

צפון

תכנית מס' 255-0646158

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/11/2020

להפקיד את התכנית

22/12/2021

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0646158

שם תכנית: תכנית מתאר כוללנית לשלומי

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל, חבל אשר

סוג תכנית: תכנית כוללנית

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
-------	----------

--	--

--	--



הישוב ייהנה מקשרים ענפים עם הישובים הסמוכים ועם המרחב הפתוח הסובב.

שלומי יהוה מוקד משיכה למבקרים, תיירים ותושבים חדשים בזכות השילוב של טבע, קהילה ועיר. הישוב ימוצב כישוב בעל זהות חזקה וייחודית, יהיה מקור גאווה לתושביו הקיימים והעתידיים, ויתפקד כמרכז של תיירות בגליל.

התכנית מציעה חיבור ואיחוי מרכיבי הישוב הקיימים והמתוכננים על ידי פיתוח רציף של שטחי הישוב במטרה לייצר ישוב אחד בעל מרכז עירוני מובהק. עיקר הפיתוח מתמקד במילוי השטחים הריקים בישוב, בבתוספת זכויות ושימושים באזורים המפותחים ובחיזוק הקשרים בין חלקיו השונים של הישוב. זאת, בהתאם לעקרונות התכנון המובילים: שימור וחיזוק היתרונות של שלומי כישוב מוקף שטחי נוף וטבע איכותיים, ויצירת ישוב קומפקטי בעל זהות מקומית חזקה.

התכנית מציעה את פיתוחו של מרכז הישוב, משני עברי רחוב סנדי אזוראי (דרך 899), אשר עתיד לעבור שדרוג ותכנון מחדש כרחוב עירוני. על מנת לייצר מרכז חי ושוקק, אשר יהווה מקום מפגש ומוקד זהות לתושבי שלומי וימשוך מבקרים ומטיילים, מוצעת תוספת זכויות ועידוד עירוב שימושי מסחר, תיירות ותעסוקה. כמו כן מוצע לעבות ולצופף את המגורים הקיימים והמאושרים הגובלים במרכז הישוב (מתחם 2).

- 



תעסוקה ומסחר

תעסוקה ומסחר

תעסוקה ומסחר

- ## תעסוקה ומסחר

תעסוקה ומסחר



- 

נחל כזיב - אף כי מחוץ לתחום השיפוט, קרבתו מהווה נכס נופי ופוטנציאל לפיתוח מוקדי תיירות.

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

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)

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

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

הוראות כלליות בנושאי סביבה, תשתיות, שימור וכדומה ירוכזו בפרק 5.

יחס בין פרקי התכנית

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 יחד עם כלל ההנחיות לתכניות מפורטות (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.

נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	הערות
מגורים	כ- 2,000 דונם	כ- 370,000 מ"ר	כ- 1,125,000 מ"ר	במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכד'
		כ- 2,700 יח"ד (נומינאלי)	כ- 7,800 יח"ד (נומינאלי)	הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית
תעסוקה ותעשייה, לרבות מסחר ומשרדים		כ- 80,000 מ"ר	כ- 630,500 מ"ר	
תיירות / מלונאות		כ- 32,600 מ"ר	כ- 43,300 מ"ר	תיירות/מלונאות (מ"ר) – שטחי התיירות מתייחסים לכל סוגי האכסון התיירותי, לרבות מלונות, מלונות, אכסניות, כפרי נופש, חדרי אירוח (צימרים), קמפינג.
מבנים ומוסדות ציבור	כ- 204 דונם	50	כ- 256 דונם	

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 ואינם חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג תכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית מתאר כוללנית שלומי
1.2	שטח התכנית	דונם	6,017
1.3	מהדורות	שלב	הפקדה
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית כוללנית
1.5	מקום התכנית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים	



1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל, חבל אשר
1.5.2	רשויות מקומיות בתכנית	קואורדינטה X	ל"ר
1.5.3	תחום מוניציפלי	קואורדינטה Y	ל"ר
1.5.4	תחום מוניציפלי	שם הרשות מקומית	שלומי, חלק ממוא"ז מטה אשר
1.5.5	מרחבי תכנון גובלים בתכנית	התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון	כל תחום הרשות ובנוסף הגושים והחלקות הבאים :



מס גוש	מוסדר/לא מוסדר	גוש בשלמות/חלקי	חלקות בשלמותן	חלקי חלקות
18309	מוסדר	חלקי		79,95
19006	מוסדר	חלקי	18,28	15,16,30,55
19013	מוסדר	חלקי		6,9,41,47,49,50
21171	מוסדר	חלקי		147



1.5.5 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חבל אשר



מספר תכנית תקפה	סוג יחס	הערה ליחס	מס' ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 1	כפיפות		8688	12/02/2020
תמ"א 1 / 35	כפיפות		7299	07-07-2016
תמ"א 38 על שינוייה	כפיפות		5397	18-05-2005
תמ"מ 9/2	כפיפות	תכנית מתאר למחוז צפון	5696	30-07-2007
ג/ 13764	שינוי	תכנית מתאר שלומי	6093	01-06-2010

- 1.6.1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), ובאפשרות להוצאת היתרים מכוחן, 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.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך
הוראות התכנית	מחייב	לי"ר	49		נובמבר 2021	יאיר אביגדור
תשריט התכנית	מחייב	1: 7,500		1	נובמבר 2021	יאיר אביגדור
נספח מבנה עירוני	מנחה	משתנה		2	נובמבר 2021	יאיר אביגדור
נספח מבנה עירוני מילולי	מנחה	לי"ר	14		נובמבר 2021	יאיר אביגדור
נספח מתחמים	מנחה	1: 7,500		1	נובמבר 2021	יאיר אביגדור
נספח נוף	מנחה	משתנה		1	נובמבר 2021	שלומי זאבי
נספח נוף מילולי	מנחה	לי"ר	16		נובמבר 2021	שלומי זאבי
נספח תנועה	מנחה	1: 7,500		1	נובמבר 2021	רוברט כרמל
נספח תנועה ותחבורה מילולי	מנחה	לי"ר	8		נובמבר 2021	רוברט כרמל
נספח סביבה	מנחה	משתנה		2	נובמבר 2021	שלומי זאבי ורן קליק
נספח תיירות	מנחה	לי"ר	17		נובמבר 2021	נועם שובל
נספח תשתיות ומגבלות	מנחה	1: 7,500		1	נובמבר 2021	רן קליק
נספח ניקוז וניהול נגר עילי	מנחה	1: 7,500		1	נובמבר 2021	אריה פולינסקי
נספח ניקוז וניהול נגר עילי מילולי	מנחה	לי"ר	37		נובמבר 2021	אריה פולינסקי
נספח מים	מנחה	1: 7,500		1	נובמבר 2021	אריה פולינסקי
נספח ביו	מנחה	1: 7,500		1	נובמבר 2021	אריה פולינסקי
נספח מים וביו מילולי	מנחה	לי"ר	8		נובמבר 2021	אריה פולינסקי
נספח חברה, פרוגרמה וכלכלה	מנחה	לי"ר	22		נובמבר 2021	רן חקלאי
דוח מסכם – שיתוף ציבור	רקע	לי"ר	11		נובמבר 2021	אמיתי הר לב, מודוס
נספח יישום	מנחה	לי"ר	16		נובמבר 2021	יאיר אביגדור ורן חקלאי
נספח סיכונים רעידות אדמה ראשוני	מנחה	לי"ר			נובמבר 2021	אורי דור
תשריט רקע תכנוני קיים	רקע	1: 7,500		1	נובמבר 2021	רון אורי
נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות החלות על התכנית	רקע	1: 50,000		1	נובמבר 2021	רון אורי

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





מסמך המתייחס למתחם, או אזור מוגדר, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו כנדרש למימוש מטרות תכנית המתאר לאותו מתחם, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים ושימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; הצורך בדיוור בהישג יד וכמפורט בהוראות תכנית זו; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד'.	מסמך מדיניות
ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוננים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.	מרחב ציבורי
אתר ו/או מרקם הראוי לשימור בשל ייחוד, צביון או חשיבות היסטורית לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית, והמסומן בתשריט/בנספח הנופי סביבתי.	אתר/מכלול לשימור
יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצוינת באות ומספר (לדוגמא א1), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו.	מתחם תכנון
שימושי תעסוקה נקיים להם אין השפעות סביבתיות, ללא יצירת מזהמים ומטרדים, כגון משרדים, מטפלים, מכון יופי וכד'.	תעסוקה
שימושי התעסוקה שתחום ההשפעות הסביבתיות שלהם הוא עד גבול המגרש וניתנות למזעור באמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים רגישים. כגון מוסכים, נגריות, מסגריות, אחסנה (אחסנת חומר מסוכן תתאפשר רק בכפוף להיתר רעלים תקף).	תעשייה משולבת
שימושים שתחום ההשפעות הסביבתיות יהיה עד גבול מתחם התעסוקה והתעשייה, כגון מפעלים, מוסכים, נגריות, מסגריות, תעשייה כבדה, חומרי הדברה ודשנים, בתי יציקה, משחטות, מתקני טיפול בפסולת וכיו"ב. לא ניתן לשלב שימושים של מסחר, רצפטורים ציבוריים ושימושים מושכי קהל.	תעשייה

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



2. מטרות התכנית

- מתן מענה תכנוני כולל להתפתחות הישוב בהיקף של כ-27,000 תושבים.
- יצירת שלד ברור המחבר את כל חלקי הישוב, בדגש על רציפות בין השכונות השונות ובין מרכז הישוב וחלקיו השונים.
- חיזוק והעצמת מרכז הישוב.
- חיזוק העירוניות ועידוד התחדשותם ופיתוחם של אזורי המגורים הקיימים.
- מתן מענה לנושאי קיימות ואיכות סביבה.
- פיתוח מערך מגוון של שטחים ציבוריים המשולב בשלד הישוב, תוך שיפור איכות המרחב הציבורי.
- הסדרת מערך התנועה בעיר ושילובו במערך התנועה האזורי ; פיתוח - רחוב סנדי אזולאי (דרך 899) כרחוב עירוני מרכזי בישוב.
- הבטחת הבסיס הכלכלי של הישוב לרבות תוספת תעסוקה ופיתוח התיירות בישוב.



3. ייעודי קרקע ושימושים

(א) ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי השימוש העיקרי שבהם. (ב) בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים לשימוש העיקרי ו/או הנדרשים לתפקודו, המתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כולל תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שירותי חירום, שטחים פתוחים פרטיים, נטיעות וגינון, מצללות, ריהוט רחוב ואלמנטים קישוטיים, תחנות הסעה, 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. (ג) השימושים, המפורטים בכל יעוד, כולם או חלקם, ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו. ההוראות הנלוות לשימושים האמורים יחולו על ייעודי הקרקע שייקבעו, גם אם אינם מסומנים בתשריט תכנית זו, אלא אם נאמר במפורש אחרת. (ד) במקרה של סתירה בין הוראות היעוד בפרק זה (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.	
3.1	מגורים
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים.
שימושים משניים	- שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור - מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים ואינם יוצרים מטרד לאזורי המגורים. - יחידות אירוח
שיקום / התחדשות	אזורים המסומנים כמגורים לשיקום/התחדשות מיועדים להתחדשות עירונית בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 וכן להנחיות המופיעות בנספח המבנה העירוני.

3.2	עירוני מעורב
3.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	- מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים - אכסון מלונאי - שימושי תעסוקה בהתאם לסעיף 1.8. - מסחר, מסעדות ובתי קפה - מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך ואקדמיה, מינהל ציבורי, ספורט, תרבות ובילוי, בריאות, ודת, צרכי ציבור ממשלתיים, משרדי ממשלה, צרכי חירום.
שימושים משניים	מתקני ומגרשי ספורט ונופש.
3.2.2	הוראות
	- תכניות ביעוד זה הכוללות שימושים שאינם שימושי מגורים נדרשות לחו"ד הרשות הסביבתית המוסמכת, המתייחסת לאמצעים שיש לנקוט על מנת להימנע מגרימת מטרד סביבתי לשימושים רגישים סמוכים, קיימים או מאושרים בתכנית מפורטת או מתאריך, בתחום היעוד או בסמיכות אליו. - בתא שטח 2901 לא יותרו שימושי מגורים ואיכסון מלונאי.



4. הקמת תחנת מעבר לפסולת תעשה בתיאום עם האשכול ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.	
5. תכניות מפורטות במתחם התעשייה יועברו לקבלת חו"ד המשרד להגנ"ס או מי מטעמו.	

3.6	מבנים ומוסדות ציבור
3.6.1	שימושים
שימושים עיקריים	מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות, מבנים לצרכי תרבות, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, גנים, שירותים מוניציפאליים, צרכי ציבור ממשלתיים, משרדי ממשלה ושירותי חירום.
שימושים משניים	1. מגרשי ספורט וגני משחקים; מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות ומזנונים. 2. שטחים ציבוריים פתוחים.
3.6.2	הוראות
	1. הוראות סעיף זה יחולו על השטחים למבנים ומוסדות ציבור המסומנים בתכנית זו ועל השטחים למבנים ומוסדות ציבור שייקבעו מכוחה במסגרת תכניות מפורטות, יחד עם הוראות סעיף 4.1.2 להלן. 2. שטח המסחר הנלווה למבני ציבור לא יעלה על 10% משטח הכולל המותר לבניה, והוא יהיה חלק בלתי נפרד ממבנה הציבור. שימוש כאמור יהיה מותר בבניית מבנה הציבור במלואו באותו המגרש ולא ניתן יהיה לבנותו בנפרד.

3.7	מסחר, תיירות מבנים ומוסדות ציבור
3.7.1	שימושים
שימושים עיקריים	1. מסחר - משרדים ומסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, אולמות אירועים, מרפאות ושירותים פיננסיים. 2. תיירות כהגדרתה בסעיף 3.3 3. מבנים ומוסדות ציבור כהגדרתם בסעיף 3.6
3.7.2	הוראות
	1. הפיתוח יעשה תוך שמירה מירבית על משאבי הטבע והנוף. 2. תישמר המשכיות תנועה של הולכי רגל ורוכבי אופניים לכל אורך האזור ובחיבור לגבעת חמודות. 3. כל בניה בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים תהיה בחומרים ובפרטי פיתוח המותאמים לאופי הפיתוח של הפארק תוך התחשבות בטופוגרפיה.

3.8	מסחר, תעסוקה ותיירות
3.8.1	שימושים
שימושים עיקריים	1. תיירות כהגדרתה בסעיף 3.3 וכן אטרקציות תיירותיות כגון מתחמי ספורט אתגרי, פארק מים, בתי ספר למקצועות התיירות ומתחמי בילוי ונופש. 2. מסחר: משרדים המשרתים את הצרכים התיירותיים הסמוכים, מסעדות, בתי קפה, אולמות אירועים

3.8.2	3. תעסוקה תיירותית: מרכזי מבקרים וחדרי הרצאות, בתי מלאכה וסדנאות אמנים, מסחר ותעסוקה נלווים לתחום תיירות, מלונאות והסעדה.
	הוראות
	1. הפיתוח ייעשה תוך שמירה מירבית על משאבי הטבע והנוף. 2. תישמר המשכיות תנועה של הולכי רגל ורוכבי אופניים לכל אורך האזור ובחיבור לגבעת חמודות.

3.9	שטח ציבורי פתוח
3.9.1	שימושים
שימושים עיקריים	1. שטחי גינון ונטיעות 2. מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק 3. פינות ישיבה 4. רחבות 5. טיילות ושבילים 6. שבילי אופניים 7. מתקני הצללה 8. נחל, תעלה, סביבות נחל, ערוצי ניקוז פתוחים. 9. גינות חקלאיות קהילתיות
שימושים משניים	1. מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים 2. מזנון ובית קפה 3. על אף האמור בסעיף 3 ב', לא תותר בניה בשצ"פ מעבר לשימושים העיקריים והמשניים המפורטים בסעיף 3.9.1 לעיל. יותרו מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים בלבד, מלבד מתקני תשתית החייבים מעצם מהותם להיות על-קרקעיים.
3.9.2	הוראות
	1. הוראות סעיף זה יחולו על שטחי הציבור הפתוחים המסומנים בתכנית זו ועל שטחי הציבור הפתוחים שייקבעו מכוחה במסגרת תכניות מפורטות, יחד עם הוראות סעיף 4.1.2 להלן. 2. השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו כגנים ציבוריים. הפיתוח ייעשה בהתייחס לנספח הנופי המצורף לתכנית זו ותוך שמירה מירבית על משאבי הטבע והנוף. 3. תישמר המשכיות תנועה של הולכי רגל ורוכבי אופניים לכל אורך השצ"פ ובחיבור לשצ"פים הגובלים בשטח התכנית. 4. שימושים משניים כמפורט בסעיף 3.9.1 לעיל יותרו בשטח ציבורי פתוח ששטחו 3 דונם ומעלה, ובתנאי שלא יהיה בהם כדי להשפיע באופן מהותי על גודלו, אופיו, איכותו, רציפותו ותפקודו התקין של השטח הציבורי הפתוח. 5. השטח הכולל המותר לבניית מזנון/בית קפה לא יעלה על 50 מ"ר. לא יתאפשר יותר מבית קפה או מזנון אחד לכל 20 דונם שצ"פ. השטח הכולל המותר לבניית מבני שירות לא יעלה על 50 מ"ר. 6. תכנית מפורטת תקבע את מיקומם של מתקנים הנדסיים, וכן תקבע הוראות ותנאים להקמתם, לרבות מיקומם ושילובם בשצ"פ באופן אינטגרלי כך שלא יקטעו רציפותו ואיכותו. 7. ניתן להתיר בתכנית מפורטת לשצ"פ שימושים זמניים כגון אתר ירידים, תערוכות, מופעי תרבות, ומתקני שעשועים בתנאים שייקבעו בהיתר בניה לשימושים אלו. התכנית מפורטת תכלול הוראות המבטיחות את פינוי האתר

בתום המועד שנקבע והחזרת מצבו של השטח לקדמותו, לרבות הוראות סביבתיות לעניין שפכים, פסולת, רעש, וכו'. 8. כל בניה בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים תהיה בחומרים ובפרטי פיתוח המותאמים לאופי הפיתוח של הפארק תוך התחשבות בטופוגרפיה. 9. בשכונות מגורים הנושקות לשטחים חקלאיים מעובדים, יינטעו בשטח שבין המגורים לשטחים החקלאיים עצים ירוקי עד עם עלווה צפופה. 10. תכניות פיתוח בסמוך לנחלים יעשו בתיאום עם רשות ניקוז ונחלים גליל מערבי.	
--	--

3.10	פארק/גן ציבורי
3.10.1	שימושים
שימושים עיקריים	1. שטחים פתוחים טבעיים, מגוננים נטועים ומרוצפים; שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש; הצללות; שטח לגינון; מעבר הולכי רגל; גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל; תשתיות לתנועת אופניים ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי. 2. השימושים המותרים בתא שטח 748 יהיו עפ"י תכנית ג/ 19794.
שימושים משניים	1. מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים; מזנון; בית קפה; מבנה שירות לתחזוקה; סככות להשכרת אופניים 2. על אף האמור בסעיף 3 ב', לא תותר בניה בפארק מעבר לשימושים העיקריים והמשניים המפורטים בסעיף 3.10.1 לעיל. יותרו מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים בלבד, מלבד מתקני תשתית החייבים מעצם מהותם להיות על-קרקעיים.
3.10.2	הוראות
	1. בנייה עבור השימושים המשניים תותר במסגרת תכנית מפורטת, בשטח של עד 2% משטח הפארק או 250 מטר, הנמוך מבניהם. 2. אישור השימושים המשניים יותר בכפוף לכך שלא יהיה בהם כדי להשפיע באופן מהותי על גודלו, אופיו, איכותו ותפקודו התקין של הפארק. 3. על שטח 748 יחולו הוראות תכנית ג/ 19794.

3.11	יער
3.11.1	שימושים
	בשטחים בהם חלה תמ"א 1 - השימושים המותרים על פי תמ"א/1 על עדכוניה. בשטחים בהם לא חלה תמ"א 1 - שטח טבעי; יער וחורשות; חקלאות; גינון קהילתי; שבילים; מתקני משחק; אלמנטי הצללה ופעילות נופש בחיק הטבע.
3.11.2	הוראות
	1. בשטחי יער המעוגנים בתמ"א 1 הפיתוח יהיה בהתאם להוראות תמ"א/1 על עדכוניה ועל פי התכניות התקפות החלות במקום. 2. תכנון שטחי היער יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף, בתי גידול קיימים, ואתרי מורשת. שימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון. 3. יותר שיקום נופי, תוספת נטיעות של עצי חורש, ופעולות ניטור ושימור של היער הקיים. 4. בשטחי היער המוגדרים כיער נטע אדם בתמ"א 1 ניתן לפתח אזורי קליטת קהל, חניונים וחניוני לילה, דרכי גישה, שבילי גישה וטיול, תאורה, איזורי שהות

ומתקני פנאי ונופש בתאום עם קק"ל. בתאי שטח 715 ו-716 המוגדרים יער טבעי לא יותר פיתוח מעבר למותר בהוראות התמ"א. 5. הוראות סעיף 3ב', לא יחולו ביעוד זה, למעט המותר בתמ"א 1 על עדכונה ועל פי התכניות התקפות החלות במקום.	
---	--

3.12	נחל
3.12.1	שימושים
שימושים עיקריים	1. תוואי ערוץ נחל קיים/ אפיק נחל ניקוז 2. פעולות לשיקום והסדרת הנחל כולל מתקנים להסדרת הזרימה של המים בנחל וטיפול נופי.
3.12.2	הוראות
שיקום נחלים	1. כל תכנית בסביבת נחל תתואם עם רשות ניקוז ונחלים גליל מערבי. 2. תכנית מקומית לאזור זה תבטיח שימור מירבי ושיקום של המערכת האקולוגית, הנופית, ואיכות המים וכן שמירת המראה הטבעי. 3. יותר פיתוח שטח בגדות הנחל מטעמי ניקוז ושימור קרקע, פנאי ונופש או משיקולים נופיים, בתיאום אקולוג ואדריכל נוף. 4. תותר העמקת והרחבת אפיק הנחל לצורך ניקוז והסדרה לשם מניעת הצפות. 5. תכנית מקומית תתווה גרפית את גדת הנחל. 6. ייצוב הגדות יעשה ככל הניתן באמצעים צמחיים. 7. חציית הנחל ע"י קווי תשתית תעשה רק אם הוכח שקיים הכרח לכך, בכל מקרה תהיה החציה תת-קרקעית (למעט קווי מתח עליון ועל) ובמאונך לנחל. לאחר ביצוע העבודות ידרש שיקום נופי מלא של הנחל וגדותיו. 8. בנחל חניתה יותר פיתוח נופי וסביבתי אינטנסיבי של הנחל וגדותיו.

3.13	דרך קיימת / מוצעת
3.13.1	שימושים
שימושים עיקריים	דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.
שימושים משניים	קווי תשתיות על ותת קרקעיות חיבוריהן ותחזוקתן, תשתיות ניקוז, ריהוט רחוב ופיתוח גנני, סככות המתנה לאוטובוסים, לוחות מודעות, חניה;
3.13.2	הוראות
דרכים ארציות	1. כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות 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. 2. לא תותר כל בניה 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. 3. חיבורים נוספים לדרך 899 יותרו רק לאחר תיאום עם חברת נתיבי ישראל או מי מטעמה.
דרכים פנימיות	1. הדרכים הפנימיות בעיר יתוכננו ככל הניתן בהתאם לחתכים המופיעים בנספחי התנועה והנוף של תכנית זו, ויכילו מדרכות רחבות ושבילי אופניים, באופן שירכיב רשת שבילים לרוכבי אופניים והולכי רגל.

2. רחוב סנדי אזולאי (כביש 899 בתחום היישוב) יתוכנן כרחוב עירוני בהתאם לנספח העיצוב העירוני ולנספח הנוף של תכנית זו.	
על אף האמור בסעיף 3ב', לא יותרו השימושים הנלווים המפורטים שם, למעט המפורט בסעיף 3.12.1.	שימושים נלווים

3.14 מתקנים הנדסיים	
3.14.1 שימושים	
קווי תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית למיניהם, כהגדרתם בחוק.	שימושים עיקריים
כל שימוש נלווה הנדרש לתפקודה של התשתית.	שימושים משניים

3.15 בית קברות	
3.15.1 שימושים והוראות	
בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה ו/או תכנית תקפה החלה במקום	

3.16 שמורת טבע	
3.16.1 שימושים והוראות	
בהתאם להוראות תמ"א 1 על שינוייה.	

3.17 ספורט ונופש	
3.17.1 שימושים	
מגרשי ספורט, מבני ומתקני ספורט ונופש, ומבני עזר הנדרשים לתפעולם.	שימושים עיקריים
מבני ציבור, מבני תרבות ושטחים פתוחים.	שימושים משניים
3.17.2 הוראות	
תכנית מפורטת בתא שטח 6725 תלויה בסקר עצים בוגרים. שימור העצים ושילובם במתחם יהווה נקודת מוצא לתכנון.	שימור עצים בוגרים

4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

4.1	הוראות כלליות
	כללי: (1) 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 נגישות ורציפות, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהייה, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'. (2) אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו. (3) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, במסגרת שה"כ שטחי הבנייה הקבועים בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו. (4) רשאי מוסד תכנון לאשר סטייה או תוספת בשיעור עד 10% אחוז בהיקף שטחי הבינוי מעבר לקבוע בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מהתוספת המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו. (5) תכנית הכוללת 50 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו והנספח הפרוגרמתי המצורף לה ו/או התדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית, כמפורט להלן: (6) מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחידות דיור חדשות ומעלה, על בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית והמציגה נתונים בנוגע לנושאים הבאים: 6.1. מאפייני אוכלוסיית היעד של התכנית, כולל הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית, בהתבסס על מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימושה. 6.2. בדיקה בהתייחס לצורך בדיור בהישג יד ובהקצאת יחידות דיור קטנות, לרבות: (1) תמהיל יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה מבחינת גודלן, גובה הבניה, מגוון צפיפויות, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר בתחום התכנית ובסביבתה על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים. (2) מלאי יחידות הדיור העונות על מאפיינים אלו בסביבה הקיימת והמתוכננת, לרבות מלאי יחידות דיור בהישג יד בהתאם להסדרים בדן, הקיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות אלה. (3) המלצות בדבר הכללת יח"ד בהישג יד ו/או יח"ד קטנות בתכנית הנדונה ככל הנדרש ובהתאם למטרות התכנית כפי שהוגדרו לאותו מתחם. 6.3. 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.
4.1.1	

- (7) 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.
- (8) תכנית מפורטת תכלול, במידת האפשר ולפי העניין, הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת-קרקעי לשילוב שימושים כגון: מתקני תשתית, חניה, אחסון וכד' תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לפעילויות סמוכות.
- (9) בתכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ילקח בחשבון מצבן התכנוני של החלקות, ערב אישורה של תכנית זו.
- (10) תכניות מפורטות יכללו הנחיות אשר יבטיחו כי היתר לתוספות בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413
- (11) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא מומשה בתוך מסגרת זמן, שתיקבע באותה תכנית בהתאם למאפייניה.
- (12) בתכנית מפורטת באזורי בינוי חדשים תקבע צפיפות ממוצעת מינימאלית שלא תפחת מהקבוע בתמ"א 35 על שינוייה.
- (13) תכנית מפורטת תכלול הוראה המתייחסת להצגת האפשרות למימוש כלל יחידות הדיוור במגרש, במסגרת תנאים למתן היתר בניה.
- (14) תכנית מפורטת הגובלת בשטח פתוח תיתן דעתה לממשק זה.

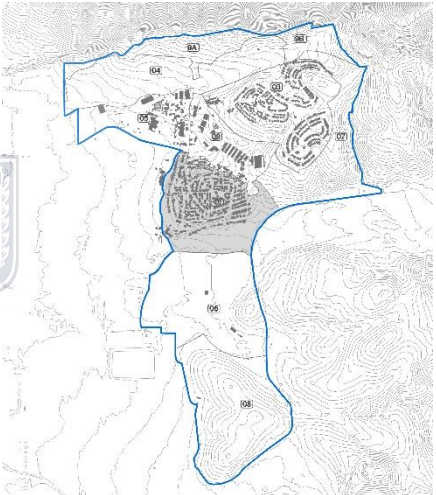
4.1.2

שטחי ציבור

- (1) בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והעירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף והמבנה העירוני, ולנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.
- (2) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בנייה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.
- (3) ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, ביעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם.
- (4) שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק (3) לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי:
 - 4.1. להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך קביעת מנגנון אשר יבטיח כי הקרקע תשמש לטובת הציבור, כגון מנגנון רישום השטח על שם הרשות הציבורית
 - (5) להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך קביעת מנגנון אשר יבטיח כי הקרקע תשמש לטובת הציבור, כגון מנגנון רישום שטחי הציבור ע"ש הרשות המקומית. תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח החברתי כלכלי.
 - (6) הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע, ככל שיידרש, בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם, בהתאם לנספח החברתי-כלכלי המצורף לתכנית זו, ו/או על פי 'התדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור' או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו.

	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 המשוררת על ידם, אם היא בתחום התכנית המוצעת ואם מחוצה לה, וכלל את נימוקיו בהחלטת ההפקדה. 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. 9) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת שטחי בנייה לשימושים שאינם לצרכי ציבור, ואשר בנייתם נועדה לסייע בבניית מבנה הציבור שיבנה במגרש זה. זאת בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבניה לצרכי ציבור. התכנית המפורטת תכלול תנאים להקמתם ותקבע הוראות המוודאות הקמתם בד בבד עם מימוש הבניה לצרכי ציבור.	
	התחדשות עירונית (כהגדרתה בתכנית זו): 1) גבולותיו המדויקים של אזור המסומן להתחדשות עירונית בתשריט ייקבעו בתכנית מפורטת. 2) רשאי מוסד תכנון לקבוע שטחים להתחדשות עירונית גם באזורים אחרים מאלו שסומנו בתכנית זו, על פי החלטה מנומקת, ובהתבסס על האמור בסעיפים 4.1.1 ו- 4.1.2 לעיל. 3) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית, תכלול גם הוראות המתייחסות בין היתר לנושאים הבאים: 3.1. שדרוג רשת הרחובות והמרחב הציבורי בשימת דגש על מרחב הולכי הרגל ורוכבי אופניים; 3.2. פתרונות אמצעי תחבורה בדגש על תחבורה ציבורית; 3.3. נספח תשתיות כולל התניות לשדרוג וחדוש תשתיות, הטמנת תשתיות ואיחוד תשתיות; 3.4. מיחזור פסולת בנין והנחיות למניעת זיהום אוויר; 4) התכנית תכלול קביעת שלביות ביצוע. השלביות תיקבע כך, שהקמת יחידות הדיור המוצעות תותנה בהבטחת התשתיות הפיסיות, המרחב הציבורי ושירותי הציבור שנועדו לשרת אותן.	4.1.3
	יעדים ציבוריים: תותר הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, במגרש שאינו מיועד למבני ציבור בתכנית, בכפוף להוראות אלה: 1) הגדלת השטח כאמור תהיה מותנית במימוש יעדים ציבוריים בתחום המגרש או במגרש גובל; בפסקה זו, "יעדים ציבוריים" – חיזוק בנין קיים מפני רעידות אדמה, או מיגונו לצרכי ביטחון, שימור אתר לשימור, פיתוח שטח פרטי פתוח בתחום המגרש תוך קביעה בתכנית של זכות הנאה לציבור לשימוש בו, וכל יעד ציבורי אחר שאישר שר הפנים לעניין זה; 2) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לא תעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש ובלבד שהיקף ההגדלה יהיה ביחס סביר להיקף היעדים הציבוריים;	4.1.4

דיוק בסימונים : (1) סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו. (2) סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.	4.1.5
הוראות לכלל המתחמים : (1) תכנית מפורטת במתחם תכנון חדש תערך למתחם במלואו אלא אם נאמר אחרת בהוראות המתחם. (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. (3) שטחי הבניה במ"ר, המפורטים בכל מתחם, מתייחסים לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט. שטחים אלה כוללים את סך כל שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו. (4) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות וכולל הערכה של הזכויות המותרות לפי תמ"א 38. שטחי בניה אלה אינם כוללים שטחי בניה למוסדות ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם, ואינם כוללים שטחי בניה בתת הקרקע, הניתנים להוספה בהתאם לס"ק 6 להלן. (5) סה"כ שטחי הבניה הנ"ל מחושב בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. ככל שיתברר ע"י מוסד התכנון כי הזכויות התקפות ערב תכנית זו שונה, תשתנה התוספת בהתאמה, כך שישמר סה"כ היקף הזכויות המוצע בתכנית זו. (6) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות המתחם הרלוונטי, ובכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו. (7) במקום בו חלה תמ"א 38 על שינוייה תותר תוספת זכויות על פי הקבוע בתמ"א ובתנאי שהיקף הזכויות אינו עולה על תוספת הזכויות המוצעת לאותו מתחם וכן בתנאי שגובה הבניה אינו עולה על הקבוע בהוראות המתחם. (8) בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.	4.1.6
הנחיות לתכניות מפורטות בסמוך למט"ש שלומי : (9) תנאי לאישור תכנית מפורטת במרחק 800 מ' ממט"ש שלומי יהיה ביטול המט"ש. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה שיקום השטחים היוצאים מכלל שימוש והחזרתם לתפקוד כשטח פתוח.	4.1.7

4.2 הוראות למתחמים				
4.2.1 מתחם 1 – המרקם הוותיק				
4.2.1.1 תיאור המתחם				
	מתחם זה כולל את מרקם המגורים הוותיק של שלומי, הממוקם על גבעה מצפון לאפיק נחל בצת. המתחם ברובו מיועד להתחדשות, באמצעות התחדשות הגרעין הוותיק של היישוב לאורך רח' עזיאל המהווה את הרחוב הראשי ההיסטורי של היישוב. עקרונות מובילים לתכנון המתחם: 1. התחדשות עירונית כעקרון מוביל 2. הגדלת צפיפות המגורים בבניה חדשה בשילוב התחדשות עירונית ושיפור איכות הדיר, לעידוד כניסה של אוכלוסיות חדשות ומגוונות ליישוב. 3. תוספת זכויות למגורים ומסחר 4. חיזוק הקשר והזיקה בין היישוב הוותיק למרכז היישובי החדש ולכלל מרכיבי היישוב באמצעות פיתוח מערך שבילים להולכי רגל ואופניים שיקשרו בין חלקי היישוב. 5. תכנון מוטה הולכי רגל, רוכבי אופניים, ותחבורה ציבורית. 6. שמירה על עיקרון בינוי מלווה טופוגרפיה, מבטים פתוחים וכן שמירה על השטחים הפתוחים הסמוכים ליישוב הוותיק. שטח המתחם: 741 דונם.			
	4.2.1.2 נתונים כמותיים למתחם			
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הערות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-2,730	כ-7,600	• קיבולת נומינאלית. • כ-2,300 יח"ד לפי 3.3 נ/מ"ב.
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	כ-113,700	כ-333,350	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	כ-113,000	כ-322,000	
מלונאות ותיירות	מ"ר	0	כ-5,000	עבור חדרי אירוח
מסחר	מ"ר	כ-700	כ-6,350	

מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	כ-77	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	כ-87	כמסומן בנספח הנופי המצורף לתכנית זו. שטחי ציבור נוספים יוקצו בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
4.2.1.3 הוראות נוספות				
עקרונות בינוי ופיתוח				א. גובה בניה יהיה עד 6 קומות, תותר עליה ל-8 קומות תוך שמירה על אופי הבינוי והמבטים הפתוחים מהמרקם הותיק אל הנוף הסובב. תכנית מפורטת המאפשרת גובה בניה העולה על 6 קומות תלווה בנספח נצפות שיבחן את השפעת הבינוי על סביבתו. ב. צפיפות הבינוי המינימאלית תהיה 8 יח"ד לדונם נטו. ג. תכניות מפורטות במתחם זה יתייחסו, בין היתר ולפי העניין, לנושאים הבאים: 1. פתרונות לעיבוי וציפוף המגורים במקביל לעידוד עסקים לאורך רחוב עוזיאל. 2. אופי הבינוי הרצוי במרכז הישוב, שפת הרחוב ועיצוב המרחב הציבורי. (1) קביעת עקרונות לעיבוי הבינוי והתחדשות עירונית לרבות: התחדשות מבנים וחזיתות הפונות לרחובות, נפחים, גבהים, יחס בין מבנים, אזורי חיץ, חומרים וטכנולוגיות, גגות, כמות וצורת פתחים וכו'. פיתוח מגוון טיפוסי בניה המאפשר מגוון פתרונות דיור. (2) התחדשות מבני הציבור במתחם לרבות כלים ליעול השימוש בקרקע במבני הציבור במתחם ועקרונות לשילוב שימושים במגרשים אלו. 1. פיתוח מוקדים אזרחיים ותרבותיים במתחם וחידוש ושיקום מוקדים קיימים. 2. פתרונות לתחבורה ציבורית. 3. פיתוח צירי הולכי רגל ושבילי אופניים ומערך הקשרים בין המוקדים הישוביים במתחם (בתי ספר, מבני-ציבור, שטחים פתוחים) למרכז הישוב, לשכונת גבעת חמודות בדרומו ולשטחים הפתוחים הסמוכים לו (נחל בצת, יער חניתה, מוקדי תיירות). 4. שימור ופיתוח מוקדי העניין הקיימים במתחם, אופן הנגשתם לציבור ושילובם בפיתוח המתחם. 5. התחדשות ופיתוח רחוב עוזיאל כרחוב עירוני המערב שימושי תרבות, תיירות ומסחר ומהווה ציר המשך למרכז הישוב. ד. קביעת עקרונות פיתוח למרחב הציבורי לרבות עיצוב הרחובות בעדיפות להולכי הרגל, וקביעת עקרונות נגישות לכל, ריצוף, תאורת רחוב, הנחת תשתיות, שילוט והכוונה וכיו"ב. לאורך השטחים הפתוחים במערב ובמזרח המתחם ולאורך נחל בצת, תוקם טיילת אשר תאפשר גישה לכלל הציבור לנחל ולשטחים הפתוחים המקיפים את הישוב. לאורך הטיילת יאותרו שטחים בהם ניתן לפתח גינות לרווחת הציבור, כולל אזורי פיקניק, הצללות, מתקני משחק ומתקני כושר. תכנון ופיתוח הטיילת לאורך נחל בצת יעשה בליווי אקולוג ותוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום אור. ה. כל תכנית לפיתוח נופי בתחומי הנחל וסביבתו תתואם עם רשות הניקוז. ו. מסחר: 1. המסחר יהיה במוקדים מסחריים ובמסחר מלווה רחוב. יש למקם את המסחר בקומת הקרקע. 2. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית קומת הקרקע תשמש למסחר ומשרדים.

3) מוקדי מסחר יפנו חזית פעילה אל הרחוב, כולל כניסות ראשיות, מסחר והסעדה בקומת הקרקע, חלונות ראויה ותאורה.	
ז. כל בינוי חדש במתחם ישמור על מבטים פתוחים לכיוון הים ולכיוון גבעת חמודות. ח. כל בניה חדשה תותנה בבדיקת נצפות אשר תבטיח את שמירת המבטים מכיוון רחובות ראשיים ושטחים ציבוריים סמוכים. ט. אזורי השרות של הבניינים, אזורי החניה ומתקני הטיפול בפסולות והנגישות אליהם ימוקמו כך שיופנו לכיוונים צדדיים שאינם מפריעים לפעילות ברחוב, לעסקים הסמוכים או לשטחי הציבור הסמוכים. יעשו הסידורים הנדרשים למניעת הפרעות ויזואליות, אקוסטיות וכד'.	אופי הבינוי
י. במתחם זה יותרו שימושי תעסוקה משולבת במגורים. בכל תכנית מפורטת הכוללת שימושים מעורבים, יבחנו היבטים למניעת מטרדי רעש, ריחות, תנועה בהתייחס, בין היתר, לשעות הפעילות. יא. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים העומדות בהוראות ובדיני המשרד להגנת הסביבה.	איכות סביבה
יב. תכנית מפורטת תתייחס לשימור הרצועה לתכנון קו מי מערכת על פי המפורט בסעיפים 3.1, 3.2 ו- 6.5 בפרק המים. בהוראות תמ"א 1 ובנספח המים של תכנית זו.	הוראות מיוחדות

נובמבר 2021

מבנים ומסדות ציבור	דונם	0	41	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו. במתחם זה ישולבו מבני ציבור ותרבות אזרחיים / כלל עירוניים לפי הדרוש וכן צרכי ציבור ממשלתיים.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	54	כמסומן בנספח הנופי המצורף לתכנית זו. שטחי ציבור נוספים יוקצו בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.

4.2.2.3	הוראות נוספות
עקרונות בינוי ופיתוח	א. גובה בניה יהיה עד 6 קומות ובהתאם להנחיות נספח המבנה העירוני. ב. צפיפות הבינוי המינימאלית תהיה 8 יח"ד לדונם נטו. ג. במתחם זה תותר תעסוקה בהתאם להגדרות סעיף 1.8 בלבד. לא יותרו כל שימושים מזהמים ו/או המהווים מטרד לסביבה. ד. הפיתוח במתחם ייעשה בהתאם למסמך מדיניותי כהגדרתו בתכנית זו, אשר יוכן למתחם זה במלואו או לחלק משמעותי ממנו. הועדה המחוזית רשאית לפטור תכנית מפורטת מהכנת מסמך מדיניותי במידה ותמצא לנכון. המסמך יכלול חלוקה של המתחם לתתי מתחמים, ויכלול הנחיות להכנת תכניות מפורטות, בין היתר כמפורט להלן: 1) לכל תת מתחם תוכן תכנית מפורטת לכלל שטחו. 2) התכנית תקבע עקרונות לפריסת השימושים השונים במתחם בהתאם למסמך המדיניות והעקרונות המפורטים בו. ה. בנוסף לאמור בסעיף 1.8, יכלול מסמך מדיניותי התייחסות לנושאים הבאים: 1) פרישת שטחי הציבור במתחם, לרבות התייחסות לשטחי הציבור הכלל עירוניים הנדרשים בו. 2) חתכי רחובות ומדיניות חנייה לתושבים ולמבקרים. 3) קביעת עקרונות הפריקה והטעינה עבור המלונאות והמסחר אשר יפותחו במתחם ואיתור אזורי חניה עבור התושבים והמבקרים. 4) קביעת עקרונות לעיבוי הבינוי. 5) קביעת עקרונות פיתוח למגרשים הפרטיים. 6) קביעת עקרונות פיתוח למרחב הציבורי לרבות עיצוב הרחובות בעדיפות להולכי הרגל, וקביעת עקרונות נגישות לכל, ריצוף, תאורת רחוב, הנחת תשתיות, שילוט והכוונה וכיו"ב. 7) קביעת עקרונות לבינוי בבמשק עם השטחים הפתוחים, בדגש על הפארק העירוני. 8) התייחסות להשפעות פוטנציאליות של אזור התעשייה של שלומי. ו. רחוב סנדי אזולאי (דרך 899) מהווה את הרחוב הראשי של שלומי ועיקר הפעילות המסחרית וציבורית תרוכז לאורכו: 1) הבינוי לאורך הרחוב יכלול חזית רציפה ופעילה, הכוללת חזית מסחרית לאורך הרחוב. 2) פיתוח הרחוב יהיה ברוח נספח הנוף לתכנית זו, ויכלול בין היתר מדרכות רחבות, שביל אופניים, תחבורה ציבורית, נטיעות והצללה וחנייה לאורך הרחוב. 3) חיבורים נוספים לדרך 899 יותרו רק לאחר תיאום עם חברת נתיבי ישראל או מי מטעמה.

ז. בתחום המתחם ישמרו קשרי הולכי הרגל בין הפארק המרכזי למתחם התיירות למרכז הישוב ולישוב הוותיק. ח. הפארק המרכזי יפותח כפארק בשטח שלא יפחת מ- 50 דונם. בפארק ובסביבתו ישמרו צירים ירוקים, ברוח הנספח הנופי של תכנית זו, אשר יאפשרו מעבר פתוח לציבור והמיועדים להולכי רגל ורכבי אופניים. ט. השטחים הציבוריים הפתוחים במתחם יתוכננו כך שתובטח נגישות נוחה ביניהם ובין המתחמים הגובלים, ויחולצו בצירים ירוקים ו/או צירים להולכי רגל ורכבי אופניים למתחמים הסמוכים. י. במפגש בין הפארק המרכזי לבינוי תוקם טיילת אשר תאפשר גישה לכלל הציבור לפארק ולמרכז הישוב. לאורך הטיילת יאותרו שטחים בהם ניתן לפתח גינות לרווחת הציבור, כולל אזורי פיקניק, הצללות, מתקני משחק ומתקני כושר. יא. מסחר: 1) לאורך רחוב סנדי אזולאי יותר מסחר מלווה רחוב, בקומת הקרקע ובקומה הראשונה. 2) בשאר המתחם יותר מסחר במוקדים הסמוכים לפארק היישובי ולמוקד התיירותי, וכן כמסחר מלווה רחוב לאורך הרחובות הפנימיים של המתחם. 3) מוקדי מסחר יפנו חזית פעילה אל הרחובות, כולל כניסות ראשיות, מסחר והסעדה בקומת הקרקע, חלונות ראויה ותאורה.	
יב. חלקו המערבי של המתחם כולל אתרים המיועדים לשיקום ולשימור כמסומן בתשריט, ובנספח המבנה העירוני. אתרים אלו יפותחו כחלק מאתרי המורשת הישוביים, כולל הנגשתם להולכי רגל ורכבי אופניים, שילוט, והצללה. יג. האתרים לשימור המסומנים בתשריט הינם חלק ממערך מבני ציבור קדומים בעלי חשיבות ציבורית ודתית, מבנים אלו בעלי ערך נופי, אדריכלי ואסתטי גבוה: • מבנה לשימור מס' 1 מבנה כנסייה מארונית-מבנה תפילה. • מבנה לשימור מס' 2 מסגד אל באסה- מבנה דת בעל מאפיינים אדריכליים אוריינטליים. • מבנה לשימור מס' 3 מקום קדוש אל ח'אדר - מבנה דת בעל כיפה מרכזית אשר שימש כמבנה קדוש. • מבנה לשימור מס' 5 הכנסייה האורתודוקסית- מבנה בסגנון בזיליקה אשר שימש לתפילה. • מבנה לשימור מס' 6 בית המסיון הגרמני - שימש כבית ספר וכנסייה פרוטסטנטית. מבנים נוספים לשימור כחלק ממערך המגורים של היישוב אל- באסה: • מבנה לשימור מס' 4 בית מגורים אלח'ורי- מבנה מגורים בסגנון דיואן. • מבנה לשימור מס' 7 בית מגורים פרטי- מבנה אבן ממוקם בדרום המתחם. • אלמנט נוסף ראוי לשימור ושיחזור הוא תוואי הרחוב הראשי ההיסטורי. יד. תערוך תכנית מפורטת לאזור התחום המסומן "מתחם לשימור" במלואו. טו. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה אתרים מוצעים לשימור כמסומן בתשריט תכלול בין היתר: 1. תיעוד מקדים על פי הנחיות מנהל התכנון, שיאושר ע"י ועדת השימור בכפוף לקבלת חוות דעת ממונה השימור.	שימור

2. הוראות בדבר בינוי ופיתוח שעניינן שמירה על האתר/ים לשימור, לרבות זכויות בניה ומימושן, הגדרת שימושים מתאימים וכל נושא אחר שידרוש מוסד התכנון. 3. הנחיות לשימור האתר תוך השתלבותו בפיתוח ובבניה החדשה. 4. הנחיות בדבר השימושים באתר וההוראות לגביהם. 5. תמריצים לעידוד השימור כגון הקלות בקו בנין, הגדלת תכסית, ביטול הפקעות קיימות להרחבת דרכים ותוספת שימושים ו/או זכויות בניה- הכל בהתאם להוראות תכנית זו. 6. חובת הכנת תעוד מלא כתנאי לדיון בבקשה להיתר. 7. הוראות לשימור המרכיבים הנופיים באתר. טז. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור או למגרש שבתחומו אתר לשימור תכלול תיק תיעוד והנחיות לשימור האתר. שימור האתר, והשינויים ותוספות הבניה אם ישנם יעשה לפי הנחיות אלה. יז. בתקופת הביניים, עד למימוש תכנית שלומי העתיקה, חל איסור על הריסת המבנים לעיל כמו גם שרידי ריצוף, גדרות, מתקני מים וצמחייה ותיקה בתחומי המתחם לשימור.			
	הפיתוח בתא שטח 6725 יעשה תוך שמירה מירבית על העצים הקיימים במקום, ובהתאם לסקר עצים בוגרים. תכנית מפורטת לתא שטח זה תכלול הוראות בינוי המתאימות בין השאר לנושאים הבאים: 1. שימור עצים בוגרים. 2. התאמת הבינוי לתוואי השטח ולטופוגרפיה. 3. תכנית מפורטת לשטח זה תכלול נספח נופי שיערך ע"י אדריכל נוף ויכלול התייחסות לצמחיה ועצים קיימים.	תא שטח 6725	
	בתחום המתחם ישמר שטח למסוף לתחבורה ציבורית בהיקף של כ- 2 דונם אשר ישמש כקצה קו מקומי, מעבר לקווים בין עירוניים החולפים ברחוב הראשי רחוב סנדי אזולאי (דרך 899).	תנועה	
	יח. השימוש לתעשייה במתחם זה יהווה שימוש חורג, תקופת השימוש החורג ותנאיה יקבעו בתכנית מפורטת. יט. במשך התקופה האמורה, כפי שתקבע, יפעלו בעלי הקרקע והרשות המקומית לפינוי שטח התעשייה לאתר חלופי ביעוד מתאים. כ. לא תותר בניה על פי התכניות התקפות הקודמות לתעשייה. כא. כל עוד מפעל חנייה פעיל, לא יתאפשרו שימושי מגורים ומבני חינוך בתחום רדיוס 100 מ' מהמפעל ושימושי מבני ציבור אחרים בתחום רדיוס 50 מ' מהמפעל. כב. שימושי מסחר ותעסוקה יתאפשרו בסמוך למפעל חנייה. כג. תכנית מפורטת בשטח זה תכלול הנחיות בדבר חיץ ברור שימנע כניסה של הציבור למפעל ותתייחס להשפעות החזותיות של התעשייה על המרכז העירוני בממשק ביניהם. כד. תכנית מפורטת במתחם זה תחייב פניה למשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, לצורך בירור הצורך בהגשת סקר היסטורי וסקר קרקע.	איכות סביבה	



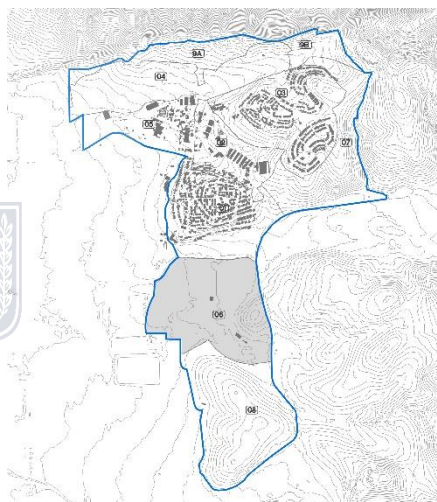
א. גובה הבינוי יהיה עד 4 קומות. ב. צפיפות הבינוי המינימאלית תהיה 4 יח"ד לדונם נטו. ג. הבינוי במתחם יהיה בהתאם לטופוגרפיה, תוך שימוש בדירוג והימנעות ככל הניתן מקירות פיתוח מעל ל-1.5 מטר. ד. ישמרו המבטים הפתוחים מהמתחם אל השטחים הפתוחים בהיקפו. ה. במפגש בין הבינוי לשטחים הפתוחים תוקם טיילת אשר תהווה דופן ברורה לבינוי בשוב ותאפשר גישה לכלל הציבור לשטחים הפתוחים המקיפים את הישוב. ו. לאורך הטיילת יאותרו שטחים בהם ניתן לפתח גינות לרווחת הציבור, כולל אזורי פיקניק, הצללות, מתקני משחק ומתקני כושר. ז. יפותחו צירי הולכי הרגל ושבילי האופניים לפי המסומן בתשריט ובנספח הנופי של תכנית זו אשר יצרו נגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים בין שכונות המגורים למרכז הישוב והפארק המרכזי. ח. שכונות המגורים הדרומיות של המתחם, הפונות למרכז החדש של הישוב ולפארק הישובי (במתחם 2) מיועדות לציפוף. הבינוי בשכונות אלו יפנה אל שטחי הפארק והמרכז ויצר דופן רציפה וקשר בין שכונות המגורים למרכזי הפעילות והפנאי היישוביים. ט. יותר מסחר שכונתי בלבד שישרת את תושבי השכונה.	עקרונות בינוי ופיתוח
---	------------------------------------

מתחם 4 - יערית					4.2.4
תיאור המתחם					4.2.4.1
		המתחם ממוקם בצפון-מערב הישוב, למרגלות רכס אדמית ומצפון לנחל חניתה וכולל את שכונת המגורים יערית. השכונה מתאפיינת בבניה צמודת קרקע למגורים בשילוב עם יחידות אירוח. שטח המתחם : 729 דונם.			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.4.2
הערות	סה"כ	תוספת למאוסר	יחידת מידה	נושא	
- קיבולת נומינאלית - כ- 1,100 יח"ד לפי 3.7 נ"מ"ב. - צפי אוכלוסייה ל- 2040 - כ-3,200 נ'	4,100	0	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה	

שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	0	כ-204,350	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	0	כ-190,000	
מסחר	מ"ר	0	כ-2,640	מסחר שכונתי
תעסוקה	מ"ר	0	6,000	תותר תעסוקה משולבת במגורים בלבד
תיירות	מ"ר	0	5,700	כ-150 יחידות אירוח המשולבות במגורים
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	13	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	38	כמסומן בנספח הנופי המצורף לתכנית זו. שטחי ציבור נוספים יוקצו בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
4.2.4.3 הוראות נוספות				
עקרונות בינוי ופיתוח	א. גובה הבינוי יהיה עד 3 קומות. ב. צפיפות הבינוי המינימאלית תהיה 3 יח"ד לדונם נטו. ג. לאורך נחל חניתה תוקם טיילת אשר תאפשר גישה לכלל הציבור לשטחים הפתוחים בתוך הישוב ואלה המקיפים אותו. לאורך הטיילת יאותרו שטחים בהם ניתן לפתח גינות לרווחת הציבור, כולל אזורי פיקניק, הצללות, מתקני משחק ומתקני כושר. ד. על מנת לאפשר נגישות להולכי רגל ורכבי אופניים בין שכונות המגורים לשטחים הפתוחים בתוך הישוב בסביבתו, יפותחו צירי הולכי הרגל ושבילי האופניים ברוח הנספח הנופי של תכנית זו. ה. יותר מסחר שכונתי בלבד שישירת את תושבי השכונה. ו. חדרי אירוח: 1) הקמת חדרי אירוח תותר, במסגרת זכויות הבניה המותרות למגורים במגרש, כחלק ממבנה המגורים או במבנה נפרד בתחום המגרש, ובתנאי שהיקף השטח המיועד ליחידות האירוח לא יעלה על מחצית מכלל היקפי הבניה המותרת במגרש. 2) שטח יחידת האירוח, הקצאת חניה, והתקנת כל הסידורים הדרושים יהיו לפי כל תקן או הוראה תקפה לנושא תיירות ואירוח.			
איכות סביבה	ז. יש להימנע מהקמת מתקני ויסות או מתקנים משהי נגר באזור זה על מנת שלא לעודד חלחול מי נגר לנחל חניתה המוגדר שטחי רגיש להחדרת מי נגר. ח. תכנית מפורטת תתייחס לממשק עם נחל חניתה וחציית הנחל, בשילוב עם אקולוג ואדריכל נוף.			

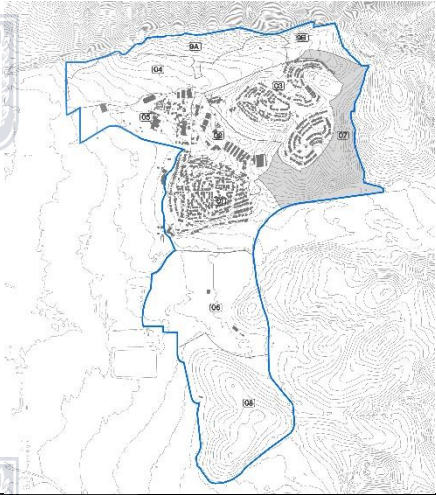
מתחם 5 – אזור תעשייה					4.2.5
תיאור המתחם					4.2.5.1
		מתחם זה ממוקם בין רחוב סנדי אזולאי (דרך 899) לנחל חניטה וכולל את אזור התעשייה הקיים של שלומי ובית העלמין של שלומי, בסמוך לכניסה המערבית לשלומי. אזור התעשייה מהווה את העוגן התעסוקתי והכלכלי של הישוב. על מנת למצות את מלוא הפוטנציאל הכלכלי של המתחם, מציעה התכנית הרחבת אזור התעסוקה תוספת שימושים לתעסוקה ולמסחר, במטרה לעודד התחדשות וליעל את השימוש בקרקע. שטח המתחם : 398 דונם.			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.5.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	0	493,400	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים למתחם.	
תעסוקה ותעשייה	מ"ר	0	471,400	יותרו שימושי תעסוקה ותעשייה, בדגש על תעסוקה הצורכת שטח רב.	
מסחר	מ"ר	0	22,000	המרת שטחי תעשייה למסחר בתכנית זו הינה לתא שטח 2901 בלבד.	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	13		
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	21	כמסומן בנספח הנופי המצורף לתכנית זו.	
הוראות נוספות					4.2.5.3

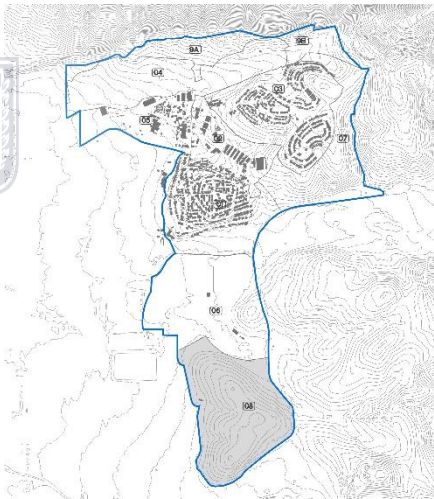
עקרונות בינוי ופיתוח	א. גובה הבינוי יהיה עד 6 קומות, או בהתאם לתכניות המאושרות החלות על המתחם. ב. תוספת שימושים במתחם תותר בכפוף לסעיף 3.5.2 בהוראות תכנית זו. ג. תכנית מפורטת תכלול הנחיות לבינוי באזור המסומן כחזית מסחרית, ליצירת דופן פעילה ומזמינה אל רחוב סנדי אזוראי (דרך 899). המבנים יפנו חזית פעילה אל דופן הרחוב, הכוללת חזית מסחרית, כניסות, מסחר והסעדה בקומת הקרקע, חלונות ראווה ותאורה. ו/או שימושים ציבוריים. הכניסות למתחם יפותחו בהתאם להנחיות המפורטות בנספח הנוף. במסגרת הכנת תכנית מפורטת למתחם יבחן איזור של שטחי התעסוקה בהתאם לשימושים ולהשפעות הסביבתיות. ד. במסגרת תכנית מפורטת לאזור התעשייה תותר הגדלת זכויות הבינוי בנוסף למצוין בתכנית המתאר, אשר תבחן את תמהיל המפעלים והעסקים ואת ייעול השימוש בקרקע. ה. במפגש בין הבינוי לשטחים הפתוחים תוקם טיילת כמסומן בתשריט ובהתאם להנחיות הנספח הנופי. הטיילת תהווה דופן ברורה לבינוי בישוב ותאפשר גישה לכלל הציבור לשטחים הפתוחים המקיפים אותו. לאורך הטיילת יאותרו שטחים בהם ניתן לפתח גינות לרווחת הציבור, כולל אזורי פיקניק, הצללות, מתקני משחק ומתקני כושר.
תנועה	ו. בתחום המתחם יוקצה שטח לחניה לרכב כבד בהיקף של כ-8 דונם. מיקום החניה יהיה קרוב לכניסה המערבית ליישוב, קרוב לדרך האזורית ורחוק ממגורים.
איכות סביבה	ז. תנאי להפקדת תכנית מפורטת בשטח המסומן בנספח הסביבתי לתכנית כשטח החשוד בזיהום קרקע, יהיה הכנת סקר שימושי קרקע היסטוריים ויישום המלצותיו, לרבות תוכנית הדיגום, בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה. ח. תכנית מפורטת תקבע הוראות אשר יבטיחו צמצום מירבי של מפגעים סביבתיים ושל מטרדים לשימושים אחרים. ט. תכניות מפורטות במתחם התעשייה יועברו לקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. י. בכל בית עסק חדש ינקטו האמצעים הדרושים על מנת להתאימו לדרישות ולהוראות המפורטות בנספח הסביבתי הנלווה לתכנית זו. יא. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים העומדות בהוראות ובדיני המשרד להגנת הסביבה. יב. יש להימנע מהקמת מתקני ויסות או מתקנים משהי נגר באזור זה על מנת שלא לעודד חלחול מי נגר לנחל חניתה המוגדר שטחי רגיש להחדרת מי נגר. יג. תכנית מפורטת במתחם זה מחויבת בהגשת סקר היסטורי למשרד להגנ"ס או מי מטעמו. על פי תוצאות הסקר ובמידת הצורך ייערך סקר קרקע.
הוראות מיוחדות	יד. תכנית מפורטת תתייחס לשימור הרצועה לתכנון קו מי מערכת על פי המפורט בסעיפים 3.1, 3.2 ו- 6.5 בפרק המים. בהוראות תמ"א 1 ובנספח המים של תכנית זו.

מתחם 6 – שכונת חמודות					4.2.6
תיאור המתחם					4.2.6.1
		המתחם כולל את שכונת המגורים 'גבעת חמודות' המתוכננת בדרום הישוב. שכונה זו ממוקמת בין נחל בצת לגבעת חמודות, המוגדרת כיער ע"פ תמא/1. במתחם מוצעת תוספת שטח למגורים, על מנת לאפשר את ביטולה של תכנית ג/19781 הממוקמת במתחם 8 ולעודד התפתחות קומפקטית של הישוב. שטח המתחם: 919 דונם			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.6.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	3,200	6,850	• קיבולת נומינאלית • כ- 1,850 יח"ד לפי 3.7 נ/מ"ב.	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	121,200	כ- 263,500	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים למתחם.	
מגורים	מ"ר	120,700	כ- 259,000		
מסחר	מ"ר	500	4,500	מסחר שכונתי	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	50	50	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.	
שטח ציבורי פתוח	דונם	49	125	כמסומן בנספח הנופי המצורף לתכנית זו. שטחי ציבור נוספים יוקצו בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.	
הוראות נוספות					4.2.6.3

עקרונות בינוי ופיתוח	א. גובה בניה יהיה עד 8 קומות, תוך שמירה על אופי הבינוי והמבטים הפתוחים מהמרקם הותיק אל הנוף הסובב. תכנית מפורטת המאפשרת גובה בניה העולה על 6 קומות תלווה בנספח נצפות שיבחן את השפעת הבינוי על סביבתו. ב. צפיפות הבינוי המינימאלית תהיה 6 יח"ד לדונם נטו. ג. הבינוי במתחם יהיה בהתאם לטופוגרפיה, תוך שימוש בדירוג והימנעות ככל הניתן מקירות פיתוח מעל ל-1.5 מטר. ישמרו המבטים הפתוחים מהמתחם אל השטחים הפתוחים בהיקפו. ד. במפגש בין הבינוי לשטחים הפתוחים תוקם טיילת אשר תהווה דופן ברורה לבינוי בישוב ותאפשר גישה לכלל הציבור לשטחים הפתוחים המקיפים את הישוב. לאורך הטיילת יאותרו שטחים בהם ניתן לפתח גינות לרווחת הציבור, כולל אזורי פיקניק, הצללות, מתקני משחק ומתקני כושר. ה. על מנת לאפשר נגישות להולכי רגל ורכבי אופניים בין שכונות המגורים לשטחים הפתוחים בתוך הישוב בסביבתו, יפותחו צירי הולכי הרגל ושבילי האופניים בהתאם לעקרונות נספח הנופי של תכנית זו. ו. לאורך נחל בצת ישמר מסדרון ירוק פתוח ללא בינוי. כל תכנית לפיתוח נופי בתחומי הנחל וסביבתו תתואם עם רשות הניקוז. ז. תעלת חמודות תישמר כתעלה פתוחה אשר תשולב בשצ"פ. פיתוח התעלה יעשה בתיאום עם רשות הניקוז. ח. האזור המסומן כיער ישוקם ויפותח כאזור פנאי ונופש, הכולל שבילי הליכה ורכיבה על אופניים, אזורי פיקניק, הצללות ומצפורים. ט. מסחר: מוקדי מסחר יפנו חזית פעילה אל הרחוב.
הנחיות מיוחדות לתא שטח 126	י. תנאי להפקדתה של תכנית לפיתוח תיירותי במתחם 8 יהיה הפקדת תכנית מפורטת למגורים במתחם 6, הכוללת לפחות 360 יח"ד בתא שטח 126. יא. תנאי לביטול תכנית ג/ 19781 יהיה אישורה של תכנית מפורטת למגורים במתחם 6, הכוללת לפחות 360 יח"ד. יב. תכנית מפורטת לתא שטח 126 תכיל תנאי לאכלוס הכולל יצירת חיץ בין המגורים למאגר הקולחין ע"י שתילה בפועל של עצים ירוקי עד עם עלווה צפופה. יג. תנאי לאישור תכנית מפורטת לשכונת המגורים החדשה ממזרח למט"ש, יהיה ביטול המט"ש הקיים. יד. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה שיקום שטח המט"ש והחזרתו לתפקד כשטח פתוח. טו. תנאי לפיתוח במתחם יהיה ביצוע סקר ריחות וסיכונים מהמאגר קולחין המתוכנן. טז. במתחם זה יתאפשר המשך השימוש החקלאי בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904 בשטחים המיועדים לפיתוח, כל עוד לא הושלם הפיתוח. מוסד תכנון ישקול מתן היתרים לבינוי חקלאי בהתאם לשלביות הפיתוח המתוכננת בישוב.
איכות סביבה	יז. לא יותרו מגורים בתחום 100 מ' ממאגר הקולחין. בתחום זה ניתן יהיה לתכנן שצ"פ או טיילת. יח. תנאי לאישור תכנית מפורטת הכוללת מגורים בתחום 100-200 מ' ממאגר הקולחין, יהיה ביצוע סקר ריחות וסיכונים ממאגר הקולחין והתאמת התכנון לממצאיו. במידה ולא יוקם מאגר במקום, תנאי זה יתייתר ויבוטל. יט. תנאי לאישור תכנית מפורטת למגורים בתא שטח 126 הינו ביצוע סקר מרחקי הפרדה ממתחם המט"ש הקיים ויישום מסקנותיו, לרבות הפיכת המט"ש למאגר קולחין ושינוי אופי אחסון החומ"ס.

הוראות מיוחדות	כ. תכנית מפורטת תתייחס לשימור הרצועה לתכנון קו מי מערכת על פי המפורט בסעיפים 3.1, 3.2 ו- 6.5 בפרק המים. בהוראות תמ"א 1 ובנספח המים של תכנית זו.
----------------	---

4.2.7	מתחם 7 – יער חניתה			
4.2.7.1	תיאור המתחם			
	 המתחם ממוקם מצפון לכניסה המזרחית לשוב, אזור בעל ערכים נופים וסביבתיים גבוהים הכולל את שטחי יער חניתה, המוגנים ע"י תמ"א 1 וכן שטחים המיועדים לתיירות ונופש. שטח המתחם: 613 דונם			
4.2.7.2	נתונים כמותיים למתחם			
	נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ
	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	24,000	24,000
	מלונאות ותיירות	מ"ר	24,000	24,000
	יער	דונם		425
4.2.7.3	הוראות נוספות			
עקרונות בינוי ופיתוח	א. תותר בניה מדורגת בהתאם לטופוגרפיה. גובה בינוי מקסימאלי יהיה עד 2 קומות מהכניסה הקובעת. ב. תכנית מקסימאלית 50% משטח הייעוד. ג. לא תופקד תכנית מפורטת למוקד התיירות אלא לאחר עריכת סקר מפורט של ערכי טבע המצויים בשטחי המתחם. התכנית תקבע תנאים להיתרי בניה, לצמצום או למניעה, ככל שניתן, של הפגיעה באותם ערכים, בתאום עם קק"ל. ד. הנחיות לתכנית מפורטת: (1) התכנית תלווה תכנון נופי ואקולוגי. (2) הבינוי ייעשה בתכנית מקסימאלית של 50%. (3) הבינוי יהיה בהתאם לטופוגרפיה ובמקבצים קטנים. ימנע ככל הניתן מפגיעה בשטחי החורשה. (4) התכנית תתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים: א. פיתוח מתחם מלונאות בוטיק.			

מתחם 8 – גבעת חמודות					4.2.8
תיאור המתחם					4.2.8.1
		מתחם זה בדרום הישוב כולל את גבעת חמודות, המהווה נקודת ציון ירוקה לבאים אל הישוב מדרום. הגבעה משקיפה על הישוב וסביבותיו ומהווה השלמה למכלול השטחים הפתוחים הערכיים המקיפים את הישוב. גבעת חמודות, הינה גבעה מיוערת המוגנת ע"י תמ"א 1, ומהווה המשך למסדרון האקולוגי לאורך נחל כזיב. בחלקו הצפוני מאושרת שכונת מגורים שלא מומשה. תכנית המתאר מציעה בינוי חליפי במתחם 6, כחלק משמירה על פיתוח צמוד דופן ועל מנת לשמר את גבעת חמודות כשטח פתוח ערכי. במתחם זה מוגדר מוקד לפיתוח תיירות ומסחר בסמיכות לכניסה הדרומית לישוב. שטח המתחם : 839 דונם.			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.8.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הערות	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	33,000	35,000	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים כהגדרתם בתכנית זו, שיוקצו בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים למתחם.	
מגורים	יח"ד	-362	0	התכנית מבטלת את 362 יח"ד ואת 50,678 מ"ר למגורים המאושרים במסגרת תכנית ג/19781 ומציעה את העתקתם למתחם 6.	

תעסוקה	מ"ר	26,500	26,500	יותר שימושי תעסוקה מסוג תעסוקה משלובת במגורים ותעסוקה משולבת במסחר ובשימושים מושכי קהל בלבד. בדגש על תעסוקה בעלת אופי תיירותי.
תיירות ומלונאות	מ"ר	5,000	5,000	כ-100 חדרי מלון
מסחר	מ"ר	1,500	3,500	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	15	15	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת לתכנית זו.
יער	דונם		724	

4.2.8.3 הוראות נוספות

עקרונות בינוי ופיתוח	א. תוכן תכנית מפורטת עבור המתחם כולו, אשר יהווה בסיס לפיתוח המתחם. ב. התכנית תתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים: 1) פיתוח מוקד תיירות אזורי. 2) הנחיות בינוי ופיתוח למוקד התיירותי, ובכלל זה התייחסות לדירוג המבנים, גובהם, התאמתם לטופוגרפיה וחומרי הגמר המתאימים. צמצום השפעות שוליים (רעש, תאורה, פסולת, פעילות לילית, שימוש במינים מקומיים, מניעת מינים פולשים וכיו"ב), ויסות נגר, מניעת סחף קרקע, קישוריות, איפסור תנועת בעלי חיים והפצת מינים. 3) איתור שטחים לפיתוח של המורדות הצפוניים של גבעת חמודות, בהתאם לטופוגרפיה, נצפות מהישוב ואליה, עצים וצמחייה קיימים, ערכי טבע ונוף ועתיקות. 4) פיתוח דרכי גישה לרכב, שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל ברחבי הגבעה והנגשתה לתושבי הישוב ומבקרי. 5) פיתוח אזורי שהיה, מתקני משחק, הצללות ואזורי פיקניק ברחבי הגבעה. 6) הנחיות לשימור ושיקום שטחי הגבעה המיוערים. 7) דרכי הגישה למוקד התיירותי, תוך פגיעה מינימאלית בשטח והמנעות ככל הניתן מעבודות חפירה ומילוי. ג. גובה הבניה יהיה עד 4 קומות. בכל מקרה לא תותר בניה מעל 6 קומות. בניה מעל 6 קומות תיחשב כסטיה ניכרת מתכנית זו. ד. הבינוי לתיירות יהיה מדורג ומותאם לטופוגרפיה, באופן שישמר את המבטים הפתוחים אל הים. ה. במפגש בין הבינוי לשטחים הפתוחים תוקם טיילת בהתאם למסומן בנספח הנופי. הטיילת תהווה דופן ברורה לבינוי בישוב ותאפשר גישה לכלל הציבור לשטחים הפתוחים המקיפים את הישוב. לאורך הטיילת יאותרו שטחים בהם ניתן לפתח גינות לרווחת הציבור, כולל אזורי פיקניק, הצללות, מתקני משחק ומתקני כושר. ו. מגבלות שימושי תעסוקה במתחם יהיו בהתאם לס' 5.2 ולתחומי אזורי התעסוקה לסוגיהם כמסומן בנספח המגבלות הסביבתיות. ז. תותר תעסוקה משולבת מסחר ושימושים מושכי קהל בעלת אופי תיירותי כולל סדנאות אמנים ובתי מלאכה מארחים. ח. תעלת חמודות תישמר כתעלה פתוחה אשר תשולב בשצ"פ. פיתוח התעלה יעשה בתיאום עם רשות הניקוז.
----------------------	---

ט. תנאי להפקדתה של תכנית לפיתוח תיירותי במתחם 8 יהיה הפקדת תכנית מפורטת למגורים במתחם 6, הכוללת לפחות 360 יח"ד. י. תנאי לביטול תכנית ג/19781 יהיה אישורה של תכנית מפורטת למגורים במתחם 6, הכוללת לפחות 360 יח"ד.	הנחיות מיוחדות לתא שטח 718
יא. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים העומדות בהוראות ובדיני המשרד להגנת הסביבה. יב. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מאגרי המים הסמוכים.	איכות סביבה
יג. במתחם זה יתאפשר המשך השימוש החקלאי בהתאם להוראות תכנית ג/21904 בשטחים המיועדים לפיתוח, כל עוד לא הושלם הפיתוח. מוסד תכנון יתקן מתן היתרים לבינוי חקלאי בהתאם לשלבויות הפיתוח המתוכננת בישור.	הוראות מיוחדות

מתחם 9 – רכס ראש הנקרה					4.2.10
תיאור המתחם					4.2.10.1
		המתחם מכיל את השטחים הפתוחים בצפון הישוב. שטחים אלו מהווים חלק מרכזי ראש הנקרה והינם בעלי ערכיות טבעית ונופית גבוהה. בנוסף, מכיל המתחם פארק עירוני המיועד בתכנון מפורטת כגן ארכיאולוגי תנכ"י אשר יהווה אטרקציה תיירותית בישור. התכנית מציעה לשמור על רצף השטחים הפתוחים במתחם, המהווים חלק מהמעטפת הירוקה המאפיינת את שלומי. שטח המתחם : 431 דונם			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.10.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	
יער	דונם	396	96		
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	111		
פארק/גן ציבורי	דונם	0	194		
הוראות נוספות					4.2.10.3



עקרונות בינוי ופיתוח	א. הפיתוח בתא שטח 748 יהיה לפי הוראות תכנית ג/ 19794 (פארק ארכיאולוגי תנ"כי). ב. שטחי היערות והשטחים הפתוחים במתחם ישמרו ללא בינוי. ג. תותר התוויית שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים, על בסיס דרכי העפר הקיימות, וכן הקמת אזורי פיקניק לאורכן.
--	---

5. הוראות נוספות

תשתיות	5.1
כללי: קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים. ככל האפשר, יישמרו רצועות לקווי תשתית תת-קרקעיים בתכנית המפורטת, בצמידות לדרכים, מדרכות ורצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עקרון של איחוד ושילוב תשתיות. תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.	5.1.1
מערכות דרכים, תנועה וחניה כללי: כל תכנית תתייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה ותחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה. שבילי אופניים: שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח התנועה והנספח הנופי, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם. תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו. חנייה: תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר כדין בתחום הרשות.	5.1.2
חשמל ומערכות תקשורת כל תכנית מפורטת תכלול סעיף חשמל ובו הוראות לתכנון והקמת תחנת וחדרי מיתוג, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת תשתיות חשמל והנחיות לגבי מיקומן. תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו, ככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל. כל תכנית הכוללת מתקני חשמל חדשים תכלול הוראה ולפיה מתקני חשמל יוקמו ויפעלו בהתאם להיתרי סוג שינתנו ע"י המשרד להגנת הסביבה עפ"י ובהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת. תכנית מפורטת למבנים בסמוך למתקני חשמל תקבע דרישות למרווחים בהתאם לקבוע בהיתרי הסוג שניתנו ע"י המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לחוק הקרינה בלתי מייננת.	5.1.3

(5) תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת החשמל.	
5.1.4 ביוב (1) תכנון מערכת הביוב בישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית. (2) תכנית מפורטת המוסיפה בינוי בהיקף של מעל 100 יח"ד תלווה בנספח ביוב שיציג את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת על כל מרכיביה (מאספים, תחנות שאיבה לביוב וכיו"ב) וכולל פתרון הקצה, לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שידרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה. במידה וכלל הנספח שינויים ביחס לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו ו/או לתכנית האב המאושרת לביוב, יפורטו בו השינויים האמורים. הנספח ילווה בחו"ד משרד הבריאות. (3) תכנית מפורטת הכוללת מעל 200 יח"ד או יוצרת 200 מ"ק שפכים לפי הקטן שביניהם, תכלול הוראה המתנה מתן היתרי בניה מכוחה בקיום פתרון קצה במתקן טיפול בשפכים, המטפל בשפכים לרמה נדרשת עפ"י החוק, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה בתיאום עם משרד הבריאות. (4) תכנית מפורטת לתעשייה תכלול, ככל שיידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בנייה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום. (5) תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות. (6) קווי ביוב בתחום קווי מים ראשיים יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים ועם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת קווי מים שאינם לשתייה ליד קווי מי השתייה. כל זאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ואישור משרד הבריאות. (7) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 12,000 נפש, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב לביוב הנותנת מענה לתוספת האוכלוסיה המבוקשת. (8) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 12,000 נפש, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד ו/או שטחים לתעשייה ותעסוקה, אלא אם קיים פתרון קצה העומד בהוראות כל דין ותקן. באישור הועדה המחוזית ובהתייעצות עם משרד הבריאות ניתן יהיה לפטור מהוראת סעיף זה.	
5.1.5 אספקת מים (1) תכנון מערכת אספקת המים בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית. (2) תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים העירונית, בתיאום עם מהנדס הרשות. (3) כל תכנית מפורטת המוסיפה 200 יח"ד ומעלה תלווה בנספח מים שיערך בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו ולתכנית האב למים התקפה לאותה עת. הנספח יתואם עם רשות המים ומשרד הבריאות. (4) תכנית מפורטת שבתחומה עוברת רצועת מים לתכנון, כמסומן בנספח המים, תתואם עם רשות המים. (5) עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 12,000 נפש, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב למים, הנותנת מענה לתוספת האוכלוסיה המבוקשת. (6) כל פיתוח מעל קווי מים ראשיים, כולל חפירה ונטיעת עצים, יהיה בתיאום עם חברת מקורות.	



מי נגר
ביקור
את



(1) תכנית מפורטת תכלול הנחיות לטיפול בפסולת בנין ועודפי עפר, לרבות פירוט אמצעים שיבטיחו את פינויים לאתר מוסדר, ובמידת האפשר גם אמצעים למיחזור הפסולת. (2) כל פסולת בניין תפונה לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970. (3) תכנית מפורטת לבניה של מעל 500 יח"ד תכלול במסגרתה שטח יעודי לתחנת מעבר זמנית לטיפול בפסולת בניין או לחלופין הגדרת תחנת מעבר כיעד פינוי רשמי המוגדר על ידי המועצה המקומית. (4) תכנית מפורטת שבתחומה קיים מתקן תשתית לטיפול בפסולת (תחנת מעבר/מתקן טיפול תרמי/אתר הטמנה) תכלול, ככל שנדרש, תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית, שיוכנו לפי הוראות תמ"א/1 והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה. בתכנית מפורטת אשר ימצא בה עודפי עפר, תכלול התכנית בחינה של הפתרונות לטיפול בחומרי החפירה והמילוי תוך עדיפות לשימור חוזר בחומר בהתאם להרכבו. (5) יותר שימוש באמצעי גריסה ומחזור ניידים תוך עמידה בתקנות ותקנים הסביבתיים ובאישור היחידה הסביבתית המוסמכת במועצה המקומית. פסולת ביתית ומיחזור: (6) תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה יעודיים ופינויים לאתר מאושר. (7) בתחומי התכנית המפורטת יוקצו שטחים עבור מרכזי מחזור שכונתיים למיון ואצירת פסולת יבשה כגון: פלסטיק, קרטון, נייר, קלקר, אריזות מתכת וזכוכית וכל זרם אחר בהתאם לשיקול דעת המועצה המקומית. (8) במרכזי מסחר ותעסוקה תיבחן עדיפות לאצירת פסולת בחדרים ייעודיים ובשימוש בדחסנים.	
ד. מניעת זיהום נחלים, מים וקרקע: (1) תכניות מפורטות באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות תמא/1 על עדכונה. (2) לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום בטווח של 50 מטר מציר נחל חניתה. (3) לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום בטווח של 100 מטר מציר נחל בצת. (4) כל תכנית המפנה נגר לתוואי הנחלים חניתה ובצת תכלול נספח לניהול מי נגר הכולל התחייסות לאיכות התשטיפים וטיפול קדם הנדרשים להבטחת איכות ההזרמה לנחלים וכן יישום המלצותיו בהוראות התוכנית.	ד.
ה. חומרים מסוכנים: (1) ככלל, יש להימנע ממיקום של מפעלים, המשתמשים בחומרים מסוכנים בכמויות המהוות סיכון סביבתי, בסמוך למבנים המיועדים למגורים, למבני ציבור ולמסחר. (2) תכנית מפורטת הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תקבע הוראות לטיפול בהם, שינועם ואחסנתם, ו/או פינויים בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים המוסמכים. (3) תכניות החלות על שטחים בהם קיימים מבנים עם רכיבי אסבסט צמנט, או אסבסט פריך, או מפגעי אסבסט, יכללו הוראות לגבי סקר מקדים ופינוי האסבסט. (4) תכניות הכוללות מבנים המיועדים לשהיית בני אדם, והנמצאות בטווח של 50 מטר משטחי חקלאות, יכללו התייחסות להגנה מפני ריסוס בשטחים החקלאיים, על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.	ה.

ו.	איכות אוויר וריחות: (1) תכניות מפורטות המאפשרות שימושים הפולטים מזהמים תכלולנה הוראות בדבר טיפול במזהמים ופינויים. (2) תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר מזעור מטרדי אבק וזיהום אוויר כתוצאה מעבודות פיתוח ובינוי בתחומן.
ז.	רעש: (1) לא תותר חריגה של מפלסי הרעש בכל תחום התכנית כפי שעולה מהגדרות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, 1990). (2) תכנית מפורטת הכוללת בניית מבנים הפונים אל כביש 899 ואל כביש 70 תציג דו"ח אקוסטי ויישום פתרונות למיגונים אקוסטיים במידה ויידרש. (3) תכנית מפורטת המתירה שימושים של אולמות אירועים ומקומות בילוי בסמיכות למגורים, תלווה בחוות דעת אקוסטית, המתייחסת לטיפול אקוסטי במעטפת המבנים למניעת מטרדי רעש לסביבה. (4) תכנית מפורטת הכוללת שימושים מעורבים, תכלול הוראות המבטיחות מניעת מטרדי רעש, וריחות בין השימושים השונים, בהתייחס, בין היתר, למרחק בין השימושים ולשעות הפעילות.
ח.	מזעור מפגעים ומטרדים סביבתיים (1) כלל השימושים בתחום התכנית, ובפרט שימושי התעסוקה והתעשייה, יהיו כאלה העומדים בדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת, והמקיימים את דיני איכות הסביבה. (2) תכנית מפורטת תקבע הוראות אשר יבטיחו צמצום מירבי של מפגעים סביבתיים ושל מטרדים לשימושים אחרים. (3) תכנית עם פוטנציאל לזיהום מי-תהום, תכלול נספח הגנה על מי תהום בהתאם להנחיות פרק המים ונספח ב3 לתמ"א 1. (4) תכנית מפורטת הסמוכה לשימושים רגישים תכלול הוראות בדבר מזעור מטרדי אבק, זיהום אוויר ורעש כתוצאה מעבודות בתחומן. (5) תכניות מפורטות יכללו הנחיות שיבטיחו כי התאורה בחלק הבנוי הנושק לשטחים הפתוחים ולאורך הטיילת לא תגרום לזיהום אור.
ט.	אסבסט (1) במידה ובמהלך העבודות יתגלה חומר החשוד כאסבסט, יש להפסיק את העבודות מיד, ולהודיע על כך למשרד להגנת הסביבה.
5.3	סיכוני רעידות אדמה (1) לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה. (2) תכניות מפורטות שיוצאו מכוחה של תכנית יכללו הוראות ותנאים להיתרים בהתאם להנחיות הנספח האמור. (3) תכנית מפורטת כאמור תטמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכיה.
5.4	מתקנים ביטחוניים ומכשולי טיסה (1) על שטחים ביטחוניים אשר בתחום התכנית יחולו הוראות פרק ו' לחוק. (2) תכנית זו איננה מבטלת או משנה שטחים בטחוניים ו/או את ההוראות החלות בהם, לרבות מגבלות שהוטלו בגינם, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות תכנית זו, לאחר שניתן להן אישור בכתב ע"י נציג שר הבטחון בועדה המחוזית.

(3) אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, קביעה ו/או אישור ליצירת שטחים בטחוניים חדשים ע"י הגופים המוסמכים לעשות כן, בהתאם להוראות כל דין. (4) חדל שטח בטחוני מלהיות שטח בטחוני, יחולו עליו הוראות תכנית זו במלואן.	
שימור	
5.5 תכנית מפורטת הכוללת בתחומה אתרים מוצעים לשימור כמסומן בנספח הנופי המשולב לתכנית זו תכלול בין היתר: 1. תיעוד מקדים על פי הנחיות מנהל התכנון, שיאושר ע"י ועדת השימור בכפוף לקבלת חוות דעת ממונה השימור. 2. הוראות בדבר בינוי ופיתוח שעניינן שמירה על האתרים לשימור לרבות זכויות בניה ומימושן, הגדרת שימושים מתאימים וכל נושא אחר שידרוש מוסד התכנון. 3. הנחיות לשימור האתר תוך השתלבותו בפיתוח ובבניה החדשה. 4. הנחיות בדבר השימושים באתר וההוראות לגביהם. 5. תמריצים לעידוד השימור כגון הקלות בקו בנין, הגדלת תכנית, ביטול הפקעות קיימות להרחבת דרכים ותוספת שימושים ו/או זכויות בניה - הכל בהתאם להוראות תכנית זו. 6. חובת הכנת תעוד מלא כתנאי לדיון בבקשה להיתר. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור או למגרש שבתחומו אתר לשימור תכלול תיק תיעוד והנחיות לשימור האתר. שימור האתר, והשינויים ותוספות הבניה אם ישנם יעשה לפי הנחיות אלה.	

6.1 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

6.1.1 (1) הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו. (2) אחת לשנה תגיש הועדה המקומית 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 הבניה 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.	
--	--

6.2 מימוש התכנית

6.2.1 (1) יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית הישוב ל- 27,000 נפש. (2) פיתוח הישוב יעשה באופן צמוד דופן ממרכז הישוב דרומה ומערבה. (3) פיתוח מתחם חדש יחל רק לאחר שהוצאו היתרי בניה ל-60% מהמתחם הקודם. (4) תנאי לאישור תכנית מפורטת במרחק של עד 800 מ' ממט"ש שלומי יהיה הגשת לוח זמנים לביטול מט"ש "שלומי" והעברת השפכים למט"ש נהריה". תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה שיקום השטחים היוצאים מכלל שימוש והחזרתם לתפקד כשטח פתוח.	
--	--



7.1 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו



7.1.1 מגיש התכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
ל.ר.	ועדת ההיגוי הבין-משרדית	ל.ר.									
ל.ר.	רשות מקרקעי ישראל										



7.1.2 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	יאיר אביגדור	57788549	60727	יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	514084177	המייסדים 13, מזור 73160	03-9792454		03-9773090	office@minadd.com
נוף	אדריכל נוף	שלומי זאבי	055076871	35994	תכנון נוף בע"מ	510597339	המייסדים 13, מזור 73160	03-9733640		03-9773090	nof@minadd.com
תנועה	מהנדס	דורון מגיד	56074222		ש. קרני מערכות תנועה ותחבורה בע"מ	514770882	דישיראלי 46 א' חיפה	04-8244468		04-8251095	office@karni-eng.co.il
ניקוז, מים וביוב	מהנדס	אריה פולינסקי			פלגי מים בע"מ		מתחם מ.א. מגידו	04-6678411		04-9893502	arie@p-ma.co.il
סביבה	אדריכל	רן קליק			יוזמות למען הסביבה בע"מ	512806886	נתן ילין מור 6, תל אביב	077-3508001	052-6192046	077-3508003	ran@yozmot-sviva.com





תכנית מס' 255-0646158

מבא"ת כוללנית

ran@u-haklai.co.il	02-6579993		02-6519991	ת.ד 602 מבשרת ציון 90805	51224784 2	רן חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ	-	050583 533	רן חקלאי	כלכלן	כלכלה, ופרוגרמה
amitay@modus.org.il	04-8231405		04-8122080	רח' דורות 12 חיפה 32204	51474110 7	מודוס- תהליכים שיתופיים		022449 649	אמיתי הר לב		שיתוף ציבור
noamshoval@huji.ac.il		0548820 847		רח' משכנות הרועים 13 כפר אדומים	02387673 3	פרופ' נעם שובל תכנון אסטרטגי		023876 733	נעם שובל	פרופ'	תיירות
orit@hf-mapping.co.il	03-9626874		03-9627082	רח' הכשרת הישוב 10 א.ת.ח ראשל"צ 75652		הלפרין פלוס- מדידות ופוטוגרמטרי ה בע"מ			רון אורי	מודד	מודד



נובמבר 2021

עמוד 48 מתוך 49

**7.2 חתימות**

מגיש התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	ועדת ההיגוי הבין-משרדית משרד ממשלתי/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
מגיש התכנית	שם: רשות מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	משרד ממשלתי/שם רשות מקומית: רשות מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:



עורך התכנית	שם: אדר' יאיר אביגדור	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: יאיר אביגדור - אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ		מספר תאגיד:

