לבטל בתכנית סימון של אתר לשימור אם נקבע ככזה בתכנית תקפה שבסמכותה.</p>                                                      |                     |

|                                                                                                                                                                                                 |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p><b>אתרי עתיקות</b></p>                                                                                                                                                                       | <p><b>6.5</b></p> |
| <p>תכנית עתידית, החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתאום עם מנהל רשות העתיקות רק לאחר קבלת אישורו, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> |                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p><b>טבע</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><b>6.6</b></p> |
| <p><b>1. כללי</b></p> <p>על תכנית שבתחומה מצוי השטח המוגדר כבעל רגישות אקולוגית או מסדרון אקולוגי או מעבר אקולוגי יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1.1 תנאי להגשת תכנית יהיה ביצוע סקר טבע מפורט ע"י אקולוג שיכלול אפיון ומיפוי של מערכות טבעיות בתחום התכנית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה ובהתייעצות עם היחידה הסביבתית.</p> <p>1.2 הועדה תחליט בדבר הפקדתה של התכנית רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, בה יבחן וינותח הפוטנציאל לשימור ערכי הטבע שזוהו בסקר.</p> <p>1.3 בהתאם לממצאי הבדיקה התכנונית המוקדמת תכלול התכנית בהוראותיה, התייחסות להיבטים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ערכי הטבע מההיבט האקולוגי וחשיבותם.</li> <li>- במידה והאתר מסומן כשטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, ציר ירוק או ייקבע בתכנית בייעוד דומה ליעודים אלה, לא תתאפשר כל בניה בתחומו ולא תתאפשר פגיעה בערכי</li> </ul> |                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>הטבע, על פי הגדרתם בסעיף 1.1 לעיל יינתנו הוראות לשמירה, טיפוח, פיתוח, ניהול ושיקום ערכי הטבע שזוהו בסקר ולקישוריות האתר לסביבתו.</p> <p>2. באזורים המסומנים בתשריט או בנספח הנופי, שטח חקלאי פתוח, יער, גן לאומי, שמורת טבע, מסדרון אקולוגי, נחל או תעלת ניקוז יחולו בנוסף להוראות סעיף 1 לעיל ההוראות הבאות:</p> <p>2.1 תוכן תכנית כוללת לאזורים בעלי רגישות אקולוגית הכלולים בתכנית.</p> <p>2.2 התכנית הכוללת תקבע בהוראותיה מגבלות בניה ופיתוח, על מנת לאפשר את שימור ערכי הטבע. פיתוח ובניה בתחום התכנית תותר רק במקום ובמידה שאינה פוגעת בערכי הטבע.</p> <p>2.3 כתנאי לדיון בתכנית הכוללת שטח בעל רגישות אקולוגית יוגש לוועדה נספח נופי, שיכלול את שטח המתחם בעל רגישות אקולוגית, או חלק ממנו, ושטחים מחוץ לתכנית, לפי שיקול דעת הועדה.</p> <p>2.4 הנספח יתייחס להיבטים הבאים:</p> <p>א. זיהוי בתי גידול טבעיים, מערכות אקולוגיות ייחודיות ואזורים בעלי פוטנציאל לשיקום אקולוגי.</p> <p>ב. שימור המגוון הביולוגי והסביבה הטבעית.</p> <p>ג. הגדרת רמות שימור ופיתוח בהתאם לרגישות המשאבים הטבעיים והנופיים, למאפייני הפעילות, השימושים והתכליות המותרות.</p> <p>ד. הגדרת אזורי חיץ המאפשרים מיתון השפעות שוליים.</p> <p>ה. פיתוח תשתיות המקיימות מערכות טבעיות ומגישות את האתר.</p> <p>ו. חיבוריות בין בתי גידול טבעיים ויצירת צירים אקולוגיים מקשרים לאתרי טבע/שטחים פתוחים אחרים.</p> <p>ז. הנחיות להכנת תכנית-ממשק שתפרט את דרכי הניטור והניהול של מכלול הטבע.</p> <p>ח. הנחיות לגבי סוגי צמחיה מומלצים כצמחיה מקומית, צמחיה חוסכת מים וצמחיה המושכת בעלי חיים מקומיים.</p> <p>ט. מניעה וסילוק מפגעים.</p> <p><b><u>תנאי למתן היתר/הכנת תכנית עיצוב אדריכלי בשטחים בעלי רגישות אקולוגית</u></b></p> <p>לתכנית עיצוב אדריכלי או בקשה להיתר בניה הנמצאים באתרים בעלי רגישות אקולוגית, בהם לא נערך סקר ערכי טבע מפורט, תקבע הועדה כי תנאי לאישור, הינו עריכת סקר טבע מפורט ועמידה בהנחיות מרחביות שתכלולנה בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>1. הגדרת ערכי הטבע המיועדים לשימור והגנה. זיהוי הזדמנויות לשיקום, שיחזור והשבחת ערכי טבע קיימים או ליצירת ערכי טבע חדשים.</p> <p>2. הנחיות להעתקת ערכי טבע אל מחוץ לתחום אתר הטבע לשטח המיועד לשימור במידה והוחלט כי לא ניתן לשמרם במקומם.</p> <p>3. הגדרת אזורי התארגנות באופן שאינו פוגע בערכי טבע ומניעת אפשרות גישה לאזורים הרגישים באמצעות גידור.</p> <p>4. חיבוריות ורציפות בין ערכי טבע ובין שטחים פתוחים ברמות שונות.</p> |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                          |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 5. הנחיות לגבי סוגי צמחיה מומלצים כצמחיה מקומית, כצמחיה חוסכת מים וכצמחיה המושכת מיני בעלי חיים מקומיים. |  |
| 6. הנחיות לגבי פרטי בניה, זיהום אור ורעש המאפשרים שמירה על מיני בעלי חיים מקומיים.                       |  |

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע התכנית**

7.1.1 (1) ל.ר

**7.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי**

7.2.1

1. הועדה תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.

2. אחת לשנה תגיש הועדה לועדה המחוזית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.

3. הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי 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, תיאור תכנון וביצוע תשתיות ישוביות, היקף ואופי השטחים שהוקצו ו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה.

4. אחת לחמש שנים תבחן הועדה את הצורך בשינויה של תכנית זו לצורך עידכונה והתאמתה לצרכים המשתנים של המועצה ותושביה, ותיזום שינויים כאמור במידת הצורך.

**7.3 מימוש התכנית**

7.3.1

יעד מימושה של תכנית זו הוא שנת 2040 או עם הגעת אוכלוסיית המועצה ל- 55,000 נפש, המוקדם מבניהם.



## 8.1 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 8.1.1

| מקצוע / תואר | שם                      | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                              | טלפון | דוא"ל |
|--------------|-------------------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|------------------------------------|-------|-------|
| ל.ר.         | מועצה אזורית דרום השרון |           |            | מועצה אזורית דרום השרון   |           | בית המועצה, קריית המועצה, נווה ירק |       |       |

| מקצוע / תואר           | שם פרטי ומשפחה   | מספר זהות | מספר רישון | שם תאגיד                        | מס' תאגיד | כתובת                                | טלפון       | דוא"ל                  |
|------------------------|------------------|-----------|------------|---------------------------------|-----------|--------------------------------------|-------------|------------------------|
| אדריכל עורך ראשי       | חגי בן ציון דביר | 51637874  |            | חגי דביר אדריכלים בע"מ          |           | קיבוץ גזר                            | 08-9270623  | office@hd-arch.com     |
| אדריכל עורך ראשי       | גידו סגל         | 013512173 | 34632      | גידו סגל אדריכלות ותכנון עירוני |           | תל אביב – פו נחלת יצחק 28            | 03-6744822  | guido@gavseg.com       |
| יועץ חברה ושיתוף ציבור | טובי אלפנדרי     |           |            | פתרונים תכנון אסטרטגי           |           | האורן 56 ב-1 רמת ישי                 | 04-9530236  | toviafandari@gmail.com |
| פרופ', יועץ כלכלי      | עזרא סדן         |           |            | סדן לובנטל בע"מ                 |           |                                      |             |                        |
| יועץ איכות הסביבה      | ערן הלברייך      | 027715184 |            | לשם שפר איכות הסביבה בע"מ       | 514131291 | ארתור הנטקה 36 ירושלים מיקוד 9678236 | 02-6427729  | shl@shl.co.il          |
| ד"ר, יועצת תיירות      | דלית גסול        | 022331649 |            |                                 |           | ת.ד 5264 נופית 360001                | 052-3747508 | dalitgasul@gmail.com   |

|  |  |  |  |  |             |          |          |                                  |
|--|--|--|--|--|-------------|----------|----------|----------------------------------|
|  |  |  |  |  | 675737<br>3 | 51051233 | רחל ברקן | יועצת<br>תחום<br>הנדסת<br>תחבורה |
|  |  |  |  |  |             |          |          | יועץ נוף                         |
|  |  |  |  |  |             |          |          | יועץ<br>אקולוגי                  |
|  |  |  |  |  |             |          |          | יועץ מים<br>ביוב<br>וניקוז       |
|  |  |  |  |  |             |          |          | יועץ<br>חשמל                     |

| 8.2. חתימות    |                             |        |             |
|----------------|-----------------------------|--------|-------------|
| מגיש<br>התכנית | שם:                         | חתימה: | תאריך:      |
|                | משרד ממשלתי/שם רשות מקומית: |        | מספר תאגיד: |
| עורך<br>התכנית | שם:                         | חתימה: | תאריך:      |
|                | תאגיד:                      |        | מספר תאגיד: |

## נספח ניהול תכנון, מעקב ובקרה

נספח זה מצורף ככלי למעקב אחרי מימוש תכנית המתאר לאחר אישורה, לניהול התכנון ובקרה על מימוש התכנית באמצעות תכניות מפורטות שיאושרו מכוחה, וכבסיס לדיווח השנתי הנדרש עפ"י חוק וקבלת החלטות לגבי הצורך בעדכונה או הכנת תכנית חדשה במקומה. מבנה הנספח עצמו יכול שיהיה כפי שמוצע כאן, או בכל מבנה אחר, כך שישתר בצורה מיטבית את הרשות המקומית בה מדובר ודרכי פעולתה.

| כלל תחום התכנית                           |  |                |  |                       |  |                   |  |             |  |                                |  |                       |  |                   |  |
|-------------------------------------------|--|----------------|--|-----------------------|--|-------------------|--|-------------|--|--------------------------------|--|-----------------------|--|-------------------|--|
| מאפיינים פיסיים- ישוביים                  |  |                |  |                       |  |                   |  |             |  |                                |  |                       |  |                   |  |
|                                           |  |                |  |                       |  |                   |  |             |  | שטח בדונמים                    |  |                       |  |                   |  |
|                                           |  |                |  |                       |  |                   |  |             |  | מ"ר בנוי                       |  |                       |  |                   |  |
| מאושר _____ קיים בפועל _____ מתוכנן _____ |  |                |  |                       |  |                   |  |             |  | צפיפות דיור ממוצעת יח"ד/ד' נטו |  |                       |  |                   |  |
| קיים בפועל _____ מתוכנן _____             |  |                |  |                       |  |                   |  |             |  | צפיפות אוכלוסייה נ' / קמ"ר     |  |                       |  |                   |  |
|                                           |  |                |  |                       |  |                   |  |             |  |                                |  |                       |  |                   |  |
| שמושים                                    |  | שטח תכנית קיים |  | מ"ר בנוי (לפי ארנונה) |  | סה"כ בתכנית המתאר |  | שמושים      |  | שטח תכנית קיים                 |  | מ"ר בנוי (לפי ארנונה) |  | סה"כ בתכנית המתאר |  |
| דונם / אחוז                               |  | דונם / אחוז    |  | מ"ר                   |  | מ"ר               |  | דונם / אחוז |  | דונם / אחוז                    |  | מ"ר                   |  | מ"ר               |  |
|                                           |  |                |  |                       |  | שטחים פתוחים      |  |             |  |                                |  |                       |  |                   |  |
|                                           |  |                |  |                       |  | דרכים             |  |             |  |                                |  |                       |  |                   |  |
|                                           |  |                |  |                       |  | שטחי ציבור        |  |             |  |                                |  |                       |  |                   |  |
|                                           |  |                |  |                       |  | .....             |  |             |  |                                |  |                       |  |                   |  |
|                                           |  |                |  |                       |  |                   |  |             |  |                                |  |                       |  |                   |  |
|                                           |  |                |  |                       |  |                   |  |             |  |                                |  |                       |  |                   |  |
|                                           |  |                |  |                       |  |                   |  |             |  |                                |  |                       |  |                   |  |

## ניהול מלאי תכנון לפי מתחמים (טבלאות בסיס לעדכון שוטף)

| קיבולת לשנת יעד התכנית – מגורים (ביחידות) |                   |                |                   |                                 |                    |              |       |                                   |              |       |                     |              |       |                  |
|-------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|---------------------------------|--------------------|--------------|-------|-----------------------------------|--------------|-------|---------------------|--------------|-------|------------------|
| מתחם / רובע                               | סה"כ בתכנית המתאר | תכניות מפורטות | יח"ד קיימות בפועל | יחידות דיוור מאושרות שטרם מומשו | בהליכי תכנון מפורט |              |       | תוספת לקיים (ציפוף לרבות תמ"א 38) |              |       | תוספת במתחמים חדשים |              |       | סה"כ תוספת הערות |
|                                           |                   |                |                   |                                 | נומינלי            | % מימוש חזוי | ריאלי | נומינלי                           | % מימוש חזוי | ריאלי | נומינלי             | % מימוש חזוי | ריאלי |                  |
|                                           |                   |                |                   |                                 |                    |              |       |                                   |              |       |                     |              |       |                  |
|                                           |                   |                |                   |                                 |                    |              |       |                                   |              |       |                     |              |       |                  |
|                                           |                   |                |                   |                                 |                    |              |       |                                   |              |       |                     |              |       |                  |

| קיבולת לשנת יעד התכנית – מסחר (במ"ר) |                   |                |               |                |              |       |                    |              |       |                     |              |       |            |       |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|---------------|----------------|--------------|-------|--------------------|--------------|-------|---------------------|--------------|-------|------------|-------|
| מתחם / רובע                          | סה"כ בתכנית המתאר | תכניות מפורטות | מסחר מ"ר קיים | מסחר שטרם מומש |              |       | בהליכי תכנון מפורט |              |       | תוספת במתחמים חדשים |              |       | סה"כ תוספת | הערות |
|                                      |                   |                |               | נומינלי        | % מימוש חזוי | ריאלי | נומינלי            | % מימוש חזוי | ריאלי | נומינלי             | % מימוש חזוי | ריאלי | נומינלי    | ריאלי |
|                                      |                   |                |               |                |              |       |                    |              |       |                     |              |       |            |       |
|                                      |                   |                |               |                |              |       |                    |              |       |                     |              |       |            |       |
|                                      |                   |                |               |                |              |       |                    |              |       |                     |              |       |            |       |

| קיבולת לשנת יעד התכנית – תעסוקה (במ"ר) |                   |                |                               |         |                    |                     |            |       |  |  |  |  |  |
|----------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------------------|---------|--------------------|---------------------|------------|-------|--|--|--|--|--|
| מתחם / רובע                            | סה"כ בתכנית המתאר | תכניות מפורטות | תעסוקה זכויות שטרם מומשו קיים | מאושרות | בהליכי תכנון מפורט | תוספת במתחמים חדשים | סה"כ תוספת | הערות |  |  |  |  |  |
|                                        |                   |                |                               |         |                    |                     |            |       |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  | נומינלי<br>מימוש<br>חזוי | ריאלי | נומינלי<br>מימוש<br>חזוי | ריאלי | נומינלי<br>מימוש<br>חזוי | ריאלי | נומינלי<br>מימוש<br>חזוי | ריאלי |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--------------------------|-------|--------------------------|-------|--------------------------|-------|--------------------------|-------|--|--|--|--|
|  |  |  |  |                          |       |                          |       |                          |       |                          |       |  |  |  |  |
|  |  |  |  |                          |       |                          |       |                          |       |                          |       |  |  |  |  |

| קיבולת לשנת יעד התכנית – תיירות (מלונאות, צימרים, אירוח כפרי וכיו"ב ביחידות/חדרים) |                         |                   |                |                      |         |                    |                          |   |       |                          |            |       |         |       |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|----------------|----------------------|---------|--------------------|--------------------------|---|-------|--------------------------|------------|-------|---------|-------|--|
| מתחם<br>/ רובע                                                                     | סה"כ<br>בתכנית<br>המתאר | תכניות<br>מפורטות | תיירות<br>קיים | זכויות<br>שטרם מומשו | מאפשרות | בהליכי תכנון מפורט | תוספת במתחמים חדשים      |   |       |                          | סה"כ תוספת | הערות |         |       |  |
|                                                                                    |                         |                   |                |                      |         |                    | נומינלי<br>מימוש<br>חזוי | % | ריאלי | נומינלי<br>מימוש<br>חזוי | %          | ריאלי | נומינלי | ריאלי |  |
|                                                                                    |                         |                   |                |                      |         |                    |                          |   |       |                          |            |       |         |       |  |
|                                                                                    |                         |                   |                |                      |         |                    |                          |   |       |                          |            |       |         |       |  |

| קיבולת לשנת יעד התכנית – שטחים פתוחים ומרחב ציבורי (בדונם) |                         |                   |           |        |       |        |                  |       |  |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|-----------|--------|-------|--------|------------------|-------|--|
| מתחם<br>/ רובע                                             | סה"כ<br>בתכנית<br>המתאר | תכניות<br>מפורטות | שטח בדונם | שכונתי | רובעי | עירוני | אזורי/מטרופוליני | הערות |  |
|                                                            |                         |                   |           |        |       |        |                  |       |  |
|                                                            |                         |                   | קיים      |        |       |        |                  |       |  |
|                                                            |                         |                   | חסר       |        |       |        |                  |       |  |
|                                                            |                         |                   | קיים      |        |       |        |                  |       |  |
|                                                            |                         |                   | חסר       |        |       |        |                  |       |  |

| קיבולת לשנת יעד התכנית – מוסדות ומבני ציבור ורווחה (בדונם/מ"ר) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|----------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|----------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

| מתחם / רובע | סה"כ בתכנית המתאר | תכניות מפורטות | שטח בדונם / שטח בנוי במ"ר | שכונתי | יישובי | עירוני | אזורי/מטרופוליני/הערות |
|-------------|-------------------|----------------|---------------------------|--------|--------|--------|------------------------|
|             |                   |                | קיים                      |        |        |        |                        |
|             |                   |                | חסר                       |        |        |        |                        |
|             |                   |                | קיים                      |        |        |        |                        |
|             |                   |                | חסר                       |        |        |        |                        |