



23/08/2022

הוועדה המחוזית החליטה ביום 10/23 ירושלים 9218102

טל. 052-2566380; פקס. 02-5672021 09/11/2022

zevbar@012.net.il

לאשר את התוכנית

20/12/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית 210-0554063

אזור תעשייה ומגורים משולש בן - עמי

נספח פרוגרמתי



1. רשות מקרקעי ישראל יזמה תכנית מפורטת לאזור התעשייה במזרח נהריה מצפון לכביש 89 הישן וכביש 89 החדש המצוי בסלילה. התכנית משתרעת על פני 594 דונם (ללא דרכים, שטחים פתוחים וכדומה) וכוללת מתקנים ושימושי קרקע קיימי אך מציעה תוספת משמעותית של זכויות בנייה כמפורט להלן. התכנית מציעה עירוב שימושים וכוללת מגורים, מגורים מיוחדים, מלונאות, אזורי מסחר ותעסוקה שטחי ספורט ונופש וכמובן שטחים למוסדות ציבור ושטחים מגוננים.
2. לוח מס' 1 להלן מציג את היעוד מגורים ולוח מס' 2 מפרט את סוגי היעוד. המוצעים ואת זכויות הבנייה:

לוח מס' 1: יעוד מגורים



שטח ממוצע ליח"ד	שטח בנוי עילי	יח"ד	שטח קרקע	היעוד
215	38,759	180	11,314	מגורים
148	273,350	1,842	77,139	מגורים, מסחר ותעסוקה
207	10,366	50	8,548	מגורים, מסחר ומוסדות ציבור
88	17,640	200	8,745	מלונות
280	56,093	200	11,686	דיור מיוחד ומסחר
119	59,376	500	14,844	דיור מיוחד
153	455,584	2,972	132,276	סך הכל



3. אנו רואים כי בסך הכל יש בתכנית 2,972 יח"ד כאשר 2,072 יח"ד הן "רגילות" בעוד 700 יח"ד הן סוג מגורים אחר. כלומר 200 חדרים במלונות, 500 יח"ד הן יח"ד דיור מיוחד כגון דיור מוגן, שיכון סטודנטים וכדומה.
4. בלוח מס' 3, מוצגים כלל היעודים והשטחים. כפי שניתן לראות בלוח להלן סך זכויות הבנייה מסתכמות 3.2 מיליון מ"ר מזה 2.2 מיליון מ"ר שטחים מעל לקרקע ועוד 1 מיליון מ"ר בתת - קרקע.
5. זכויות הבנייה למגורים למינהם מסתכם בכ - 446 אלף מ"ר, למסחר 215,624 מ"ר ולתעסוקה כ - 740,000 מ"ר. למוסדות ציבור קרוב ל - 800,000 מ"ר מזה לבית החולים ניתנו קרוב ל - 650,000 מ"ר. הזכויות לבית החולים הנכללים בסך הזכויות למוסדות, כוללים שטחים מבונים וזכויות להבטחת ההגדלה המתוכננת של בית החולים.



זאב ברקאי – יועץ כלכלי

ארלוזורוב 10/23 ירושלים 9218102

טל. 052-2566380 ; פקס. 02-5672021

דואל: zevbar@012.net.il



לוח מס' 2 : שטחים וזכויות בנייה (שטחים במ"ר)

זכויות בנייה ליעודים						
יח"ד	מוסדות	תעסוקה	מסחר	מגורים	שטח קרקע	
180				30,675	11,314	מגורים
1,842		334,754	94,566	273,350	77,139	מגורים, מסחר ותעסוקה
50	32,512		10,366	8,950	8,548	מגורים, מסחר ומוסדות
200				17,640	8,745	מלונות
200			14,023	56,093	11,686	דיור מיוחד ומסחר
500				59,376	14,844	דיור מיוחד
		18,765			11,728	תעסוקה
		5,811			8,225	מתקנים הנדסיים
	648,841				204,768	בית חולים
	79,831				46,624	מוסדות ציבור
		305,111	67,390		55,047	מסחר ותעסוקה
	5,317	74,432			26,853	מבני ציבור ותחבורה
	356				11,871	דרך וטיפול נופי
		660			1,346	חניון
	153				3,819	שצ"פ
	29,280		29,279		87,109	ספורט ונופש
	1,106				5,268	פארק
2,972	797,396	739,533	215,624	446,084	594,934	סך הכל

6. הפרוגרמה לצורכי ציבור מציגה את הצרכים הנובעים מהבניה של 2,072 יח"ד למשפחות.
7. אנו מניחים כי מספר הנפשות למשק בית הוא 3.5 ואילו שנתון חינוך הוא במוצע 2.2% מסך האוכלוסייה ומסתכם ב – 152 צעירים וצעירות.
8. לוח מס' 3 מציג את הצרכים במוסדות ציבור לאוכלוסייה זו.

לוח מס' 3 : פרוגרמה לצורכי ציבור ל – 2,072 יח"ד

מוסדות	משתתפים	כיתות	מוסדות	קרקע	הערות
מעון	414	21	7	7.0	
גן ילדים	479	16	5	8.0	
בי"ס יסודי	957	35	1	14.2	
בי"ס על יסודי	957	35	1	17.7	מתחת לסף כניסה
חינוך מיוחד	57	6	1	1.7	מתחת לסף כניסה
סך חינוך	2,865	113	15	48.6	
בתי כנסת			7	5.2	
מקווה טהרה לנשים			2	1.0	
מועדונים חברתיים			7	3.5	

זאב ברקאי – יועץ כלכלי



ארלוזורוב 10/23 ירושלים 9218102
 טל. 052-2566380 ; פקס. 02-5672021
 דואל : zevbar@012.net.il

מועדוני נוער	2	1.0		
סך מוסדות	33	59.2	113	2,865
שצפים				
שצפ סך הבית	7	29.0		
שצ"ב עירוני	1	11.6		
שצ"פ כלל עירוני	1	21.8		
סך שצפים	9	62.4		
סך הקצאה	42	121.6		



9. על פי לוח מס' 3 לעיל, המוסדות המתחייבים מסתכמים בצורך ב – 59 דונם. התכנית מציעה 46 דונם . כלומר אין בעיה לתת מענה לצרכים המתחייבים מהתכנית. תאי שטח 406 ו – 404 מיועדים לבתי הספר ואילו שאר תאי השטח יבטיחו מענה למוסדות "הקטנים" (מעונות, גני ילדים, בתי כנסת, מועדונים וכדומה).
10. מעבר לקרקע המיועדת למוסדות ציבור עוד כ – 32,500 מ"ר זכויות בהקצאה מבונה.
11. האוכלוסייה נדרשת לשטחים מגוונים בהיקף כולל של 62 דונם. התכנית מציעה פארק בשטח של כ - 5 דונם, שטחי שצ"פ בשטח של 3 דונם, שטח של כ – 12 דונם לטיפול נופי ועוד שטחי נופש ופנאי בהיקף של 87 דונם.
12. כפי שניתן לראות הן מההוראות לתכנית והן מהתשריט של התכנית, התכנית מבטיחה עירוב שימושים אופקי ואנכי ובכך מבטיחה תפקוד הן לאוכלוסייה שתתגורר בה, הן לבית החולים על מטופליו ועובדיו והן למבקרים הרבים הפוקדים את בית החולים.
13. מעבר למגורים, מאפשרת התכנית בנייה 955,000 מ"ר סחירים, 215,000 מ"ר למסחר ועוד 740,000 מ"ר לתעסוקה למיניה.

