

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0305631

תכנית מתאר צור הדסה



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
27/03/2018

לאשר את התוכנית
11/12/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מסמך זה כולל הוראות בסיסיות בלבד. פירוט ההוראות המלאות נמצא בנספח הוראות.

המטרות העיקריות של התכנית הן:

1. הכנת תכנית מתאר כוללנית למרחב עפ"י השטח ויעד האוכלוסייה לשוב צור הדסה בהתאמה לתמ"א 35 ותמ"מ 30/1.
2. יצירת מסגרת להמשך התפתחות הישוב צור הדסה כיישוב פרברי סמי עירוני הסמוך לירושלים.
3. מתן מענה לצורכי הציבור וצרכים כלכליים וחינוכיים של היישוב ע"פ גודלו המרבי כפי המתוכנן בתכניות הארציות והמחוזיות.
4. איחוד וקישור בין מספר רב של תכניות מפורטות מאושרות מזה שנים בתחום תכנית זו, תוך מתן פתרון לבעיות תכנון בתפרים בין התכניות.
5. קביעת מנגנונים והוראות לפיתוח בר קיימא בכל שלב בתכנית.
6. קביעת מנגנונים לשמירת אזורי הטבע והיער העוטפים את תחום הישוב.
7. השלמת חוסרים פרוגרמטיים ותכנוניים - ומציאת הפתרונות להם בתחום הישוב.
8. התכנית כוללת כ-5,700 יח"ד בהתאם להוראות תמא 35, ובעיקרה מסדירה את המצב המאושר ומוסיפה יח"ד וכול המערכות הנדרשות כדי לממש את יעדי תמ"א 35 ותמ"מ 30/1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תכנית מתאר צור הדסה

מספר התכנית 151-0305631

1.2 שטח התכנית 3,961.200 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	209500
קואורדינאטה Y	625000

1.5.2 תיאור מקום

התכנית כוללת את שטח הישוב צור הדסה, וחלק קטן משטח הישוב מבוא ביתר. הישובים נמצאים מדרום מערב לירושלים, צמודים לכביש 375.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: צור הדסה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29798	מוסדר	חלק	8, 11	6, 10, 13, 15
29799	מוסדר	חלק		1
29803	מוסדר	חלק		10, 14-15
29845	מוסדר	חלק		3-5
29860	מוסדר	חלק	19, 21-22, 24, 32, 34-35	6-9, 18, 28, 31, 33, 36
29861	מוסדר	חלק	4, 18	14-15, 19-20
29862	מוסדר	חלק	6, 18, 21, 25, 29, 32-79, 82, 86-87	15, 17
29866	מוסדר	חלק		9
29968	מוסדר	חלק		6, 8, 13
29969	מוסדר	חלק	4-5, 9, 21	26, 33
29970	מוסדר	חלק	266	73, 93, 180, 265, 269, 285
29971	מוסדר	חלק		4
29842	מוסדר	כל הגוש	4-109	
29843	מוסדר	כל הגוש	2-123	
29854	מוסדר	כל הגוש	9, 12, 29, 34-57, 63-64, 66-69, 72, 75, 77, 79-85	
29863	מוסדר	כל הגוש	22, 27, 29-35	
29864	מוסדר	כל הגוש	8, 14-15, 26-27, 32	

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29877	מוסדר	כל הגוש	9-10, 12, 15-66, 69, 77-109, 116-121, 124-126, 128-129, 133-134, 136-143, 145-160, 164, 166, 168, 170, 172	
29878	מוסדר	כל הגוש	3-66	
29879	מוסדר	כל הגוש	2-3, 5-6, 11-40	
29883	מוסדר	כל הגוש	2-136	
29884	מוסדר	כל הגוש	5-51, 53, 58-95, 98-104, 106-122, 124-125, 127-134	
30781	מוסדר	כל הגוש	4-22, 30-44, 46-47, 49-52, 55, 57-62	
30782	מוסדר	כל הגוש	2, 7-10, 14-19, 22, 24-30, 32, 34, 37-38, 40-60, 62-67, 69-94	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/11/2013	1096	6689	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3 /29 א. הוראות תכנית תמא/3 /29 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3 /29 א
15/11/1979	284	2578	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/200 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/200
02/03/1975	1212	2039	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/215 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/215
15/03/1988	1744	3543	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/520 א ממשיכות לחול.	שינוי	מי/520 א
25/11/2003	893	5247	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/520 ט ממשיכות לחול.	שינוי	מי/520 ט
28/02/1991	1346	3848	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/681 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/681
05/02/2006	1589	5490	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/873 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/873
27/12/1990		3828	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משי/5 ממשיכות לחול.	שינוי	משי/5
04/03/1993	1880	4089	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/במ/520 ג ממשיכות לחול.	שינוי	מי/במ/520 ג

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מי/במ/ 520 /ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/במ/ 520 ה ממשיכות לחול.	4283	2109	12/02/1995
מי/במ/ 520 /ו	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/במ/ 520 ו ממשיכות לחול.	4445	60	26/09/1996
מי/במ/ 771 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/במ/ 771 א ממשיכות לחול.	4349	403	16/11/1995



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רננה ירדני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רננה ירדני		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22/02/2017	שגיא שרייבר	22/02/2017	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח להוראות התכנית	13/11/2018	רננה ירדני	12/11/2018	39		מחייב	תכנית מתארית - הוראות
לא	בחינת השלכות תחבורתיות ופיתוח תחבורתי נדרש	25/02/2017	עמית קליר	26/10/2016	30		רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח 01 - תנועה	17/01/2017	שצ'ופק יעקב	29/06/2016		1: 5000	מנחה	תנועה
לא	נספח 02 - נופי-סביבתי	30/01/2017	יוסי קליק	15/11/2016	95		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח 03 - נוף	04/12/2018	איתי אהרונסון	03/12/2018		1: 5000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח 04 - רגישות נופית	17/01/2017	איתי אהרונסון	29/06/2016		1: 10000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח 05 - פרוגרמה כלכלית- חתום להפקדה	17/01/2017	לואיס בר-ניר	01/03/2015	6		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח 06 - פרוגרמה לשירותי ציבור-חתום להפקדה	17/01/2017	לואיס בר-ניר	01/03/2015	11		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי	ירושלים	הלל	23	02-6291154		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רננה ירדני	36388	ירדני גולן תכנון בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	16	054-5321320		ryg1@smile. net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	איתי אהרונסון		שלמה אהרונסון אדריכלים בע"מ	ירושלים	מבוא השער	4	02-6418342		ittai@s- aronson.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ כלכלי	לואיס בר-ניר		אורבניקס בע"מ	רמת גן	(1)		03-6102840		louis@urbani cs.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	שצ'ופק יעקב		נתן תומר הנדסה - אן.טי.אי. בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6242499		nate@nte.co.il
	יועץ סביבתי	יוסי קליק		יוזמות למען הסביבה	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	21	077-3508001		office@yozm ot-sviva.com
מהנדס	יועץ תחבורה	עמית קליר		אמאב תחבורה ותנועה (2012) בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992		amavt@amav .net
	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355		office@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת: דרך זאב ז'בוטיסקי 1.



תכנון זמין
מנהל הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

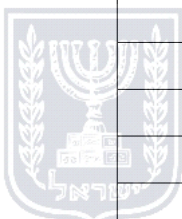
יצירת מסגרת כוללת להמשך התפתחות הישוב צור הדסה כיישוב פרברי סמוך לירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי קרקע, קביעת מתחמי תכנון, הגדרת השימושים והיקפי הבניה בכל מתחם.
2. קביעת היקף של 5,700 יח"ד בישוב.
3. קביעת שטחים לצורכי ציבור לסוגיהם, לרבות מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
4. קביעת פרוגרמה לשטחי תעסוקה ומסחר.
5. הסדרת מערך התנועה בישוב ושילובו במערך התנועה האזורי.
6. מתן הנחיות להכנת תכניות מפורטות, מכוחן יוצאו היתרי בניה.
7. קביעת שלבי ביצוע לתכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 42**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
שטח לתכנון בעתיד	9502, 9501
בית קברות	980
דרך ו/או טיפול נופי	8508 - 8503
דרך מאושרת	8211 - 8200
דרך מוצעת	8320 - 8300
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	9951
יער	7111 - 7108, 7106 - 7101
מבנים ומוסדות ציבור	40011, 40010, 4009 - 4001
מגורים	1008 - 1001
מסחר ותיירות	15601
מסחר ותעסוקה	15021

תכנון זמין
מונה הדפסה 42

תאי שטח	יעוד
2801	מתקנים הנדסיים
9952 ,6902	ספורט ונופש
2903 - 2901	עירוני מעורב
67016 - 67012 ,67010 ,6709 - 6701	שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
9502	שטח לתכנון בעתיד	בלוק חניון נופש פעיל
7101	יער	בלוק חניון נופש פעיל
2902	עירוני מעורב	בלוק חניון נופש פעיל
7105 ,7103 ,7101	יער	בלוק יעוד מתמ"א
4008 ,4007 ,4004 - 4001	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו
1008	מגורים	בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו
2903	עירוני מעורב	בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו
7103	יער	בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו
40010 ,4008 ,4004	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו
1003	מגורים	בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו
2903	עירוני מעורב	בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו
8507	דרך ו/או טיפול נופי	בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות
2903	עירוני מעורב	בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות
9502	שטח לתכנון בעתיד	בלוק מצפה/מצפור
7109	יער	בלוק מצפה/מצפור
15601	מסחר ותיירות	בלוק מצפה/מצפור
980	בית קברות	גבול מסדרון תשתיות עילי
8506 ,8503	דרך ו/או טיפול נופי	גבול מסדרון תשתיות עילי
8209 ,8200	דרך מאושרת	גבול מסדרון תשתיות עילי
8319	דרך מוצעת	גבול מסדרון תשתיות עילי
7109 ,7105	יער	גבול מסדרון תשתיות עילי
1002 ,1001	מגורים	גבול מסדרון תשתיות עילי
67016	שטח ציבורי פתוח	גבול מסדרון תשתיות עילי
9502 ,9501	שטח לתכנון בעתיד	גבול מתחם
8507	דרך ו/או טיפול נופי	גבול מתחם
8209 ,8207 ,8206 ,8204 ,8202	דרך מאושרת	גבול מתחם
8211		
8313 ,8312 ,8309 ,8307 - 8304	דרך מוצעת	גבול מתחם
8317 ,8316		
7106 ,7103 - 7101	יער	גבול מתחם
40011 ,40010 ,4007 - 4001	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מתחם
1008 - 1001	מגורים	גבול מתחם
15601	מסחר ותיירות	גבול מתחם
15021	מסחר ותעסוקה	גבול מתחם

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	עירוני מעורב	2903 - 2901
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	67016 - 67014 , 67012 , 6709 - 6702
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	8206 , 8202
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	8307 , 8304
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	4009
גשר/מעבר עילי	מגורים	1004
גשר/מעבר עילי	עירוני מעורב	2903 , 2902
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	67014 , 6702
דרך /מסילה לביטול	שטח לתכנון בעתיד	9502
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	8211 - 8207 , 8204 - 8201
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	8316 , 8312 , 8301 , 8300
דרך /מסילה לביטול	יער	7110 , 7108 , 7104
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	4001
דרך /מסילה לביטול	מגורים	1002
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותיירות	15601
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	15021
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	9952
דרך /מסילה לביטול	עירוני מעורב	2903 , 2902
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	67014 , 67013 , 6702 , 6701
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	8506
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	8305
הנחיות מיוחדות	יער	7106 , 7105
הנחיות מיוחדות	מגורים	1002
הנחיות מיוחדות	עירוני מעורב	2901
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	8208
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	8311 , 8309
מנהרה/מעבר תחתי	יער	7101
עיצוב מיוחד	דרך מאושרת	8210 , 8209 , 8202
עיצוב מיוחד	דרך מוצעת	8313 , 8308 , 8307
עיצוב מיוחד	מגורים	1004
עיצוב מיוחד	מסחר ותיירות	15601
עיצוב מיוחד	עירוני מעורב	2903
עיצוב מיוחד	שטח ציבורי פתוח	6702 , 6701
ציר אופניים	שטח לתכנון בעתיד	9502 , 9501
ציר אופניים	דרך מאושרת	8210 - 8205 , 8203 , 8202
ציר אופניים	דרך מוצעת	8311 , 8309 , 8307 , 8305 , 8304
ציר אופניים	יער	8319 , 8317 , 8316 , 8313
ציר אופניים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	9951
ציר אופניים	יער	7106 , 7103 , 7101
ציר אופניים	מבנים ומוסדות ציבור	40010 , 4009 - 4007 , 4004 , 4001
ציר אופניים	מגורים	1006 - 1001
ציר אופניים	מסחר ותעסוקה	15021
ציר אופניים	מתקנים הנדסיים	2801

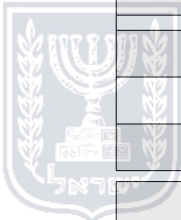
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר אופניים	ספורט ונופש	6902
ציר אופניים	עירוני מעורב	2903 ,2902
ציר אופניים	שטח ציבורי פתוח	67012 ,6703 ,6702 - 67016 ,67014

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	153,975.22	3.89
בית קברות	7,979.14	0.20
דרך ו/או טיפול נופי	220,331.59	5.56
דרך מאושרת	224,436.88	5.67
דרך מוצעת	128,021.08	3.23
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5,843.84	0.15
יער	1,118,696.23	28.24
מבנים ומוסדות ציבור	157,292.31	3.97
מגורים	1,422,114.5	35.90
מסחר ותיירות	15,973.86	0.40
מסחר ותעסוקה	16,745.13	0.42
מתקנים הנדסיים	2,610.63	0.07
ספורט ונופש	56,363.99	1.42
עירוני מעורב	212,575.77	5.37
שטח ציבורי פתוח	218,255.6	5.51
סה"כ	3,961,215.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

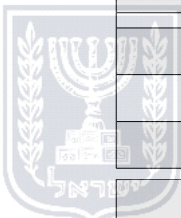
4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	עירוני מעורב
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	מסחר ותיירות
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
4.6	ספורט ונופש
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
4.7	יער
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

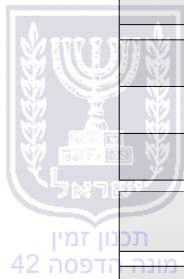
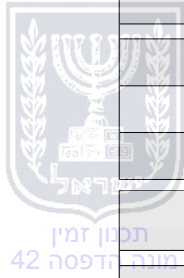


תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4.9	דרך מוצעת
4.9.2	הוראות
4.10	דרך ו/או טיפול נופי
4.10.1	שימושים
4.10.2	הוראות
4.11	שטח לתכנון בעתיד
4.11.1	שימושים
4.11.2	הוראות
4.12	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.12.1	שימושים
4.12.2	הוראות
4.13	מתקנים הנדסיים
4.13.1	שימושים
4.13.2	הוראות
4.14	בית קברות
4.14.1	שימושים
4.14.2	הוראות
4.15	מסחר ותעסוקה
4.15.1	שימושים
4.15.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

27/03/2018

לאשר את התוכנית

11/12/2018



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תאריך

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0305631

שם תכנית: תכנית מתאר מקומית כוללת צור הדסה



מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: מטה יהודה
סוג תכנית: תכנית כוללת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה



12/11/2018



דברי הסבר לתכנית

1. תמצית עקרונות התכנית

1.1. איפיון הישוב:

צור הדסה הנו ישוב קהילתי במועצה האזורית מטה יהודה, אשר נוסד בשנת 1960. הישוב בנוי ומאוכלס ע"י שכונה ותיקה, מרכז שירותים אזורי ו 2 שכונות משנות ה-90 ושנות ה-2000: שכונת העמק ושכונת הר כיתרון. סה"כ כולל הישוב 1,500 יח"ד, כ 7,000 נפש.
מאז שנות ה-2000 אושרו בישוב כ 2,500 יח"ד נוספות ב 2 שכונות: שכונת מבוא ביתר/מקבת (1,444 יח"ד), הנמצאת מצפון לכביש 375 ובנתק פיזי מהישוב, ושכונת סנסן (1,100 יח"ד) מדרום לשכונת העמק. סך יח"ד קיים + מאושר עומד על כ- 4,000 יח"ד.
צור הדסה מוקפת כולה בשטח מיוער, שמורות טבע ופארקים מוכרזים.



1.2. תכנית המתאר: חזון ומדיניות

התכנית הוכנה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון, וזאת כנגזרת מהוראות תממ 1/30, אשר קבעה כי תנאי להגשת תכניות מפורטות בישוב צור הדסה יהא אישור תכנית מתאר לישוב כולו. מטרתה העיקרית הנה להביא לגיבוש הישוב, המתוכנן ברוב שטחו, לכדי ישות אורבנית אחת, תוך יצירת חיבור בין חלקי השונים, והיא הוכנה בהתאמה לתמ"א 35. יעד האוכלוסייה עומד על 20,000 נפש, שהם כ 5,700 יח"ד.
התכנית מתווה כביש טבעת מרכזית המחבר בין חלקי הישוב משני צידי הכביש האזורי, ומציעה שיקוע של הכביש תוך קביעת גשר להולכי רגל ממרכז הישוב הותיק למע"ר המוצע, וקירוי לאורך הכביש, אשר יתפקד כמעבר רגלי. כמו כן מייצרת התכנית אזור מע"ר ברמת אינטנסיביות גבוהה, שטחי ציבור ספורט ופנאי, ואזורי מגורים המהווים ברובם השלמות לשכונות קיימות/מאושרות.



1.3. מטרות ואתגרים

- א. יצירת מסגרת להמשך התפתחות הישוב צור הדסה כיישוב פרברי סמי עירוני הסמוך לירושלים.
- ב. מתן מענה לצורכי הציבור וצרכים כלכליים וחינוכיים של היישוב ע"פ גודלו המרבי בהתאם לתכניות הארציות והמחוזיות.
- ג. איחוד וקישור בין מספר רב של תכניות מפורטות מאושרות מזה שנים בתחום תכנית זו, תוך מתן פתרון לבעיות תכנון בתפרים בין התכניות.
- ד. קביעת מנגנונים והוראות לפיתוח בר קיימא בכל שלב בתכנית.
- ה. קביעת מנגנונים לשמירת אזורי הטבע והיער העוטפים את תחום הישוב.
- ו. השלמת חוסרים פרוגרמטיים ותכנוניים.





2. מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה

תכנית מתאר זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללת 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, מכוחה ניתן לאשר תכניות מפורטות, ואשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית ככל שתוסמך לועדה עצמאית ובכפוף להוראות החוק. התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים - תקנון ותשריט ייעודי קרקע, ממסמכים מנחים (נספחים שונים) וממסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

2.1. ייעודי הקרקע (פרק 3)



ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים ייקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, או יעודים משולבים כגון מגורים משולב במסחר וכדומה, הכל בכפוף להוראות תכנית זו. סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, אבל הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.



2.2. הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע. ראשיתו של פרק זה מכילה הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו. בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות עבור כל מתחם ומתחם בהתאם למטרתו ומאפייניו הייחודיים: כאן מפורטים תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב העירוני בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.



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

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 3), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5), ואת ההוראות המפורטות לאותו מתחם (פרק 4). באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 5, ועל ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 3. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.



3. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	סה"כ שטחי בניה בתכנית (מ"ר/יח"ד)	סה"כ תוספת שטחי בניה בתכנית (מ"ר/יח"ד)	הערות
מגורים	כ- 1,725	כ- 5,700 יח"ד 835,000 מ"ר	כ- 1,730 יח"ד 275,000 מ"ר	במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, לרבות מעונות סטודנטים וכד'. הנתונים משקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית. שטח המגורים כולל את כלל שטחי יעודי הקרקע המכילים שימושי מגורים.
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים	כ- 213	73,000 מ"ר	48,000 מ"ר	השטח כולל את כלל שטחי יעודי הקרקע המכילים שימושי תעסוקה, מסחר, משרדים ותעשייה.
תיירות / מלונאות	כ- 41	10,000 מ"ר	10,000 מ"ר	שטחי התיירות מתייחסים לכל סוגי האכסון התיירותי, לרבות מלונות, מלונות, אכסניות, כפרי נופש, חדרי אירוח (צימרים), קמפינג. השטח כולל את כלל שטחי יעודי הקרקע המכילים שימושים תיירותיים.
מבני ציבור	158	174,500	54,000	השטח אינו כולל מגרשים לצרכי ציבור בתחום המע"ר.

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

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג תכנית

שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית	תכנית מתאר מקומית כוללנית צור הדסה
מספר התכנית	1.2 שטח התכנית	151-0305631
דונם	1.3 מהדורות	3,965.238
שלב	1.4 סיווג התכנית	מילוי תנאים להפקדה
תאריך עדכון המהדורה		12.02.2017
סוג התכנית		תכנית כוללנית
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית		ועדה מחוזית
היתרים או הרשאות		תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים



1.5 מקום התכנית

נתונים כלליים	1.5.1	מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
		קואורדינטה X	209500
		קואורדינטה Y	625000
רשויות מקומיות בתכנית	1.5.2	שם הרשות מקומית	מועצה אזורית מטה יהודה
תחום מוניציפלי	1.5.3	התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון	חלק מתחום הרשות/מרחב התכנון
שכונה/אזור בתחום הישוב	1.5.4	צור הדסה	
מרחבי תכנון גובלים בתכנית	1.5.5		

לא רלוונטי





1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

- 1.6.1 תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), אלא אם נאמר אחרת בסעיף 1.6.5 להלן.
- 1.6.2 תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, שאיננה תואמת תכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החריגה ונימקה את החלטתה.
- 1.6.3 בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.
- 1.6.4 תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.
- 1.6.5 תכניות שתכנית זו משנה או מבטלת:



מס. תכנית מאושרת	סוג היחס	הערה ליחס	מס. ילקוט פרסומים	מס. עמ' בילקוט פרסומים	תאריך
מי/200	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית מי/200 ממשיכות לחול.	2578	284	15/11/1979
מי/215	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית מי/215 ממשיכות לחול.	2039	1212	02/03/1975
מי/520 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית מי/520 א ממשיכות לחול.	3543	1744	15/03/1988
מי/520 ט	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית מי/520 ט ממשיכות לחול.	5247	893	25/11/2003
מי/681	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית מי/681 ממשיכות לחול.	3848	1346	28/02/1991
מי/873	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית מי/873 ממשיכות לחול.	5490	1589	05/02/2006
משי/5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית משי/5 ממשיכות לחול.	3828		27/12/1990
מי/במ/520 ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית מי/במ/520 ג ממשיכות לחול.	4089	1880	04/03/1993





מס. תכנית מאושרת	סוג היחס	הערה ליחס	מס. ילקוט פרסומים	מס. עמ' בילקוט פרסומים	תאריך
מי/במ/ 520/ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית מי/במ/ 520/ה ממשיכות לחול.	4283	2109	12/02/1995
מי/במ/ 520/ו	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית מי/במ/ 520/ו ממשיכות לחול.	4445	60	26/09/1996
מי/במ/ 771/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית מי/במ/ 771/א ממשיכות לחול.	4349	403	16/11/1995
תמא" 29/3/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/א/29/3. הוראות תכנית תמא/א/29/3 תחולנה על תכנית זו.	6689	1096	07/11/2013



**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		רננה ירדני	24.01.2017		33-36		מחייב	הוראות התכנית
		רננה ירדני		1		1: 5000	מחייב	תשריט התכנית
		יעקב צופאק	29/06/2016	1		1: 5000	מנחה	נספח מס. 1 - נספח תנועה
		דן קליק	29/06/2016		24		מנחה	נספח מס. 2 - נספח סביבה
		איתי אהרונסון	29/06/2016	1		1: 5000	מנחה	נספח מס. 3 - נספח נופי
		איתי אהרונסון	29/06/2016	1		1: 10000	מנחה	נספח מס. 4 - נספח רגישות נופית
		לואיס בר ניר	01/03/2015				מנחה	נספח מס. 5 - נספח פרוגרמתי כלכלי
		לואיס בר ניר	01/03/2015		11		מנחה	נספח מס. 6 - נספח פרוגרמתי שירותי ציבור
		צבי ירס			30		מסמך רקע	נספח מס. 7 - דרכים תנועה וחניה
		שגיא שרייבר	29/06/2016			1: 2500	מסמך רקע	מצב מאושר

1.7.1 כל מסמכי התכנית משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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





1.8 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
תכנית תקפה	תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו.
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
בניה ירוקה	גישה מערכתית כוללת לתכנון, בנייה ותפעול של בניינים וסביבתם, המיושמת משלב התכנון המוקדם ועד למגורים בבית, תוך ניצול יעיל וחסכוני של משאבי הטבע והסביבה, מזעור מפגעים סביבתיים, בהתאם לתקן 5281 על עדכוניו. זאת במטרה לחסוך אנרגיה, מים וחומרי גלם, וליצור תנאים איכותיים ובני קיימא לדיירים בבניין ולשוהים בסביבתו.
דרך נופית	קטע דרך העוברת בתחום שטח שיועד בתכנית לשמורת טבע, לגן לאומי, לשמורת נוף או בתחום אזור המוגדר בתכנית זו כאזור בעל רגישות נופית, ואשר יש לגביה הוראות ייחודיות בתכנית זו.
מתחם תכנון	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצוינת באות לועזית ומספר (לדוגמא A1), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות 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.

2. מטרת התכנית

- מתן מענה תכנוני כולל ליישוב צור הדסה בהיקף של 20,000 תושבים, כ- 5,700 יח"ד.
- יצירת שלד יישובי ברור המחבר את כל חלקי הישוב, בדגש על רציפות בין השכונות השונות, מרכז הישוב והשטחים הפתוחים הסובבים לו.
- יצירת מרכז יישובי.
- מתן מענה לנושאי קיימות, נוף ואיכות סביבה.
- הגדרת מערך מגוון של שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים.
- הסדרת מערך התנועה היישובי, ושילובו במערך התנועה האזורי.





3. ייעודי קרקע ושימושים

- ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי היעוד העיקרי שבהם.
- בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים שהם אינהרנטים לשימושים העיקריים והמשניים ונדרשים לתפקודם, והמתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד העיקרי, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים כולל תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים; מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור וכד'. כל זאת בלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.
- השימושים, המפורטים בכל יעוד, וההוראות הנלוות אליהם, יחולו גם על ייעודי קרקע אשר ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת ואשר אינם מסומנים בתשריט תכנית זו.



3.1	מגורים
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים.
שימושים משניים	<ol style="list-style-type: none"> 1. מוסדות לגיל הרך: משפחתונים, מעונות יום וגני ילדים. 2. שירותי ציבור: מועדוני נוער שכונתיים, מרכזים קהילתיים, מבני דת וכיוצ"ב. 3. מסחר שכונתי. 4. שטחים ציבוריים פתוחים. 5. דרכים, שבילים להולכי רגל, שבילים לאופניים, חניות. 6. משרדים, קליניקות, סטודיו בבית המגורים, ובתנאי שמשמש את האדם המתגורר בו. 7. תשתיות. 8. יחידות אירוח.
3.1.2	הוראות



3.2	עירוני מעורב
3.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	<ol style="list-style-type: none"> 1. מסחר, תעסוקה ומשרדים. 2. מגורים לסוגיהם לרבות דיור מוגן. 3. מבני תרבות, ספורט ובילוי. 4. מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי נופש וספורט. 5. תיירות ושירותי אכסון מלונאי
שימושים משניים	<ol style="list-style-type: none"> 1. תעשייה קלה ומלאכות שאינן מזהמות. 2. מסוף תחבורה ציבורית.





עירוני מעורב	3.2
<ol style="list-style-type: none"> 3. תחנת דלק. 4. משרדים, קליניקות, סטודיו בבית המגורים ובלבד שמשמש את האדם המתגורר בו. 5. תשתיות. 6. שטחי אחסנה, תחנת מיחזור, שירותי הרשות המקומית. 7. דרכים, שבילים להולכי רגל, שבילים לאופניים, חניה. 	
הוראות	3.2.2
<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להוצאת היתר בניה בתאי שטח אלה יהא הכנה ואישור תכנית מפורטת למתחם C1 בשלמותו, וזאת כמפורט בסעיף 4.2.3 בתכנית זו. 2. יתאפשר שינוי מיקום מסוף התחבורה הציבורית במסגרת תכנית מפורטת. 3. אישור תכנית מפורטת למתחם C1 תותנה בהכללת מסוף תחבורה בתחומה – אם בתחום הגיאוגרפי של מתחם C1 ואם מחוצה לו. 4. התכנית המפורטת למתחם המע"ר (C1) תכלול את כביש 375 ואת החיבורים בין חלקו הצפוני לחלקו הדרומי של היישוב (המדובר בצומת המזרחי, הצומת המערבי ובמעבר המתוכנן באמצעו של קטע הכביש הכלול בתכנית המע"ר). המעברים יהיו רחבים ככל הניתן, ויכללו שבילי הולכי רגל ואופניים. 	



מגורים, מסחר ותיירות	3.3
שימושים	3.3.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. מגורים לסוגיהם, לרבות דיור מוגן. 2. אכסון מלונאי לסוגיו כולל בתי מלון, מלונות, אכסניות ויחידות אירוח. 3. אטרקציות תיירותיות. 	שימושים עיקריים
<ol style="list-style-type: none"> 1. מבנים ושטחים לנופש וספורט, מסחר נלווה לתיירות, גלריות, בתי קפה ומסעדות, שימושי בידור, בילוי ופנאי, אולמות כנסים ואירועים. 	שימושים משניים
הוראות	3.3.2
<ol style="list-style-type: none"> 2. שימושי התיירות יציעו, בין היתר, מרכז מידע לתיירות עוברת ולהקשרים לאתרי תיירות וביקור בסביבה. 3. פרוגרמה מפורטת לשטחי תיירות ומסחר תקבע בתכנית מפורטת, והכל תוך התייחסות להנחיות תכנית אב לתיירות של מוא"ז מטה יהודה. 4. פרוגרמה למגורים: <ol style="list-style-type: none"> א. תא שטח 14202: כ 150 יח"ד מעל חזית מסחרית. גודל יח"ד ממוצעת יעמוד על 80 מ"ר ברוטו. ב. תא שטח 14201: כ 40 יח"ד מכל חזית מסחרית. גודל יח"ד ממוצעת יעמוד על 80 מ"ר ברוטו. 5. תנאי להוצאת היתר בניה בתאי השטח הללו, יהא הכנה ואישור תכנית מפורטת לכל תא שטח במלואו, וזאת בהתאם למפורט בהוראות פרק 5. 	





3.4 מסחר ותיירות	
שימושים	3.4.1
<p>1. אחסון מלונאי לסוגיו.</p> <p>2. שימושי תיירות לרבות מבנים ושטחים לנופש וספורט.</p>	שימושים עיקריים
<p>מסחר לסוגיו: מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, אולמות, אירועים, מרפאות ושירותים פיננסיים, מרכזי בילוי ופנאי.</p>	שימושים משניים
הוראות	3.4.2
<p>1. תא השטח מיועד למרכז מבקרים לתיירות חוץ ופנים, ויכלול מרכז מבקרים, גלריה, מתחם לפעילות מבוגרים וילדים ומסחר נלווה, והכל בהיקף פרוגרמטי של כ 3,000 מ"ר שטח עיקרי.</p>	



3.5 מסחר ותעסוקה	
שימושים	3.5.1
<p>כפי שנקבע בתכנית מאושרת החלה על השטח.</p>	שימושים עיקריים
	שימושים משניים
הוראות	3.5.2



3.6 מבנים ומוסדות ציבור	
שימושים	3.6.1
<p>3. מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות.</p> <p>4. מבנים לצרכי תרבות דת וספורט.</p> <p>5. מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות.</p> <p>6. מוסדות קהילתיים וספריות.</p> <p>7. שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ושירותי חירום.</p> <p>8. גנים, פארקים.</p>	שימושים עיקריים
<p>מגרשי ספורט וגני משחקים, מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריה ו/או מזנון.</p>	שימושים משניים
הוראות	3.6.2
<p>1. רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת שטחי בניה לשימושים שאינם לצרכי ציבור, ואשר בנייתם נועדה לסייע בבניית מבנה הציבור המיועד למגרש זה, וזאת בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבניה המיועד לצרכי ציבור. התכנית המפורטת תקבע הוראות ותנאים להקמתם של שטחי בניה אלה, וזאת באופן המבטיח כי יוקמו בד בבד עם צרכי הציבור.</p> <p>2. שטחים אלה יתוכננו בהתאם לפרוגרמה הכלולה בתכנית זו, נספח פרוגרמת שירותי ציבור מס. 5.</p>	





3.7 שטח ציבורי פתוח	
3.7.1	שימושים
שימושים עיקריים	פארקים, שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה.
שימושים משניים	<ol style="list-style-type: none"> מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק, שירותים ציבוריים ובתי קפה. מתקנים הנדסיים ותשתיות. תא שטח 67011 : חווה חקלאית ושטח לגידול בע"ח. תא שטח 67010 : יותרו גם שימושים המתקיימים במקום כיום, לרבות תנועת נוער.
3.7.2	הוראות
	<ol style="list-style-type: none"> שימושים משניים כמפורט בסעיף 3.6.1 לעיל יותרו בשטח ציבורי פתוח, ובתנאי שהיקפים הכולל יהיה מצומצם ולא יפגע בתפקודו של השצ"פ. על אף האמור ברישא של פרק זה (פרק 3), לא יותרו השימושים הנילוויים המפורטים שם, למעט שבילים, חניות לשירות השטח הציבורי הפתוח בלבד, ותשתיות קוויות תת קרקעיות. שטחים אלה יתוכננו בהתאם לפרוגרמה הכלולה בתכנית זו, נספח פרוגרמת שירותי ציבור מס. 5. מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ. תכנית מפורטת תקבע את מיקומם, והוראות ותנאים להקמתם, לרבות מיקומם בשולי השצ"פ כך שלא תיפגע איכותו ורציפותו. במקרים חריגים הכרחיים יותרו מקלטים משותפים (באישור הג"א), מתקנים הנדסיים, מעבר תשתיות ומתקנים עבור חח"י או טלפון, וזאת בכפוף לאישורים עפ"י חוק. תנאי להוצאת היתרי בניה בתאי שטח אלה יהא הכנה ואישור תכנית מפורטת ותכניות פיתוח בתחומם. תא שטח 6705 : ייאסר גידור תא השטח על מנת להבטיח רציפות המסדרון האקולוגי.



3.8 ספורט ונופש	
3.8.1	שימושים
שימושים עיקריים	<ol style="list-style-type: none"> מגרשי ספורט, מבני ומתקני ספורט ונופש. בתא שטח 9952 יותרו השימושים בהתאם לתכנית המאושרת החלה על השטח ערב אישור תכנית זו.
שימושים משניים	מסחר נלווה כחלק בלתי נפרד ממבנה הספורט, מבני עזר הנדרשים להפעלת מתקני הספורט, מבני ציבור, מבני תרבות ושטחים פתוחים.
3.8.2	הוראות
	<ol style="list-style-type: none"> תכנית מפורטת אשר תאושר בשטח זה תקבע את זכויות הבניה והתכנון המפורט בתחומו. כל תכנית אשר תוגש בשטח זה תכלול בין מסמכיה נספח אקוסטי אשר יבחן את ההשפעה האקוסטית על אזורי המגורים הסמוכים, והטיפול בה. בתא שטח 9952 פועלת חוות סוסים. תכנית מפורטת, ככל שתוגש במקום, תתווה את כביש הגישה מול גבול החווה עצמה, והכל במסגרת תא שטח 9952.





יער	3.9
שימושים	3.9.1
שימושים עיקריים	השימושים המותרים על פי תמ"א 22 על תיקוניה.
שימושים משניים	תא שטח 7103 : חווה חקלאית ושטח לגידול בע"ח. תא שטח 7109 : מתקן בטחוני
הוראות	3.9.2
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כאמור בהוראות תמ"א 22 על עדכוניה ועל פי תכניות תקפות החלות במקום. 2. בתחום היערות שאינם מסומנים בתמ"א 22 יקבע סוג היער על פי מאפייני השטח ויחולו עליו הוראות סעיף זה. 3. בתא שטח מס. 7103, ראש נחל סנסן (כמסומן עקרונית כ"מבנה לתרבות ופנאי" בתשריט) יותרו חוות חקלאיות ושטחים לגידול בע"ח. מיקום החווה יעשה בצמוד דופן לתא שטח 9952 (חוות הסוסים). 4. מרכז מידע: תותר בניית מרכז מידע (לרבות שירותים ציבורים וקיוסקים) עבור קק"ל או רשות הטבע והגנים, וזאת בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר לכל מרכז שכזה. לא יותרו יותר מ 3 מרכזי מידע בשטח התכנית. אחד משלושת מרכזי המידע יוקם בסמוך לתא שטח 9952 (חוות הסוסים). 5. כל בניה בשטחים אלה תותנה בהכנת תכנית בינוי מפורטת לאישור הגופים הרלוונטיים (קק"ל, רט"ג). מיקום הבינוי יעשה כך שלא ימוקם במרחק העולה על 100 מ' מקצה השטח המיועד לבניה בתכנית זו. 6. ייאסר ביצוע גידור בתחומי שטחי יער אלה. 7. תנאי לפיתוח דרכים באזור יער יהא תיאום ואישור קק"ל ורט"ג, וזאת לפי הענין.



דרך מאושרת / מוצעת / ו/או טיפול נופי	3.10
שימושים	3.10.1
שימושים עיקריים	דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.
שימושים משניים	קווי תשתית, גינון ועבודות פיתוח.
הוראות	3.10.2
דרכים ארציות	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות המופיעות בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים יהווה שינוי לתכנית זו לענין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו. 2. לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון ש לדרך 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. 3. דרכים מס. 375 ו-386 <ol style="list-style-type: none"> א. לעת תכנון מפורט של החיבור בין דרך מס. 386 לדרך מס. 375 יעודכן במידת הצורך תוואי הדרך, וזאת במטרה לצמצם ככל הניתן את הפגיעה בחניון נופש הקיים (חניון טוסיה כהן) ולהרחיקה ככל הניתן ממבוא ביתר. ב. יותר קירוי כביש 375 וזאת לטובת יצירת רציפות קרקעי בין שני צידי הישוב. אורך הקירוי יהיה כ 350 מ', וזאת כפי שמסומן בתשריט באופן עקרוני כ"גשר/מעבר עילי". מיקום הקירוי יהיה בהתאם למסומן בתשריט, או מיקום





3.10 דרך מאושרת / מוצעת / ו/או טיפול נופי	3.10
<p>אחר, והכל כפי שיקבע בתכנית מפורטת למתחם C1 "עירוני מעורב" (סעיף 4.2.3), ובהתאם לקבוע בסעיף 3.2 לעיל.</p> <p>ג. בתכנון המפורט לכביש 375 וכביש 386 תבחן האפשרות למתן מענה למעברים אקולוגיים לבעלי חיים וזאת בתאום עם רט"ג.</p> <p>4. דרך מס. 39, "הוראות מיוחדות" בתחומי תא שטח 8506:</p> <p>א. השטח מיועד לקליטת עודפי עפר במסגרת העבודות בדרך מס. 39 בלבד, והכל כפי שנקבע בתמ"א 3/29 א'. לא יתאפשר שימוש בשטח זה שלא במסגרת העבודות על כביש 39.</p> <p>ב. שטח זה נמצא בחפיפה חלקית עם שטחי הפארק המתוכנן מצפון/מזרח לישוב צור הדסה.</p> <p>ג. תכנית פיתוח לפארק תכלול את השטח הזה בתחומה, כנגיש במידת האפשר לציבור הרחב. תכנית שכזו תעשה בתיאום עם היחידה הסביבתית שורק, ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>1. לא תותר הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, אחזקתה וחיזוקה. ביצוע עבודות בשטח הדרך יעשה בכפוף לתכנית פיתוח הכוללת, בין היתר, הוראות תכנון ואחזקת הדרך על כל שימושיה.</p> <p>2. בתחום הדרך תותר הקמת מבנים כגון ריהוט רחוב, סככות המתנה לאוטובוסים, מרכזי מיחזור ולוחות מודעות.</p> <p>3. תאי שטח 8501, 8502: יוסדר שביל לאופניים והולכי רגל המשולב בציר התנועה. תכניות בינוי הגובלות בדרך זו יכללו בתחומן מעברי הולכי רגל/אופניים המתחברים לשביל זה, והכל באופן שיבטיח את רציפות המשתמשים ובהתאם לחוק.</p> <p>4. הרחבת או שינוי תוואי כביש הטבעת במקום המפגש המערבי שלו עם כביש 375, אם יתברר כי כך נדרש לצורך יצירת חיבור מיטבי בין שני חלקי היישוב, לא יהווה סתירה לתכנית המתאר, זאת על מנת להבטיח רציפות הפעילות העירונית ביניהם.</p>	<p>דרכים פנימיות</p>

שטח לתכנון בעתיד	3.11
שימושים	3.11.1
כפי שייקבע בתכניות מפורטות אשר יאושרו בשטח זה.	שימושים עיקריים
כפי שייקבע בתכניות מפורטות אשר יאושרו בשטח זה.	שימושים משניים
הוראות	3.11.2
1. תכנית אשר תוכן ותוגש לשטח זה תלווה במסמך נופי סביבתי, וזאת לאור הרגישות הנופית הגבוהה הקיימת בתחומו.	

יעוד לפי תכנית מאושרת אחרת	3.12
שימושים	3.12.1
כפי שנקבע בתכנית מאושרת החלה על השטח.	שימושים עיקריים
הוראות	3.12.2



מתקנים הנדסיים	3.13
שימושים	3.13.1
כפי שנקבע בתכנית מאושרת החלה על השטח.	שימושים עיקריים
הוראות	3.13.2



בית קברות	3.14
שימושים	3.14.1
בית קברות	שימושים עיקריים
הוראות	3.14.2
שטח זה מהווה את בית העלמין הוותיק מושב מבוא ביתר. לא יותרו שימושים נוספים למעט קבורה.	





4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

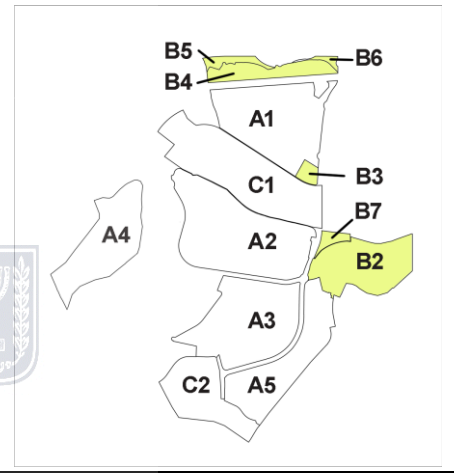
4.1	הוראות כלליות
4.1.1	<p>כללי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות פרק זה גוברות על ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 3 ועל ההוראות הכלליות שבפרק 5. 2. תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות המתייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על נגישותו ורציפותו, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהייה, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'. 3. אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו. 4. רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, במסגרת סה"כ שטחי הבנייה הקבועים בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו. 5. תכנית מפורטת הכוללת 300 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו והנספח הפרוגרמתי המצורף לה/ התדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית. 6. תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו. 7. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא מומשה בתוך 7 שנים.
4.1.2	<p>שטחי ציבור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור. שטחי ציבור נוספים, ככל שיידרשו, יוקצו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות התכנון העולים מתוך נספחיה, וכן בהתאם לנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית. על שטחי ציבור אלה יחולו הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור, והכל בהתאמה. 2. רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בנייה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו. 3. ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם. 4. שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה בפרט, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק (3) לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש

<p>בו מותרים גם שימושים שחירים, תוך קביעת מנגנון אשר יבטיח כי הקרקע תשמש לטובת הציבור.</p> <p>5. תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח החברתי כלכלי.</p> <p>6. הרכב מפורט של שימושי הציבור במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע, ככל שיידרש, בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם בהתאם לנספח הפרוגרמה הציבורית המצורף לתכנית זו, ו/או על פי 'התדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור' או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו.</p> <p>7. רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית המגדילה שטח לצרכי ציבור, גם אם יש בכך כדי להקטין שטח אחר לצרכי ציבור, בתנאי שהונחה לפניו פרוגרמה מפורטת, המראה כי ניתן מענה מלא לצרכי הציבור שהוקטנו לאוכלוסייה המשורת 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>	
<p>דיוק בסימונים :</p> <p>1. סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור/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 במתחם. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</p>	<p>4.1.3</p>
<p>הוראות לכלל המתחמים :</p> <p>1. תכנית מפורטת במתחם תכנון חדש תערך למתחם במלואו אלא אם נאמר אחרת בהוראות המתחם.</p> <p>2. על אף האמור בסעי' 1 לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון חדש, התואמת תכנית שלד או מסמך מדיניות למתחם כולו, אשר אומצו במוסד התכנון כמסמך מנחה לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך.</p> <p>3. בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.</p>	<p>4.1.4</p>

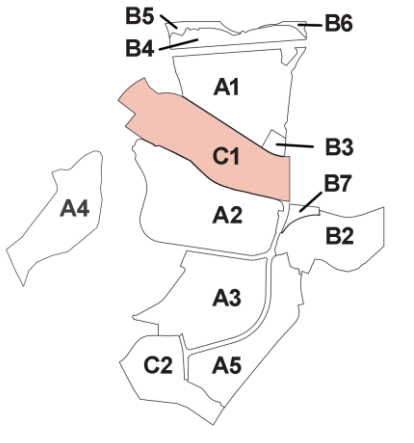


4.2 הוראות למתחמים				
4.2.1 מתחם A1-A5: שכונות מגורים קיימות/מאושרות				
4.2.1.1 תיאור המתחם				
	<p>שכונת מגורים מאושרת: A1 : שכונת המקבת (1,200 יח"ד).</p> <p>שכונות מגורים קיימות/בבניה: A2 : הישוב הוותיק (300 יח"ד). A3 : שכונת העמק (960 יח"ד). A4 : שכונת הר כתרון (410 יח"ד). A5 : שכונת הסנסן (1,100 יח"ד).</p>			
4.2.1.2 נתונים כמותיים למתחם				
זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
שטח המתחם	דונם		כ- 1,362	
סה"כ אוכלוסייה	נפש	-	13,900	
מגורים	יח"ד	-	3,970	
מגורים	מ"ר	-	560,000	מס. קומות: 2-5 בשכונות הקיימות, עד 8 ק' בתכניות שטרם מומשו.
תעסוקה ומסחר	מ"ר	-	כ 25,000	
תיירות	מ"ר	5,000	5,000	נכלל בתא שטח A1
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	-	120,500	בהתאם לפרוגרמה ציבורית הכלולה בתכנית זו, וכפי שנקבע בתכניות מפורטות.
שטח ציבורי פתוח				בהתאם לפרוגרמה ציבורית הכלולה בתכנית זו, וכפי שנקבע בתכניות מפורטות.
4.2.1.3 הוראות נוספות.				
1. תכנית מפורטת במתחם A5 תשלב בין דרך הביטחון לתוואי קו הביוב, והכל במטרה לשמור על השטחים החיוניים למסדרון האקולוגי.				

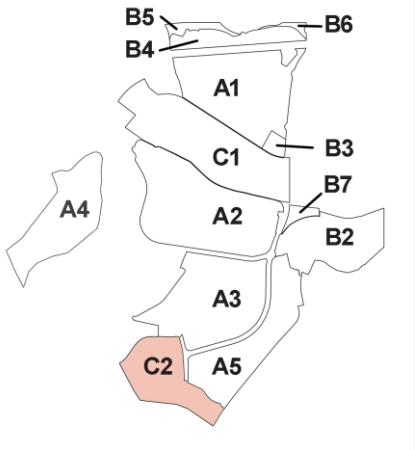


מתחמי B : שכונות מגורים מוצעות					4.2.2
					<p>4.2.2.1 תיאור המתחם</p> <p>B2 : שכונת הציפור (500 יח"ד). B3+B4 : השלמה לשכונת המקבת (260 יח"ד). B5+B6 : השלמה עד רצועת דרך 39 (100 יח"ד). B7 : מרכז תיירות.</p>
4.2.2.2 נתונים כמותיים למתחם					
זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
שטח המתחם	דונם		כ- 290		
סה"כ אוכלוסייה	נפש	3,000	3,000		
מגורים	יח"ד	860	860		
מגורים	מ"ר	155,000	155,000	מס. קומות: 2 – 5 ק'. מצפון לשכונת מקבת: עד 9 ק'.	
תעסוקה ומסחר	מ"ר	5,000	5,000	1,000 מ"ר בתא שטח B7 4000 כל השאר	
תיירות	מ"ר	3,000	3,000	מס. קומות: 2 – 3 ק'. 3,000 מ"ר בתא שטח B7	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	39,000	39,000	בהתאם לפרוגרמה ציבורית הכלולה בתכנית זו, וכפי שייקבע בתכניות מפורטות.	
שטח ציבורי פתוח				בהתאם לפרוגרמה ציבורית הכלולה בתכנית זו, וכפי שייקבע בתכניות מפורטות.	
4.2.2.3 הוראות נוספות.					
1. תכנית מפורטת במתחם B2 תשלב בין דרך הביטחון לתוואי קו הביוב, והכל במטרה לשמור על השטחים החיוניים למסדרון האקולוגי.					



מתחם C1: מע"ר					4.2.3
תיאור המתחם					4.2.3.1
		<p>מתחם מרכזי בישוב, מצפון לדרך מס. 375 ומדרום לשכונת המקבת, מיועד לתכנון כמע"ר יישובי, ולהוות חוליה מקשרת ומחברת בין הישוב הותיק לאזור הצפוני החדש.</p>			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.3.2
<p>זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!</p>					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
שטח המתחם	דונם	322			
סה"כ אוכלוסייה	נפש	2,650			
מגורים	יח"ד	750		לא כולל 250 יחידות מניבות (דיור מוגן) בהיקף של 20,000 מ"ר בנוי.	
מגורים	מ"ר	95,000		מס. קומות: עד 6 ק'.	
תעסוקה ומסחר	מ"ר	40,000			
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	15,000		בהתאם לפרוגרמה ציבורית הכלולה בתכנית זו, וכפי שייקבע בתכנית מפורטת.	
שטח ציבורי פתוח				בהתאם לפרוגרמה ציבורית הכלולה בתכנית זו, וכפי שייקבע בתכנית מפורטת.	
הוראות נוספות.					4.2.2.3
<p>1. כל פעילות אשר תאושר בשטח זה מחויבת בעמידה בתנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הכלולים בו והסמוכים אליו, וזאת בהתאם להוראות סביבתיות בפרק 5.3 בתכנית זו.</p>					



מתחם C2 : לתכנון בעתיד					4.2.4
תיאור המתחם					4.2.4.1
			<p>חטיבת קרקע בקטע הדרומי של הישוב, מדרום- מזרח לשכונת סנסן. השטח נקבע כשטח למגורים בתכנית מאושרת מי/ במ/ 520 ג'.</p>		
נתונים כמותיים למתחם					4.2.4.2
<p>זכויות הבנייה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!</p>					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
שטח המתחם	דונם		כ- 158.5		
סה"כ אוכלוסייה	נפש	-			
מגורים	יח"ד/ מ"ר	-		יקבע בתכנית מפורטת	
תעסוקה ומסחר	מ"ר			יקבע בתכנית מפורטת	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר			יקבע בתכנית מפורטת	
שטח ציבורי פתוח				יקבע בתכנית מפורטת	
הוראות נוספות.					4.2.4.3
<p>כל פעילות אשר תאושר בשטח זה מחויבת בעמידה בתנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הכלולים בו והסמוכים אליו, וזאת בהתאם להוראות סביבתיות בפרק 5.3 בתכנית זו.</p>					



5. הוראות נוספות

תנאים להכנת תכניות מפורטות	5.1
<p>הכנת תכניות מפורטות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוצאת היתר בניה בתחומי תכנית זו יהיה עפ"י תכניות מפורטות, כפי שאושרו או יאושרו ע"י מוסד התכנון המוסמך לכך עפ"י חוק. 2. תכנית מפורטת, אשר תוכן ותאושר לשטחים אלה, תכלול בין מסמכיה: תשריט והוראות, וכן נספחים על פי הצורך, לרבות נספח בינוי, הוראות אדריכליות, פיתוח, ניתוח נופי, תנועה לרבות חניה, סביבה ועוד, וזאת כפי שיידרש ע"י מוסד התכנון ובהתאם להוראות החוק. 3. נספח סביבתי, ככל שיידרש, יכלול התייחסות למניעת מטרדים כתוצאה מעירוב שימושים, בדיקה מיקרו אקלימית, פתרונות מוצעים למטרדים אקוסטיים, מניעת ריחות ומזהמי אויר, אצירת ומיון פסולת, מניעת זיהום מים וקרקע ועוד כל שיעלה הצורך, וכן הוראות לבניה ירוקה במתחמים החדשים. 4. תכנית מפורטת תציין בין מסמכיה את מיקום שמורות הטבע והגנים הלאומיים הגובלים בשטח התכנית, ותקבע את האמצעים לאופן השמירה עליהם ועל ערכי הטבע הנמצאים בתחומי התכנית והשטחים הפתוחים הסובבים אותה. 5. לא תאושר תכנית מפורטת בטרם שקל מוסד התכנון ובדק כי הינה עומדת בדרישות וביעדי תכנית זו, ותואמת בהוראותיה את השגת היעדים שהוצבו בתכנית זו בכל הנוגע למספר התושבים, מספר יח"ד, אופי הישוב, מבני ציבור, שמירה על ערכי נוף וטבע ופיתוח בר קיימא. 6. כל תכנית מפורטת החלה בשטח שהנו בעל פוטנציאל להשפעה על אספקת המים להזנת המעיינות הנמצאים בתחום התכנית וסביבותיה, ככל שהוגדר כך לאחר התייעצות עם השירות ההידרולוגי, תחויב בהגשת נספח גיאוו-הידרולוגי אשר יבחן את הנושא, יעריך את הסיכון לשפיעת המעיינות וימליץ לגבי אופן הטיפול בו. 7. כל תכנית מפורטת במתחמים המוצעים למגורים עפ"י תכנית זו, תהיה מחויבת בהגשת סקר אקולוגי מפורט במסגרתו יאותרו צומח וחי בעלי חשיבות ויוצעו דרכים לשילובו בתכנית או להעתקתם. במקרה של תכנית הממוקמת בשטחים מופרים בתוך הישוב, ניתן לפטור מסקר שכזה, וזאת בתיאום ואישור של רט"ג. 8. תכנית מפורטת תגדיר אתר התארגנות ו/או שטח לויסות ומחזור עודפי עפר וחומרי בניה, והכל לפי הצורך. שטחים אלה ימוקמו רחוק ככל הניתן מגבול התכנית הנושק לשטח הפתוח. 9. מוסד התכנון ינחה את הסטנדרטים הנדרשים לבניה ירוקה, והכל לפי שיקול דעתו. 10. תכניות הנושקות לשטחים פתוחים יתוכננו כך שישמר אזור חיץ בין שולי הפיתוח לשטחים הפתוחים לרבות יישום האמצעים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. אזורי חיץ ייקבעו בעדיפות כשטחים פתוחים, ברמת נגישות גבוהה לציבור, כאשר ניתן יהיה למקם בהם מרפסות תצפית, פרגולות, ומבנים בעלי תכסית נמוכה. ב. לא תותר תאורה כלפי השטחים הפתוחים. התאורה בשטחים היקפיים הפונים אל השטח הפתוח תתוכנן באופן שאינו יוצר זיהום אור בשטח הפתוח, בהתאם לעקרונות תכנון התאורה באזורים רגישים של רשות שמורות הטבע והגנים ובהתאם לתקני הבטיחות. ג. תותר תנועת הולכי רגל ואופניים בלבד. יש להימנע ממעבר של דרכים לכלי רכב בתוך השטח. 	<p>5.1.1</p>



<p>2. תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>3. כל קווי מתח גבוה, קווי החלוקה וכל ההסתעפויות לשכונות הכלולות בתכניות המפורטות אשר יוגשו בהתאם לתכנית זו, יהיו תת קרקעיות.</p> <p>4. תכניות מפורטות ימקמו תחנות טרנספורמציה ביעוד שצ"פ או שטח לבניה ליעוד סחיר, והכל לפי המרחקים הנדרשים ובאישור מוסד התכנון.</p> <p>5. לא תותר הצבתן של אנטנות טלוויזיה פרטיות, כולל צלחות לקליטת לוויין. אנטנות שכונתיות ימוקמו בהתאם לקבוע בתכניות מפורטות.</p> <p>6. תנאי למתן הרשאה לביצוע עבודה, או היתר בניה להקמת קו מתח גבוה, או קו מתח על או עליון או תחנת משנה ושנאים, הוא הערכה של עוצמות השדות האלקטרומגנטיים והאמצעים הטכנולוגיים להפחתתם, וקבלת אישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	
<p style="text-align: right;">ביוב</p> <p>5.2.4</p> <p>1. תכנית מפורטת המוסיפה בינוי במתחם קיים, תכלול פתרונות ביוב שיציגו את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת, לרבות פתרון הקצה, לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שדרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה.</p> <p>2. אישור תכנית מפורטת יותנה בקיומו של מערך איסוף וטיפול בביוב. תכנית מפורטת תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים העירונית המחוברת למתקן קצה עד גמר הבניה.</p> <p>3. תכנית מפורטת לשימושי תעסוקה/ תעשייה קלה/ מלאכה תכלול, ככל שיידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתר בניה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים לביוב יתוכננו וימוקמו בהתייחס להנחיות תכנית האב לביוב של צור הדסה, ולסימון העירוני המופיע בתכנית זו, ועל פי הנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. תכניות מפורטות יכללו בין הוראותיהן את ההוראות הבאות:</p> <p>א. זרימת ביוב סניטרי, תעשייתי וניקוז תהיה נפרדת. הזרמה משותפת של ביוב סניטרי ותעשייתי תותר רק בתנאי שהותקנו מתקני קדם טיפול באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ב. איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ההולכה ובמתקנים לטיפול בשפכים. תותר הזרמת שפכים למערכת באיכות סניטרית בלבד.</p> <p>ג. טופס 4 ותעודת גמר למבנים יינתנו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב.</p> <p>ד. תימנע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזליים ושאר מיני שפכים אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום.</p> <p>ה. קווי הביוב הראשיים בתחום אגן המילוי של ואדי פוכין ימוגנו במיגון מיוחד למניעת דליפת שפכים לתחום הוואדי.</p>	
<p style="text-align: right;">אספקת מים</p> <p>5.2.5</p> <p>1. תכנון מערכת אספקת המים בישוב יהיה בהתייחס לתכנית האב למים של צור הדסה, ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים העירונית ומתקן מקורות, והכל בתיאום עם מהנדס הרשות ובאישור משרד הבריאות.</p>	



<p>ניקוז ותיעול</p> <p>5.2.6</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר מי נגר, ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום. 2. כל תכנית מפורטת שתקודם בתחומי תכנית המתאר תחויב בהגשת נספחי ניקוז וניהול מי נגר. הנספחים יוכנו בהתאם להנחיות מסמך משמר נגר של משרד הבינוי והשיכון, ומסמך פרבר ופרי משנת 2016 וייקבעו כמחייבים. 3. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים, וזאת למניעת זיהומי קרקע ומים. 4. מערכת ניקוז הכבישים, במיוחד באגן המילוי של ואדי פוכין (כביש 375 והכבישים בבית"ר עילית), תכלול מתקן להפרדת שמנים אליו יוזרמו מי נגר. מים מטופלים יוזרמו לשטחי חלחול והשהייה. 5. תכנית מפורטת הכוללת לפחות 100 יח"ד או 10,000 מ"ר שטח עיקרי, תלווה בנספח ניקוז הכולל את שטח התכנית ושטחים נוספים מעבר לגבולה, ככל שיידרש. הנספח יציג תכנית ניקוז למובל ציבורי או שדרוג מובל קיים, וכן הוראות להתקנת מתקנים להאטת זרימת המים למניעת סחף, במקרה והמים מוזרמים לשטחים פתוחים שאינם מיועדים לבנייה. 6. נספח ניקוז יבחן את הצורך לבדיקת השפעתו על ואדי פוכין. 6. לצדי דרכים, שבילים ושטחי ציבור יתוכננו תעלות ניקוז לשביעות רצון רשות הניקוז. 	
<p>ניהול ושימור מי נגר עילי</p> <p>5.2.7</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכניות מפורטות ותכניות פיתוח יציגו אמצעים להשהייה וחלחול למי תהום. יש לשמור שטח מחלחל (לא בנוי) בהיקף של 20% משטח המגרש. שטחים אלה לא ירוצפו ולא ימוקמו מעל חניונים או מבנים תת קרקעיים אחרים. תכנית מפורטת שאינה עומדת בהנחיה זו, כתוצאה מתכנון ובניה בתת הקרקע, תוכל להציע אמצעים משלימים לחלחול והכל במסגרת הוראות התכנית המפורטת. 2. תכניות מפורטות יכללו הוראות הקובעות כי: <ol style="list-style-type: none"> א. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים והמתחמים, באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים לצמצום והשהיית נגר כגון טרסות ובריכות מים להשהייה. ב. כל מרזבי המבנים יוזרמו לעבר שטחים אוגרי מים בתחום המגרש או לשטחים אוגרי מים ציבוריים, או לחילופין יחוברו למתקני החדרה מקומיים. ג. עודפי מים ממגרשי המגורים יופנו לשטחים פתוחים אשר ישמשו כשטחי השהייה וחלחול באופן שיאפשר קליטה והשהייה של מי נגר עילי. ד. יעשה שימוש בשטח מגוון ותכסית המאפשרת חלחול, והימנעות ככל האפשר מרצף שטחים אטומים. כל המיסעות והחניות החשופות בתחומי החלקות תהיינה בריצוף מחלחל, במידה וטיב הקרקע מאפשר זאת. 3. תכנית מפורטת תכלול הוראות לבניית או שדרוג המובל, וכן הוראות להתקנת מתקנים להאטת זרימת המים למניעת סחף, אם המים מוזרמים לשטחים פנויים שאינם מיועדים לבנייה. 	
<p>פינוי אשפה</p> <p>5.2.8</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית מפורטת תציג פתרון לפינוי האשפה לאתר מוסדר, וסידורי סילוק האשפה, והכל בהתאם להוראות הרשות המקומית. 	



<p>2. תכניות מפורטות יכללו הוראות הקובעות כי:</p> <p>א. תתבצע הפרדה במקור לפסולת רטובה ויבשה, בהתאם להמלצות מעודכנות של היחידה הסביבתית שורק.</p> <p>ב. מרכזי המיחזור הישובים יכללו מתקנים לאצירת פסולת מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור.</p> <p>ג. במסגרת התכנון השכונתי יוקם בכל שכונה מרכז מחזור שכונתי לפי הנחיות היחידה הסביבתית שורק.</p> <p>ד. יובטחו דרכי טיפול בפסולת למניעת היווצרות מטרדי רוחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>3. פסולת רעילה ומסוכנת תסולק ע"י בעליה לאתר פסולת רעילה אשר יועד לכך ע"י הרשויות המוסמכות, ובתיאום עם יחידה סביבתית שורק.</p>	
<p>מרחבים מוגנים</p> <p>5.2.9 תכנית מפורטת תקבע בין הוראותיה כי:</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה לכל מבנה מגורים, או למטרה ציבורית, אלא אם יותקן בו מרחב מוגן כדין ובהתאם לתקנים המקובלים.</p> <p>2. תותר הקמת מרחב מוגן/מקלט משותף למספר יח' דיור בשטח ציבורי פתוח סמוך לאתר, ובתנאי אישור תכנית בינוי לאותו שטח ציבורי פתוח, וזאת בהסכמת הרשות המקומית ומוסדות הג"א.</p>	
<p>טיפול בפסולת בניין ועודפי עפר</p> <p>5.2.10 1. תכנית מפורטת תקבע בהוראותיה כי:</p> <p>א. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הכנת תכנית פעולה וממשק מפורטת לטיפול בעודפי עפר. תכנית כאמור תכלול התייחסות לנושאים הבאים: טיפול, גריסה, אחסון זמני, שינוע ופינוי עודפי עפר ופסולת בנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון. קבלת ההיתר מותנת במתן ערבות כספית ע"י בעל ההיתר, אשר תוחזר לאחר סילוק הפסולת.</p> <p>ב. כל היתר לבנייה שפסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה על 250 טון, ובכפוף להחלטת הרשות המקומית, יכלול הנחיות בדבר מחזור בהיקף של 20% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא רשאית לפטור מחובת מחזור פסולת הבניין כולה, או מקצתה, מנימוקים שיירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג היח"ס שורק.</p> <p>ג. פסולת הבניין תפונה לאתר מוסדר ומאושר ע"י היחידה הסביבתית שורק.</p> <p>2. במסגרת תכנית מפורטת יוגש מאזן עודפי עפר ופתרון לטיפול ופינוי מוסדר באישור הרשויות.</p> <p>3. תכנית מפורטת אשר תכלול את המדרון המזרחי הצמוד לואדי פוכין, בסמוך לגדר ההפרדה, תאסור על עירום עודפי עפר ושפיכת פסולת בנין בתחומו. עוד יובטח בהוראות התכנית כי יינקטו אמצעים למניעת דרדרת עודפי עפר וגלישת פסולת בנין לשטחים הפתוחים.</p>	





איכות סביבה	5.3
<p>כללי:</p> <p>1. תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום מים ורוח וכד', משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים לרעש, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתיאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>2. על אף האמור בפרק 4, ניתן לקבוע בתכנית המפורטת הוראות ותנאים שיגבילו או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם, בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, איכות הסביבה ושימור משאבי מים.</p> <p>3. במסגרת תכנון מפורט יינקטו צעדים למניעת מטרדים מעירוב שימושים באישור היחידה הסביבתית שורק.</p>	<p>5.3.1</p>
<p>בניה ירוקה:</p> <p>1. תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן ולפי העניין, הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לתקן התקף, לרבות התייחסות לעקרונות/ הוראות המפורטות בתכנית זו.</p> <p>2. תכניות מפורטות למתחמי הבינוי השונים ילוו בסקרי אקלים, וזאת לצורך התאמת התכנון והבינוי לתנאי האקלים ולחיסכון באנרגיה.</p> <p>3. תכניות מפורטות יכללו הוראות אשר יבטיחו כי:</p> <p>א. הרחובות, הצירים הירוקים והדרכים הפנימיות המקשרות בין הגינות הציבוריות והכניסות למבנים תשלבנה שבילי הולכי רגל ומסלולי נסיעה לאופניים.</p> <p>ב. ריצוף מעברי הולכי הרגל והמדרכות יעשה תוך שימוש בחומרים שאינם אוגרים חום רב.</p> <p>ג. שבילי הולכי הרגל יוצללו באמצעות עצים בוגרים או אמצעים אחרים לשיפור האקלים.</p>	<p>5.3.2</p>
<p>מניעת זיהום קרקע ומים:</p> <p>תכניות מפורטות באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות תמ"א/34 ב/4 על עדכונה.</p>	<p>5.3.3</p>
<p>חומרים מסוכנים:</p> <p>1. ככלל, יש להימנע ממיקום של מפעלים, המשתמשים בחומרים מסוכנים בכמויות המהוות סיכון סביבתי, בסמוך למבנים המיועדים למגורים, למבני ציבור ולמסחר.</p> <p>2. תכנית מפורטת הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תקבע הוראות לטיפול בהם, שינועם ואחסנתם, בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים המסמכים.</p> <p>3. תכנית מפורטת תבטיח בהוראותיה כי:</p> <p>א. גפ"מ: מכלי גז ביתי יוטמנו ומערכות גז מרכזיות יאושרו על ידי מינהל הגז במשרד התשתיות לפי תקנים תקפים.</p> <p>ב. היתר הבניה יכלול סימון מיקומים של אחסון חומרים מסוכנים ומכלי גז ביתי, ככל הניתן.</p>	<p>5.3.4</p>
<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>1. תכנית מפורטת תקבע בהוראותיה כי:</p> <p>א. בזמן הבניה יוקפד על מניעת היווצרות אבק ע"י שימוש בשרוולים ובמסך בעת פינוי הפסולת, ותטופלנה דרכי הגישה לאתר לשם מניעת ענני אבק מנסיעת כלי רכב.</p> <p>ב. על ציוד הבניה אשר יופעל בתחום התכנית יחויב בעמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979.</p>	<p>5.3.4</p>

<p>2. כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבניין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשות פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבנייה, או השימוש, כל מפגע או מטרד המצוין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, בהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.</p>	
<p>אקוסטיקה</p> <p>5.3.5</p> <p>1. תכנית מפורטת תקבע בין הוראותיה כי בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר" (כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים, התש"ן 1990), יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בדין, בהתאם להנחיות היח"ס שורק ובאישורה.</p> <p>2. לתכנית מפורטת במרחק של עד 300 מ' מדרך אזורית, או ראשית או דרך עורקית, או מסילת רכבת, תצורף חוות דעת סביבתית הבוחנת את מטרדי זיהום האוויר והרעש מהדרכים והוראות להפחתתם. חוות הדעת תוכן בהתאם להנחיות היח"ס שורק ובאישורה.</p> <p>3. תכניות מפורטות בתחום ייעודי הקרקע למרכז האזרחי (מתחם C1), ולשטח ספורט פנאי ונופש, יכללו הגשת דו"ח אקוסטי הבודק את השפעת שימושי הקרקע המתוכננים במקום על הסביבה. עבור שימושים המוגדרים כרגישים תיבחן השפעה אקוסטית של מקורות רעש מחוץ לתכנית.</p>	
<p>אנרגיה ובקרת פליטת מזהמים</p> <p>5.3.6</p> <p>1. תכנית מפורטת תכלול בין הוראותיה:</p> <p>א. יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יותר שימושי במזוט ופחם בתחומי התכנית.</p> <p>ב. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות ככל שיעודכנו מעת לעת. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת להבטחת פעילותם התקינה של אמצעים אלו.</p> <p>2. תכנית מפורטת הכוללת או סמוכה למקורות פוטנציאליים ליצירת מטרדי איכות אויר תציג חוות דעת סביבתית לעניין זה.</p>	
<p>קרינה אלקטרומגנטית</p> <p>5.3.7</p> <p>1. תכניות מפורטות יכללו הוראות אשר יבטיחו את התנאים הבאים:</p> <p>א. הקמת מתקני שידור תעשה בהתאם לתמ"א 36/א מתקנים קטנים.</p> <p>ב. הקמת תחנות שידור סלולרי תעשה בהתאם לתקנים הקיימים ולמרחקי הבטיחות המומלצים. הקמתם תותנה בהכנת סקרי קרינה ואישורן ע"י היחידה הסביבתית שורק.</p> <p>ג. מתקנים כגון מתקני משחק, ספסלים ופינות ישיבה בתחומי השצ"פ ימוקמו במרחק של לפחות 10 מ' מתחנות השנאה. מיקום והקמת תחנות השנאה תותנה בהכנת סקרי קרינה ואישורן ע"י היחידה הסביבתית שורק.</p> <p>2. תכניות מפורטות הכוללות את המתחמים המשיקים לקו המתח הגבוה המצוי בשטח תכנית זו, יכללו הוראות המבטיחות ביצוע ניטור ומדידה של הקרינה מקו המתח הגבוה וממבני השנאים המתוכננים לאחר הקמת המבנים הסמוכים אליהם.</p>	





תנאים לתכניות מפורטות	5.4
<p>תכניות מפורטות אשר תוכנה מתוקף תכנית זו, יכללו הוראות אשר יבטיחו את קיומם של הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית מפורטת תקבע בין הוראותיה תנאים להכנת תכנית בינוי: <ol style="list-style-type: none"> א. לא יוצא היתר בניה כל עוד לא אושרה תכנית בינוי ופיתוח לשטח עבורו מבוקש ההיתר. כל תכנית בינוי תכלול נספחי בינוי פיתוח ונוף, תנועה וחניה, והכל בהתאם לדרישות מוסד התכנון. ב. תכניות הבינוי תכלולנה את כל המגרשים בתחום התכנית המפורטת, או עד למינימום של 50 יח"ד בשטח רציף. ג. תכנית הבינוי תכלול העמדת המבנים, מיקום ומפלס הכניסה לבניינים והמתקנים, גובהם, המרווחים בין הבניינים ובין הבניינים לגבול המגרש. ד. תכניות הבינוי לא יהיו סתירה להוראות תכנית זו. ה. התכנית המפורטת תיקבע את קנ"מ תכנית הבינוי, ומידת הפירוט הנכלל בה. 2. תכנית מפורטת תקבע בין הוראותיה תנאים להכנת תכנית פיתוח, שיקום ושימור הנוף: <ol style="list-style-type: none"> א. תכנית הפיתוח תכלול: גישות, שטח חניה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה ומחזור, שבילי הולכי רגל ואופניים, ציון חומר גמר בחזיתות. ב. תכנית שימור ושיקום הנוף: יוצג תיאור ופירוט של סוגי העבודות ושלבי הביצוע לרבות עבודות עפר, מילוי, פילוס קרקע, נטיעות, הכל בהתאם לגבהים מתוכננים להכשרת השטח לייעודו והשתלבותו בטופוגרפיה ובנוף האזור. ג. תכניות מפורטות יסמנו את הטרסות הנכללות בתחומי השצ"פ ובתחומי השטחים הפתוחים האחרים. סימון הטרסות יופיע בנספח הפיתוח, אשר יקבע כמחייב לעניין זה. הוראות התכנית יכללו סעיפים המתייחסים לשימור הטרסות, ובכלל זה שלביות פיתוח אשר תיקבע כמחייבת וכל סטיה ממנה תהא סטיה ניכרת. ד. קנ"מ לתכניות אלו ייקבע בהוראות התכנית המפורטת. 3. תכנית מפורטת תכלול הוראות לחזות ועיצוב ארכיטקטוני של המבנים, וכן הוראות לעיצוב הרחוב והמרחב הציבורי (השטחים הציבוריים וחזות המגרשים) כולל הנחיות לחומרי בניה וגימור, גדרות, מדרכות ותחנות הסעה, מתקני רחוב, שילוט ותאורה, מתקני מיחזור וכדומה, הכל תוך השתלבות בנוף המקומי והתייחסות לכושר עמידות החומרים ואחזקה נאותה. 4. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון מכוח תכניות הכפופות לתכנית זו יהא קיום בפועל של פתרון ביוב, אשר בין היתר יתייחס לשלביות התכנון והביצוע, בהתאם להמלצת ועדת הביוב המחוזית באותה עת. 5. כל תכנית מפורטת, תחויב בביצוע סקר הידרולוגי כבסיס לתכנון. גבולות הסקר ייקבעו בתיאום עם נציג רשות המים ולשכת כת התכנון המחוזית, ויכללו את תחום ההשפעה של אותה תכנית. מסקנות הסקר יהוו את הבסיס לתכנון, ויבואו לכדי ביטוי במסמכי התכנית. 6. תכנית מפורטת תקבע בין הוראותיה כי לבקשה להיתר בנייה יצורפו בין היתר המסמכים הבאים או התייחסות לנושאים המפורטים להלן, ככל שהדבר נדרש לאישור היחידה הסביבתית האזורית: <ol style="list-style-type: none"> א. פירוט האמצעים לצמצום מטרדי אבק, רעש ורעידות מאתר הבנייה/חפירה, הכל בהתאם למפרט ההנחיות של היחידה הסביבתית האזורית. 	



	<p>ב. טיפול בעודפי עפר ואבן למחזור במידת האפשר. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור היחידה הסביבתית "שורק".</p> <p>ג. תחשיב כמות הפסולת ועודפי העפר שתפונה מאתר הבניה.</p> <p>ד. פירוט האמצעים למניעת רעש ממערכות אלקטרו-מכניות בבניין.</p> <p>ה. פירוט המיקום למזגנים, תנורי הסקה, מיכלי דלק ושנאים בבניין.</p> <p>ו. פרוט האמצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום במקרה של הקמת צוברים וצינורות טמונים בקרקע לדלקים וחומרים מסוכנים נוזליים העלולים לגרום לזיהום קרקע ומי תהום.</p> <p>7. כל תכנית מפורטת הכוללת בשטחה בנייני מגורים תבטיח כי:</p> <p>א. לא תותר הקמת כל מתקן על גגות בנייני המגורים, וזאת פרט לקולטי שמש.</p> <p>ב. כל קולט שמש שיותקן ישולב בגיאומטריה של תכנון הגג.</p> <p>ג. מרתף: תותר בניית מרתף בהיקף של קומת הקרקע.</p> <p>ד. כל מתקני העזר הנדרשים (מחסן, חדר כביסה, מקלט, חניה וכו') ימוקמו במרתף. לא תותר הקמת מתקני עזר מחוץ למרתף ומחוץ לתחומי קווי הבניין.</p> <p>ה. למרות האמור לעיל, תותר הקמת חניה מקורה בחזית המגרש הפונה אל הרחוב בקו 0, והכל לפי נספחי הבינוי והפיתוח כפי שיאושרו.</p> <p>8. תכניות מפורטות בשטחים לפיתוח בדופן הדרומית של הישוב יכללו הוראה המחייבת תיאום עם רט"ג כתנאי להוצאת היתר בניה מכוחן.</p>	
--	--	--

	אתרי עתיקות	5.5
	<p>1. תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתאום עם רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מרשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצע היזם, על חשבונו, חפירות הצלה על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט- 1989, יעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות עפ"י חוק זה.</p>	

	סיכוני רעידות אדמה	5.6
	<p>1. תכנית מפורטת אשר אזור רגישות כלול בשטחה או גובל בו, תכלול סקרים וחוות דעת, בהתאם להנחיות הנספח האמור. תכנית מפורטת כאמור תטמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכיה.</p>	





6. ביצוע התכנית

6.1 שלבי ביצוע התכנית			
6.1.1 צרכי ציבור			
<p>1. תנאי לאכלוס עד 2500 יח"ד:</p> <p>א. הקמת בית ספר יסודי שני וחטיבת ביניים בישוב.</p> <p>ב. תחילת ביצוע פארק מרכזי בתא שטח 67010.</p> <p>2. מלוא קיבולת תכנית המתאר:</p> <p>א. הוצאת היתרי בניה והתחייבות לביצוע מוסדות ציבור נדרשים בכל שכונה אשר אושרה עבורה תכנית פיתוח לקראת ביצוע.</p>			
6.1.2 תנועה ותחבורה			
שלב	תכניות / מתחמים	תאור שלב	התניה לשלב הביצוע
-	בתכניות מפורטות מכוח תכנית זו ותכניות המקב"ת מכוח מי/873 המתנות הוצאת היתרי בניה בביצוע שיפור תחבורתי,	תנאי למתן היתר בניה ראשון	תחילת עבודה בפועל להרחבת כביש 60 ותוספת מנהרות.
-		התרי בנייה מעל 500 יח"ד	הסדרת חניון חנה וסע באזור שייקבע בתכנית מפורטת.
א	תכנית הר סנסן (מי/520/ט)	היתרי בניה עד 600 יח"ד	ללא התניות
		במקביל לאיכלוס מעל 600 יח"ד	ביצוע אחד משני השיפורים הבאים בצומת הכניסה המזרחי לצור הדסה מדרך 375:
			<ul style="list-style-type: none"> הוספת נתיב האצה ימינה לכיוון מזרח רימזור הצומת
	מקב"ת דרום (151-0405290)	שלב א': תנאי להיתרי בניה בתכנית	סלילת כביש 6 (150) במתכונתו המורחבת, כפי שמוצג בנספח התנועה של תכנית זו, בקטע שבין דרך 375 עד כביש 7. רימזור צומת הכניסה למבוא בית"ר בכפוף לקיום הצדק לרימזור (עפ"י הנחיות משרד התחבורה) הסדרת צומת 375/386 מעגל תנועה או רימזור בכפוף לקיום הצדק לרימזור (עפ"י הנחיות משרד התחבורה) רימזור צומת הכניסה המזרחית לצור הדסה מדרך 375 בכפוף לקיום הצדק לרימזור (עפ"י הנחיות משרד התחבורה).
		שלב ב':	אם לא בוצע בשלב הקודם - רימזור צומת הכניסה למבוא בית"ר בכפוף לקיום הצדק לרימזור (עפ"י הנחיות משרד התחבורה)

6.1 שלבי ביצוע התכנית

<p>אם לא בוצע בשלב הקודם - רימזור צומת 375/386 בכפוף לקיום הצדק לרימזור (עפ"י הנחיות משרד התחבורה)</p> <p>אם לא בוצע בשלב הקודם - רימזור צומת הכניסה המזרחית לצור הדסה מדרך 375 בכפוף לקיום הצדק לרימזור (עפ"י הנחיות משרד התחבורה).</p>	<p>תנאי להיתר בניה מעל 732 יח"ד</p>	
<p>הסדרת צומת בר גיורא (הוספת נתיב פניה שמאלה)</p> <p>הסדרת כניסה לכיבוי אש (הוספת נתיב פניה שמאלה)</p> <p>הסדרת כניסות לחניוני יער לאורך דרך 386 בקטע שבין צומת הכניסה המערבית לצור הדסה לבין בר גיורא (הוספת נתיב פניה שמאלה)</p>	<p>שלב ג': תנאי להיתר בניה מעל 732 יח"ד ועד 1,272 יח"ד</p>	
<p>הסדרת צומת נס הרים (מעל תנועה או פתרון תנועתי אחר הנותן מענה בטיחותי ותנועתי)</p> <p>הסדרת צומת גישה לתחנת תדלוק בכביש 375 (בין מבוא ביתר לבין ביתר עילית (פתרון התואם לקיבולת ולבטיחות באותה העת)</p>	<p>שלב ד': תנאי להיתרי בניה ליתרת יח"ד בתחום התכנית</p>	
<p>מתן תוקף לתכנית הקובעת את מיקום מסוף התחבורה ברמה מפורטת.</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה ראשון</p>	<p>ב מע"ר</p>
<p>השלמת ביצוע הרחבת כביש 60 לדו- מסלולי כולל הכפלת מנהרה, מצומת אל חאדר צפונה</p> <p>השלמת הרחבת דרך מס' 375 לדו- מסלולי (שני נתיבים בכל כיוון) בקטע שבין דרך מס' 60 לבין הכניסה המערבית לביתר עילית</p> <p>רימזור צמתי הכניסה לביתר עילית</p>	<p>תנאי להיתר בניה מעל 3,420 יח"ד ועד 4,400 יח"ד</p>	<p>מתחם ב-2 (151-0434282) מע"ר מקב"ת צפון (151-0380386) יח"ד נוספות עד 5,700 יח"ד במצטבר לכל הישוב</p>
<p>הרחבת דרך 375 בקטע שבין ביתר עילית לבין צומת 375/386 לדו מסלולי (שני נתיבים בכל כיוון)</p>	<p>תנאי להיתרי בניה מעל 4,400 יח"ד</p>	<p>מתחם ב-2 (151-0434282) מע"ר מקב"ת צפון (151-0380386) יח"ד נוספות עד 5,700 יח"ד במצטבר לכל הישוב</p>



6.1 שלבי ביצוע התכנית

<p>שלב א' - יחידות שבנייתם טרם החלה אף אם אושרה החלטה למתן תוקף (היינו: יחידות הדיור בתכנית מ/ 873 בסמכות מקומית).</p> <p>תנאי לאכלוס שלב א' הינו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השלמת עבודות ההרחבה בכביש 60. 2. יתר התנאים שנקבעו בבה"ת במסגרת שלב א'. <p>שלב ב' – יחידות הדיור שטרם הוחל בבנייתן (ב'2, מע"ר, מקב"ת בסמכות מחוזית, השלמות ושטח לתכנון בעתיד).</p> <p>תנאי לאכלוס שלב ב' יהיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השלמת עבודות הרחבת כביש 60 וכביש 375. <p>רמזור הצמתים בכניסה לביתר עילית כמפורט בשלב ב' בבה"ת.</p>	<p>תנאי למתן היתר אכלוס</p>	<p>מ/ 873</p>
---	-----------------------------	---------------



6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

<ol style="list-style-type: none"> 1. הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו. 2. אחת לשנה תגיש הועדה המקומית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה. 3. הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תיאור 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 ותיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות והיקף ואופי השטחים שהוקצו ו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה. בהתבסס על נספח המעקב ובקרה המצורף לתכנית זו. 	<p>6.2.1</p>
---	--------------



6.3 מימוש התכנית

<p>יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית העיר/הישוב ל- 20,000 נפש.</p>	<p>6.3.1</p>
---	--------------





7.1 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

7.1.1 מגיש התכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	משרד הבינוי			משרד הבינוי		הלל 23, ירושלים	02-6291154				

7.1.2 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל	
	עורך ראשי	רננה ירדני	36388	ירדני גולן תכנון	ניר צבי	ניר צבי	3	054-5321320	ryg@1smile.net.il	
אדריכל נוף	יועץ נופי	איתי אהרונסון		שלמה אהרונסון אדריכלים בע"מ	ירושלים	מבוא השער	4	02-6418342	ittai@s-aronson.co.il	
מהנדס	יועץ תחבורה	יעקב שצ'ופק		נתן תומר הנדסה - אן.טי.אי. בע"מ	תל אביב	בית הלל	20	03-6242499	nnte@nte.co.il	
	יועץ כלכלי	לואיס בר-ניר		אורבניקס בע"מ	רמת גן	(1)		03-6102840	louis@urbanics.co.il	
	יועץ סביבתי	יוסי קליק		יזמות למען הסביבה	תל אביב	ילין מור נתן	21	077-3508001	office@yozmot-sviva.com	
מהנדס	יועץ תחבורה	עמית קליר		אמאב תחבורה ותנועה (2012) בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	amavt@amav.net	
	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	office@hetz-hazafon.co.il	



7.2 חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התכנית
מספר תאגיד:	משרד ממשלתי/שם רשות מקומית:		

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		





נספח ניהול תכנון ומעקב ובקרה



כלל תחום התכנית(נכון לערב אישור תכנית המתאר)							
מאפיינים פיסיים- אורבניים							
							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 תכסית קיים	מ"ר בנוי (לפי ארנונה)	סה"כ בתכנית המתאר	שמושים	שטח תכסית קיים	מ"ר בנוי (לפי ארנונה)	סה"כ בתכנית המתאר
	דונם / אחוז		דונם / מ"ר אחוז		דונם / אחוז		דונם / מ"ר אחוז
מגורים				שטחים פתוחים			
תעסוקה				דרכים			
מסחר				שטחי ציבור			
תיירות						
אחר							



ניהול מלאי תכנון לפי מתחמים (טבלאות בסיס לעדכון שוטף)

קיבולת ליעד התכנית – מגורים (ביחידות דיור)

הערות	תוספת יח"ד בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			יחידות דיור מאושרות שטרם מומשו			יח"ד קיימות בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים (ציפוף לרבות תמ"א 38)	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				

קיבולת ליעד התכנית – מסחר (במ"ר)

הערות	תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			זכויות מסחר מאושרות שטרם מומשו			מסחר במ"ר קיים בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת בתחום הבנוי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				

קיבולת ליעד התכנית – תעסוקה (במ"ר)

הערות	תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			זכויות תעסוקה מאושרות שטרם מומשו			תעסוקה במ"ר קיים בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת בתחום הבנוי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				





קיבולת ליעד התכנית – תיירות (מלונאות, צימרים, אירוח כפרי וכיו"ב ביחידות/חדרים)

הערות	תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			זכויות תיירות מאושרות שטרם מומשו			תיירות מ"ר קיים בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת בתחום הבנוי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				

קיבולת ליעד התכנית – שטחים פתוחים ומרחב ציבורי (בדונם)

הערות	אזורי/מטרופוליני	עירוני	רובעי	שכונתי	שטח בדונם (סה"כ)		מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
					קיים	חסר			

קיבולת ליעד התכנית – מוסדות ומבני ציבור ורווחה (בדונם/מ"ר)

הערות	אזורי/מטרופוליני	עירוני	רובעי	שכונתי	שטח בדונם/ שטח בנוי במ"ר		מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
					קיים	חסר			

במידה וישנן פונקציות ציבוריות, המשלבות מענה בכמה רמות תפקודיות (שכונתי/רובעי/אזורי) – תרשם הערה בהתאם בעמודת הערות בטבלה.

