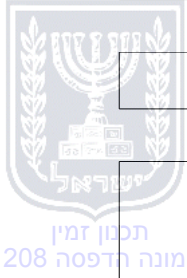


הוראות התכנית

תכנית מס' 210-0554063

משולש בן עמי - מתחם תעסוקה ומגורים במזרח נהריה



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	נהריה, חבל אשר
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

22/03/2021

להפקיד את התכנית

19/01/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית "משולש בן עמי - מתחם מגורים ותעסוקה במזרח נהריה", ממוקמת במזרח העיר, בשטח שהוא מעתודות הקרקע האחרונות שעוד נותרו בתחום שיפוט העיר נהריה. מיקום התכנית, בהמשכו של ציר עירוני ראשי - שדרות הגעתון, הופך את תחום התכנית למרכיב מרכזי בשלד העירוני המקרין על סביבתו, ומחבר את השוליים למרכז.

התכנית כוללת בתחומה את המרכז הרפואי לגליל, המעסיק אלפי אנשי צוות, ומעניק שירותים רפואיים לאוכלוסייה בת כ-600,000 נפש. התכנית מאפשרת הסדרה והרחבת המרכז בהתאמה לצורכי התפתחות.

התכנית חלה על שני מרחבי תכנון ("חבל אשר" ו"נהריה") ושני תחומי שיפוט (העיר נהריה והמועצה האזורית "מטה אשר"), לפיכך נערכה התכנית בתאום עם העיר נהריה והמועצה האזורית מטה אשר, וקודמה במקביל בשני מרחבי התכנון.

התכנית מציעה שימושי קרקע חסרים ומשלימים לעיר נהריה: הרחבת המרכז הרפואי, יצירת אזור תעסוקה לחיזוק הכלכלה האורבנית, יצירת מתקני ספורט ברמה עירונית, יצירת מערך שרותי רווחה, דיור מוגן ושירותים סיעודיים, והכל לצד תוספת מגורים והשימושים הציבוריים הנלווים להם.

התכנית שמה דגש על חשיפת המרחב לציבור, חיזוק הרחוב העירוני, עירוב שימושים לצורך יעילות השימוש בקרקע והגדלת מרחב ההזדמנויות, תוך הארכת שעות הפעילות במהלך היממה.

התכנית מאמצת עקרונות "פיתוח מוטת תחבורה ציבורית" (TOD), בין היתר בזכות סמיכותה לאמצעי תחבורה המונית, דרך אזורית מס' 89, מסוף מתעיין ומטרונית, הפועלת כיום במטרופולין חיפה ועתידה להתרחב צפונה לאורך דרך ארצית מס' 4. התכנית מכוונת לשימוש גובר בתח"צ, תקטין את התלות ברכב הפרטי, תפחית זיהום אוויר, תעודד הליכה רגלית ורכיבה על אופניים, תייצר את הקישורים להגדלת הניידות לשאר המוקדים בסביבה, ותיצור ריכוז פעילויות עירוניות מגוונות במרחק קצר ביניהם, תוך עירוב שימושי קרקע.

התוכנית נערכה בדגש על שימוש במערכות מתקדמות של תחבורה ציבורית כגון מטרונית (Bus Rapid Transit), קווי אוטובוסים במגוון טכנולוגיות והיא מכוונת לשימוש בהם, כולל מעבר בין סוגי תחבורה ציבורית, מיקום תחנות ההסעה במקומות מתאימים; קובעת מדיניות חנייה מוטת תחבורה ציבורית ועוד. מסוף התחבורה הממוקם במזרח התכנית עם גישה ישירה מדרך מס' 89, ישמש לתפעול מערכות התחבורה הציבורית בתוך העיר ומחוץ לה.

התכנון ייעשה עפ"י תקן חניה עבור מתעיין לאזור א' ו-ב' (חניה מופחתת עבור פיתוח מוטת תח"צ). רשת הדרכים תאפשר רדיוס כיסוי שירות תחבורה ציבורית של כ-200 מ', הכולל חלופות לתוואי צירי העדפה לתחבורה ציבורית וגמישות בחתכים הטיפוסיים שתאפשר זאת.

התכנית מציעה פתרונות שונים בהיבטים סביבתיים בהיותה ממוקמת באזור הכולל: תחומי השפעה מקידוחי מים, ערוץ ניקוז משני (תעלת סער), תחנת משנה של חברת החשמל, עם קווי חשמל מתח עליון המתחברים אליה, מנחת מסוקים בחצר בית החולים גליל מערבי ועוד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

משולש בן עמי - מתחם תעסוקה ומגורים במזרח נהריה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 210-0554063

965.586 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נהריה, חבל אשר
	קואורדינאטה X	211629
	קואורדינאטה Y	768630

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בין דרך מס' 89 הישנה לחדשה ומקיפה את המרכז הרפואי לגליל מצפון, ממזרח וממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נהריה - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

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
18151	מוסדר	חלק	68, 75, 80-92, 134, 158	130, 132, 153, 159
18368	מוסדר	חלק		2, 12
19593	מוסדר	חלק	44-45, 47-50, 70, 78-80, 85, 196	96, 145, 160, 208
19932	מוסדר	חלק	9, 23	8, 12, 14, 20, 27
19935	מוסדר	חלק	2, 31-35	36, 38, 43
19937	מוסדר	חלק		27

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

חבל אשר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
29/06/2009	4595	5971	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12877 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12877
31/07/2008	4203	5836	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17030 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17030
10/08/2015	7919	70910	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20357 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20357
13/12/2018	4253	8037	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21011. הוראות תכנית ג/ 21011 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21011
25/06/1981	2091	2722	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3760 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 3760
14/07/1988	2856	3572	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5346 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5346
02/04/2014	4742	6780	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנה/ מק/ 109 ממשיכות לחול.	שינוי	גנה/ מק/ 109

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פליקס איזן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פליקס איזן		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	17: 27 14/10/2020	אילן פליקס איזן	14/10/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	13: 23 03/01/2022	אילן פליקס איזן	03/01/2022	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - חתכי אורך	11: 56 11/01/2022	אילן פליקס איזן	11/01/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	16: 04 09/01/2022	רותי בן זינו	09/01/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - תחבורה ציבורית	16: 02 09/01/2022	רותי בן זינו	09/01/2022	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - תנוחה וגבהים	15: 59 09/01/2022	רותי בן זינו	09/01/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכי דרכים	16: 06 09/01/2022	רותי בן זינו	09/01/2022	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח נוף	10: 17 10/01/2022	מירב רוזן	29/12/2021	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים	13: 03 03/01/2022	מירב רוזן	03/01/2022	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - מלל	13: 04 03/01/2022	מירב רוזן	03/01/2022	12		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח נופי סביבתי	10: 34 03/01/2022	מירב רוזן	30/11/2021	98		מנחה	סביבה ונוף
לא	מסמך הידרולוגי סביבתי לתחנת תדלוק עפ"י תמ"א 4/18	16: 20 05/01/2022	עמית טל	30/12/2021	17		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח ניקוז	11: 36 18/11/2021	גיל שגיא	18/11/2021	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז, שימור וניצול נגר עילי - מלל	15: 32 18/10/2021	גיל שגיא	18/10/2021	29		מנחה	ניקוז
לא	נספח מים	15: 22 02/01/2022	גיל שגיא	28/12/2021	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ביוב	15: 23 02/01/2022	גיל שגיא	28/12/2021	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	מים וביוב - פרשה טכנית	12: 20 22/12/2021	גיל שגיא	21/12/2021	13		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח חשמל	14: 51 12/01/2022	סער פנקס	12/01/2022	1	1: 1250	מנחה	חשמל

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח פרוגרמה	15: 32 02/01/2022	זאב ברקאי	18/11/2021	5		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני	12: 06 15/03/2020	ד"ר אורי דור	15/03/2020	28		מנחה	סקר סייסמי
לא	איזון והקצאה ללא הסכמה - טבלה ומלל	11: 51 09/01/2022	דוד בריל	09/01/2022	30		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח הגבלות בניה לגובה בגין בטיחות טיסה	14: 47 02/01/2022	רות שפריר	17/11/2021	1	1: 2500	מחייב	גובה מבנים ובטיחות טיסה
לא	נספח הגבלות בניה לגובה בגין בטיחות טיסה - מלל	14: 40 19/12/2021	רות שפריר	19/12/2021	16		מחייב	גובה מבנים ובטיחות טיסה

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 208



תכנון זמין
מונה הדפסה 208

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל - מחוז חיפה	חיפה	(1)	15	073-3427589		viktorp@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קרית הממשלה, חיפה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל - מחוז חיפה	חיפה	(1)	15	073-3427589		viktorp@land.gov.il

(1) כתובת: קרית הממשלה, חיפה.

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 - מחוז חיפה	חיפה	(1)	15	073-3427589		viktorp@land.gov.il

(1) כתובת: קרית הממשלה, חיפה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אילן פליקס איזן	55422	א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים בע"מ	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il
אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל	חיים קהת	23190	מנספלד קהת אדריכלים בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115		architects@mansfeld-kehat.co.il
אדריכל	אדריכל	אושרי אלמדוי	8094557	א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים בע"מ	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	רותי בן זינו	515360	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-6363500		ta-office@amy-metom.co.il
יועץ כלכלה ופרוגרמה	יועץ כלכלי	זאב ברקאי		זאב ברקאי - יועץ כלכלה ופרוגרמה	ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5631087	02-5672021	zevbar@012.net.il
גיאלוג	יועץ	ד"ר אורי דור		אורי דור גיאלוגיה לתכנון והנדסה	בית קשת	(2)				ory@orydor.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ - איכות סביבה ומשאבי מים	רמת אפעל	(3)		03-5353077		office@amph-ibio.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ חשמל	מהנדס	סער פנקס	047951	סער מהנדסים - יועצי חשמל ותקשורת בע"מ	נשר	(4)	48	04-6996676	04-6996679	saar@saar-eng.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	מירב רוזן	108556	מירב רוזן - אדריכלות נוף	כרמיאל	חטיבת עציוני	33	04-9580113		merav@meravrozen.co.il
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	גיל שגיא	89570	משרד הנדסי - גיל שגיא בע"מ	איל	(5)		09-7639119	09-7493799	main@handasi.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	דוד בריל	492430	שמאות ותכנון, חוות דעת מומחה, קידום תכנון	כפר יונה	(6)		09-8988693	09-8988693	david@d-brill.co.il
יועצת תעופה	אדריכל	רות שפירר	8347	שפירר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	וייס יעקב	2	03-7442434		ruth@shafirarchitects.com

(1) כתובת: יגאל אלון 55א.

(2) כתובת: בית קשת.

(3) כתובת: בית זיוה, סמינר אפעל.

(4) כתובת: בניין אליר- קומה 3..

(5) כתובת: קיבוץ איל.

(6) כתובת: ת.ד. 4297 כפר יונה 4031317.



משרד תכנון ודפוסה 208



משרד תכנון ודפוסה 208

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 208

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**

1. קביעת מסגרת תכנונית לתוספת שימושים עירוניים במבואה המזרחית לעיר נהריה מכיוון כביש 6, בדגש על שירותי בריאות, תעסוקה, מוסדות ציבור ומגורים, תוך חיזוק קשרים תפקודיים עם יתר חלקי העיר.
2. קביעת מסגרת תכנונית וסטטוטורית להסדרת בניה ולפיתוח המרכז הרפואי לגיל מערבי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעודי קרקע, שימושי קרקע, זכויות בניה, תנאים, הוראות והנחיות בתחום התכנית, כמפורט להלן:
 1. שינוי יעודי קרקע בתחום התכנית ליעודים הבאים: מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, מסחר ותעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה ומסחר ספורט ונופש, מלונאות (אכסון מלונאי), מגורים די' דיור מיוחד, דיור מיוחד ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, תחבורה ומסחר, מרכז תחבורה, חניון, מתקנים הנדסיים, בית קברות, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת/מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי.
 2. הרחבת המרכז הרפואי לגליל, כמענה לצרכי בית החולים בתחום שיפור רווחת השירותים הרפואיים הניתנים והקמת מערך רפואי הכולל שיטות טיפול וטכנולוגיות רפואיות חדשניות. לצידו, שטחים למבנים ומוסדות ציבור נוספים בזיקה לבית החולים.
 3. יצירת אזור תעסוקה חדש, הכולל שטחים לתעסוקה, מסחר ומלונאות, לרבות מגרשים עם עירוב שימושים.
 4. קביעת שטחים למתקני ספורט כלל עירוניים.
 5. תוספת 1,770 יח"ד, לרבות שטחים נלווים לצורכי ציבור.
 6. קביעת הוראות לשימוש גובר בתח"צ, לרבות תשתית למטרונות, להקטנת התלות ברכב הפרטי ולעידוד הליכה רגלית ורכיבה על אופניים.
 7. התוויית מערכת דרכים חדשה, תוך שיפור הנגישות בין שכונות העיר.
 8. קביעת הוראות בנוגע לתשתיות ביוב, מים וניקוז.
 9. קביעת הנחיות לטיפול ערכי הנוף, הסביבה והשטחים הפתוחים בתחום התכנית.
 10. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
 11. קביעת הוראות לבניה ירוקה ויצירת תנאים לביצוע פעולות התורמות לשמירה על הסביבה, לחסכון וליעילות בשימוש במשאבים קיימים.
 12. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 208

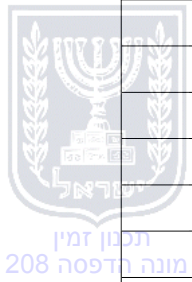
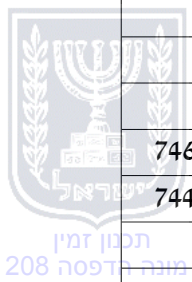
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	103 - 101
דיור מיוחד	105
תעסוקה	801
מתקנים הנדסיים	1003 - 1001
מבנים ומוסדות ציבור	401A, 401B, 401C, 401D, 401E, 401F, 402 - 406
מלונאות (אכסון מלונאי)	209
שטח ציבורי פתוח	630, 629, 624, 623, 617 - 615, 612 - 601
שטח פרטי פתוח	614, 613
ספורט ונופש	620
פארק / גן ציבורי	628, 619, 618
גן ארועים	901
ככר עירונית	627 - 625
דרך מאושרת	746, 742, 741, 738, 731, 729, 726, 724 - 719, 714, 713, 711 - 708, 706, 701
דרך מוצעת	744, 743, 740, 739, 737 - 732, 730, 728, 727, 725, 718 - 715, 712, 707, 705 - 703
דרך ו/או טיפול נופי	502
שביל	745, 702
חניון	504
בית קברות	1005
דיור מיוחד ומסחר	104
מגורים מסחר ותעסוקה	909 - 905, 208 - 201
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	914 - 912
מסחר ותעסוקה	915, 911, 910, 904 - 902
מסחר ותחבורה	503
מסחר ספורט ונופש	622, 621
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	501
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	1004

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	729, 726, 724 - 719, 711
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	730, 728, 727, 725, 718, 717, 703
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	406 - 404
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	102, 101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	914 - 912
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים מסחר ותעסוקה	208 - 205
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעסוקה	915, 911

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	620
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	603, 604, 616, 617, 623
בלוק תחנת תדלוק	מסחר ותחבורה	503
גבול מגבלות בניה	דיור מיוחד	105
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	502
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	701, 706, 708, 719, 720, 731, 746
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	707, 715, 733, 737, 739, 743, 744
גבול מגבלות בניה	ככר עירונית	626
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	401A, 401C, 401D, 401F
גבול מגבלות בניה	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	501
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	201, 202
גבול מגבלות בניה	מסחר ותחבורה	503
גבול מגבלות בניה	מסחר ספורט ונופש	621, 622
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	1001
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	620
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	618, 619, 628
גבול מגבלות בניה	שביל	702
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	601, 605 - 608, 630
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	1004
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	801
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	706, 711, 714
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	712, 715, 732
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	907
גבול מסדרון תשתיות עילי	מסחר ותעסוקה	904, 910
גבול מסדרון תשתיות עילי	מתקנים הנדסיים	1003
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	602, 617, 623
גבול מרחב תכנון	בית קברות	1005
גבול מרחב תכנון	דרך ו/או טיפול נופי	502
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	701, 706, 708, 711, 713, 720 - 723, 731, 742
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	707, 712, 716, 733 - 735, 737
גבול מרחב תכנון	חניון	504
גבול מרחב תכנון	מבנים ומוסדות ציבור	401A, 401B, 401E, 402
גבול מרחב תכנון	מגורים מסחר ותעסוקה	908
גבול מרחב תכנון	מלונאות (אכסון מלונאי)	209
גבול מרחב תכנון	מסחר ותחבורה	503
גבול מרחב תכנון	מסחר ספורט ונופש	621, 622
גבול מרחב תכנון	מתקנים הנדסיים	1002
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	601, 606, 611, 612, 624, 629
גבול מרחב תכנון	תעסוקה	801
גבול מתחם	דרך מאושרת	708, 731
גבול מתחם	דרך מוצעת	715, 716, 736, 739, 743, 744
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	401A, 401B, 401C, 401D, 401E, 401F



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	629, 615
דרך / מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	502
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	746, 731, 726, 713, 710 - 708, 701
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	716, 715, 707
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401B, 402, 404
דרך / מסילה לביטול	מלונאות (אכסון מלונאי)	209
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותחבורה	503
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	911, 902
דרך / מסילה לביטול	מסחר ספורט ונופש	622, 621
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	619, 618
דרך / מסילה לביטול	שביל	702
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	617, 610, 608 - 606, 601
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	801
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	736, 735, 718, 715, 712, 707
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	909 - 906
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	910, 904, 903
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	628, 618
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	614, 613
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	623, 617, 615
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	731
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	401A, 401C, 401D
זיקת הנאה	דרך מוצעת	735, 712
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	910
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	735, 732
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	103 - 101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	907, 906
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	904, 903
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	745
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	613
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	623, 602
חזית מסחרית	דרך מוצעת	740, 736, 735, 718, 716
חזית מסחרית	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	914 - 912
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	909 - 905, 208 - 201
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	915, 911, 910
חזית מסחרית	שטח פרטי פתוח	614, 613
חזית עם הוראות מיוחדות	בית קברות	1005
חזית עם הוראות מיוחדות	דיור מיוחד	105
חזית עם הוראות מיוחדות	דיור מיוחד ומסחר	104
חזית עם הוראות מיוחדות	דרך מוצעת	735, 716
חזית עם הוראות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	403, 402
חזית עם הוראות מיוחדות	מלונאות (אכסון מלונאי)	209
חזית עם הוראות מיוחדות	תעסוקה	801
טיילת	דרך מאושרת	731

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
טיילת	דרך מוצעת	716
טיילת	מבנים ומוסדות ציבור	401A, 401B, 401C, 401D, 401E
טיילת	שטח ציבורי פתוח	615
ציר הולכי רגל	דרך מאושרת	731
ציר הולכי רגל	דרך מוצעת	716
ציר הולכי רגל	מבנים ומוסדות ציבור	401A, 401B, 401C, 401D, 401E
ציר הולכי רגל	שטח ציבורי פתוח	615
ציר נחל	דרך מאושרת	722, 701
ציר נחל	דרך מוצעת	737, 735
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	623, 608, 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	708, 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	744, 743, 739, 737, 733
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401C, 401D
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותחבורה	503
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	607
תחום השפעה	דרך מאושרת	742, 731, 729, 726, 720, 719, 708
תחום השפעה	דרך מוצעת	744, 743, 739, 730, 728, 718, 715
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	401A, 401B, 401C, 401D, 401F, 404 - 406
תחום השפעה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	914 - 912
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	911
תחום השפעה	ספורט ונופש	620
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	617, 604
תחום השפעה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	1004

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
38.44	371,162	אזור חקלאי
4.26	41,136	אזור למוסדות ציבור
1.08	10,432	אזור מלונאות
0.39	3,786	בית עלמין
22.08	213,241	דרך מאושרת
0.96	9,240	מבנים ומוסדות ציבור
13.22	127,620	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
0.03	331	מתקני מקורות, באר מים
0.53	5,130	נהר, נחל אכזב, תעלת ניקוז אזורית
12.32	118,926	ספורט משולב במסחר ובידור
0.48	4,665	פרטי פתוח
0.57	5,467	שטח חניה ושירותי דרך
0.67	6,479	שטח לתחנת משנה
1.19	11,522	שטח ציבורי פתוח

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
3.57	34,450	שטח ציבורי פתוח כולל ספורט ללא בינוי
0.17	1,613	תחנת תדלוק
0.04	386	תעסוקה
100	965,586	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.40	3,824.87	בית קברות
0.77	7,453.93	גן ארועים
1.54	14,833	דיור מיוחד
1.21	11,676.83	דיור מיוחד ומסחר
1.23	11,863.91	דרך ו/או טיפול נופי
18.29	176,522.91	דרך מאושרת
9.22	88,955.32	דרך מוצעת
0.06	590.54	חניון
0.32	3,056.65	ככר עירונית
25.96	250,460.07	מבנים ומוסדות ציבור
1.66	16,000.79	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
1.18	11,346.91	מגורים ד'
0.89	8,631.39	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
9.16	88,372.22	מגורים מסחר ותעסוקה
0.91	8,739.04	מלונאות (אכסון מלונאי)
0.68	6,546.08	מסחר ותחבורה
3.85	37,140.28	מסחר ותעסוקה
3.83	36,961.56	מסחר ספורט ונופש
0.80	7,716.75	מתקנים הנדסיים
5.19	50,081.79	ספורט ונופש
3.71	35,758.46	פארק / גן ציבורי
0.17	1,600.76	שביל
0.27	2,614.38	שטח פרטי פתוח
7.37	71,155.62	שטח ציבורי פתוח
0.13	1,256.75	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
1.21	11,718.58	תעסוקה
100	964,879.4	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 208



תכנון זמין
מונה הדפסה 208



תכנון זמין
מונה הדפסה 208

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>1. לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות.</p> <p>2. ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה בסמכות ועדה מקומית, ובלבד שסך יח"ד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק.</p> <p>3. יותר קו בנין 0 במפלס תת הקרקע לצורך יצירת קומות חניה בין תאי שטח מס' 101 ל-102, ובין תאי שטח מס' 102 ל-103 הגובלים בסימון "זיקת הנאה למעבר ברכב" בהמשך לדרך מס' 6.</p>
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	1. מגורים. 2. דיור מיוחד. 3. מסחר קמעונאי, משרדים, מוסדות פיננסיים, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה וגלריות המתאימים באופיים לאזור מגורים. 4. חניה תת קרקעית ועילית ואזורי שירות, פריקה וטעינה. ר' סעיף מס' 6.3.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. בחזיתות תאי שטח מס' 201-209 הגובלות בדרכים מס' 1 ו-8 יחולו הנחיות עיצוב הנוגעות לחזית מסחרית. ר' סעיף מס' 6.1.
ב	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. בתאי שטח מס' 201-202, בתוך התחום המסומן בתשריט כ"מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן.
ג	סביבה ונוף
	1. שימוש התעסוקה לא יכלול שימושים המהווים מטרד למגורים.
ד	קווי בנין
	1. מרחק בין מבנים באותו מגרש יהיה 0 מ' או 10 מ' לפחות.
ה	הערות לטבלת הזכויות
	1. 20% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות. 2. ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה בסמכות ועדה מקומית, ובלבד שסך יח"ד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק. 3. בתאי שטח מס' 905-909 יותר ניווד זכויות למגורים באותו תא שטח ובלבד שסך כל הזכויות למגורים באותו תא שטח לא יפחת מ- 30%.

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
	4. שימוש מסחרי יותר בקומות קרקע ו-1 בלבד.
4.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	1. מגורים. 2. מסחר קמעונאי, משרדים, מוסדות פיננסיים, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה וגלריות המתאימים המתאימים באופיים לאזור מגורים. 3. מבנים לצרכי ציבור בנושאי חינוך, הוראה, מחקר, תרבות, דת, ספורט, בריאות ורפואה, רווחה, סיעוד וכו', לרבות שירותי תמך נלווים. 4. שטחי גינון, מצללות, ריהוט חוץ ומתקני משחק וספורט. 5. חניה תת קרקעית ועילית ואזורי שירות, פריקה וטעינה.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות 1. בחזיתות תאי שטח מס' 912-914 הגובלות בדרך מס' 8 יחולו הנחיות עיצוב הנוגעות לחזית מסחרית. ר' סעיף מס' 6.1.
ב	הערות לטבלת הזכויות 1. שימוש מסחרי יותר בקומות קרקע ו-1 בלבד.
4.4	דיור מיוחד
4.4.1	שימושים
	1. דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן תשע"ב (2012). 2. בית אבות, לרבות מחלקות סיעודיות ושירותים נלווים. 3. מבנים לצורכי בריאות ורווחה. 4. משרדים.
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות 1. בחזית תא שטח מס' 105 הגובלת בדרך מס' 2 יחולו הנחיות עיצוב הנוגעות לחזית עם הוראות מיוחדות. ר' סעיף מס' 6.1.
ב	קווי בנין 1. מרחק בין מבנים באותו מגרש יהיה 0 מ' או 10 מ' לפחות.
4.5	דיור מיוחד ומסחר
4.5.1	שימושים
	1. מגורי סגל עבור המרכז הרפואי לגליל. 2. מעונות/דירות להשכרה לסטודנטים ולאחרים. 3. מסחר.
4.5.2	הוראות
א	אדריכלות



תכנון זמין
מונה הדפסה 208

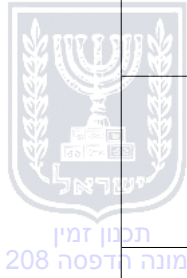


תכנון זמין
מונה הדפסה 208



תכנון זמין
מונה הדפסה 208

4.5	דיוור מיוחד ומסחר
	1. בחזית תא שטח מס' 104 הגובלת בדרך מס' 2 יחולו הנחיות עיצוב הנוגעות לחזית עם הוראות מיוחדות. ר' סעיף מס' 6.1.
ב	קווי בנין 1. מרחק בין מבנים באותו מגרש יהיה 0 מ' או 10 מ' לפחות.
ג	הערות לטבלת הזכויות 1. שימוש מסחרי יותר בקומות קרקע ו-1 בלבד.
4.6	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.6.1	שימושים 1. אכסון מלונאי לסוגיו, עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות המתעדכנים מעת לעת.
4.6.2	הוראות
א	אדריכלות 1. בחזית תא שטח מס' 209 הגובלת בדרך מס' 2 יחולו הנחיות עיצוב הנוגעות לחזית עם הוראות מיוחדות. ר' סעיף מס' 6.1.
ב	קווי בנין 1. מרחק בין מבנים באותו מגרש יהיה 0 מ' או 10 מ' לפחות.
4.7	מבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
	1. מבנים לצרכי ציבור בנושאי חינוך, הוראה, מחקר, תרבות, דת, ספורט, בריאות ורפואה, רווחה, סיעוד וכו', לרבות שירותי תמך נלווים. 2. שטחי גינון, מצללות, ריהוט חוץ ומתקני משחק וספורט. 3. מתקנים הנדסיים ומערכות תשתית (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכו') מעל ומתחת לקרקע. 4. שבילים, דרכים וחניות מעל ומתחת לקרקע, כולל גשרים ומנהרות. 5. מרכיבי ביטחון, לרבות גדרות ושערים. 6. בתאי שטח 401A-401E (מתחם 01): א. בית חולים, בית חולים חירום, שירותים רפואיים ושירותי תמך נלווים, מרפאות ומכונים רפואיים, מעבדות ומכוני מחקר. ב. מבנים להכשרה מקצועית ולהשכלה גבוהה. ג. מרכזי מבקרים. ד. אולמות לכנסים, להרצאות ולסדנאות. ה. שירותים נלווים, כגון: משרדים, חדרי אוכל, מטבחים, מכבסות, מחסנים, מבני משק ולוגיסטיקה, מסחר, בתי אוכל לסוגיהם, כיתות גן, מעונות יום, מעונות סגל ומלוניות לשרות באי המקום. ו. בתא שטח 401C יותר בנוסף מנחת מסוקים, לרבות התקנת מתקני עזר לניווט ומתקנים הדרושים להפעלתו הסדירה והבטוחה של המנחת, שטח בטיחות, דרכי גישה, תשתיות וגדר



4.7	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>ביטחון.</p> <p>ז. בכל תאי השטח במתחם 01 תותר הקמת מנחת מסוקים גם על גג מבנה, לרבות המתקנים הדרושים להפעלתו, בכפוף לאישור וועדה מקומית, רשות תעופה אזרחית (רת"א) או גורם רלוונטי מוסמך אחר עפ"י חוק, וכן המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ח. כל עוד לא יוקם ויופעל מנחת מסוקים בתא שטח 401C, יותר המשך הפעלתו של מנחת המסוקים הקיים בתאי שטח 401A ו-401D.</p> <p>ט. בתא שטח 401B תותר הקמת מתקן קוגנרציה.</p> <p>7. בתא שטח מס' 402: דיור סיעודי על שימושיו.</p> <p>8. מתקנים לויסות נגר.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. במתחם 01:</p> <p>א. מבנים קיימים הבנויים על גבול בין תאי שטח בתחום מתחם 01, לרבות תוספת למבנים אלו, לא יהוו סתירה לתכנית זו.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית להתיר הצבת מבנים יבילים זמניים עד לשלב סיום הבניה של מבנים על פי תכנית זו.</p> <p>2. בחזיתות תאי שטח מס' 402-403 הגובלות בדרך מס' 2 יחולו הנחיות עיצוב הנוגעות לחזית עם הוראות מיוחדות. ר' סעיף מס' 6.1.</p>
ב	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. במתחם מס' 01, בתוך התחום המסומן בתשריט כ"מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. במתחם 01:</p> <p>א. בין גבול התכנית לקו הבניין ההיקפי יותרו גידור, חניה, תשתיות, מבני שמירה וכו', באישור ועדה מקומית.</p> <p>ב. המרווח בין מבנים במתחם, לרבות בין תאי השטח הכלולים בו, ייקבעו בשלב מתן היתרי בניה במסגרת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>ג. המרווח ייקבע באופן שניתן יהיה לבנות בניה חדשה בצמוד למבנה קיים, כפי שייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>2. בתא שטח מס' 402: מרחק בין מבנים באותו מגרש יהיה 0 מ' או 10 מ' לפחות.</p>
ד	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. במתחם מס' 01 לא יעבור גובה המבנים את הגובה המותר לפי הגבלות מנחת המסוקים הקבוע בהוראות תכנית זו.</p>
ה	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. במתחם מס' 01 הכולל את תאי שטח מס' 401A-401E סומנו צירים ירוקים שמטרתם הינה חיזוק הממשק בין מרכיבי המרכז הרפואי לבין עצמם, וכן בין המרכז הרפואי לבין סביבתו,</p>



4.7	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>הכוללים כדלקמן:</p> <p>א. ציר הממשיך את השצ"פ בתא שטח מס' 632 במזרח לכיוון השצ"פ בתא שטח מס' 617 ושטח ביעוד ספורט ונופש בתא שטח 620 במערב.</p> <p>ב. ציר הממשיך דרומה את השפ"פ בתא שטח מס' 614 מצפון.</p> <p>ג. ציר המהווה מעין טבעת פנימית בתוך מתחם המרכז הרפואי, המתחבר אל דרך הכניסה הדרומית למרכז הרפואי (כביש 89 הישן).</p> <p>2. מיקומם המדויק של צירים אלו, לרבות רוחבם ומאפייניהם התפקודיים והנופיים, ייקבע במסגרת תכנית הבינוי, ויותרו בהם שינויים בהתאמה לבינוי המוצע, באישור הועדה המקומית, תכנון זמין 208</p> <p>בדגש על השימוש בהם לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>
ו	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>1. מיקום, תכנון והגבלות מנחת המסוקים במתחם מס' 01 (המרכז הרפואי לגליל) יהיו עפ"י המפורט בנספח התעופה לתכנית זו.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום המרכז הרפואי הקיים יהיה הכנת תכנית מפורטת.</p> <p>2. תנאי לתכנון מפורט יהיה הכנת סקר סביבתי הכולל בדיקת קרקע מזהמת ואסבסט פריד, באישור המשרד להגה"ס ומשרד הבריאות.</p>
4.8	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
4.8.1	<p>שימושים</p> <p>1. מסוף תחבורה וכל הנדרש לתפעולו.</p> <p>2. חניון לילה.</p> <p>3. מבנים לצרכי ציבור בנושאי חינוך, הוראה, מחקר, תרבות, דת, ספורט, רווחה, לרבות שירותי תמך נלווים.</p> <p>4. חניה תת קרקעית ועילית ואזורי שירות, פריקה וטעינה.</p> <p>5. מתקנים לויסות נגר.</p>
4.8.2	<p>הוראות</p>
א	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. בתא שטח מס' 501, בתוך התחום המסומן בתשריט כ"מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן.</p>
4.9	מסחר ותחבורה
4.9.1	<p>שימושים</p> <p>1. תחנת תדלוק וכל הנדרש לתפעולה.</p> <p>2. מסחר.</p> <p>3. חניה עילית ואזורי שרות ופריקה וטעינה.</p>
4.9.2	<p>הוראות</p>
א	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. בתא שטח מס' 503, בתוך התחום המסומן בתשריט כ"מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן.</p> <p>2. כל המיכלים ו/או תשתיות הדלק ימוקמו מחוץ לאזור מגן של קידוח מי שתיה.</p>

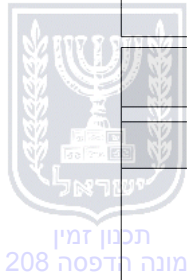
4.10	תעסוקה
4.10.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים. 2. מפעלי הייטק או מפעלים ומתקנים לוגיסטיים. 3. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, מוסדות פיננסיים. 4. שבילים, דרכים, חניות עיליות ותת קרקעיות. 5. אזורי שרות, פריקה וטעינה.
4.10.2	הוראות
א	אדריכלות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בחזית תא שטח מס' 801 הגובלת בדרך מס' 2 יחולו הנחיות עיצוב הנוגעות לחזית עם הוראות מיוחדות. ר' סעיף מס' 6.1.
ב	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בתא שטח מס' 801, בתוך התחום המסומן בתשריט כ"מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן.
ג	קווי בנין
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מרחק בין מבנים באותו מגרש יהיה 0 מ' או 10 מ' לפחות.
4.11	מסחר ותעסוקה
4.11.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, מוסדות פיננסיים. 2. משרדים, בתי עסק ומפעלי הייטק, לרבות מפעלים לטכנולוגיות רפואיות וביוטכנולוגיה. 3. מעבדות ומחקר, לרבות שירותים נלווים, כגון: מחסנים, מבני משק ולוגיסטיקה. 4. מבנים להכשרה מקצועית. 5. שטחי גינון, מצללות, ריהוט חוץ ומתקני משחק וספורט. 6. מתקנים הנדסיים ומערכות תשתית (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכו') מעל ומתחת לקרקע. 7. שבילים, דרכים וחניות מעל ומתחת לקרקע, כולל אזורי שרות לפריקה וטעינה. 8. מרכיבי ביטחון, לרבות גדרות ושערים.
4.11.2	הוראות
א	אדריכלות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בחזיתות תאי שטח מס' 910-911 ו-915 הגובלות בדרכים מס' 2 ו-8 יחולו הנחיות עיצוב הנוגעות לחזית מסחרית. ר' סעיף מס' 6.1.
ב	קווי בנין
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מרחק בין מבנים באותו מגרש יהיה 0 מ' או 10 מ' לפחות.
ג	הערות לטבלת הזכויות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שימוש מסחרי יותר בקומות קרקע ו-1 בלבד.
4.12	מסחר ספורט ונופש
4.12.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. אצטדיון ספורט.





מסחר ספורט ונופש	4.12
<p>2. מגרשים, מתקני ספורט, בריכות שחיה, אולמות ספורט וכל השימושים הנלווים להם.</p> <p>3. מסחר ובתי אוכל.</p> <p>4. משרדים ומתקנים לוגיסטיים לניהול האתר.</p> <p>5. שבילים, דרכים וחניות.</p> <p>6. סככות צל, שטחי גינון.</p> <p>7. מתקנים לויסות נגר.</p> <p>8. בתא שטח מס' 621 תותר הקמת בריכה לאיגום מים, בהתאם לצרכי המים העירוניים ובאישור הועדה המקומית נהריה.</p> <p>9. בתא שטח מס' 621 תותר הכשרת שטח לטובת נחיתה והמראה של מסוקים לפינוי נפגעים, באישור מהנדס העיר, משרד הביטחון ורת"א.</p>	

הוראות	4.12.2
א	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>1. בתא שטח מס' 621, בתוך התחום המסומן בתשריט כ"מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן.</p>	
ב	קווי בנין
<p>1. בין תאי שטח מס' 621 ו-622 יותר קו בנין 0.</p>	



ספורט ונופש	4.13
שימושים	4.13.1
<p>1. מגרשים, מתקני ספורט, אולמות ספורט וכל השימושים הנלווים להם.</p> <p>2. בריכות שחיה.</p> <p>3. מסעדה, מזנון ומתקני שרות נלווים.</p> <p>4. משרדים ומתקנים לוגיסטיים לניהול האתר בלבד.</p> <p>5. שבילים, דרכים וחניות.</p> <p>6. סככות צל.</p>	
הוראות	4.13.2
א	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>1. בתא שטח מס' 620, בתוך התחום המסומן בתשריט כ"מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן.</p>	



גן ארועים	4.14
שימושים	4.14.1
<p>1. אולם/גן אירועים.</p> <p>2. מרכז כנסים.</p>	
הוראות	4.14.2

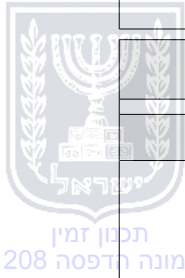
פארק / גן ציבורי	4.15
שימושים	4.15.1
<p>1. פארק שכונתי וגינה ציבורית וכל השימושים, העבודות והמבנים הדרושים לתפקודם.</p> <p>2. מפעל ניקוז, מתקני ניקוז.</p> <p>3. מתקנים פתוחים לנופש בחיק הטבע, גני משחקים, מתקני ספורט וכושר פתוחים.</p> <p>4. טיילת, שבילי אופניים, מתקנים לרכיבה ספורטיבית ורכיבה אתגרית.</p>	



פארק / גן ציבורי	4.15
<p>5. תחנות מידע. 6. עמדות תצפית. 7. שווקים פתוחים, ירידים ותערוכות לתקופות קצרות. 8. עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים קלים כגון משתלות/חממות ומבני אחסנה לכלי עבודה וציוד הקשור לגינות קהילתיות. 9. קיוסקים וכדומה, ובלבד ששטח הבניה הכולל של כל מבנה אינו עולה על 25 מ"ר. 10. שירותים ציבוריים. 11. מבנים, אזורי תפעול, אחסנה ותשתיות לצורך תפעול הפארק וניהולו. 12. רחבות התכנסות ורחבות עירוניות המיועדות לארועים וירידים. 13. דרכי שרות לתחזוקה ותפעול הפארק, לרבות ערוץ הנחל והניקוז. 14. קווים ומתקני תשתיות. 15. בתאי שטח מס' 618 ו-619 תותר הכשרת שטח לטובת נחיתה והמראה של מסוקים לפינוי נפגעים, באישור מהנדס העיר, משרד הביטחון ורת"א.</p>	
הוראות	4.15.2
<p style="text-align: center;">א</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. בתאי שטח מס' 618-619 ו-628, בתוך התחום המסומן בתשריט "מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן.</p>	
מתקנים הנדסיים	4.16
שימושים	4.16.1
<p>1. מתקני תשתית והנדסה. 2. בתא שטח מס' 1003 : א. תחנת משנה כמבנה סגור לצורך הורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה, על כל המתקנים הראשיים והמשניים שיידרשו לכך מעת לעת (להלן התחמ"ש). ב. המתקנים הראשיים כוללים בתי פיקוד, מסדרים חשמליים במבנים סגורים ו/או פתוחים ומבנים תפעוליים. ג. המתקנים המשניים כוללים פורטלים, עמודים וגדרות, מסדרי חשמל קבועים וניידים, מיכלי מי כיבוי, משאבות, דרכים פנימיות, ביתן שומר וכל מבנה או מתקן הדרוש להפעלה תקינה של התחנה.</p>	
הוראות	4.16.2
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	4.17
שימושים	4.17.1
<p>1. מתקן קידוח מים והשימושים הנלווים לו. 2. שטחי גינון ונטיעות. 3. תשתיות הנדסיות. 4. תאורה ושילוט.</p>	
הוראות	4.17.2
חניון	4.18
שימושים	4.18.1
<p>1. מבנה חניה עילי או תת-קרקעי וכל המתקנים הנדרשים לתפעולו.</p>	
הוראות	4.18.2



4.18	חניון
א	בינוי ו/או פיתוח 1. יותרו נטיעות וגינון כחלק מפיתוח שטח החניון.
4.19	שטח ציבורי פתוח
4.19.1	שימושים 1. פארק וגינה ציבורית וכל השימושים, העבודות והמבנים הדרושים לתפקודם. 2. מזנונים ושירותים ציבוריים. 3. מתקני תשתית עיליים בתנאי שאינם מתקנים עיליים חוצי אפיק. 4. מתקני תשתית תת קרקעיים. 5. שבילים.
4.19.2	הוראות
א	ביוב, ניקוז, מים, תברואה 1. בתאי שטח מס' 606-707, בתוך התחום המסומן בתשריט כ"מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן.
4.20	שטח פרטי פתוח
4.20.1	שימושים 1. פארק וגינה ציבורית וכל השימושים, העבודות והמבנים הדרושים לתפקודם. 2. מתקני תשתית עיליים ותת קרקעיים.
4.20.2	הוראות
4.21	ככר עירונית
4.21.1	שימושים 1. שטחי כינוס ושהייה, פרגולות צל. 2. ריהוט רחוב, תאורה. 3. גינון ונטיעות. 4. מעבר תשתיות.
4.21.2	הוראות
א	ביוב, ניקוז, מים, תברואה 1. בתא שטח מס' 627, בתוך התחום המסומן בתשריט כ"מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. שטחי הריצוף לא יעלו על 80% מהשטח להבטחת חלחול מי נגר. 2. הכיכר תתוכנן לתנועה נוחה בין תחנת המטרונית הסמוכה והרחובות העירוניים הגובלים. 3. בכיכר ישולבו גינון, נטיעות גופי מים (מיזרקות, בריכות שיקוף וכד). 4. סוג ההצללה בשטח הכיכר יהיה אחיד לכל אורך החזית המסחרית כחלק מהפיתוח הנופי של הרחוב. הכיכר יינטעו עצי צל רבים ככל הניתן. 5. לא תותר כניסת כלי רכב לכיכר, למעט רכבי אספקה ורכבי חירום בהסדרים ובמועדים שיוגדרו על ידי הרשות המקומית. 6. לא תותר חניה בשטח הכיכר במפלס הרחוב. 7. עומק הקרקע המינימלי לצורכי שתילות ונטיעות במפלס הכיכר לא יפחת מ-1 מ' נטו.



4.21	ככר עירונית
4.22	בית קברות
4.22.1	שימושים
	1. בית עלמין וכל הנדרש לתפעולו.
4.22.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. בכל שלב של ביצוע התכנית או חלקים ממנה ועד למימושה, יישמרו תנאים המאפשרים תפקוד נכון זמין מלא של בית העלמין שבתחום התכנית, לרבות דרך גישה, תשתיות מים, חשמל וכו' וביצוע התקנות תשתיות ארעיות ככל שנדרש, באחריות הועדה המקומית נהריה ובתיאום עם רמ"י.
4.23	שביל
4.23.1	שימושים
	1. שבילי הליכה, שביל אופניים ומסלול ריצה. 2. דרכי שירות למעבר רכב, חניות עיליות ותת קרקעיות. 3. שטחי גינון.
4.23.2	הוראות
א	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. בתא שטח מס' 702, בתוך התחום המסומן בתשריט כ"מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן.
4.24	דרך ו/או טיפול נופי
4.24.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965, למעט מסילת ברזל. 2. חניות עיליות ותת קרקעיות. 3. גינון ונטיעות. 4. מתקני תשתית עיליים ותת קרקעיים.
4.24.2	הוראות
א	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. בתאי שטח מס' 502-503, בתוך התחום המסומן בתשריט כ"מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן.
ב	חניה
	1. בתאי שטח מס' 502-503 תהיה אפשרות לביצוע חניות עיליות ותת קרקעיות עבור אצטדיון הספורט.
ג	סביבה ונוף
	1. כל פיתוח בתאי שטח מס' 502-503 יכלול גינון ונטיעות.
4.25	דרך מוצעת
4.25.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965, למעט מסילת ברזל. 2. מתקני תשתית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 208



תכנון זמין
מונה הדפסה 208



תכנון זמין
מונה הדפסה 208

4.25	דרך מוצעת
4.25.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תכנון הדרכים ייעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות.
4.26	דרך מאושרת
4.26.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965, למעט מסילת ברזל. 2. מתקני תשתית.
4.26.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תכנון הדרכים ייעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 208



תכנון זמין
מונה הדפסה 208



תכנון זמין
מונה הדפסה 208

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	5	5	5	2	11	40	60	60	14955	5285	3120	6550	3305	101		מגורים ד'	
5	5	5	5	2	11	40	60	60	15409	5739	3120	6550	3589	102		מגורים ד'	
5	5	5	5	2	11	40	60	60	16801	7131	3120	6550	4459	103		מגורים ד'	
									56050			11210	44840	104	דיוור מיוחד ומסחר	דיוור מיוחד ומסחר	
									14012			2802	11210	104	מסחר	דיוור מיוחד ומסחר	
5	5	5	5	2	11	40	(1) 200	60	88745	18683	14012	56050	11683	104	<סך הכל>	דיוור מיוחד ומסחר	
(3) 15	5	5	5	2	11	40	(2) 500	40	83065	23733	19580	39752	14840	105		דיוור מיוחד	
									56232			19952	36280	201	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
									6035			1207	4828	201	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
									6035			1207	4828	201	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
7	5	7	5	3	24	85.5	336	60	84396	16094	22366	45936	10064	201	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
									70290			24940	45350	202	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
									7067			1413	5654	202	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
									7067			1413	5654	202	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 208



7 תכנון זמין
מונה הדפסה 208

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
7	5	7	5	3	24	85.5	420	60	103270	18846		27766	56658	11785	202	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
									56232			19952	36280		203	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
									5670			1134	4536		203	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
									5670			1134	4536		203	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
7	5	5	7	3	24	85.5	336	60	82690	15118		22220	45352	9452	203	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
									11268			4048	7220		204	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
									1871			374	1497		204	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
									1871			374	1497		204	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
7	5	5	5	2	11	40	64	60	19999	4989		4796	10214	3119	204	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
									11268			4048	7220		205	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
									3129			626	2503		205	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 208



תכנון זמין
מונה הדפסה 208

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
										3129			626	2503		205	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
7	5	5	5	2	11	40	64	60	25870	8344		5300	12226	5217	205	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
									11268			4048	7220		206	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
									3090			618	2472		206	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
									3090			618	2472		206	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
7	5	5	5	2	11	40	64	60	25690	8242		5284	12164	5153	206	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
									16902			6072	10830		207	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
									3046			609	2437		207	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
									3046			609	2437		207	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
7	5	7	5	2	11	40	96	60	31119	8125		7290	15704	5080	207	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
									11268			4048	7220		208	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 208

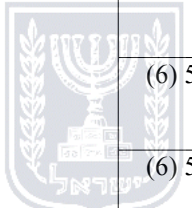


תכנון זמין
מונה הדפסה 208

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
										2219			444	1775		208	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										2219			444	1775		208	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
7	5	5	7	2	11	40	64	60	21623	5917		4936	10770	3700	208	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5		5	19	(4) 200	40	13983			3496	10487	8743	209		מלונאות (אכסון מלונאי)	
(6) 5	(6) 5	(6) 5	(6) 5	3	15	54		75	451015	) 208015 (5		) 63000 (5	) 180000 (5	86673	401A		מבנים ומוסדות ציבור
(6) 5	(6) 5	(6) 5	(6) 5	3	15	54		75	107894	) 53894 (5		) 14000 (5	) 40000 (5	22456	401B		מבנים ומוסדות ציבור
(6) 5	(6) 5	(6) 5	(6) 5	3	7	25		75	116698	) 51898 (5		) 16800 (5	) 48000 (5	21624	401C		מבנים ומוסדות ציבור
(6) 5	(6) 5	(6) 5	(6) 5	3	15	54		75	121987	) 67987 (5		) 14000 (5	) 40000 (5	28328	401D		מבנים ומוסדות ציבור
(6) 5	(6) 5	(6) 5	(6) 5	3	25	89		75	339187	) 106987 (5		) 60200 (5	) 172000 (5	44578	401E		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5		5	19		35	30657	16350		2146	12161	10219	402		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5		5	19		45	8788			3076	5712	4882	403		מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 208



תכנון זמין
מונה הדפסה 208

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
											שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	5	5	5		5	19		45	25969			9089	16880	14427	404		מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	5		5	19		45	2880			1008	1872	1600	405		מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	5	2	5	19		45	27832			9741	18091	15462	406		מבנים ומוסדות ציבור		
									47494			9499	37995		501	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור והתחברה		
									3392			678	2714		501	תחבורה	מבנים ומוסדות ציבור והתחברה		
5	5	5	5	1	7	26		50	64456	13570		10177	40709	16962	501	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור והתחברה		
5	5	5	5	1	1	6		50	10872	10479		131	262	13099	502		דרך ו/או טיפול נופי		
									1867			131	1736		503	מסחר	מסחר והתחברה		
									700			200	500		503	תחבורה	מסחר והתחברה		
5	5	5	5		2	8.5		50	2567			331	2236	6579	503	<סך הכל>	מסחר והתחברה		
5	3	3	3	1	1	6		50	763	473		30	260	590	504		חניון		
5	5	5	5		1	6		4	152			76	76	3816	616		שטח ציבורי פתוח		
5	5	5	5		3	12		15	15024			1502	13522	50082	620		ספורט וגנופש		



תכנון זמין
מונה הדפסה 208

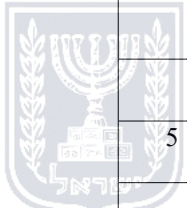


תכנון זמין
מונה הדפסה 208

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
											שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	5	5	5	2	9	33		85	88210	44050		8865	35295	27531	621		מסחר ספורט ונופש		
5	5	5	5	1	3	12		60	17156	5967		2238	8951	7459	622		מסחר ספורט ונופש		
5	5	5	5		2	8.5		25	1106			316	790	5264	628		פארק / גן ציבורי		
5	5	5	5	1	5	19		40	28150	9383		4692	14075	11729	801		תעסוקה		
5	5	5	5	1	3	12		60	15304	6122		1836	7346	7652	901		גן ארועים		
									8278			1656	6622		902	מסחר	מסחר ותעסוקה		
									24833			4967	19866		902	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	5	5	5	2	9	33		60	44148	11037		6623	26488	6898	902	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה		
									10165			2033	8132		903	מסחר	מסחר ותעסוקה		
									71156			14231	56925		903	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	5	5	5	3	17	61		60	101651	20330		16264	65057	8471	903	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה		
									11199			2240	8959		904	מסחר	מסחר ותעסוקה		
									78389			15678	62711		904	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	5	5	5	3	17	61		60	111985	22397		17918	71670	9332	904	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה		
									1610			503	1107		905	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
									5738			1158	4580		905	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		



תכנון זמין
מונה הדפסה 208



תכנון זמין
מונה הדפסה 208

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
										22850			4580	18270		905	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
7	5	5	5	2	11	40	13	60	) 38251 (7	8053		6241	23957	5033	905	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
										2647		827	1820		906	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
										9431		1903	7528		906	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
										37555		7528	30027		906	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
7	5	5	5	2	11	40	22	60	) 62868 (7	13235		10258	39375	8272	906	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
										3804		1189	2615		907	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
										13551		2734	10817		907	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
										53967		10817	43150		907	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
7	5	5	5	2	11	40	32	60	) 90341 (7	19019		14740	56582	11887	907	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
										1511		472	1039		908	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 208



תכנון זמין
מונה הדפסה 208

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
										5384			1086	4298		908	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										21442			4298	17144		908	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
7	5	5	5	2	11	40	13	60	35894 (7)	7557		5856	22481	4723	908	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
										1878		587	1291		909	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
										6688		1349	5339		909	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
										26636		5339	21297		909	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
7	5	5	5	2	11	40	16	60	44589 (7)	9387		7275	27927	5867	909	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
										8694		1739	6955		910	מסחר	מסחר ותעסוקה	
										34776		6955	27821		910	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
7	5	5	5	2	11	40		60	55062	11592		8694	34776	7245	910	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	
										2788		558	2230		911	מסחר	מסחר ותעסוקה	
										11150		2230	8920		911	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	2	11	40		60	17655	3717		2788	11150	2323	911	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 208



תכנון זמין
מונה הדפסה 208

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות						עיקרי		
						1956			587	1369		912	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
						2961			587	2374		912	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
						11842			2374	9468		912	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
5	5	5	5	2	11	40	16	60	21228 (7)	4469		3548	13211	2793	912	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									2030			609	1421		913	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									3075			609	2466		913	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									12300			2466	9834		913	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 208



תכנון זמין
מונה הדפסה 208

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי		
5	5	5	5	2	11	40	17	60	22047 (7)	4642		3684	13721	2901	913	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
									2057			617	1440		914	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
									3114			617	2497		914	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
									12457			2497	9960		914	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	2	11	40	17	60	22329 (7)	4701		3731	13897	2938	914	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
									3446			689	2757		915	מסחר	מסחר ותעסוקה	
									13785			2757	11028		915	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	2	11	40		60	21826	4595		3446	13785	2872	915	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	
0	0	0	0		2	8.5		65	211			65	146	324	1001			מתקנים הנדסיים
5	3	3	3		2	8.5		65	491			151	340	755	1002			מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 208



תכנון זמין
מונה הדפסה 208

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה				גודל כללי				
5	5	5	5		3	16		5500			500	5000	6638	1003		מתקנים הנדסיים
2	2	2	2		2	8.5		817			251	566	1257	1004		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים



האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. גודל מגרש כללי עשוי להשתנות לעת הכנת תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- ב. גובה מבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת (+0.00-) למעקה הגג העליון של קומת המערכות או הקומה הגבוהה במבנה.
- ג. מספר הקומות כולל קומת מערכות ומתקנים טכניים על הגג (חדרי מכונות, מיכלי מים, מתקנים סולריים וכו').
- ד. במקרה של סתירה בין קו בנין מדרך בתשריט לבין קו בנין המצוין בטבלה לעיל - יגבר קו הבנין המצוין בתשריט.
- ה. תותר העברת שטחים עיקריים מהמפלסים מעל לכניסה הקובעת למפלסים תחת הכניסה הקובעת.
- ו. שטחי השירות כוללים שטח לחדרי שנאים, בהתאם לצרכים ובתיאום עם חברת החשמל.
- ז. שטחי השירות כוללים שטח למתקנים עבור גז טבעי נמוך מאד.
- ח. בסמכות ועדה מקומית לנייד זכויות בין שימושים למסחר ותעסוקה עד 10% מסך זכויות הבניה, ובלבד שיישמר סך כל הזכויות בכל השימושים באותו תא שטח.
- ט. בסמכות הוועדה המקומית ניתן יהיה להגדיל את שטחי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות עפ"י התקן לעת הוצאת היתרי בניה.
- י. בנוסף לשטחים העיקריים תותר תוספת שטח עיקרי בסך של 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.
- י"א. מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במניין שטחי הבניה.
- י"ב. גובה הבינוי יהיה בכפוף להגבלות משרד הביטחון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יח"ד עבור מגורי סגל מרכז רפואי, סטודנטים ואחרים.
- (2) יח"ד עבור דיור מוגן.
- (3) עפ"י רדיוס 80 מ' ממרכיבי תדלוק, בהתאם לתמ"א 18.



(4) עבור אכסון מלונאי.

(5) במתחם מס' 1 : בסמכות הועדה המקומית להתיר ניווד זכויות בניה של שטח עיקרי ושטח שירות בין תאי השטח 401E - 401A, עד 30% מהיקף הזכויות המותר, ובלבד שסך היקף הזכויות בכל המגרש לא יעלה.

(6) קו בנין בין תאי שטח במתחם מס' 1 מעל ומתחת לקרקע : 0.

(7) ניווד זכויות בניה מהשימושים האחרים לטובת מגורים יותר בסמכות ועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 208



תכנון זמין
מונה הדפסה 208

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

1. בתאי שטח מס' 104, 105, 209, 402 ו-801, עם סימון "חזית עם הוראות מיוחדות":
 - א. יושם דגש על עיצוב החזיתות הפונות לדרך מס' 2 כרחוב עירוני ראשי.
 - ב. לא יתאפשר מיקום מרכיבי מבנים כגון: שירותים, מקלחות, מחסנים, פירים וכו', אלא באישור הועדה המקומית.
2. בתאי שטח מס' 208-201, 915-905 עם סימון "חזית מסחרית":
 - א. חזית המבנים תכלול מעבר מקורה ברוחב 7 מ' לפחות.
 - ב. יותר מסחר בקומת הקרקע ובקומה 1 בלבד, בכל תחום תא השטח.
 - ג. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים באותו ייעוד.
 - ד. תחייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
 - ה. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.
 - ו. גובה קומת קרקע מסחרית הפונה לרחוב לא יפחת מ 4.5 מ'
 - ז. קו בנין קדמי למרכיבי המבנים הגובלים בדרך, יהיה כדלקמן: לקולונדה במפלס הרחוב: 0 מ' מגבול רצועת הדרך. לכל הקומות שמעל פני הקרקע, כולל קומת הקרקע (פרט לקולונדה): 7 מ'.

6.2

תכנית בינוי

1. תנאים להוצאת היתר בניה לסלילה ופיתוח בתחום התכנית:
 - א. אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית לכל תחום התכנית, או לחלקים ממנה, עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית מסיבות שינומקו בהחלטתה. תכנית הבינוי והפיתוח תוכן בקנ"מ 500:1, לרבות נספחי גינון, תשתיות, גבהי 0.00 למבנים, גבהי פיתוח, קירות תמך, קירות אקוסטיים, פתרונות תנועה וחניה, חתכים, פרטי פיתוח טיפוסיים, מתקני תברואה, הנחיות מפורטות לעיצוב אדריכלי של חזיתות מסחריות וחזיתות עם הנחיות מיוחדות, ככל שסומנו בתשריט יעודי הקרקע וכו'.
 - ב. בתחום המרכז הרפואי, במתחם מס' 01, תאושר תכנית הבינוי והפיתוח לאחר קבלת אישור משרד הבריאות.
 - ג. לפני הוצאת היתרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, או חלק ממנו, או מספר תאי שטח צמודי דופן, עפ"י קביעת הוועדה המקומית, משיקולים שתפרט בהחלטתה. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:250 ותכלול: תיאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח, לרבות שלביות הפיתוח. תכנית הבינוי תוכן על רקע מפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך.
 - ד. קבלת אישור המועצה האזורית "מטה אשר" לתכנית העתקת קו הסניקה של מושב בן עמי.
 - ה. הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור הוועדה המקומית ורשות ניקוז ונחלים גליל מערבי.
2. מבנים נפרדים באותו תא שטח יתוכננו בצורה מתואמת ומשולבת מבחינה חזותית להנחת דעתה של הוועדה המקומית. המגרשים יהיו מגוננים ובתכנית הפיתוח ישולבו עצי צל ומתקני הצללה לשהיית חוץ בהתאם לייעודו של המבנה.

פתרונות הפרשי גבהים - תימוך :

1. פתרון הפרשי גבהים ייעשה באמצעות קיר תומך או מסלעה גננית. לא יותר ביצוע מסלעות אנכיות. גובה קירות המקסימלי יהיה 2 מ'. מעבר לכך יפוצל הקיר באמצעות מדרגה ברוחב מינימלי של 60 ס"מ. קירות תומכים יהיו מחופים באבן טבעית/מתועשת או טיח.
2. מסלעות יבנו בשילוב רצועות גינון. לא תותר בניית מסלעה לגובה שמעל שני נדבכים ללא מרווח לנטיעות ברוחב מינימלי של 75 ס"מ. פיתוח מסלעה מעל או מתחת קיר תומך ייעשה תוך שמירת מרווח של לפחות 1.5 מ' בין קו גמר הקיר ונדבך המסלעה העליון/תחתון.
3. הפרשי גבהים בחזיתות המגרשים הפונות לשטחים ציבוריים או למגרשים שכנים יהיו מוסדרים באמצעות קיר ולא על ידי מסלעה.

דרכים וחניות :

1. פיתוח שטחי הדרכים בתכנית יהיה אחיד בכל הקשור לחומרי הגמר ועיצוב ריהוט הרחוב והתשתיות השונות כדוגמת עמודי תאורה, שילוט עירוני, ספסלים, סככות צל ועוד.
2. בכל חתכי הרחוב שרוחבם מ' 16 ומעלה ישולבו עצי צל בשתי המדרכות. בצירי רחובות שבהם יש מפרדה ישולבו עצים גם בתחום המפרדה. העצים יהיו בעלי נוף רחב ומערכת שורשים שאינה אגרסיבית.

שצ"פ:

1. יש למקם בשטחים הציבוריים הפתוחים מוקדי פעילות מגוונים כדוגמת מתקני משחקים, מתקני ספורט ואזורי התכנסות ונופש, בהתאמה לתשריט הנספח הנופי, ליצירת תפישת אחידה של מוקדי פעילות במרחקי הליכה סבירים לכל תושבי ומשתמשי המתחם.
2. מיקום המוקדים ייעשה כך שיוותרו שטחי שצ"פ אקסטנסיביים אשר ניתן לנצלם כמרחבי ניקוז וחלחול ולפיתוח אקסטנסיבי שעלות הקמתו ואחזקתו נמוכה.
3. בשטחי שצ"פ יישמרו לפחות 50% משטח השצ"פ כשטח טבעי/מגונן שאינו מחופה בחיפוי קשיח. שטחים אלה ישמשו לניקוז ויהיו מונמכים מסביבתם. בפיתוח הנופי ישולבו אמצעים להשתיית ולהחדרת נגר עלי כדוגמת אגנים סגורים, בורות חלחול ולימנים, תכנון הצמחיה ייעשה בהתאמה לתכנון הניקוז באופן שיחסוך בהשקיה ויאפשר שימוש במי הנגר.
4. פתרונות ניקוז בשטחי שצ"פ יהיו במידת הניתן באמצעות תעלות בעלות אופי נופי-טבעי. ההסדרה של תעלות אלה תעשה באמצעות סלעי מסלעה ואבן לקט בשילוב שטחי גינון ונטיעות ליצירת חזות טבעית.
5. מתקני תשתית כדוגמת מגופי מים וחדרי טרנספורמציה בשטחי שצ"פ ימוקמו בריחוק רב ככל הניתן ממוקדי הפעילות. בהיקפם יבוצעו גינון ונטיעות להסתרה.
6. הפיתוח לאורך צירי הולכי רגל ואופניים שאינם בחתך רחוב יכלול נטיעות עצי צל ופינות ישיבה מוצלות.
7. תכנון התאורה בשטחים הציבוריים ההיקפיים ובדרכים ייעשה באופן אשר ימנע ככל הניתן תאורת שטחים פתוחים וחקלאיים. תאורה היקפית ותאורת צירי התנועה תותקן כך שהאור יוטל אל פנים אזורי המגורים והרחובות. באזורים שאינם מיועדים לשימוש אינטנסיבי תהיה התאורה מינימאלית או לא תותקן תאורה כלל.

מתקנים הנדסיים :

1. בשטחים ביעוד "מתקנים הנדסיים" יבוצעו עבודות גינון בהיקף המגרש להסתרת המתקנים ההנדסיים והגידור בהיקפם.

6.4

דרכים תנועה ו/או חניה

1. תכנית הפיתוח, המהווה תנאי להיתר בניה, תוכן עפ"י עקרונות אלו ותאפשר:
 - א. מיקום תחנות תח"צ ליד מוקדים עם פעילות אנושית אינטנסיבית, לעידוד שימוש גובר בתח"צ והקטנת התלות ברכב הפרטי, עידוד ההליכה הרגלית והרכיבה על אופניים, תוך הגדלת הניידות לשאר המוקדים בסביבה.
 - ב. עידוד תנועה רגלית ממקום למקום תוך התאמה לצרכיהם של הולכי הרגל (רוחב נדרש, שימושים הצופים לציר התנועה, צל, עניין (מסחר, חלונות, ריבוי משתמשים, אסתטיקה), רצף, קיצור מרחקים וכו'), בין היתר באמצעות חזיתות רחוב מוצלות בצריה הראשיים.
 - ג. עידוד יצירת צירי נסיעה בטוחים לרוכבי אופניים ורכב איטי מאד (קורקינטים, סגהווי, סקטים וכו'), תוך הבטחת בטיחותם של המשתמשים בהם, והקצאת מקומות לחניית אופניים.
 - ד. הקצאת שטחים נרחבים לשימושי התחבורה ציבורית (דרכים ומסוף) וסמיכות מרכזי המסחר והתעסוקה למסוף התחבורה.
2. על התכנית יחולו ההנחיות המרחביות של עיריית נהריה.
3. התכנון ייעשה עפ"י תקן חניה עבור מתע"ן לאזור א' ו-ב' (חניה מופחתת עבור פיתוח מוטה תח"צ), רדיוס כיסוי שירות של 200 מ', עם שבילי אופנים וחלופות לתוואי מטרונית וגמישות חתכים המאפשרת זאת.
4. תותר חניה תת קרקעית בקומת מרתף עד גבולות המגרש, בשטח שלא יעלה על 80% משטח המגרש.
5. החניה העילית לא תפנה אל הרחוב.
6. החניות העיליות תהיינה משולבות באיי צמחיה ועצים למטרות הסתרה והצללה ותהיינה מרוצפות באבן משתלבת ומוארות כחלק אינטגרלי של הפיתוח הצמוד. ריצוף החניות לא יהיה אטום ויאפשר החדרת מי גשמים וניקוז לקרקע.
7. תותר חניה בתת הקרקע ביעודים דרכים ושבילים.
8. רחבות כיבוי אש יהיו בתחום המגרשים.
9. החניות לשימוש המגורים תהיינה תת קרקעיות בלבד.
10. חניות תת קרקעיות בתחום מגרשי המגורים ימוקמו בהתאם להנחיות הועדה המקומית, עפ"י תכנית פיתוח שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה בתחום המגרש.
11. על דרכים מס' 1 ו-2 יחוייב מיקום קווים ותחנות תחבורה ציבורית.
12. על דרך מס' 1 תמוקם לפחות תחנת תחבורה ציבורית אחת בין דרכים מס' 4 ו-6.

6.5

ניהול מי נגר

1. בכל ייעודי השטח שבתחום התכנית תותרנה עבודות ניקוז השטח להשיהיה וחלחול מי נגר.
2. שטח של כ- 20% מכל מגרש יגונן וישאר ללא בינוי ו/או ריצוף, יהיה פתוח וחדיר, כולל בתת הקרקע, ללא חניונים ומרתפים תחתיו.
3. בתכנון הנופי הנגר העילי יופנה לשטח זה לצורך השהיה והחדרה.
4. תנאי למעבר תשתיות חוצות מעל ומתחת לתוואי נחל/תעלת סער יהיה אישור רשות הניקוז.
5. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
6. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות. לא יותרו יציאות חופשיות לשטח וכל החיבורים יהיו לערוצי ניקוז קיימים.
7. תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו.
8. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').

6.5

ניהול מי נגר

9. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז ציבוריות בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.
10. ניקוז אזורים ציבוריים: לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים. ניקוז מגרשים מבונים: מי הנגר העילי יועבר מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים.
11. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח בין השאר קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
12. ניהול נפחי הנגר יתבצע בהתאם לנתונים המופיעים בטבלאות נפחי הניהול המתוכננים (טבלאות מס' 8.1 ו- 8.2) בפרשה הטכנית.
13. רום הבינוי המינימלי של מגרשי המגורים הסמוכים לתעלה יהיה 2.2 מ' ממפלס הקרקע הטבעית (0.8 מ' מרום פני הים המקסימלי).

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- מים:
1. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים.
 2. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים.
 3. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים.
- ביוב:
1. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתאום עם חברת מקורות והמועצה האזורית "מטה אשר".
 2. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, זאת בכפוף לתאום ואישור חברת מקורות ואישור משרד הבריאות.

6.7

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. על התחומים המסומנים בתשריט כ"מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן.
2. יש לבצע סקר זיהום קרקע בתחום המרכז הרפואי לגליל על פי תוכנית דיגום מוסכמת על ידי המשרד להגה"ס ובתאום עם המשרד להגה"ס.

6.8

בניה ירוקה

1. הבניה תהיה עפ"י תקן בניה ירוקה 5281 המעודכן לעת מתן ההיתר.
2. התכנית מכוונת למימושה עפ"י עקרונות ותקנים לבניה ירוקה, במבנים של הרשות המקומית, מוסדות חינוך וציבור, במבנים לתעסוקה, למסחר ולמגורים, ובמרחב הציבורי גישה מערכתית כוללת לתכנון, בניה ותפעול של בניינים במטרה לחסוך אנרגיה, מים וחומרי גלם, אשר תיושם משלב התכנון המוקדם ועד לשימוש בבניין.
3. במסגרת תכנית זו מוצעים כלים והנחיות שיתמכו ביישום בניה ירוקה בשלב אישור תכניות פיתוח והיתרי בניה, וכן בהיבטי תחזוקה שונים הנמצאים תחת פיקוחה וניהולה של הרשות המקומית. ר' נספח נופי - סביבתי.
4. תכנית הפיתוח, היתרי הבניה והנחיות הבינוי יהיו על פי העקרונות המפורטים בנספח הסקירה הסביבתית, בתיאום מהנדס העיר והיחידה הסביבתית.
5. המטרה תושג על ידי שימוש בחומרים ידידותיים לסביבה ובחומרים ממוחזרים, תכנון שיאפשר חיסכון מקסימלי באנרגיה, צמצום הצריכה של המשאבים המתכלים ושיפור התנאים בסביבה הבנויה כמפורט:



6.8	בניה ירוקה
	<p>א. בידוד תרמי יעיל של הגג, הקירות והחלונות.</p> <p>ב. ניצול מסה תרמית ובידוד תרמי לחיסכון באנרגיה לצורך חימום או קירור.</p> <p>ג. תכנון יעיל וחסכוני של השטח בבית וניצולו.</p> <p>ד. ניצול מרבי של מי נגר עילי להשקיה או להחדרה.</p> <p>ה. מזעור היקף עבודות העפר (חפירה או מילוי).</p> <p>ו. שימוש באביזרים חוסכי מים ואנרגיה.</p> <p>ז. שימוש במקורות אנרגיה נקיים ומתחדשים (רוח, שמש).</p>

6.9	סביבה ונוף
	1. תכנון חדרי הטרנספורמציה ייעשה בליווי היתרי הקמה והפעלה ע"י המשרד להגנת הסביבה.

6.10	חשמל																																							
	<p>1. תחנות השנאה :</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן :</p> <p>א. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקם כמבנה עצמאי.</p> <p>ב. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית) : לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור (להשלים בהתאם ליעודי הקרקע בתכנית), בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 30%; text-align: center;">מציר הקו</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">מהתיל</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3.0</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td style="text-align: center;">מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2.0</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td style="text-align: center;">מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> <td style="text-align: center;">5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td style="text-align: center;">2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0.5 מ'</td> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח עליון</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">בתאום עם חח"י</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">ארון רשת</td> <td></td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל</p>		מציר הקו	מהתיל		הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן		3.0	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	מ'	2.0	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך		3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה			כבלי חשמל מתח עליון			בתאום עם חח"י		1.0 מ'	ארון רשת	
	מציר הקו	מהתיל																																						
	הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן																																							
3.0	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	מ'																																						
2.0	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	מ'																																						
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'																																						
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'																																						
	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'																																						
	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																																						
0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך																																							
3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה																																							
	כבלי חשמל מתח עליון																																							
	בתאום עם חח"י																																							
1.0 מ'	ארון רשת																																							



6.10	חשמל
	דין.
6.11	זיקת הנאה
<p>1. בתחום סימון "זיקת הנאה" ע"ג תא שטח מס' 712 ביעוד "דרך":</p> <p>א. יישמר מעבר לכלי רכב והולכי רגל בין כל תאי השטח משני עברי הדרך. אפשר שהמעבר יהיה במפלס הקרקע, ו/או מעליו ו/או מתחתיו.</p> <p>2. בתחום סימון "זיקת הנאה למעבר ברכב" ע"ג תאי שטח מס' 903 ו-904 ביעוד "מסחר ותעסוקה", תאי שטח מס' 906 ו-907 ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" ו- תא שטח מס' 613 ביעוד "שפ"פ":</p> <p>א. יישמר מעבר לכלי רכב. אפשר שהמעבר יהיה במפלס הקרקע, ו/או מעליו ו/או מתחתיו.</p> <p>3. בתחום סימון "זיקת הנאה למעבר ברכב" ע"ג תא שטח מס' 623 ביעוד "שצ"פ":</p> <p>א. יישמר מעבר לכלי רכב. אפשר שהמעבר יהיה במפלס הקרקע, ו/או מעליו ו/או מתחתיו.</p>	
6.12	הנחיות מיוחדות
<p>1. בתחום סימון "הנחיות מיוחדות" ע"ג תא שטח מס' 617 ביעוד "שצ"פ":</p> <p>א. תותר סלילת דרך גישה לתחמ"ש בתא שטח מס' 1003.</p> <p>ב. תותר הטמנת תשתיות תת"ק.</p> <p>2. בתחום סימון "הנחיות מיוחדות" ע"ג תא שטח מס' 628 ביעוד "פארק/גן ציבורי":</p> <p>א. תותר הקמת מבנים לשירות הפארק.</p> <p>ב. תותר הטמנת תשתיות תת"ק.</p> <p>3. בתחום סימון "הנחיות מיוחדות" ע"ג תאי שטח מס' 903-904 ו-910 ביעוד "מסחר ותעסוקה", ע"ג תאי שטח מס' 906-909 ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה", ע"ג תאי שטח מס' 613-614 ביעוד "שפ"פ" וע"ג תא שטח מס' 712 ביעוד "דרך":</p> <p>א. יותר איחוד בין תאי שטח סמוכים.</p> <p>ב. תותר הקמת חניון תת קרקעי משותף לכל תאי השטח.</p> <p>ג. תותר בניה מעל לתאי שטח 613-614 ליצירת רצף מעבר ובינוי.</p> <p>ד. יותרו מעברים עיליים מקורים/תת קרקעיים בין מבנים, בגובה 4.5 מטר נטו לפחות מפני הקרקע.</p> <p>ה. תותר חניה תת קרקעית משותפת לכל תאי השטח או חלק מהם, לרבות בתת הקרקע בתאי שטח מס' 613 ו-614 ביעוד שפ"פ.</p> <p>ו. יותר מעבר עילי או תחתי מעל דרך מס' 1 המאפשר מעבר בין תאי השטח הנ"ל.</p> <p>ז. תאי שטח מס' 903-904, ו-906-907 (או חלק מהם) או תאי שטח מס' 908-910, יוכלו להחשב כמגרש אחד לצורך חישוב היקף החניה הנדרש.</p> <p>ח. אפשר שתאי שטח מס' 903-904, ו-906-910, או חלק מהם, יתוכננו כמתחם משולב, בכפוף לאישור תכנית בינוי מחייבת בסמכות הוועדה המקומית כתנאי להיתר בניה, המציגה את כלל המבנים והפיתוח המוצעים במתחם, חתכים והדמיות המשקפים את אופן שילוב המבנים במרחב, לרבות שלביות הפיתוח.</p> <p>ט. קו בניין בין תאי שטח מס' 903 ל-906, ובין 904 ל-907 יהיה 5 מטר מגבול מגרש, ואולם במקרה של תכנון תאי שטח אלה כמתחם משותף אחד, יותר קו בניין אפס ביניהם, בהתאמה</p>	



<p align="center">הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>לתכנית הבינוי.</p> <p>4. בתחום סימון "הנחיות מיוחדות ב" בתאי שטח מס' 401C ו-401D:</p> <p>א. תותר הקמת מנחת מסוקים.</p>	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>1. יינתנו הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי עם היתר הבניה ידי הועדה המקומית.</p>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח, 1978.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>כללי:</p> <p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכננו המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>4. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' ומטה לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>5. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשית. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>6. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: "עץ מספר XX" ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>7. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>8. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>9. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>נטיעת עצים חדשים:</p> <p>1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>2. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>3. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>1. עצים שיש להעדיף: נותני צל סוככנים, חסכנים במים, מאוקלמים.</p> <p>2. עצים שיש להימנע מהם: בעלי מבנה ענפי שלד שביר, עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק)</p>	

שמידה על עצים בוגרים	6.15
<p>קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק, עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>שטחים ציבוריים פתוחים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. 2. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. 3. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים. <p>רחבות עירוניות פתוחות חלל עירוני בצמידות דופן למוסד ציבורי :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות. <p>מגרשי חניה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנן בצל). 2. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים. <p>שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית :</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ - 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ולא יחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 208



תכנון זמין
מונה הדפסה 208

תנאים בהליך הרישוי	6.16
<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה/אישור תכנית עבודה יהיה אישור משרד הבריאות. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורות. 3. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים יהיה תאום עם חברת מקורות ואישורה. 4. העתקת קו מים תהיה על חשבון יזם התכנית בתאום עם חברת מקורות ובביצועה. 5. אישור תכניות ע"י מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח לאיתור הקו בפועל, על חשבון יזם התכנית ובתאום עם מקורות. 6. תנאי להיתר בתאי שטח בהם המסחר פונה לדרכים יהיה מיקום של כניסה אחת לפחות מהמדרכה לבית העסק. גם במקרה של תכנון חנות גדולה אחת. 7. תנאי להיתר בתאי שטח לאורך דרכים מס' 1 ו- 2 יהיה הזנה של כלי הרכב למגרשים מדרכים צדדיות ולא מדרכים מס' 1 ו- 2. חריגים בעניין זה תאי שטח מס' 204, 501 ו- 910, אליהם תתאפשר גישה מכביש מס' 1. 8. כתנאי לקבלת היתר בניה יש לספק הסכם התקשרות עם גוף מפנה וטופס הערכת נפחי פסולת בניין. 9. תנאי למתן היתרי בניה למבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים, או מבנים שאמורים 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 208

<p style="text-align: center;">תנאים בהליך הרישוי</p> <p>לתפקד עם מערכותיהם בעת ולאחר רעידת אדמה, או מבנים שכשל בהם ובמתקניהם עשוי להביא לאיום סביבתי חמור (חומרים מסוכנים) לפי שיקול דעת מוסד התכנון, יהיה ביצוע סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בת"י 413 על עדכונו, והטמעת ממצאי הסקר בתכן הסיסמי ההנדסי של המבנים.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה גיבוש תכן סיסמי והנחיות ביסוס על פי המאפיינים הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים בשטח ההיתר, ע"י מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור. סווג הקרקע ייקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר, ובהתאם להנחיות ת"י 413 המחייבות את הורדת דרגת קשיחות הקרקע באזורים החשודים בהגברה חריגה. סעיף זה אינו חל בקשות להיתר בניה מסוג "עבודה מצומצמת".</p> <p>11. תנאי להיתרי בניה בכל שטח התכנית (למעט בתאי שטח מס' 401F, 401C, 401B, 209 ו-402) יהיה הסטת תעלת סער לעבר תעלת כברי - שעל.</p> <p>12. בתחום התכנית ישנו חשד להימצאות אסבסט פריך בקרקע. לפיכך, תנאי למתן היתר בניה בכל שטח התכנית יהיה ביצוע סקר אסבסט פריך בליווי מפקח אסבסט פריך מורשה וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה על כך שהקרקע נקיה מאסבסט פריך.</p> <p>13. תנאי להיתר בניה בשטח המרכז הרפואי הקיים יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה מזיהומים וראויה לפיתוח.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעה של תכן סיסמי הנדסי (ספקטרום תגובה), שערכי המינימום שלו יקבעו על פי הספקטרה שחושבו בסקר המיקרוזונציה שבוצע בשטח התכנית ע"י המכון הגיאופיזי, או על פי ת"י 413 העדכני לעת הרישוי, הנמוך מביניהם עבור כל זמן מחזור.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בכל שטח התכנית הינו תיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית צפון.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בשטח התכנית הינו הקמת מנחת קרקעי בשטח התכנית אשר לא יושפע מהבניה. מיקום המנחת יתואם עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית צפון.</p> <p>17. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית צפון. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה.</p>	<p style="text-align: center;">6.16</p>
<p style="text-align: center;">חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת ע"י הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית, אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשע"ו 2016, לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>2. תוך שמונה חודשים מיום תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p style="text-align: center;">6.17</p>
<p style="text-align: center;">איחוד וחלוקה</p> <p>1. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p> <p>3. יותר איחוד שני תאי שטח גובלים. גבול תא השטח המשותף ביניהם יתבטל.</p>	<p style="text-align: center;">6.18</p>
<p style="text-align: center;">הפקעות ו/או רישום</p> <p>1. השטחים המיועדים לשטחי ציבור בתכנית זו, לרבות דרכים, יופקעו/יופרשו לצרכי ציבור עפ"י כל דין וירשמו ע"ש הועדה המקומית.</p>	<p style="text-align: center;">6.19</p>

הפקעות ו/או רישום

6.19

2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה עליהם עם אישור התכנית.
3. תאי שטח מס' 402 ו-1005 אינם ברי הפקעה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר בניה לסלילה ופיתוח בכל תחום התכנית	<ol style="list-style-type: none"> 1. אישור תכנית בינוי ופיתוח בכל תחום התכנית בקני"מ 1:500, ע"י הועדה המקומית. 2. אישור תכנית העתקת קו הסניקה של מושב בן עמי ע"י המועצה האזורית "מטה אשר".
2	הוצאת היתר בניה למבנה ראשון בתחום התכנית	<ol style="list-style-type: none"> 1. אישור היתר בניה (סלילה ופיתוח) לכל תחום התכנית על בסיס תכנית הבינוי והפיתוח, בקני"מ 1:250. 2. אישור הועדה המקומית לתצ"ר לכל תחום התכנית שיוכן ע"י יזם התכנית. 3. במסגרת התכנון המפורט יינתן מענה לפתרון ויסות זמני בהתאם לשלבויות ביצוע התכנית. המתכנן יציע מיקום זמני לשטח הוויסות בהתאם לשלבויות הביצוע.
3	התחלת אכלוס	<ol style="list-style-type: none"> 1. בתאי שטח מס' 904, 907 ו-910: הטמנת קו מתח עליון היוצא מתחנת המשנה הסמוכה. 2. חיבור בפועל של המגרש למערכת הביוב העירונית. 3. השלמת ביצוע תשתיות מספקות, לרבות פיתוח, מדרכות, כבישים, ביוב, מים, ניקוז, מיגון אקוסטי וכל הנדרש לתפקוד מיטבי של מבני המגורים. 4. השלמת ביצוע מבני ציבור מספקים בתחום התכנית, לשיקול הועדה המקומית. 5. השלמת רישום תצ"ר לכל התכנית שיוכן ע"י יזם התכנית. 6. תנאי לאכלוס לפי תקנה 27 - הגשת תשריט בית משותף לאישור הועדה המקומית.

7.2 מימוש התכנית

1. זמן משוער למימוש התכנית: תוך 15 שנים מיום אישור התכנית.