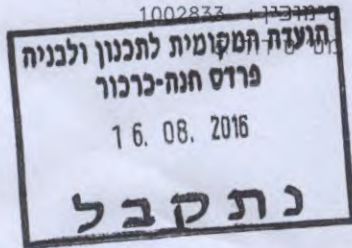


מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר
ועדת משנה להתנגדויות
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה

תאריך: ג' אב תשעו
7 באוגוסט 2016



לכבוד
שירלי כהן
ועדה מקומית פרדס חנה כרכור
א.3.1022
כיצד ינה - כרכור

הנדון: החלטת ישיבת ועדת משנה להתנגדויות, ישיבה מספר 2016019
לתוכנית מספר 353-0138586

רצ"ב החלטת הועדת משנה להתנגדויות בישיבתה מספר 2016019 מיום שני, כ"ו תמוז תשעו, 1 באוגוסט 2016.

בכבוד רב,
רביץ איריס
מזכיר/ת ועדת משנה להתנגדויות

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה - כרכור :

3. תכנית מתאר מקומית לפרדס חנה כרכור. 353-0138586

דיון בהמלצות/דו"ח חוקר.

יזם התכנית :

אהוד יוסטמן - ועדת היגוי בינמשרדית .

עורך התכנית :

אדר' אילן איזן - א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים.

מטרת התכנית :

1. הכנת מסגרת תכנונית לכל תחום הישוב לשנת יעד 2030, להכוונת תהליכי התכנון בראייה כוללת אינטגרטיבית, בהתאמה למאפייניו הייחודיים, תוך חיזוק הקשרים התפקודיים בין חלקיה השונים, לרבות בין המרכזים ההיסטוריים של פרדס חנה ושל כרכור.
2. הכוונת התפתחות הדיור לאוכלוסיית יעד של כ- 55,000 נפש, תוך שמירה על אופי הכפרי למחצה של הישוב.
3. יצירת תשתית להתפתחות עוגנים כלכליים, לשם חיזוק כלכלת הישוב.
4. טיפוח ושמירה על רוח המקום, מורשתו התרבותית, מגוון קהילתי ומאפייניו הפיסיים הקשורים לזהותו.
5. חיזוק המרכז ההיסטורי של הישוב כמוקד ראשי לפעילות ציבורית-חברתית-מסחרית.
6. שמירה וטיפוח של המרחב הפתוח, מעטפת השטחים הפתוחים והחקלאיים סביב הישוב, מבנים ואתרים לשימור, צירים ירוקים ושדרות היסטוריות, אתרי טבע ונוף.

פרסומים להפקדה :

התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 05.05.16 ובעיתונות בתאריך 01.05.16 ועל גבי שלט בתאריך 12.05.16. לא טעונה אישור השר.

התנגדויות :

לתכנית הוגשו 170 התנגדויות.

מצטרפים :

א. חניקיס - חוקר התכנית.

החלטה :

רקע תכנוני :

1. התכנית היא תכנית מתאר כוללנית לישוב פרדס חנה כרכור שנערכה לפי תיקון 76 לחוק והיא חלה על כלל שטח השיפוט של המועצה המקומית.
2. התכנית נועדה להכוונת תהליכי התכנון בראייה כוללנית אינטגרטיבית ארוכת טווח, בהתאמה למאפייניו הייחודיים של הישוב תוך חיזוק הקשרים התפקודיים בין חלקיו השונים, לרבות בין המרכזים ההיסטוריים.
3. לפרדס חנה-כרכור, המונה כיום כ-37000 נפש, צביון כפרי המתבטא, בין היתר בשכונות ותיקות בעלות ערכים היסטוריים לצד שכונות חדשות בתמהיל דיור מגוון כאשר הצפיפות העירונית הממוצעת נמוכה מאוד. כן הישוב מאופיין בשטחים חקלאיים נרחבים (כמחצית משטח השיפוט), בערכי טבע ונוף בתוך היישוב ובשוליו, ובתחושה של קהילתיות בין התושבים.

4. הישוב מוגדר כישוב עירוני בתמ"א 35 ותמ"מ 6, ולאור הרצון לשמור על הצביון הכפרי-למחצה של היישוב, חזון התכנית הוגדר כלהלן: מושבה ירוקה, הטרוגנית ורב-קהילתית, המשלבת צביון כפרי-למחצה עם מערך תפקודי עירוני מגוון.
בהתאם לכך מטרת העל של התכנית הינה: פיתוח הישוב באופן "שרוח המושבה" על מגוון היבטיה תבוא לידי ביטוי בדמותו, בתפישתו העצמית ובתפקודו של היישוב. לכן התכנית תאפשר טיפוח ושמירה על רוח המקום, מורשתו התרבותית, מגוון קהילתו ומאפייניו הפיסיים הקשורים לזהותו.
5. בהתאם לחזון הישוב ומטרת העל כאמור לעיל, נקבעה בתכנית המתאר תחזית מימוש אוכלוסייה של כ- 55,000 איש לשנת היעד של התכנית (2030).
יצויין שהקיבולת האפשרית שמציעה התכנית גדולה יותר ועומדת נומינלית על למעלה מ-24,000 יח"ד, שהם כ-75,000 נפש. מתוכן הצפי הריאלי למימוש עד שנת היעד הוא של כ- 17,500 יח"ד, כ-55,000 נפש.
6. התכנון המוצע מבטא את היעדים ואת העקרונות התכנוניים שמאפשרים את מימוש החזון ומטרת העל, ובהתאם לכך מוצע:
 - 6.1 פריסה מרחבית: התמקדות בקומפקטיות ובחיזוק ועיבוי המרקם האורבני הקיים ותוך הימנעות מיריבת מגלישה לשטחים הפתוחים. המבנה המרחבי מבטא מבנה עירוני מגובש וברור תוך שמירה על השטחים הפתוחים המקיפים את הישוב וחודרים לתוכו כ"אצבעות".
 - 6.2 אוכלוסייה: יצירת תשתית תכנונית לגידול אוכלוסיית היישוב באופן מאוזן ובהתאם לכוחר הנשיאה התכנוני, הקהילתי, המוניציפאלי, הפיזי והסביבתי. לצורך כך הוכנה פרוגרמה לצרכי ציבור, והונח הבסיס לפיתוח תשתיות ודרכים, ומלאי מגורים ותעסוקה.
 - 6.3 מגורים: יצירת תמהיל מגוון משל יחידות דוור בצפיפויות שונות לאוכלוסייה מגוונת, וזאת תוך שמירה על אופיו של היישוב וכן בהתאם להוראות תמ"א 35.
התכנית יוצרת תשתית תכנונית לתוספת יח"ד הנדרשת לפי יעדי האוכלוסייה, ומכוונת את עיקר הפיתוח החדש לתוך המרקם הקיים וזאת במטרה לחזק ולשפר את המרקם הקיים מחד ולמנוע גלישה לשטחים הפתוחים המיועדים להשמר ככאלו מאידך, וזאת גם בהתאם למדיניות התכנון הארצית והמחוזית.
לצורך כך התכנית קובעת אמצעים להתחדשות עירונית, עיבוי וציפוף, בצורה השומרת על אופי היישוב וע"י הגבלת צפיפויות המגורים וגובה המבנים. בנוסף התכנית מייעדת אזורים חדשים למגורים בצורה מדודה בדרום ובצפון היישוב, באזורים בהם יש הצדקה תכנונית לפתח שכונות מגורים חדשות לצורך השלמת השגת יעדי התכנית המרחביים והכמותיים.
 - 6.4 מוסדות ציבור: קביעת תשתית תכנונית להקמת מוסדות ציבור היכולים לספק מגוון שירותים לכל תושבי היישוב, וקביעת הנחיות להקצאות שטחי ציבור איכותיים. בנוסף התכנית מציעה לפתח את הישוב כמרכז אזורי בתחום התרבותי, כולל תרבות הפנאי, ליישובי בקעת הנדיב והקהילות הכפריות הסמוכות למושבה, ומציעה המשך התמחות יישובית במתן שירותים לאוכלוסיות עם צרכים מיוחדים.
 - 6.5 שטחים פתוחים: התכנית מתמקדת בשמירה וטיפוח של שטחים פתוחים וצירים ירוקים. לצורך כך מוצע פיתוח מערך שטחים פתוחים במדרג יישובי עם קשרים ביניהם, וכן שמירה וטיפוח של אתרי טבע, נוף ומורשת בישוב ובשטחים הפתוחים במעטפת היישוב. מוצע חיזוק הקשר בין השטח הבנוי לשוליים הפתוחים, ושמירה על שיעור יחסי גבוה של שטחים פתוחים ביחס לשטחים מבונים בישוב.
 - 6.6 שטחים חקלאיים: שימור וטיפוח מעטפת השטחים החקלאיים הסובבת את הישוב, כערך העומד בפני עצמו ובהתאמה לתכניות המתאר הארציות והתממ"ים. לצורך כך ניתן מענה ראוי בתחום הישוב לצרכים הנובעים מהפעילות החקלאית, ולהמשך הפעילות החקלאית.
 - 6.7 תעסוקה וכלכלה: התכנית יוצרת תשתית לחיזוק העצמאות הכלכלית של היישוב ופיתוח עוגנים כלכליים ביישוב, ע"י יעוד שטחים לתעסוקה: יצירת אזור תעסוקה חדש בצפון-מערב היישוב בסמוך לתחנת הרכבת; חיזוק והרחבת אזור התעסוקה הקיים בצפון-מזרח היישוב; תוספת שטחי מסחר, מגורים ומוסדות תרבות במרכז המושבה.
התכנית מציעה למקד את עיקר שימושי המסחר בתוך הישוב במטרה לחזק את מרכז הישוב והמרקם העירוני מבחינה אורבנית, כלכלית וחברתית, ואינה תומכת בפיזור מוקדי מסחר מחוץ למרקם האורבני באזורי התעסוקה ובשטחים הפתוחים, וזאת גם בהתאם למדיניות התכנון הארצית והמחוזית.

- 6.8. חיזוק ושדרוג מרכז הישוב: התכנית מתמקדת בפיתוח וחיזוק מרכז המושבה ההיסטורי במטרה שיהווה את המע"ר הישובי, ע"י יצירת עוגן תרבותי-כלכלי-ציבורי פעיל ומשמעותי בהיבטים תפקודיים וערכיים.
- 6.9. תחבורה: התכנית קובעת את מערך התחבורה והדרכים בישוב, תוך התייחסות למערך התחבורה הפנימי והאזורי. חיזוק היתרונות התחבורתיים של פרדס חנה כרכור מבחינת הקישוריות למערכת הארצית (מערך הרכבות ודרכים ארציות במרחב), ועידוד התחבורה הציבורית, רכיבה על אופניים והליכה ברגל בישוב.
- 6.10. שימור ומורשת: שמירה על נכסי המורשת המרכזיים של פרדס חנה כרכור, תוך מתן ביטוי הולם ודגש על חשיבותה ההיסטורית כאחת ממושבות הברון, על המורשת הכפרית-חקלאית של הישוב, ועל רב-התרבותיות שאפיינה ומאפיינת אותה. בכלל זה אותרו מבנים, אתרים, מכלולים, צירי נוף וערכי הטבע מרכזיים הראויים לשימור.
- 6.11. תשתיות: התכנית מסדירה את היבטי הניקוז והביוב הנגזרים מיעדי האוכלוסייה והפיתוח המרחבי, בדגש על שימור משאבי מים וקרקע.
7. מבנה התכנית: התכנית קובעת יעודי קרקע מוכללים ברמה כוללת, שלגבי כל אחד מהם נקבעו השימושים המותרים והוראות שונות, וכן התכנית קובעת הנחיות לתכניות המפורטות. התכנית כוללת חלוקה ל- 20 מתחמי תכנון (הכוללים יעודי קרקע שונים) שלכל אחד מהם נקבעו הנחיות תכנון מתאימות, וכן היא כוללת 2 צירים עירוניים עיקריים עבורם ניתנו הנחיות תכנון מיוחדות, ומעטפת של שטחים פתוחים וחקלאיים. כמו כן קובעת התכנית הוראות מפורטות יותר למרכז המושבה ההיסטורי. לצורך יישום והסברת עקרונות התכנית, צורפו לה מגוון רחב של נספחים המהווים חלק ממסמכיה.

רקע סטטוטורי:

1. הוועדה המחוזית חיפה אישרה את התכנית להפקדה בתנאים בישיבתה בתאריך 30.9.2013.
2. התכנית פורסמה להפקדה בעיתונות ביום 1.5.15, ברשומות ביום 5.5.15, ובשלטים ובלוחות המודעות ביום 12.5.15. מסמכי התכנית וההתנגדויות פורסמו באתר משרד מנהל התכנון.
3. ועדת המשנה להתנגדויות החליטה ביום 15.6.15, בהתאם לסעיף 102 לחוק להאריך את תקופת ההפקדה ב-30 ימים נוספים, עד ליום 12.8.15.
4. ועדת המשנה להתנגדויות החליטה בישיבתה ביום 31.8.15 על מינוי חוקר לשמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 107א.ב) לחוק.
5. לתכנית הוגשו 169 התנגדויות (אחת מהן הוסרה).
6. החוקר קיים 3 סיורים וארבע ישיבות שימוע לשמיעת המתנגדים ונתן הזדמנות לכולם להשמיע את עמדתם ולהוסיף התייחסותם גם לאחר מכן. תשובות צוות התכנון להתנגדויות פורסמו באתר המועצה המקומית פרדס חנה כרכור.
7. החוקר הגיש את דוח המלצותיו לוועדה. החוקר כתב ברקע המלצותיו את התפיסה שהנחתה אותו בעבודתו: "תכנית המתאר תפקידה להכין את הרקע התכנוני שמטרתו שיפור תנאי החיים ביישוב בשנים הבאות, וזאת תוך פגיעה מינימלית, אם בכלל, בתושבים, חדשים כותיקים. אי לכך בוחנת התכנית את הגבול הדק והשביר שבין שינוי לצורך התאמה לעתיד אל מול התחשבות בצרכי ודרישות התושבים היום. קביעה זו היא הרציונל התכנוני שהנחה אותי בדו"ח זה".
8. הוועדה דנה בישיבה זו בדיון פנימי בהמלצות החוקר להתנגדויות.

החלטה:

התכנית היא תכנית מתאר כוללת ליישוב פרדס חנה – כרכור שהוכנה בהתאם לתיקון 76 לחוק, והינה תכנית גדולה ומורכבת ובעלת חשיבות ציבורית רבה ליישוב, לתושביו ולאזור. התכנית קובעת את מגמות התכנון וכיווני הפיתוח של הישוב בראייה כוללת לטווח ארוך בהתאם לחזון, ליעדים ולפרוגרמה ובהתאמה למדיניות התכנון הארצית והמחוזית. התכנית מטפלת בראייה רחבה, ציבורית וכוללת במגוון ההיבטים והנושאים התכנוניים הנדרשים בתכנית מתאר ליישוב (היבטים כגון מגורים, תעסוקה, שטחי ציבור, סביבה, שימור, דרכים, תשתיות). הוועדה המחוזית מברכת על התכנית, שהינה בעלת חשיבות ציבורית עירונית ממעלה ראשונה. לפיכך, ולאחר ששמעה את המלצות החוקר ודנה בהן באריכות ולעומק, ועל רקע כל האמור לעיל ברקע החלטה זו, הוועדה מחליטה כלהלן:

א. לאשר את התכנית בתנאים ותיקונים הבאים:

1. צרף יזם לתכנית לאור הודעת רשות מקרקעי ישראל, על הסכמתה להצטרף כזים התכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
2. מתחם B 01 באז"ת –
 - 2.1. יש לכלול במתחם את השטח הקטן הכלוא (בחל' 18, 19) בין הדרך לשטח לתעסוקה. השינויים המוצעים יהיו בתשריט התכנית בלבד, ללא שינוי זכויות הבניה במתחם.
 - 2.2. ב ס' 6.15.2 בתקנון יש לקבוע זכויות בניה נפרדות למוסדות ציבור בתא שטח 201 (מוסד "שלוותה") ולתא שטח 315 (מוסד "כפר ליי").
 - 2.3. ב ס' 6.15.2 בתקנון: תיקבע הוראה לפיה ניתן יהיה לקדם תכניות נקודתיות להסדרת המצב הקיים המאושר בהיתר לשימוש חורג גם ללא תכנית שלד לתת המתחם, ובלבד שההיתר לשימוש חורג ניתן כדין לפני אישורה של תכנית המתאר ושהשימושים מותרים על פי תכנית המתאר.
 - 2.4. בסעיף 6.15.2 ס"ק 1 ג' בתקנון: להוסיף סעיף גמישות האומר כי מוסד תכנון רשאי לפטור מהכנת נספח סביבתי נופי בתנאי שנימק זאת בהחלטתו ולאחר שהתייעץ עם הגורם הסביבתי המוסמך.
3. מתחם 02:
 - 3.1. יוסף ב ס' 6.15.3 בתקנון: שבעת התכנון המפורט לאצטדיון תערך בדיקה תנועתית נקודתית לפרוייקט ותוצאותיה ינחו את נספח התנועה והחניה למתקן זה.
 4. מתחם 04 מבני ציבור לבריאות:
 - 4.1. מתחם 04 יפוצל כך שביית החולים הגריאטרי הציבורי ("מלבן"/"שוהם") יקבע כתת מתחם או תא שטח נפרד משאר השטחים במתחם.
 - 4.2. ב ס' 6.15.5 בתקנון: רק עבור שטחי בית החולים הגריאטרי הנ"ל יקבע כי נדרשת תכנית מפורטת כוללת, שתכלול בין היתר אפשרות למרכז חירום יישובי, ככל שיוחלט להקים אותו במתחם 04, וכן אפשרות להקמת מכללה למקצועות הסיעוד.
 - 4.3. ב ס' 6.15.5 בתקנון: לאור פיצול המתחם ל-2 כאמור לעיל שטחי הבניה יתקנו כלהלן:
לביה"ח הגריאטרי – 350,000 מ"ר ברוטו.
לשאר השטח – 70,000 מ"ר ברוטו.
5. מתחם A 08 –
 - 5.1. תא שטח 130 (אז"ת קיים המוצע בתכנית לשינוי יעוד למגורים): יקבעו לגביו הוראות ב ס' 6.15.9 בתקנון בדומה להוראות שנקבעו לתאי שטח אחרים שבאותו מצב תכנוני (שמשנים ייעודם מתעשייה למגורים). כמו כן לסמן/לצבוע עבורו צפיפות של 8-9 יח"ד לדונם בנספח המתחמים (בדומה למסומן למתחם B08 שמצידו השני של הרחוב ובדומה לתכנית המאושרת שמצד מזרח), ומאחר ומדובר בציר תחבורה חשוב המקשר לכרכור שיש מקום לחזקו.
 - 5.2. סעיף 6.15.9.2 ס"ק ד' בתקנון: יש להבהיר שהוא מתייחס לציר הבנים- למרחב במתחם A08.
6. מתחם B08 –
 - 6.1. יש לכלול במתחם את חלקה 115 גוש 10101 וחלקה 78 בגוש 10102.
 - 6.2. יש לכלול במתחם את השטח הכלוא בין השטח למבנה ציבור (תא שטח 212) לבין התעסוקה (תא שטח 305) - רק את הקטע שהוא בתחום פיתוח בתמ"מ 6. הוא יצורף למתחם B08 ויסומן ביעוד מבני ציבור.
 - 6.3. ב ס' 6.15.9 בתקנון: יקבע שבתכנית המפורטת למתחם B08 ניתן יהיה לצמצם את היקף השטח למבני ציבור וליעד מגורים במקומו, בתנאי שיוכח כי ניתן מענה לצרכי הציבור שנקבעו בפרוגרמה ולפי הקצאות קרקע מקובלות ונורמטיביות לשטחי ציבור.
 - 6.4. כמו כן יקבע ב ס' הנ"ל בתקנון שבתכנית המפורטת למתחם B08 יקבע החייץ מאזור התעסוקה, כגון שטח ציבורי פתוח שישמש כחייץ מתאים מבחינה נופית ומבחינת הפעילות המתאימה לציבור.
 - 6.5. דרך מס' 70 "גל הזהב" - יוסף סעיף בתקנון שקובע כי בתכנון המפורט של הדרך ייבחן הצורך במיגון אקוסטי של החלקות הסמוכות לדרך.
7. מתחם 11 –
 - 7.1. ב ס' 6.15.12 בתקנון: יובהר שבשטח למבנה ציבור יותרו (בנוסף לשימוש של ב"ס תיכון) גם מוסדות תרבות וחינוך אחרים בתנאי שלא יפגעו בתפקוד בית הספר התיכון היישובי במקום.
 - 7.2. כמו כן במשפט הפתיחה של סעיף 6.15.12 בתקנון תמחק המילה " העיקרי".
 - 7.3. יש לדייק סימון מבנים לשימור, ראה בסעיף התיקונים לנספח השימור.

8. מתחם B13 –
- 8.1. בתשריט: שטח יעוד "מסחר ומבנים למוסדות ציבור" יצומצם ל-20 דונם (בהתאם לסעיף 4.3.2 ג' בנספח הפרוגרמטי בתכנית המתאר).
- 8.2. בסי' 6.15.14.1 ס' קטן ג' בתקנון: יש להוסיף הנחיה שתכנון אזור לאירועים וכנסים יעשה תוך קביעת אמצעים למניעת מטרדי רעש למגורים שכנים.
- 8.3. בנספח המתחמים: יש לתקן את הסימון של צפיפות לצפיפות נמוכה) לפי ס' 6.15.14 ס"ק 5 בהוראות התכנית.
9. מתחם 19 רבתי:
- 9.1. בסי' 6.15.20 בתקנון: להוסיף אפשרות להגדלת צפיפות מבלי לשנות זכויות בניה, על מנת לאפשר תוספת יחידות דיור קטנות. כן ייכתב שתכנית לתוספת יח"ד קטנות כאמור תקודם בתנאי שתציג פתרונות לצרכי ציבור, תחבורה וחניה, תשתיות.
10. מתחם 19.4 –
- 10.1. בסי' 6.15.20.7 בתקנון: להוסיף שימוש למשרדים (בכמות מוגבלת) מסך הזכויות למסחר, אך לא לתעסוקה.
- 10.2. ס' 6.15.20.7 תת ס' א.5 בתקנון: יתוקן באופן שייכתב שבגבול המערבי של המתחם, בין תאי שטח 410, 207 לבין תא שטח 752, תתוכנן דרך מאספת לחיבור דרך למרחב ורחוב הדרור. כן יוסף שבתכנון המפורט לדרך יעשה כל מאמץ שלא לפגוע בעצים קיימים ובחורשות קיימות.
11. מתחם 20 –
- 11.1. בסי' 6.15.21 בתקנון: יש להוסיף בשימושים: "שימושים נוספים המותרים על פי תכניות תקפות".
- כן יסוף שיותר מרכז מבקרים הנלווה לפעילות העיקרית שהיא תעשייה חקלאית, ויקבעו עבורו זכויות בניה של עד 150 מ"ר.
- 11.2. בסי' 6.15.21 ו-6.15.21.2 בתקנון: למחוק את "הנחיות מיוחדות" (אין שם). יעוד "מבני משק" יהיה בלי הנחיות מיוחדות.
12. צירים עירוניים של רחובות המייסדים, המושב, וקטע רחוב הבנים המקשר ביניהם:
- 12.1. גמישות בגובה: בסי' 3.4.1.2 בתקנון יקבע שלמרות האמור בסעיף, בתכניות מפורטות לא ניתן יהיה להוסיף קומות מעבר לקבוע בהוראות הגובה לגבי צירים אלו (בסעיפים 6.15.10.8, 6.15.15.4, 6.15.22.3.3 בתקנון). כלומר במבנים בצירים אלו לא יחול סעיף הגמישות בגובה שנקבע בסי' 3.4.1.2.
- 12.2. ציר רחוב המייסדים (במתחמים 9 ו-14): יש להוסיף הוראה בתקנון הקובעת כי: בתכנית מפורטת לתוספת יחידות דיור לפי תכנית המתאר יקבעו הוראות המבטיחות שלא יינתנו היתרי בניה בטרם תחילת ביצוע שדרוג תחבורתי של רחוב המייסדים, כולל שיפור המיסעה, הקמת מדרכות וחניות לרכב לכל אורך הרחוב.
- תקנון
13. ס' 1.5.5: יש למחוק ממנו את חלקה 54 בגוש 10069 שמופיעה בו בטעות.
14. ס' 1.6:
- 14.1. יש להוסיף התייחסות לתת"ל 38, תת"ל 18, תת"ל 22.
- 14.2. תוסף הבהרה לפיה במקום שבו מציעה תכנית זו שינוי ביעודים, שימושים, זכויות בניה או הוראות בניה או במרכיבים אחרים המאושרים בתכניות תקפות - ניתן יהיה לממש אותם באמצעות אישור תכניות מפורטות חדשות שיוכנו בהתאם לתכנית מתאר זו. עד אישור התכניות המפורטות החדשות - יישארו התכניות המפורטות הקיימות בתוקפן, ויותרו השימושים המותרים והשטחים המותרים על פי התכניות המפורטות התקפות ועל פי כל הוראותיהן.
15. ס' 3.2 - בטבלת השטחים שבסעיף יש לוודא שכותרות העמודות יופיעו גם בדפים העוקבים.
16. ס' 4.1 יעוד מגורים:
- 16.1. יוסף שבתכניות מפורטות למגורים הגובלות בשטחים חקלאיים תינתן התייחסות לממשק עם השטח החקלאי הפתוח הגובל בהתייחס לנוף, נצפות, גדרות וקירות תומכים, מפלסי פיתוח וכו'.
- 16.2. יותרו צימרים ע"פ תקני משרד התיירות וכחלק משטחי הבניה המותרים למגורים וכחלק בלתי נפרד ממבנה המגורים.
- 16.3. יוספו הוראות להמשך שימוש חקלאי ביעוד מגורים:
- 16.3.1. יותר עיבוד חקלאי של גידולים חקלאיים צמחיים בלבד במגרשים בהם לא מומש בינוי.