

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1042

עכו מזרח

צפון

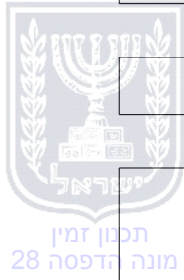
מחוז

מרחב תכנון מקומי עכו, חבל אשר, הגליל המרכזי

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הרובע החדש ממוקם ממזרח ובצמוד לעיר עכו ובתחום שיפוטה בין כביש 4 לכביש 85 וכן, מדרום לכביש 85 בתחום שיפוט של מועצה אזורית מטה אשר.

שטח התכנית כ- 3,463.562 דונם המשמשים ברובם כיום כשטח חקלאי.

כל שטח הרובע נכלל בתחום תמ"א 35/1 ומיועד לרובע מגורים.

ברובע מתוכננות כ-8,060 יח"ד, בצפיפות ממוצעת של כ-13 יח"ד לדונם נטו מבני ציבור, דיור מיוחד, שטחים פתוחים וכן, אזור תעסוקה בהיקף של כ-350 דונם.

בלב הרובע החדש מתוכננת שדרה עירונית הכוללת מסחר וסמוכה לפארק עירוני המהווה מוקד של מערכת ירוקה המשכית בכל הרובע.

רובע המגורים מתוכנן כ"גריד" עירוני המאפשר פיתוח היררכי של תמהיל מגורים מגוון היוצר את דפנות הרחובות העירוניים.

הגריד בנוי משדרות ראשיות בכיוון מזרח מערב וכן, מרחובות עירוניים ראשיים בכיוון צפון דרום.

מערכת הגריד העירונית מתחברת למרקם הקיים של העיר עכו ויוצרת רציפות עירונית שלמה.

ברובע משולבים 3 בתי ספר מקיפים וכן, 7 בתי ספר יסודיים ומבני ציבור קטנים לסוגיהם.

בלב הרובע בסמוך לשדרה הראשית מוצע מתחם עירוני מעורב שיכלול תעסוקה מסחר ומגורים אשר יעשיר את הפעילות האורבנית במקום.

בהיקף התכנית מתוכננת טיילת עירונית ירוקה המשלבת בתוכה גם את נתיב הזרימה של נחל עכו בערוץ פתוח, שתשמש גם כחיץ בין הבינוי לדרכים סמוכות ושטחי חקלאות, ותעודד שימושי פנאי ונופש.

מערכת התחבורה המתוכננת מציעה חיבור למחלף חדש בין כביש 85 לכביש 4 וכן, חיבורים חדשים לכביש מספר 4 ולכביש 6.

בקטע הדרומי של כביש 85 מתוכנן מתחם הכולל את מסילת הברזל ותחנת רכבת חדשה, מסוף תחבורה ואזור לתכנון בעתיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	עכו מזרח
מספר התכנית	תמל/ 1042	
שטח התכנית	3,463.562 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי עכו, חבל אשר, הגליל המרכזי

209077 קואורדינאטה X

758421 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הקטע אשר מצפון לכביש 85 וממזרח לכביש 4 ובתחום שיפוט העיר עכו וכן, הקטע

אשר מדרום לכביש 85 ועד מסילת הברזל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עכו - חלק מתחום הרשות: עכו

נפה

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
10525	מוסדר	חלק	7	4, 6, 8
12720	מוסדר	חלק	29-30, 54-55, 57	24, 31, 35
18030	מוסדר	חלק	34, 38	33
18031	מוסדר	חלק		28, 30, 32
18032	מוסדר	חלק	39	
18042	מוסדר	חלק	6, 15, 129-131, 133, 137-138	21, 114, 116, 121, 123, 136
18051	מוסדר	חלק		40
18053	מוסדר	חלק		26
18054	מוסדר	חלק		28-29
18057	מוסדר	חלק	6-12, 51	16, 25, 28, 48, 57
18058	מוסדר	חלק	4, 13, 17, 20, 23, 25, 32-34	
18107	מוסדר	חלק		189, 200
18111	מוסדר	חלק	5, 19, 23-29, 38, 40	12-14, 16, 18, 20-22, 42, 61, 63, 66-67, 69
18531	מוסדר	חלק		81-83
18533	מוסדר	חלק		33-39
18534	מוסדר	חלק		13-15, 30-31, 36-38, 41
18758	מוסדר	חלק		5-6, 9, 11, 23, 25-27

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	אישור עפ"י תמ"א	כפיפות	תמא/ 3

הערה לטבלה:

תת"ל 12/2 יחס כפיפות - אישור ע"פ תת"ל.

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יחיאל קורין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-6		יחיאל קורין			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בה"ת מקומית	27/07/2017	גל גרונר	10/07/2017	40		רקע	תנועה
לא	נספח סביבתי	18/12/2017	אסף ברב	17/12/2017	199		מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח מים וביוב	18/12/2017	אלון ברש	17/12/2017	9		מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	18/12/2017	אלון ברש	17/12/2017	48		מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים	26/07/2017	ברברה אהרונסון	10/07/2017	29		מחייב	סביבה ונוף
לא	עקרונות התכנון הנופי	18/12/2017	ברברה אהרונסון	18/12/2017	6		מנחה	סביבה ונוף
לא	פרוגרמה לתחנת רכבת	19/07/2017	דרור ניר	01/04/2017	69		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	פרוגרמה	18/12/2017	זאב ברקאי	17/12/2017	5		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מצב מאושר, גליון 1	18/12/2017	אריה פרנק	14/12/2017	2	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מצב מאושר, גליון 2	18/12/2017	אריה פרנק	14/07/2017	2	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	מפת בעלויות	18/12/2017	אריה פרנק	14/12/2017	1	1: 5000	רקע	מפת בעלויות
לא	בינוי, 1: 2500	18/12/2017	יחיאל קורין	17/12/2017	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	בינוי 1: 1250 גליון מס' 1	18/12/2017	יחיאל קורין	17/12/2017	3	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	בינוי 1: 1250 גליון מס' 2	18/12/2017	יחיאל קורין	17/12/2017	3	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	בינוי 1: 1250, גליון מס' 3	18/12/2017	יחיאל קורין	17/12/2017	3	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח חתכים	18/12/2017	יחיאל קורין	17/12/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	בינוי, נספח טיפוסי בינוי	18/12/2017	יחיאל קורין	17/12/2017	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	נספח חשמל, גליון 1	18/12/2017	מיכל ניב	17/12/2017	2	1: 2500	מנחה	חשמל
לא	נספח חשמל, גליון 2	18/12/2017	מיכל ניב	17/12/2017	2	1: 2500	מנחה	חשמל
לא	נספח ביוב	18/12/2017	אלון ברש	17/12/2017	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	18/12/2017	אלון ברש	17/12/2017	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	18/12/2017	אלון ברש	17/12/2017	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי 1: 2500	18/12/2017	ברברה אהרונסון	17/12/2017	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	3	17/12/2017	ברברה אהרונסון	18/12/2017	נספח נופי, גיליון 1	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	3	17/12/2017	ברברה אהרונסון	18/12/2017	נספח נופי, גיליון 2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	3	17/12/2017	ברברה אהרונסון	18/12/2017	נספח נופי, גיליון 3	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	17/12/2017	ברברה אהרונסון	18/12/2017	חתכים נופיים - מחלף 4/85	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	17/12/2017	ברברה אהרונסון	18/12/2017	נספח נופי חתכים כלליים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	17/12/2017	ברברה אהרונסון	18/12/2017	נספח נוף חתכי רחוב טיפוסיים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	6	17/12/2017	ברברה אהרונסון	18/12/2017	נספח עצים, גיליון 1	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	6	17/12/2017	ברברה אהרונסון	18/12/2017	נספח עצים, גיליון 2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	6	17/12/2017	ברברה אהרונסון	18/12/2017	נספח עצים, גיליון 3	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	6	17/12/2017	ברברה אהרונסון	18/12/2017	נספח עצים, גיליון 4	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	6	17/12/2017	ברברה אהרונסון	18/12/2017	נספח עצים, גיליון 5	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	6	17/12/2017	ברברה אהרונסון	18/12/2017	נספח עצים, גיליון 6	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	17/12/2017	גל גרונר	20/12/2017	נספח אופניים	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	17/12/2017	גל גרונר	20/12/2017	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	17/12/2017	גל גרונר	18/12/2017	נספח חתכים טיפוסיים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	6	17/12/2017	גל גרונר	18/12/2017	נספח תנועה, גיליון 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	6	17/12/2017	גל גרונר	18/12/2017	נספח תנועה, גיליון 2	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	6	17/12/2017	גל גרונר	20/12/2017	נספח תנועה, גיליון 3	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	6	17/12/2017	גל גרונר	18/12/2017	נספח תנועה, גיליון 4	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	6	17/12/2017	גל גרונר	18/12/2017	נספח תנועה, גיליון 5	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	6	17/12/2017	גל גרונר	18/12/2017	נספח תנועה, גיליון 6	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	6	17/12/2017	גל גרונר	18/12/2017	נספח תנועה, גיליון 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	6	17/12/2017	גל גרונר	18/12/2017	נספח תנועה, גיליון 2	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	6	17/12/2017	גל גרונר	20/12/2017	נספח תנועה, גיליון 3	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	6	17/12/2017	גל גרונר	18/12/2017	נספח תנועה, גיליון 4	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	6	17/12/2017	גל גרונר	18/12/2017	נספח תנועה, גיליון 5	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	6	17/12/2017	גל גרונר	18/12/2017	נספח תנועה, גיליון 6	לא

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	(1)	15	04-8630697	04-8630698	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משרד הבינוי-מחוז חיפה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	(1)	15	04-8630696	04-8630698	

(1) כתובת: משרד הבינוי-מחוז חיפה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

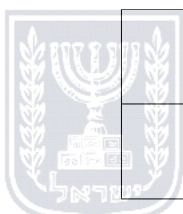
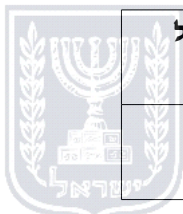
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל		(1)		073-2548288		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה ואחרים.

(1) כתובת: 000.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יחיאל קורין		קורין יחיאל אדריכלים בע"מ	רמת גן	שד נחמה	8	03-6736090		korin@korin.co.il



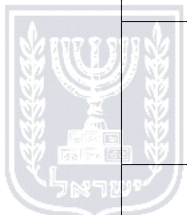
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מתכנן	שרי קלאוס		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה	פתח תקוה	(1)	3	03-7503639		office@ethos- group.co.il
	יועץ נופי	ברברה אהרונסון	117165	שלמה אהרונסון אדריכלים בע"מ	ירושלים	(2)	4	02-6419143		barbara@s- aronson.co.il
	יועץ סביבתי	אסף ברב		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה	פתח תקוה	(3)	3	03-7503639		
יועץ פרוגרמה	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	(4)	10	02-5903443		zevbar@012. net.il
מתכנן תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	גל גרונר		גרונר ד.א.ל. מהנדסים	טירת כרמל	(5)	2	04-8559111		gal@grdel.co .il
יועץ חשמל	יועץ	מיכל ניב	107053	צור נעמן	הוד השרון	(6)	19	09-7447715		
מודד	מודד	אריה פרנק	111	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	(5)	3	04-8580355	04-8580377	
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	אלון ברש		סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים	פתח תקוה	(7)	11	03-9239003		
יועץ פרוגרמה לתחנת רכבת	יועץ	דרור ניר		מידן תכנון והכוונה בע"מ	פתח תקוה	(8)	2			nir92@012.ne t.il

(1) כתובת: א.ת. סגולה פתח תקוה.

(2) כתובת: עין כרם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

(1) כתובת : א.ת סגולה פתח תקווה.

(3) כתובת : פתח תקווה, סגולה.

(4) כתובת : ארלוזורוב פינת ברתנא, ירושלים.

(5) כתובת : טירת הכרמל.

(6) כתובת : הוד השרון.

(7) כתובת : קרית מטלון.

(8) כתובת : פתח תקווה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דופן רחוב רציפה	מבנים הבנויים לאורך רחוב אשר מגדירים את הרחוב כנפח בין הדפנות, שמטרתו להעניק תחושת רחוב כחלל רציף.
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממי"ד.
מבן	קבוצת מגרשים סמוכים הכלואים בין שטחים ציבוריים.
מתחם תכנון	חלק משטח התכנית, המסומן בנספח בינוי, הכולל ייעודי קרקע ושימושים שונים המסומן באות A.

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

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

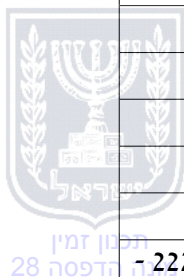
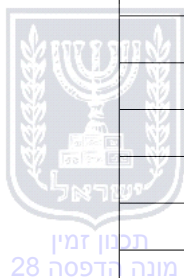
יצירת מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים חדש הכולל כ- 8,060 יח"ד בצפיפות ממוצעת של כ- 13 יח"ד לדונם נטו, אזור תעסוקה וכן, הקמת מחלף בצומת 4/85 מרכז תחבורה ותחנת רכבת חדשה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:
- מקרקע חקלאית למגורים, דרכים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, מרכז תחבורה ושטח לתכנון בעתיד.
- קביעת מגרשים להקמת מגורים (כ- 8060 יח"ד), מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מרכז תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, דרכים, שבילים ומתקנים הנדסיים.
- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר.
- קביעת הוראות לשמירה על עצים וערכי טבע ומורשת.
- קביעת הוראות להיקף ושטח דירות קטנות נדרשות.
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).
- קביעת הוראות שיאפשרו שימוש בשטח ביעוד תעסוקה לבתי חולים, מוסדות בריאות, מרפאות, מעבדות וכו'.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח	יעוד
1011, 1010	שטח לתכנון בעתיד
4406, 488 - 485, 482, 480, 478, 471 - 468	דרך ו/או טיפול נופי
1040 - 1024, 1022 - 1016, 1013, 1012, 1005 - 1000	דרך מאושרת
4400, 499 - 492, 490, 489, 484, 483, 481, 479, 477 - 472, 467, 464 - 404, 402, 401 - 4405	דרך מוצעת
466, 465	דרך משולבת
905, 904	ככר עירונית
642 - 600	מבנים ומוסדות ציבור
2086 - 2000	מגורים א'
63 - 1	מגורים ב'
326 - 301, 299 - 269, 266 - 246, 244 - 211, 209 - 200, 163 - 116	מגורים ג'
362 - 350	מגורים ד'
907, 906	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
536 - 529	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1006	מסילה מאושרת
1008, 1007	מסילה מוצעת
1014	מפגש דרך-מסילה
1009	מרכז תחבורה
910 - 908	מתקנים הנדסיים
902 - 900	עירוני מעורב
1023, 1015	רצועת תשתיות
890, 879, 878, 873 - 868, 866 - 843, 841 - 828, 826 - 800, 713 - 711, 705 - 700 - 892	שטח ציבורי פתוח
710 - 706	שטחים פתוחים
539, 538, 528 - 500	תעסוקה



תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1005, 1002 - 1000	דרך מאושרת	גשר/מעבר עילי
477, 431	דרך מוצעת	גשר/מעבר עילי
1014	מפגש דרך-מסילה	גשר/מעבר עילי
1009	מרכז תחבורה	גשר/מעבר עילי
470, 469	דרך ו/או טיפול נופי	דרך /מסילה לביטול
638, 618, 616, 606, 602	מבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול
2052, 2051, 2046, 2045, 2025	מגורים א'	דרך /מסילה לביטול
59, 51, 32 - 29, 25, 24, 22, 16	מגורים ב'	דרך /מסילה לביטול
222, 201, 162, 160, 156, 131, 130 - 287, 279, 278, 255, 229, 226, 224 - 319, 306, 301	מגורים ג'	דרך /מסילה לביטול
362, 353	מגורים ד'	דרך /מסילה לביטול
902	עירוני מעורב	דרך /מסילה לביטול
807, 806, 802, 712, 705, 702 - 700	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
871, 823, 822, 811		

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	710 ,709 ,706
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1021 ,1019
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	890 ,839 ,703
חזית מסחרית	מגורים ג'	326 - 324 ,163 ,162
חזית מסחרית	מגורים ד'	362 - 359
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	536 - 529
חזית מסחרית	תעסוקה	500 - 513 ,502 - 516 ,522 ,523
		526 ,525
ציר נחל	דרך ו/או טיפול נופי	4406 ,488
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	839 ,712 ,705 - 700

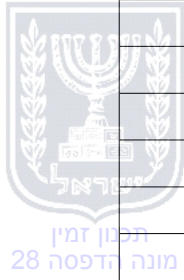
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.33	11,384	דרך זמנית לביטול בעתיד
9.35	323,951	דרך מאושרת
0.07	2,408	דרך שירות חורפית
2.18	75,373	מסילת ברזל מאושרת
0.02	605	מתקני מקורות-באר מים
0.57	19,702	נחל/תעלה
0.07	2,259	ספורט ונופש
76.83	2,660,985	קרקע חקלאית
0.01	163	שביל
0.40	13,883	שטח לדרך ולפיתוח נופי
0.38	13,045	שטח להסדרת נחל/תעלת מים
0.08	2,922	שטח משולב למסילת ברזל ודרך
0.46	15,934	שטח ציבורי פתוח
9.25	320,439	שטח שאינו שיכון ציבורי/ללא תכנון מפורט
0.02	509	תעשייה
100	3,463,562	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.58	123,918.41	שטח לתכנון בעתיד
6.95	240,835.87	דרך ו/או טיפול נופי
6.78	234,932.08	דרך מאושרת
19.10	661,689.05	דרך מוצעת
0.02	764.12	דרך משולבת
0.10	3,322.65	ככר עירונית
8.14	281,931.72	מבנים ומוסדות ציבור
1.45	50,321.31	מגורים א'
2.38	82,326.21	מגורים ב'

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.36	428,130.34	מגורים ג'
2.07	71,774.78	מגורים ד'
0.11	3,666.43	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
1.60	55,407.76	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
2.17	75,079.52	מסילה מאושרת
0.81	28,090.18	מסילה מוצעת
0.09	3,239.67	מפגש דרך-מסילה
3.56	123,207.79	מרכז תחבורה
0.27	9,390.38	מתקנים הנדסיים
1.65	57,207.85	עירוני מעורב
2.93	101,344.4	רצועת תשתיות
13.03	451,494.07	שטח ציבורי פתוח
1.78	61,705.21	שטחים פתוחים
9.09	314,844.05	תעסוקה
100	3,464,623.84	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים א. מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את המתגורר בדירה. שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר ויהווה חלק מיחידת דיור אחת.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א הבינוי יתוכנן בבניה היוצרת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש. מרתפים ב 1. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים. 2. חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.
	חניה ג החניה למגורים תהא על קרקעית בתחום תאי השטח.
	עיצוב אדריכלי ד חומרי גמר: חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים. פרוט חומרי גמר בהנחיות המרחביות.
	קווי בנין ה קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן: קדמי לכיוון רחוב- 2 מ'. קו בניין אחורי וצידי- 0.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים א. מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את המתגורר בדירה. שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר ויהווה חלק מיחידת דיור אחת.
4.2.2	הוראות הוראות בינוי א 1. הבינוי יתוכנן בבניה היוצרת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש. 2. הבינוי ייצמד לקו בניין קדמי הפונה לרחוב עפ"י תכנית הבינוי. 3. תותרנה דירות בקומות הקרקע וחצרות צמודות להן ובלבד שישמר מרווח מגוון פתוח ברוחב של 2 מ' לפחות לכיוון קו בניין קדמי הפונה לרחוב, למעט בתאי שטח 1-45 בהם ישמר מרווח של 1 מ'.

4.2	מגורים ב'
	<p>4. מספר המבנים במגרש עפ"י המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>5. תותר הקמת מחסן דירתי. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת מרתף או במקבץ קומתי לכל יחידות הדיור בקומה וללא כניסה ישירה מדירות מגורים.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי נגר במגרשים.</p> <p>2. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p> <p>3. חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p> <p>4. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהא לפחות 1 מטר לצרכי גינון.</p> <p>5. לא יאושרו מרתפים מתחת לעצים המיועדים לשימור.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה למגורים תהא תת קרקעית ועל קרקעית בתחום תאי השטח. לפחות 50% מהחניות יבוצעו תת קרקעית.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר:</p> <p>חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים. פרוט חומרי גמר בהנחיות המרחביות.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן:</p> <p>קדמי לכיוון רחוב- 2 מ'. בתאי שטח 1-45 קו בניין קדמי לכיוון הרחוב 1 מ'.</p> <p>קו בניין אחורי וצידי- 0.</p> <p>תותר הקמת רמפת ירידה למרתף משותפת לשני תאי שטח צמודים בתחום קו בניין צידי 0.</p>
4.3	מגורים ג'
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את המתגורר בדירה. שטח המשרד אינו עולה על 30מ"ר והוא חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>ג. בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית- מסחר קמעונאי לרבות בתי אוכל, משרדים ושירותים.</p> <p>ד. בחזית תאי שטח הפונה לדרכים בתאי שטח מס' 421, 433, 431 יותרו בקומות הקרקע פעוטונים וגני ילדים פרטיים.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי</p>



4.3	מגורים ג'
	<p>1. הבינוי יתוכנן בבניה היוצרת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש. הבינוי יצמד לקו בניין קדמי הפונה לרחוב עפ"י תכנית הבינוי.</p> <p>2. תותרנה דירות וחצרות צמודות לדירות בקומות הקרקע ובלבד שאינן פונות לרחוב. חובה לשמור על המרווח הקדמי הפונה לכיוון הרחוב, פתוח ומגונן ושאינו מוצמד לדירה.</p> <p>3. מספר המבנים במגרש עפ"י המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>4. תותר הקמת מחסן דירתי. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת מרתף, או במקבץ קומתי לכל יחידות הדיור בקומה וללא כניסה ישירה מדירות מגורים.</p> <p>5. הקומה העליונה בבניין תהיה קומה חלקית ותבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מקו חזית הכניסה הפונה אל רחוב ושטחה לא יעלה על 60% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>6. לא תהינה קומות הבולטות יותר מהתכסית הבנויה של הקומות שמתחתן.</p> <p>7. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים, הפרדה במתקני האשפה וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</p> <p>8. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p>
ב	<p>חניה החניה למגורים תהא תת קרקעית ועל קרקעית בתחום תאי השטח. לפחות 50% מהחניות יבוצעו תת קרקעית.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי חומרי גמר: חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים. פירוט חומרי הגמר בהנחיות מרחביות.</p>
ד	<p>קווי בנין קווי בניין קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן: קדמי לכיוון רחוב- 3 מ'. קו בנין אחורי וצידי - 0. תותר הקמת רמפת ירידה למרתף משותפת לשני תאי שטח צמודים בתחום קו בנין צידי 0. קו בניין לקולונדה מסחרית: קדמי- 3 מ' קו בניין לשטח מסחרי בקומת קרקע: קדמי- 7 מ'</p>
4.4	מגורים ד'
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את המתגורר בדירה. שטח המשרד אינו עולה על 30מ"ר והוא חלק מיחידת דיור אחת.</p>

4.4	מגורים ד'
	ג. בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית. מסחר קמעונאי לרבות בתי אוכל, משרדים ושירותים.
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <ol style="list-style-type: none"> הבניוי יתוכנן בבניה היוצרת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש. הבניוי ייצמד לקו בניין קדמי הפונה לרחוב על פי תכנית הבניוי תותרנה חצרות צמודות לדירות קומות הקרקע שאינן פונות לרחוב. חובה לשמור על מרווח קדמי לכיוון הרחוב פתוח ומגונן ושאינו מוצמד לדירה. מספר המבנים במגרש על פי המסומן בנספח הבניוי. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של 8 מ"ר ליחיד. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת מרתף או במקבץ קומתי לכל יחידות הדיור בקומה וללא כניסה ישירה מדירות המגורים. הקומה העליונה בבניין תהייה קומה חלקית ותבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מקו החזית הפונה אל רחוב ושטחה לא יעלה על 60% משטח הקומה שמתחתיה. לא תהינה קומות הבולטות יותר מהתכסית הבנויה של הקומות שמתחתן. פתרון הבניוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה. תחויב הרחקת אדים לריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
ב	<p>חניה</p> <p>החניה למגורים תהא תת קרקעית ועל קרקעית בתחום תאי השטח. לפחות 50% מהחניות יבוצעו תת קרקעית.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר : חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים. פירוט חומרי הגמר בהנחיות מרחביות.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן : קדמי לכיוון רחוב - 3 מ'. קו בנין אחורי וצידי - 0. תותר הקמת רמפת ירידה למרתף משותפת לשני תאי שטח צמודים בתחום קו בנין צידי 0 . קו בניין לקולונדה מסחרית : קדמי- 3 מ' קו בניין לשטח מסחרי בקומת קרקע : קדמי-7 מ'</p>
4.5	עירוני מעורב
4.5.1	שימושים



4.5	עירוני מעורב
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את המתגורר בדירה. שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>ג. מסחר קמעונאי ושירותים אישיים כגון מרפאות, גלריות, בנקים, בקומת הקרקע.</p> <p>ד. תעסוקה.</p> <p>ה. מוסדות ציבור לצרכי תרבות, פנאי, ספורט וחינוך.</p> <p>ו. דיור מיוחד (דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן תשע"ב (2002)) בתא שטח 901.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי</p> <p>1. העמדת הבניינים, צורתם והתייחסותם למרחב הציבורי תתוכנן בהתאם לעקרונות נספח הבינוי.</p> <p>2. הבינוי מחייב 70% בניה רצופה לאורך הרחובות המקיפים כל תא השטח בגובה של 3 קומות לפחות. הבינוי ייצמד לקו בניין קדמי הפונה לרחוב עפ"י תכנית הבינוי.</p> <p>3. הכניסה הקובעת למבנה תהייה בגובה המדרכה הסמוכה לכניסה.</p> <p>4. אין הגבלה על מספר המבנים ובלבד שנשמר האמור בסעיף 1 לעיל.</p> <p>5. בכל תא שטח יהיו משולבים שטחים פתוחים וזיקות הנאה לציבור בשיעור שלא יפחת מ- 15% משטח תא השטח.</p> <p>6. מרווח הבניה הקדמי לרחובות ברוחב 5 מ', יפותח כחלק המשכי של המדרכה.</p> <p>7. גובה הבניה יהיה עד 12 קומות. בכל תא שטח יוקמו לא יותר משני מגדלי מגורים בגובה של עד 12 קומות.</p> <p>8. תהיה אפשרות המרה של שטחי מגורים לתעסוקה ולהיפך בהיקף של עד 50% מזכויות הבניה של כל אחד מהשימושים הקבוע בסעיף 5.</p> <p>9. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של 8 מ"ר ליח"ד. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת מרתף או במקבץ קומתי לכל יחידות הדיור בקומה וללא כניסה ישירה מדירות המגורים.</p> <p>10. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>11. תחויב הרחקת אדים לריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. לכל הפחות 90% מהחניה הנדרשת תהייה תת קרקעית.</p> <p>2. ההחניה העל קרקעית לא תמוקם בחזית הפונה אל הרחובות והשדרות ותהיה מוסתרת מהמרחב הציבורי אשר בין המבנים.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר חזיתות: חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים כדוגמת אבן גיר גלילית, קירות מסך ו/או כל חיפוי קשיח אחר באישור מהנדס/ת העיר. פירוט חומרי הגמר בהנחיות מרחביות.</p>



עירוני מעורב	4.5
<p>קווי בנין</p> <p>קו הבניין בתא שטח 900, 902 לכיכר העירונית יהיה 0.</p> <p>קו הבניין הקדמי בתאי שטח 900, 901, 902, יהיה לכיוון השצ"פ תאי שטח 802-804.</p> <p>קו בניין לכיוון דרך יהיה 5 מ', קו בניין לכיוון שצ"פ, יהיה 1 מ.</p> <p>קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן:</p> <p>קדמי לכיוון רחוב - 3 מ'.</p> <p>קו בנין אחורי וצידי - 3 מ'.</p>	ד
תעסוקה	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. תעשייה עתירת ידע</p> <p>ב. משרדים</p> <p>ג. מפעלי תעשייה ומרכזים לוגיסטיים שאינם מזהמים ו/או מרעישים.</p> <p>ד. מסחר הכולל את כל סוגי המסחר הקמעונאי.</p> <p>ה. שירותי בריאות-מרכזים רפואיים לרבות בתי חולים, מרפאות מומחים מקצועיים, רפואה דחופה, מעבדות וכד' באזור המסומן בנספח הבינוי באות A.</p> <p>ו. שרותי רווחה, שרותי דת, שרותי חינוך, שרותי תרבות ופנאי ומשרדי ממשלה.</p> <p>ז. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ח. אולמות אירועים.</p> <p>ט. שטחים מגוננים ורחבות עירוניות.</p>	
הוראות	4.6.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים. פירוט חומרי הגמר בהנחיות מרחביות.</p> <p>2. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>3. תחויב הרחקת אדים לריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p>	א
<p>חניה</p> <p>החניה תהא תת קרקעית ועל קרקעית בתחום תאי השטח. לפחות 50% מהחניות יבוצעו תת קרקעית ולא יותר מ- 85%.</p>	ב
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. העמדת הבינויים, צורתם והתייחסותם למרחב הציבורי תתוכנן בהתאם לעקרונות נספח הבינוי.</p> <p>2. הבינוי מחייב 60% בניה רצופה לאורך הרחובות המקיפים כל תא השטח בגובה של 3 קומות לפחות. הבינוי ייצמד לקו בניין קדמי הפונה לרחוב עפ"י תכנית הבינוי.</p> <p>3. הכניסה הקובעת למבנה תהייה בגובה המדרכה הסמוכה לכניסה- בכניסה הראשית למבנה ובכל כניסה לעסק שהגישה אליו היא מהרחוב.</p>	ג

<p style="text-align: right;">תעסוקה</p>	<p style="text-align: center;">4.6</p>
<p style="text-align: right;">קווי בנין</p> <p>קו בניין 0 צדדי או אחורי עבור מבנה עזר של עד גובה קומה אחת עד ל - 10% מפאת המגרש לא יהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית. קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן : קדמי לכיוון רחוב או שטח ציבורי פתוח - 5 מ'. אחורי וצידי לכיוון שטח פתוח - 1.5 מ'. קו בניין אחורי וצידי אחר - עד 0 מ'.</p>	<p style="text-align: center;">ד</p>
<p style="text-align: right;">מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p style="text-align: center;">4.7</p>
<p style="text-align: right;">שימושים</p> <p>א. מסחר ב. מבנים ומגרשים לצרכי מוסדות קהילתיים, בריאות, רווחה, מחסני חירום של הרשות המקומית, מקלטים, תחנות שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית. ג. מתקנים הנדסיים. ד. גינון ונטיעות</p>	<p style="text-align: center;">4.7.1</p>
<p style="text-align: right;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.7.2</p>
<p style="text-align: right;">הוראות בינוי</p> <p>1. גמר המבנים יהיה מחומרים קשיחים ועמידים. פירוט חומרי הגמר בהנחיות מרחביות. 2. במידה והמגרש יכלול עירוב שימושים של מסחר ומבני ציבור, בקומת הקרקע ימוקם המסחר ובקומות העליונות ימוקמו השימושים הציבוריים. 3. שילוב המסחר בקומת הקרקע יעשה תוך מניעת מטרדים בין יתר השימושים במבנה. 4. הבינוי יחייב פיתוח רחבה פתוחה הצמודה לרחובות המקיפים את תא השטח.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: right;">חניה</p> <p>1. החניה תהיה על ו/או תת קרקעית. 2. במידה ותשולב חניה על קרקעית, היא תהיה מוסתרת מהמרחב הציבורי אשר בין המבנים ולא בחזית הרחובות והשדרות.</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>
<p style="text-align: right;">מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p style="text-align: center;">4.8</p>
<p style="text-align: right;">שימושים</p> <p>א. תעשיה עתירת ידע. ב. משרדים. ג. שירותי בריאות-מרכזים רפואיים לרבות בתי חולים/מרפאות מומחים מקצועיים, רפואה דחופה, מעבדות וכד' באזור המסומן בנספח הבינוי באות A. ד. שרותי רווחה, שרותי דת, שרותי חינוך, שרותי תרבות ופנאי, שירותי חירום ומשרדי ממשלה. ה. מסחר הקימעונאי לרבות מסעדות. ו. מתקנים הנדסיים.</p>	<p style="text-align: center;">4.8.1</p>



מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.8
<p>ז. מבני ציבור לצרכי חינוך, תרבות ובריאות. ח. דיור מיוחד (דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן תשע"ב (2002)) בתא שטח 531. ט. חניון ציבורי.</p>	
הוראות	4.8.2
<p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים. פירוט חומרי הגמר בהנחיות מרחביות. 2. יש להצמיד את הבניה לקו בניין קדמי הפונה לרחוב- הבניה באזור זה תהיה צמודת דופן לרחוב לפחות ב- 60% מאורך חזית תא השטח הפונה לרחוב. 3. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה. 4. תחויב הרחקת אדים לריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 5. לאורך החזיתות בהן מסומנת חזית מסחרית בתשריט תחויב קולונדה. ב. המסחר ימוקם בשתי הקומות הראשונות. ג. בקומה השנייה תותר המרת זכויות ממסחר לשאר השימושים. ד. המגרש המינימלי יהיה 1.5 דונם.</p>	
<p>ב</p> <p>חניה</p> <p>החניה תהא תת קרקעית ועל קרקעית בתחום תאי השטח. לפחות 50% מהחניות יבוצעו תת קרקעית ולא יותר מ- 85%.</p>	
<p>ג</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. העמדת הבניינים, צורתם והתייחסותם למרחב הציבורי תתוכנן בהתאם לעקרונות נספח הבינוי. 2. הבינוי מחייב בניה רצופה לאורך הרחובות המקיפים כל תא השטח בגובה של 3 קומות לפחות. 3. הכניסה הקובעת למבנה תהייה בגובה המדרכה הסמוכה לכניסה- בכניסה הראשית למבנה ובכל כניסה לעסק שהגישה אליו היא מהרחוב.</p>	
<p>ד</p> <p>קווי בנין</p> <p>קו הבניין בתא שטח 530 לשצ"פ תא שטח 872 יהיה 0. קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן: קדמי לכיוון רחוב או שטח ציבורי פתוח - 5 מ'. קו בניין אחורי וצידי אחר - עד 0 מ'.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.9
שימושים	4.9.1
<p>א. תא שטח 600 ישמש כמבנה ציבורי כלל עירוני לרבות מוזיאון, תיאטרון וכיוצא באלה. ב. תאי השטח 601-603, 605-610 ישמשו עבור מבני חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכי דת,</p>	



4.9

מבנים ומוסדות ציבור

- תרבות, ספורט, מבנים לצורכי קהילה ורווחה כשימוש משני.
- ג. בתאי שטח 639, 640 יותרו שימושים כלל עירוניים-רובעים: מוזיאון, מבני תרבות וקהילה, רווחה, ספורט ופנאי.
- ד. בתאי השטח האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיפים א' ו-ב' לעיל וכן, מבנים ומגרשים לצרכי מוסדות קהילתיים, מגורי אנשים עם מוגבלויות, בריאות, רווחה, מחסני חירום של הרשות המקומית, מקלטים, תחנות שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.
- ה. שימוש מסחרי נלווה לשימוש הציבורי.
- ו. מתקנים הנדסיים.

4.9.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. יתאפשרו שימושים סחירים בשטחי ציבור לצרכי מסחר ותעסוקה בתאי שטח הגדולים מ-10 ד' בשיעור של 20% כהמרה מסה"כ הזכויות העיקריות בתא שטח. מתוך השטחים הנ"ל יתאפשרו רק 30% שטחי מסחר. שטחי המסחר האלה יהיו נלווים לשימוש הציבורי בתא השטח או כאלה שיתרמו לחזית הרחוב ולא יהיו מטרד אחר. הוספת השימושים הנ"ל תהיה כאחוז מהזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב בניה.
2. יש להצמיד את הבניה לקו בניין קדמי הפונה לרחוב-הבניה באזור זה תהיה צמודת דופן לרחוב לפחות ב- 50% מאורך חזית תא השטח הפונה לרחוב. הבניה תיצור דופן רחוב רציפה.
3. בתא שטח 602 (בי"ס על יסודי) תשולב רחבה ציבורית בחזית המבנה אשר תאפשר את רציפות השטחים הפתוחים.
4. תנאי לביצוע עבודות פיתוח בתא שטח 602, יהיה תיאום עם חברת מקורות בנושא קו מים קיים.
5. גודל המגרש המינימלי יהיה 400 מ"ר.
6. קווי הבניין ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בסמוך לשצ"פים ולתאי שטח הצמודים באותו יעוד יהיה 0.

ב

חניה

החניה לא תמוקם במרווח הבניה הקדמי.

4.10

שטחים פתוחים

4.10.1

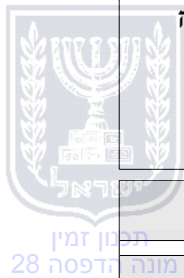
שימושים

- א. טיילת נוף
- ב. שביל להולכי רגל ושבילי אופניים.
- ג. מתקני ספורט ומשחק.
- ד. מצללות וריהוט גן.
- ה. נטיעות
- ו. גישה לרכב תחזוקה וחירום
- ז. מתקנים הנדסיים, מתקני השהיה והחדרת נגר עילי, תעלות פתוחות לניקוז מי נגר עילי.
- ח. גשר להולכי רגל
- ט. מבני שרותים, אחזקה ואחסנה.

4.10.2

הוראות





שטח ציבורי פתוח	4.11
שימושים	4.11.1
<p>א. פארק וגינה ציבורית. ב. מתקנים לחלוקת דואר. ג. מתקנים הנדסיים. ד. שירותים ציבוריים. ה. קיוסק, מסעדה, בית קפה. ו. חניה ציבורית. ז. שביל אופניים, שבילי הולכי רגל. ח. ריהוט רחוב- פסלים, מתקני איסוף אשפה ומיחזור, ברזיות וכד'. ט. קונכייה אקוסטית. י. קיר אקוסטי יא. פינות חי. יב. נחל. יג. מבנים לצורך תחזוקה ואחסנה. יד. טיפול נופי לדרך.</p>	
הוראות	4.11.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. במגרשים 705-700, 712, 839 - התכנון יכלול פיתוח ערוץ נחל פתוח במופע טבעי וכן פיתוח אזור לאיגום מי נגר, כולל התייחסות לאופי הפיתוח והבינוי והאמצעים הנדרשים להגנת הקיים במהלך שלבי ההקמה. ובלבד שהתכנון יכלול פתרונות לטיפול באיכות מי הנגר, תשטיפי קיץ ומי גשמים. איגום במעלה הנחל, או בכניסה לשכונה בתקופת הקיץ ושאיבת הנגר למערכת הביוב. פיתוח השטחים הפתוחים יהיה לפי עקרונות נספח הנוף. 2. בתאי שטח הצמודים לדרך ארצית מס' 4, יותר טיפול נופי לדרך ובלבד שלא יפגע תפקודם כפי שהוגדר בתכנית. 3. בתא שטח 800 יוקם פארק רובעי. 4. בתאי שטח 801, 807-811, 805, תותר הקמת מזנון ובית קפה. 5. פיתוח השצ"פים יהיה ברוח נספח הנוף. 6. בתאי שטח 702-703, 705, 712, 713, 839, 890-892, יותרו רמפות, מדרגות וקונסטרוקציה להקמת גשר להולכי רגל. 7. קיר אקוסטי יתאפשר רק בתאי השטח הגובלים בכביש מס' 4. 8. בתחום קו הבניין מכביש 4 לא תותר בנייה או חניה. בין קו בניין 50 מ' ל- 75 מ' תותר בנייה וחנייה עבור השימושים המתאפשרים ביעוד שצ"פ.</p>	
ככר עירונית	4.12
שימושים	4.12.1
<p>א. מעבר להולכי רגל ו/או לאופניים. מרחבי שהיה ומנוחה לרווחת הולכי הרגל. ב. גינון ונטיעות, ריהוט גן, כגון: מצללות, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, לוחות מודעות, מתקני חניה לאופניים וכד'. ג. ביתנים לצרכי ציבור כגון מרכז מידע. ד. מתקנים הנדסיים.</p>	

	4.12	ככר עירונית
	4.12.2	<p>ה. מתקנים לחלוקת דואר. ו. בתי שימוש ציבוריים.</p> <p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות בינוי ופיתוח- הכיכר העירונית תפותח כחלק ממערך הולכי הרגל והרחובות בעיר. הכיכר תתוכנן באופן המאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלויות. הכיכר העירונית תתוכנן באופן המשתלב עם הרחובות הסמוכים לה ותהווה חלק מרצף המרחב הציבורי. תכנית עיצוב הככר תובא לאישור מהנדס העיר לעת הכנת היתר הבניה. ב. כניסות למגרשים סמוכים- תותר כניסת הולכי רגל מהככר למגרשים הסמוכים, ובלבד שהובטחה נגישות ראויה למגרשים לאנשים עם מוגבלויות עיף כל דין, ובלבד שהדבר לא יהווה הפרעה לתפקוד הככר כשטח ציבורי.</p>
	4.13	מרכז תחבורה
	4.13.1	שימושים
	4.13.2	<p>א. דרכים ב. מתקנים הנדסיים ג. תחנת רכבת וכל הדרוש לתפעולה ד. מסחר ומשרדים בקומת הקרקע ה. שבילי הולכי רגל ו. שבילי אופניים ז. גינון ונטיעות ח. מבנה מנוחה וחניה לנהגים. ט. מבני חניה, חניון ציבורי לכל סוגי כלי רכב, חניון לילה לאוטובוסים ולמשאיות. י. רמפות להולכי רגל. יא. גשרים ורמפות לרכב.</p> <p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. בשטח המרכז התחבורתי יתוכנן ציר להולכי רגל ולרוכבי אופניים שיוביל מתחנת הרכבת לרובע המגורים אשר מצפון לכביש 85. ב. הבינוי יכלול את הציר להולכי הרגל, משולב בשטחים מסחריים. ג. שטח החניון למשאיות לא יעלה על 5 ד'. ד. בתחום קו הבינוי מדרך 85 יתאפשרו שימושים של דרכים, חניה, גינון ונטיעות. ה. תותר הקמת גשרים ורמפות לרכב, מיקומם הסופי של הגשרים עבור כלי רכב המסומנים בתשריט יקבע בעת התכנון לביצוע.</p>
	4.14	דרך מאושרת
	4.14.1	שימושים
	4.14.2	הוראות
		דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.



4.14	דרך מאושרת
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>במדרכות יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב ו/או שצ"פים. ריצוף המדרכות- מחומרים שאינם אוגרים חום וללא בוהק. תותר הקמת גשרים להולכי רגל בתאי שטח 1003-1004, 1013, 1017, 1019, 1021, מעל כביש מס' 4. מיקומם הסופי של הגשרים עבור כלי רכב המסומנים בתשריט יקבע בעת התכנון לביצוע. על דרכים ארציות יחולו הוראות תמ"א 3 וכל עבודות בתחומן יהיו בתיאום עם נת"י.</p>
4.15	דרך מוצעת
4.15.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.15.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>במדרכות יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב ו/או השצ"פים. ריצוף המדרכות- מחומרים שאינם אוגרים חום וללא בוהק. תותר הקמת גשרים להולכי רגל בתאי שטח 422, 449, 457, 458, 475, 476, מעל כביש מס' 4. מיקומם הסופי של הגשרים עבור כלי רכב המסומנים בתשריט יקבע בעת התכנון לביצוע. דרך מס' 34 בתא שטח 453, תהיה דרך זמנית עד לביצוע כביש 6. על דרכים ארציות יחולו הוראות תמ"א 3 וכל עבודות בתחומן יהיו בתיאום עם נת"י.</p>
4.16	דרך משולבת
4.16.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, חניה, מתקני מיחזור, חדרי שנאים.
4.16.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>דרכים משולבות יתוכננו בדגש על בטיחות הולכי הרגל ורוכבי אופניים ותוך ניסיון להעשיר את המרחב הציבורי בגינון ונטיעות רבים ככל האפשר.</p>
4.17	דרך ו/או טיפול נופי
4.17.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.17.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מיקומם הסופי של הגשרים עבור כלי רכב המסומנים בתשריט יקבע בעת התכנון לביצוע. על דרכים ארציות יחולו הוראות תמ"א 3 וכל עבודות בתחומן יהיו בתיאום עם נת"י.</p>
4.18	מסילה מאושרת



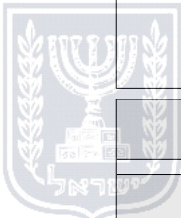
מסילה מאושרת	4.18
שימושים	4.18.1
בהתאם לתתי"ל 12/2 למסילת ברזל חיפה - כרמיאל	
הוראות	4.18.2
הוראות בינוי	א
ביצוע עבודות בתחום יעוד מסילה מחייב תיאום עם חב' רכבת ישראל.	
מסילה מוצעת	4.19
שימושים	4.19.1
בהתאם לתתי"ל 12/2 למסילת ברזל חיפה - כרמיאל	
הוראות	4.19.2
הוראות בינוי	א
ביצוע עבודות בתחום יעוד מסילה מחייב תיאום עם חב' רכבת ישראל.	
מפגש דרך-מסילה	4.20
שימושים	4.20.1
א. הפרדה מפלסית בין דרך לבין מסילת ברזל באמצעות גשר מעל מסילת הברזל. ב. מבנה דרך ג. קירות תומכים ד. סוללות ועמודים ה. הסדרות שיפועים ו. גינון ונטיעות, שיקום נופי ז. דרכי שירות ח. גשרים ורמפות לרכב.	
הוראות	4.20.2
הוראות בינוי	א
א. בשטח זה יותרו בנוסף כל השימושים המותרים ביעוד מסילה ולדרך כמפורט לעיל ב. ההפרדה המפלסית תבוצע כחלק בלתי נפרד מביצוע המסילה והשלמתה תהיה תנאי להפעלת קטע המסילה. ג. תותר הקמת גשרים ורמפות לרכב, מיקומם הסופי של הגשרים עבור כלי רכב המסומנים בתשריט יקבע בעת התכנון לביצוע.	
שטח לתכנון בעתיד	4.21
שימושים	4.21.1
על שטח זה תחול חובת הכנת תכנית מפורטת אשר בה יקבעו השימושים השונים.	
הוראות	4.21.2
הוראות בינוי	א
בשטח זה יבוצע פתרון לפשט ההצפה כמפורט בנספח הניקוז. בתא שטח 1011 יתאפשר מעבר נחל.	
רצועת תשתיות	4.22



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

רצועת תשתיות	4.22
<p>שימושים</p> <p>4.22.1</p> <p>א. מסדרון תשתיות לקווי חשמל מתח עליון : קווי מתח עליון 161 ק"ו עיליים וקווי מ"ג ומ"נ עיליים ותת קרקעיים וכן דרכי גישה ומשטחי עבודה הנדרשים בשלב ההקמה. ב. פיתוח נופי. ג. עיבוד חקלאי.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.22.2</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. מרחק ציר קו מתח עליון מגבול מסדרון התשתיות לא יפחת מ- 20 מ'. ב. הקמת הקו תהא כפופה להנחיות רשות התעופה האזרחית ומערכת הביטחון בכל הנוגע למיקום העמודים, גובהם וסימני אזהרה למטוסים ככל שיהיה צורך בהם. ג. חפירה, כריה, בנייה או עבודות שאינן מכוח היתר במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח המסדרון, מחייבים תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל. ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה שאינן מכוח היתר יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל ומתקנים נלווים להם יותנה בקבלת אישור מחברת החשמל. ה. רוחב מסדרון התשתיות יהיה כמסומן בתשריט, טרם הקמת הקו. לאחר הקמת הקו יצומצם המסדרון כך שמרחק קווי החשמל מגבול המסדרון לא יפחת מהרשום בס"ק א' לעיל. גבול מסדרון התשתית העדכני יסומן בהיתר בניה ופיתוח בתיאום עם חברת חשמל.</p>	א
<p>מתקנים הנדסיים</p> <p>4.23</p>	
<p>שימושים</p> <p>4.23.1</p> <p>א. תחנת שאיבה לביוב, תחמ"ש ומתקני מקורות. ב. דרכי גישה למתקנים, עבודות פיתוח וטיפול נופי.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.23.2</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	5	3	3	1	2	9	2	85.8	564	100	0	104	360	657	- 2000 2086		מגורים א'
5	5	5	5	1	3	13	6	118.1	1440	420	0	240	780	1219	45 - 1		מגורים ב'
5	5	5	5	1	4	16	9	152	2020	490	0	360	1170	1329	56 - 46		מגורים ב'
5	5	5	5	1	4	16	27	153.8	6025	1435	0	1080	3510	3918	61 - 57		מגורים ב'
5	5	5	5	1	4	16	15	163.3	3355	805	0	600	1950	2054	62		מגורים ב'
5	5	5	5	1	4	16	18	154.6	4005	945	0	720	2340	2591	63		מגורים ב'
5	5	5	5	1	6	22	15	222.2	3320	920	0	675	1725	1494	161 - 116		מגורים ג'
3	5	5	5	1	6	22	42	236.9	9240	2520	0	1890	4830	4533	162		מגורים ג'
									1500	600	0	150	750		162		מסחר ג'
3	5	5	5	1	6	22	42	231.5	9240	2520	0	1890	4830	4640	163		מגורים ג'
									1500	600	0	150	750		163		מסחר ג'
5	5	5	5	1	6	22	40	219.7	8800	2400	0	1800	4600	4005	202 - 200		מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	22	30	212.8	6600	1800	0	1350	3450	3101	208 - 203		מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	22	40	205.8	8800	2400	0	1800	4600	4277	209		מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	22	25	204.3	5520	1520	0	1125	2875	2702	211		מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	22	50	226.3	11000	3000	0	2250	5750	4861	212		מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	22	45	212	9920	2720	0	2025	5175	4679	213		מגורים ג'
5	5	5	5	1	8	28	26	242.5	5720	1560	0	1170	2990	2359	244 - 214		מגורים ג'
5	5	5	5	1	8	28	26	201.7	5720	1560	0	1170	2990	2836	251 - 246		מגורים ג'
5	5	5	5	1	8	28	35	297.8	7720	2120	0	1575	4025	2592	265 - 252		מגורים ג'
5	5	5	5	1	8	28	32	342.7	7040	1920	0	1440	3680	2054	266		מגורים ג'
5	5	5	5	1	8	28	40	337	8800	2400	0	1800	4600	2611	269		מגורים ג'
5	5	5	5	1	8	28	42	296.6	9240	2520	0	1890	4830	3115	274 - 270		מגורים ג'
5	5	5	5	1	8	28	56	288.3	12320	3360	0	2520	6440	4274	275		מגורים ג'
5	5	5	5	1	8	28	63	380.8	13880	3800	0	2835	7245	3645	281 - 276		מגורים ג'
5	5	5	5	1	8	28	45	211.7	9920	2720	0	2025	5175	4685	282		מגורים ג'
5	5	5	5	1	10	37	81	285	17840	4880	0	3645	9315	6259	287 - 283		מגורים ג'
5	5	5	5	1	14	49	95	254.2	20920	5720	0	4275	10925	8230	288		מגורים ג'
5	5	5	5	1	8	28	26	237.2	5720	1560	0	1170	2990	2411	299 - 289		מגורים ג'
5	5	5	5	1	8	28	26	199.2	5720	1560	0	1170	2990	2872	313 - 301		מגורים ג'
5	5	5	5	1	8	28	72	250.8	15840	4320	0	3240	8280	6317	321 - 314		מגורים ג'

תכנית מס': תמל/ 1042 - שם התכנית: עכו מזרח

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	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
5	5	5	5	1	8	28	60	270.5	13200	3600	0	2700	6900	4879	323 - 322	מגורים ג'		
3	5	5	5	1	8	28	50	255.1	11000	3000	0	2250	5750	4900	324	מגורים ג'		
									1500	600	0	150	750		324	מסחר		
3	5	5	5	1	8	28	60	249.6	13200	3600	0	2700	6900	5890	325	מגורים ג'		
									1500	600	0	150	750		325	מסחר		
3	5	5	5	1	8	28	60	247.3	13200	3600	0	2700	6900	5944	326	מגורים ג'		
									1500	600	0	150	750		326	מסחר		
5	5	5	5	2	20	69	133	514.1	29945	8000	0	6650	15295	5825	350	מגורים ד'		
5	5	5	5	2	20	69	122	525.9	27450	7320	0	6100	14030	5220	351	מגורים ד'		
5	5	5	5	2	20	69	127	480.2	28595	7640	0	6350	14605	5955	353 - 352	מגורים ד'		
5	5	5	5	2	20	69	133	523.7	29945	8000	0	6650	15295	5718	354	מגורים ד'		
5	5	5	5	2	20	69	115	526.4	25895	6920	0	5750	13225	4919	355	מגורים ד'		
5	5	5	5	2	20	69	121	540.5	27245	7280	0	6050	13915	5041	357 - 356	מגורים ד'		
5	5	5	5	2	20	69	146	456.9	32850	8760	0	7300	16790	7189	358	מגורים ד'		
3	5	5	5	2	20	69	117	496.8	26345	7040	0	5850	13455	5605	359	מגורים ד'		
									1500	600	0	150	750		359	מסחר		
3	5	5	5	2	20	69	111	526.2	24995	6680	0	5550	12765	5035	360	מגורים ד'		
									1500	600	0	150	750		360	מסחר		
3	5	5	5	2	20	69	107	518.1	24095	6440	0	5350	12305	4940	361	מגורים ד'		
									1500	600	0	150	750		361	מסחר		
3	5	5	5	2	20	69	121	517.4	27245	7280	0	6050	13915	5556	362	מגורים ד'		
									1500	600	0	150	750		362	מסחר		
5	5	5	5	2	6	29		306	33237.6	3777	0	6798.6	22662	12590	500	תעסוקה		
									5287.8	2014.4	0	755.4	2518		500	מסחר		
5	5	5	5	2	6	29		306	38485.92	4373.4	0	7872.12	26240.4	14578	501	תעסוקה		
									6122.76	2332.48	0	874.68	2915.6		501	מסחר		
5	5	5	5	2	6	29		306	49109.28	5580.6	0	10045.08	33483.6	18602	502	תעסוקה		
									7812.84	2976.32	0	1116.12	3720.4		502	מסחר		
5	5	5	5	2	6	29		293.3	40421.33	4593.33	0	8268	27560	13780	503	תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29		293.3	30703.2	3489	0	6280.2	20934	10467	504	תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29		293.3	51647.2	5869	0	10564.2	35214	17607	505	תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29		293.3	32938.4	3743	0	6737.4	22458	11229	506	תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29		293.3	58725.33	6673.33	0	12012	40040	20020	507	תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29		293.3	40465.33	4598.33	0	8277	27590	13795	508	תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29		293.3	43721.33	4968.33	0	8943	29810	14905	509	תעסוקה		

תכנית מס': תמל/ 1042 - שם התכנית: עכו מזרח

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	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
5	5	5	5	2	6	29	293.3	43615.73	4956.33	0	8921.4	29738	14869	510		תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29	293.3	21859.2	2484	0	4471.2	14904	7452	511		תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29	293.3	24270.4	2758	0	4964.4	16548	8274	512		תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29	306	19902.96	2261.7	0	4071.06	13570.2	7539	513		תעסוקה		
								3166.38	1206.24	0	452.34	1507.8		513	מסחר	תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29	306	21843.36	2482.2	0	4467.96	14893.2	8274	514		תעסוקה		
								3475.08	1323.84	0	496.44	1654.8		514	מסחר	תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29	306	15494.16	1760.7	0	3169.26	10564.2	5869	515		תעסוקה		
								2464.98	939.04	0	352.14	1173.8		515	מסחר	תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29	306	17112.48	1944.6	0	3500.28	11667.6	6482	516		תעסוקה		
								2722.44	1037.12	0	388.92	1296.4		516	מסחר	תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29	293.3	17066.13	1939.33	0	3490.8	11636	5818	517		תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29	293.3	19131.2	2174	0	3913.2	13044	6522	518		תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29	293.3	23572.27	2678.67	0	4821.6	16072	8036	519		תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29	293.3	23346.4	2653	0	4775.4	15918	7959	520		תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29	293.3	18594.4	2113	0	3803.4	12678	6339	521		תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29	306	21468.48	2439.6	0	4391.28	14637.6	8132	522		תעסוקה		
								3415.44	1301.12	0	487.92	1626.4		522	מסחר	תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29	306	21349.68	2426.1	0	4366.98	14556.6	8087	523		תעסוקה		
								3396.54	1293.92	0	485.22	1617.4		523	מסחר	תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29	293.3	19093.07	2169.67	0	3905.4	13018	6509	524		תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29	306	16655.76	1892.7	0	3406.86	11356.2	6309	525		תעסוקה		
								2649.78	1009.44	0	378.54	1261.8		525	מסחר	תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29	306	16502.64	1875.3	0	3375.54	11251.8	6251	526		תעסוקה		
								2625.42	1000.16	0	375.06	1250.2		526	מסחר	תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29	293.3	17594.13	1999.33	0	3598.8	11996	5998	527		תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29	293.3	17462.13	1984.33	0	3571.8	11906	5953	528		תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29	293.3	27538.13	3129.33	0	5632.8	18776	9388	538		תעסוקה		
5	5	5	5	2	6	29	293.3	50224.53	5707.33	0	10273.2	34244	17122	539		תעסוקה		
5	5	5	5	2	7	33	452.7	32689.07	3714.67	0	6686.4	22288	7960	529		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		

תכנית מס': תמל/ 1042 - שם התכנית: עכו מזרח

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	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
									3343.2	1273.6	0	477.6	1592		529	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	2	7	33		452.7	29017.71	3297.47	0	5935.44	19784.8	7066	530		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
									2967.72	1130.56	0	423.96	1413.2		530	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	2	20	76		529.2	37761.53	4291.08	0	7723.95	25746.5	7922	531		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
									4159.05	1584.4		594.15	1980.5		531	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	2	20	76		529.2	38042.77	4323.04	0	7781.48	25938.25	7981	532		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
									4190.03	1596.2	0	598.58	1995.25		532	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	2	7	33		452.7	25342.24	2879.8	0	5183.64	17278.8	6171	533		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

תכנית מס': תמל/ 1042 - שם התכנית: עכו מזרח

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	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
									2591.82	987.36	0	370.26	1234.2		533	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	2	7	33		452.7	25498.29	2897.53	0	5215.56	17385.2	6209	534		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
									2607.78	993.44	0	372.54	1241.8		534	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	2	20	76		529.2	29529.5	3355.63	0	6040.13	20133.75	6195	535		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
									3252.38	1239	0	464.63	1548.75		535	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	2	20	76		529.2	28066.13	3189.33	0	5740.8	19136	5888	536		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
									3091.2	1177.6	0	441.6	1472		536	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
0	5	5	5	1	4	18		172	1625.36	184.7	0	332.46	1108.2	1847	906		מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



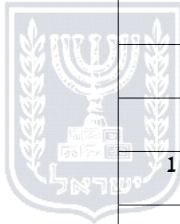
תכנון זמין
מונה הדפסה 28

תכנית מס': תמל/ 1042 - שם התכנית: עכו מזרח

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	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	
									1551.48	591.04	0	221.64	738.8		906	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
0	5	5	5	1	4	18		172	1600.72	181.9	0	327.42	1091.4	1819	907		מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
									1527.96	582.08	0	218.28	727.6		907	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
0	0	0	0	0	1	4		75	75	0	0	0	75	100	908		מתקנים הנדסיים		
5	5	5	5	1	3	12		5.6	450	0	0	50	400	7997	909		מתקנים הנדסיים		
5	5	5	5	0	1	4.5		15.5	200	0	0	0	200	1290	910		מתקנים הנדסיים		
1	5	5	5	2	12	42		241						16586	900		עירוני מעורב		
								74	15540	3330	0	3330	8880		900	מגורים	עירוני מעורב		
									13620	1920	0	2700	9000		900	תעסוקה	עירוני מעורב		
									10820	4320	0	1500	5000		900	מסחר	עירוני מעורב		
1	5	5	5	2	12	42		287						23724	901		עירוני מעורב		
								166	34860	7470	0	7470	19920		901	מגורים	עירוני מעורב		
									18080	2480	0	3600	12000		901	תעסוקה	עירוני מעורב		
									15140	6040	0	2100	7000		901	מסחר	עירוני מעורב		
1	5	5	5	2	12	42		236.8						16882	902		עירוני מעורב		
								74	15540	3330	0	3330	8880		902	מגורים	עירוני מעורב		
									13620	1920	0	2700	9000		902	תעסוקה	עירוני מעורב		
									10820	4320	0	1500	5000		902	מסחר	עירוני מעורב		



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



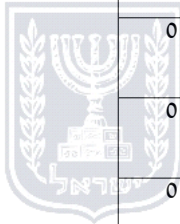
תכנון זמין
מונה הדפסה 28

תכנית מס': תמל/ 1042 - שם התכנית: עכו מזרח

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	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
0	0	0	5	1	5	24	195	40281.15	0	0	9295.65	30985.5	20657	600		מבנים ומוסדות ציבור		
0	5	5	5	1	5	24	195	53755.65	0	0	12405.15	41350.5	27567	601		מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	5	1	5	24	195	51554.1	0	0	11897.1	39657	26438	602		מבנים ומוסדות ציבור		
5	0	0	5	1	4	20	195	59730.45	0	0	13783.95	45946.5	30631	603		מבנים ומוסדות ציבור		
0	0	5	0	1	4	20	195	6062.55	0	0	1399.05	4663.5	3109	604		מבנים ומוסדות ציבור		
0	0	5	0	1	4	20	195	17181.45	0	0	3964.95	13216.5	8811	605		מבנים ומוסדות ציבור		
0	0	0	5	1	5	24	195	19821.75	0	0	4574.25	15247.5	10165	606		מבנים ומוסדות ציבור		
0	0	5	0	1	5	24	195	19829.55	0	0	4576.05	15253.5	10169	607		מבנים ומוסדות ציבור		
0	0	0	5	1	5	24	195	19829.55	0	0	4576.05	15253.5	10169	608		מבנים ומוסדות ציבור		
0	0	0	5	1	4	20	195	18815.55	0	0	4342.05	14473.5	9649	609		מבנים ומוסדות ציבור		
0	5	0	5	1	4	20	195	16890.9	0	0	3897.9	12993	8662	610		מבנים ומוסדות ציבור		
0	0	0	5	1	4	20	195	10210.2	0	0	2356.2	7854	5236	611		מבנים ומוסדות ציבור		
0	5	5	0	1	4	20	195	3488.55	0	0	805.05	2683.5	1789	612		מבנים ומוסדות ציבור		
0	5	0	5	1	4	20	195	3459.3	0	0	798.3	2661	1774	613		מבנים ומוסדות ציבור		



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



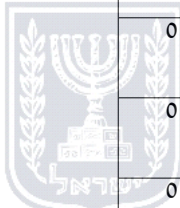
תכנון זמין
מונה הדפסה 28

תכנית מס': תמל/ 1042 - שם התכנית: עכו מזרח

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות
0	0	5	5	1	4	20	195	4040.4	0	0	932.4	3108	2072	614		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	0	5	1	4	20	195	3537.3	0	0	816.3	2721	1814	615		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	5	5	1	4	20	195	9229.35	0	0	2129.85	7099.5	4733	616		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	5	0	1	4	20	195	4067.7	0	0	938.7	3129	2086	617		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	0	5	1	4	20	195	3416.4	0	0	788.4	2628	1752	618		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	5	0	1	4	20	195	4067.7	0	0	938.7	3129	2086	619		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	5	0	1	4	20	195	5239.65	0	0	1209.15	4030.5	2687	620		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	5	1	4	20	195	9233.25	0	0	2130.75	7102.5	4735	621		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	0	5	1	4	20	195	3480.75	0	0	803.25	2677.5	1785	622		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	5	5	1	4	20	195	4063.8	0	0	937.8	3126	2084	623		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	0	5	1	4	20	195	3459.3	0	0	798.3	2661	1774	624		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	5	0	1	4	20	195	4067.7	0	0	938.7	3129	2086	625		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	0	1	4	20	195	3488.55	0	0	805.05	2683.5	1789	626		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	5	5	1	4	20	195	9229.35	0	0	2129.85	7099.5	4733	627		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



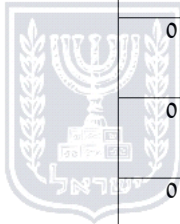
תכנון זמין
מונה הדפסה 28

תכנית מס': תמל/ 1042 - שם התכנית: עכו מזרח

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	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
0	5	5	5	1	4	20	195	7720.05	0	0	1781.55	5938.5	3959	628		מבנים ומוסדות ציבור		
0	5	5	5	1	4	20	195	2644.2	0	0	610.2	2034	1356	629		מבנים ומוסדות ציבור		
0	5	0	5	1	4	20	195	3459.3	0	0	798.3	2661	1774	630		מבנים ומוסדות ציבור		
0	0	0	5	1	4	20	195	4005.3	0	0	924.3	3081	2054	631		מבנים ומוסדות ציבור		
0	5	0	5	1	4	20	195	1480.05	0	0	341.55	1138.5	759	632		מבנים ומוסדות ציבור		
0	5	0	0	1	4	20	195	1372.8	0	0	316.8	1056	704	633		מבנים ומוסדות ציבור		
0	0	5	0	1	4	20	195	3958.5	0	0	913.5	3045	2030	634		מבנים ומוסדות ציבור		
0	5	0	5	1	4	20	195	2854.8	0	0	658.8	2196	1464	635		מבנים ומוסדות ציבור		
0	5	5	0	1	4	20	195	1454.7	0	0	335.7	1119	746	636		מבנים ומוסדות ציבור		
0	5	5	0	1	4	20	195	3488.55	0	0	805.05	2683.5	1789	637		מבנים ומוסדות ציבור		
0	5	5	0	1	4	20	195	16571.1	0	0	3824.1	12747	8498	638		מבנים ומוסדות ציבור		
0	5	5	5	1	4	20	195	16600.35	0	0	3830.85	12769.5	8513	639		מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	5	1	5	24	195	38805	0	0	8955	29850	19900	640		מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	5	1	5	24	195	19704.75	0	0	4547.25	15157.5	10105	641		מבנים ומוסדות ציבור		



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



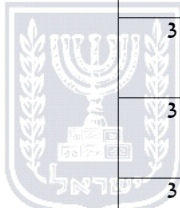
תכנון זמין
מונה הדפסה 28

תכנית מס': תמל/ 1042 - שם התכנית: עכו מזרח

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	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
0	0	0	0	1	4	20		195	13956.15	0	0	3220.65	10735.5	7157	642		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	0	3	12		4.16	2200	800	0	400	1000	52910	800		שטח ציבורי פתוח	
3	3	3	3	0	1	5		2.18	300	0	0	0	300	13750	801		שטח ציבורי פתוח	
3	3	3	3	0	1	5		3.03	135	0	0	0	135	4452	805		שטח ציבורי פתוח	
3	3	3	3	0	1	5		3.08	300	0	0	0	300	9736	807		שטח ציבורי פתוח	
3	3	3	3	0	1	5		3	300	0	0	0	300	10005	808		שטח ציבורי פתוח	
3	3	3	3	0	1	5		3.07	300	0	0	0	300	9777	809		שטח ציבורי פתוח	
3	3	3	3	0	1	5		3.02	300	0	0	0	300	9920	810		שטח ציבורי פתוח	
3	3	3	3	0	1	5		3.08	300	0	0	0	300	9736	811		שטח ציבורי פתוח	
3	3	3	3	0	1	5		0.86	300	0	0	0	300	34775	700		שטח ציבורי פתוח	
3	3	3	3	0	1	5		1.03	650	0	0	50	600	63274	701		שטח ציבורי פתוח	
3	3	3	3	0	1	5		1.24	300	0	0	0	300	24099	702		שטח ציבורי פתוח	
3	3	3	3	0	1	5		1.75	300	0	0	0	300	17130	703		שטח ציבורי פתוח	
3	3	3	3	0	1	5		1.86	300	0	0	0	300	16104	704		שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	3	3	0	1	5		0.48	300	0	0	0	300	62639	705		שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	0	1	5		2.26	300	0	0	0	300	13283	712		שטח ציבורי פתוח
5	5	5	5	0	1	5		13.23	200	0	0	0	200	1512	904		ככר עירונית
5	5	5	5	0	1	5		11.06	200	0	0	0	200	1809	905		ככר עירונית
0	0	0	0	2	2	8		26	2450	500	0	450	1500	15603	1007		מסילה מוצעת
									1600	300		300	1000		1007	מסחר	מסילה מוצעת
(1)	5	5	5	0	4	20		72.7	80100	800	0	18300	61000	123174	1009		מרכז תחבורה
									9500	3000		1500	5000		1009	מסחר	מרכז תחבורה

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

הערה ברמת הטבלה:

1. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 18 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.
2. יותר להוסיף שטחי שירות על קרקעים עד 200 מ"ר לרווחת הדיירים לטובת לוביים, חדרי עגלות וחדרים המשמשים את כלל הדיירים במבנה וסמוכים ללובי הכניסה
3. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת ובלבד שתכנית המבנה התת קרקעית לא תעבור 85% משטח המגרש וסה"כ שטחי הבניה ישמרו.
4. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט ביעודים מגורים ג', מגורים ד', תעסוקה מסחר ומבנים ומוסדות ציבור לאורך דרך 44 ודרך 1, יותר קו בנין צידי 0 מ' לעומק של 12 מ', לצורך המשכיות החזית המסחרית והקולונדה.
5. בתאי שטח 706-710 ביעוד שטחים פתוחים, תתאפשר הקמת מבני שירותים, תחזוקה ואחסנה בשטח של 50 מ"ר עיקרי בכל תא שטח.
6. בתאי השטח ביעוד שצ"פ אשר אינם מצוינים בטבלת הזכויות, תתאפשר הקמת מבנים הנדסיים בשטח של עד 50 מ"ר לכל תא שטח.
7. בתא שטח 701 תתאפשר בנייה בשני מוקדים (עד 300 מ"ר בכל אחד מהם).
8. גודל המגרש במקרה של קבוצת מגרשים, מתייחס למ"ר מקסימלי בין המגרשים המצוינים ובהתאם לזאת גם אחוזי הבניה הכוללים.
9. במגרשים הכוללים במתחם A. בנספח הבינוי יתאפשר איחוד מגרשים בסמכות הרשות המקומית.

10. בתאי שטח מס' 906-907, ניתן לעשות המרה בין שטחי מסחר לשטחים ציבוריים ולהיפך.

11. במגרש 901 תותר המרת שטחים בשיעור של 21,000 מ"ר עיקרי מעל לכניסה הקובעת, 6,300 מ"ר שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת ו-2500 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת לטובת 300 יחידות דיור מיוחד (דיור מוגן ההמרה תבוצע מתוך שטחי מגורים ותעסוקה בלבד. לא תתאפשר המרה גדולה מ-50% משטחי התעסוקה המוצעים.

12. במגרש 531 תותר המרת שטחים בשיעור של 21,000 מ"ר עיקרי מעל לכניסה הקובעת, 6,300 מ"ר שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת ו-2500 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת לטובת 300 יחידות דיור מיוחד (דיור מוגן ההמרה תבוצע מתוך שטחי תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו הבניין הקדמי בתא שטח 1009 לכביש 85 יהיה כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

1. הנחיות מרחביות
תנאי למתן היתר בנייה ביעודים שאינם ציבוריים יהיה הגדרת הנחיות מרחביות לרובע שערי עכו ע"י הועדה המקומית בנושאים הבאים:
הנושאים שלהלן יפורטו במסגרת ההנחיות המרחביות לרובע שערי עכו:
א. חניה: שערים לכניסה לחניה, מכפילי חניה, משטחי חניה.
ב. עיצוב אדריכלי: חומרי גמר, פרגולות, מרפסות גג, חזיתות מסחריות, סגירות חורף, מרפסות שרות וכדומה.
ג. פיתוח חצר: נטיעות וגינות, גדרות ומעקות, כניסות למבנה, שערים.
ד. שימוש מעורב למסחר ומגורים: הנחיות להפרדת מערכות לצורך מניעת מטרדים, הנחיות לכניסות, מתקנים הנדסיים, חניות לרכב ואופניים, הנחיות ללובי כניסה, מחסנים.
ה. פתרונות אשפה
ו. שילוב מרפסות שירות במבנים.
ז. מרפסות דירתיות. שילוב המרפסת בעיצוב המבנה, מעקות וכו'.
ח. כניסות למגורים. הצללת הכניסה, שילוב פתרונות נגישות וכו'.
ט. שילוט מסחרי- אופן הצבתו והנחיות עיצוביות.
י. נטיעות: הנחיות לביצוע נטיעות בחזיתות מגרשים בדגש על שמירת האפשרות לנטיעות עצים בעלי נוף גדול ככל הניתן לצורכי הצללה על המרחב הפרטי והציבורי. יקבעו הנחיות לנטיעות בחלקים אחוריים של מגרשים הגובלים עם השטחים הפתוחים.
2. אצירת אשפה
כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות יעודיות בגדר הפיתוח ההיקפית של המגרש ו/או מתקנים טמונים ו/או מתקנים המשולבים בבניין ו/או בכל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס/ ת העיר.
3. טיפול בחזית החמישית של המבנים ובכלל זה שילובם של דודים, קולטי שמש וכד'.
4. העמדת הבניינים בתכנית בינוי ופיתוח למתחם תהיה ככל הניתן בהתאם לנספח הבינוי, ע"מ ליצור מרקם רחובות עירוניים.
5. חזיתות המבנה יוצמדו לקו הבניה הקדמי עפ"י הוראות פרק 4 ע"מ ליצור חזית רחוב אחידה ורצופה.
6. בחזיתות מגרשים הפונות לרחוב, בהם אין חזית מסחרית תישמר עד כמה שניתן רצועת אדמה בעומק שלא יפחת מ-1 מ' ורוחב שלא יפחת מ- 1.5 מ' על מנת לאפשר נטיעות וגינות.
7. דירות בקומת קרקע אליהן יוצמדו חצרות פרטיות (דירות גן) יבוצעו רק בייעודי קרקע בהן הותרה הקמתן ובתנאים שנקבעו בפרק 4.
8. לא יאושרו מזגנים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, חשופים ע"ג עמודים ו/או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.
9. הפרגולות יהיו חלק מהעיצוב האדריכלי של המבנה.
10. חומרי הגמר למסתורים ומעקות יהיו מחומרים עמידים עם אפשרות תחזוקה נוחה.
11. הנחיות למרתפים:
א. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי נגר במגרשים.
ב. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
ג. חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.1</p>
<p>ד. לא יאושרו מרתפים מתחת לעצים המיועדים לשימור.</p>	
<p>6.2 הוראות פיתוח</p> <p>הנחיות הפיתוח יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית-עכו.</p> <p>כמו כן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מפלס מבנים מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בתא השטח וכן גבוה ב- 20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ לתא השטח הרחוב, לפי השוחה הגבוהה מבין השתיים. מפלס הכניסה הקובעת באזורי המגורים יהיה בגובה מקסימלי של עד 50 ס"מ מעל מפלס המדרכה מול הכניסה הראשית של המבנה. במסגרת תכנית פיתוח למבנן שלם, ניתן יהיה לחרוג מהקבוע בסעיף בשל אילוצים הנדסיים ושינוי מפלס הכבישים, באישור מהנדס העיר. 2. גובה קירות וגדרות בין מגרשים לרחוב לא יעלה על 1.2 מ'. 3. נטיעות במרחב הציבורי: <ol style="list-style-type: none"> א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, יינטעו עצים בעלי נוף גדול עפ"י סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות 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 מטר. ג. רווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. ד. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי. 4. לא יבטלו דרכים קיימות במחלף 4/85 עד לביצועו של מחלף חדש ע"פ התכנית. 5. תנאי לביצוע עבודות פיתוח יהיה תיאום מול חברת מקורות לגבי קווי מים קיימים. 	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור של הועדה המקומית לתכנית של בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית ולפני הקרקע המתוכננים, ולמפלסים של שוחת הביוב. 3. תכנון קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים 4. תכנון חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני אצירת אשפה בחזית מגרש. 5. תכנון פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה קביעת מפלסים של השצ"פים ורחבות עירוניות והנחיות לעיצובם, החזיתות הפונות אליהם, נטיעת עצים תוך ניסיון להצללת חלקים נרחבים מהם ואמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי. 6. תכנון שילוב ממצאים ארכיאולוגיים בתכנית הפיתוח. 7. תכנון דרכי תחזוקה לקווי תשתית תת"ק וניקוז, תאורה, ריהוט גן וכו'. 	<p>6.3</p>



6.3

תנאים למתן היתרי בניה

8. שטחים ציבוריים- גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט וברזיות, מתקנים הנדסיים, מצללות, תאורה, אמצעי הצללה בצירי הליכה ואופניים, מערכות השקיה וארונות ומתקני תשתיות, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס/ת הוועדה המקומית.

9. תכנון ביצוע של דרכי הגישה למגרשים ברמה המאפשרת גישה בטיחותית לאתרי העבודה של היזמים והקבלנים במגרשים. לרבות מדרכות זמניות ותאורה זמנית. הגישה הבטיחותית, לכלי רכב לפועלים, ולמבקרים באתר העבודה.

ב. תנאי להיתר בניה, במידה ויתבקש שינוי בכמות יח"ד במגרש, תהיה תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1: 250 של קבוצת מגרשים-מבן.

תכנית זו תכלול: העמדת הבניינים, מפלסי הכניסות, פריסת הקירות והגדרות, פרטי פיתוח עקרוניים, נטיעות וגינון, פתרונות למערכות התשתית (מים, ביוב, ניקוז, חשמל) פתרונות בטיחות ונגישות, פינוי אשפה, חתך עקרוני של המבנה, תכניות עקרוניות של הדירות כולל טבלת דירות ותמהיל, פתרונות חניה ותנועה.

ג. יחידות דיור קטנות:

1. באזורי המגורים: מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד' ויעוד עירוני מעורב, יוקצו 15.3% ליחידות קטנות ובסה"כ 1209 יח"ד.

2. אחוז יחה"ד הקטנות ייספר מכל מגרש בשעורים שלעיל.

3. מספר יחידות קטנות במגרש יעוגל למספר שלם. המספר יעוגל למטה אם התוצאה תהיה קטנה מחצי ולמעלה אם תהיה גדולה ממנה.

4. על אף האמור לעיל, ניתן יהיה לרכז את כמות יח"ד הקטנות במבן בתנאי שאחוז יחה"ד הקטנות מכלל יחה"ד לא ישתנה.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ה. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

ו. תנאי למתן היתרי בניה יהיה גיבוש תכן סיסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סיווג הקרקע ומאפייניה ההידרולוגיים ע"י מהנדס בעל רישיון התחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרוגאולוגי המאפיין את תחום ההיתר.

תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, לפי שיקול דעת הוועדה המקומית, יהיה סקר תגובת אתר מסוים עפ"י ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 גיליון תיקון 5 או גיליון עדכני יותר.

ממצאי הסקר ישמשו לתכנון הסיסמי של מבנים אלו.

ז. תנאי להוצאת היתר בנייה לבית חולים יהיה הגשת מסמך סביבתי ליחידה הסביבתית הבוטח את ההשפעות הסביבתיות האפשריות של בית החולים על סביבתו.

ח. תנאי למתן היתר בניה של תחנת הרכבת הוא תיאום מול רכבת ישראל.



6.4

הוראות בינוי

חזית מסחרית

א. בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית ביעוד מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ולאורך דרך מס' 44, המסחר ימוקם בקומת הקרקע לאורך קולונדה מסחרית ברוחב מינימלי של 4 מ' וגובה עד 6 מ'.

6.4	הוראות בינוי
	<p>ב. הכניסה למסחר תהיה מהרחוב הראשי וככל הניתן במפלס הרחוב.</p> <p>ג. לאורך הקולונדה ובשטח המרווח הקדמי בינה לבין המדרכה תרשם זיקת הנאה לציבור הרחב.</p> <p>ד. בשטח בין חזית מסחרית ובין שטח ציבורי תירשם זיקת הנאה לציבור.</p> <p>ה. לא יותרו חזיתות מסחריות אטומות לכיוון הרחוב.</p> <p>ו. יש ליצור המשכיות ופתיחות של הקולונדה לאורך החזית המסחרית בין תאי שטח סמוכים. פרטי הקולונדה ייקבעו בהנחיות מרחביות ויהיו מחייבות לרובע/לרחוב.</p> <p>ז. סגירה עונתית שתסטה מקו הבניין הקדמי, לא תהווה סטייה ניכרת מתכנית ובלבד שתעשה בהתאם להנחיות מרחביות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.5	חניה
	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע עפ"י התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה וכן, עפ"י ההנחיות המרחביות.</p> <p>2. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר ו/או תעסוקה ע"מ לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.</p> <p>3. החניה למגורים תהא תת קרקעית ו/או על קרקעית בתחום תאי השטח.</p> <p>4. ניתן יהיה להגדיר כניסה משותפת לחניה למספר מגרשים אשר בו תרשם זיקת הנאה הדדית</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.6	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.8	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>1. שימור ערכי טבע - נחל עכו :</p> <p>א. תנאי לפיתוח של השטח הפתוח לאורך הנחל יהיה הכנת סקר לערכי טבע מוגנים ונדירים בתוואי נחל עכו בתיאום עם רט"ג.</p> <p>ב. במסגרת תכנית הפיתוח הכללית יוצג התכנון של אגן ההשחיה של נחל עכו כולל מעבר כביש 85.</p> <p>ג. תכנית פיתוח הנחל והשטח הפתוח לאורכו תוכן בליווי אקולוגי. הפיתוח יעשה שימוש ככל האפשר בצמחייה מקומית אופיינית לאזור ובית הגידול וסילוק והרחקת מינים פולשים.</p> <p>ד. תכנון התאורה בסמוך לנחל עכו, נחל נעמן ואזור ההשיית הנגר (במידה ויבוצע) יהיה בהתייעצות מתכנן אקולוגי למניעת הפגיעה בבית הגידול ומעבר בע"ח. גופי התאורה בישוב בכלל ובאזורים הסמוכים לשטחים הפתוחים בפרט, יהיו בעלי פיזור אור מוגבל - "Cut Off".</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.8

2. אמצעים למיתון רוח
- א. מבנים גבוהים מ-20 קומות אשר יוקמו בשטח התכנית יחויבו בעריכת חוות דעת סביבתית בנושא הצללות ורוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה.
- ב. חוות הדעת זו תוגש לאיגוד ערים לאיכות הסביבה ולוועדת התכנון המקומית. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ג. באזורים בהם צפויה התפתחות רוחות טורבולנטיות ינקטו פעולות להפחתתן.
3. הפחתת מטרדי רעש
- א. בדופן התכנית כלפי דרך מספר 4 יוקם מתרס אקוסטי. לעת הכנת תכנית הפתוח תערך בדיקה אקוסטית אשר תקבע את מיקומו המדויק, הממדים וחומרי הבניה של המתרס.
- ב. כביש 4, ממחלף 4/85 ועד גבולה הצפוני של שטח התכנית יסלל באמצעים מפחיתי רעש.
- ג. בצד המערבי של כביש מס' 4, במידה ויפורק קיר אקוסטי קיים לטובת ביצוע עבודות בכביש (הרחבת הכביש/הוספת צמתים וכד'), יוגש למשרד להגנת הסביבה נספח אקוסטי המתאר את ההשפעה הצפויה עקב השינוי ואת הפתרון האקוסטי הניתן בהתאם.
- ד. תנאי למתן היתר לתאי שטח מס' 282-299 הכנת נספח אקוסטי הכולל בדיקה והמלצות למיגון המבנה והעמדת מפלס הרעש בדירות ע"פ התקנות והנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ה. במידה ובתא שטח 642 יוקמו שימושים רגישים לרעש, יש לערוך נספח אקוסטי הכולל אמצעים הנדרשים למיגון.
4. א. תכנון לביצוע של דרכים מס' 50, 60, יעשה בשיתוף עם אקולוג, על מנת להבטיח התחשבות במסדרון האקולוגי ולאפשר מעבר רציף לבעלי חיים.
- ב. תכנון דרכים החוצות את נחל עכו יעשה בשיתוף אקולוג, על מנת לאפשר מעבר רציף לבעלי חיים.
5. אסבסט
- א. במידה ובמהלך העבודות יתגלה חשש להימצאות שיירי חומרים בקרקע המכילים אסבסט, יש לבצע בדיקת צובר בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. במידה ואכן מדובר באסבסט יש לפנותו באמצעות קבלן בעל רשיון לעסוק באסבסט ולפעול בהתאם להוראות הרלוונטיות של המשרד להגנת הסביבה.
- ב. במידה ונמצא אסבסט פריך, יבוצע סקר עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

בניה ירוקה

6.9

בהתאם להנחיות מרחביות בשלב הגשת בקשה להיתר בנייה יוגש מסמך שיציג עקרונות בינוי בהתאם לת"י 5281 - התקן הישראלי לבניה בת קיימא (בניה ירוקה) הרלוונטי לסוג המבנים והתקף באותה עת. המסמך יוגש לאישור רשות רישוי.

ניהול מי נגר

6.10

1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.
2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
3. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.
4. תכנון כבישים וחנויות יעשה תוך שילוב רצועות מגוננות וחדירות למים נמוכות ממפלס הריצוף, רציפות והמשכיות ככל הניתן.
5. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, יעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר

<p>ניהול מי נגר</p> <p>בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p>	<p>6.10</p>
<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה עפ"י דין. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	<p>6.11</p>
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>מניעת מפגעים בזמן העבודות:</p> <p>א. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה.</p> <p>ב. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.</p> <p>ג. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח שבה יאותרו ויסומנו מתחמים לאתר אגירה זמני של עודפי עפר בתאום עם מהנדס/ת העיר ו/או היחידה הסביבתית העירונית.</p> <p>ד. אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מכל סוג שהוא.</p> <p>ה. שטח המתחמים יהיה תואם לקליטת הכמויות החזויות של עודפי העפר. בתום תפקידו יפונה המתחם ופני השטח יהיו פנויים מעודפי עפר.</p> <p>ו. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט.</p>	<p>6.12</p>
<p>חשמל</p> <p>א. תחנות השנאה:</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>1. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. בתחום מגרשי ייעודי הבניה: מגורים ג', מגורים ד', תעסוקה, עירוני מעורב, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים, מרכז תחבורה, דרך ו/או טיפול נופי, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים.</p> <p>במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם 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>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p>	<p>6.13</p>



6.13	חשמל
	<p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 1 מ' ארון רשת</p> <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 דין</p>



6.14	ביוב
	<p>לא יורשה חיבור ביוב למערכת עירונית, אלא לביוב המוגדר כביוב ביתי. לכל ביוב ממקור אחר, כגון תעשייה, מטבחים וכו', יידרש טיפול מוקדם בתחום המגרש המייצר את אותו ביוב.</p>

6.15	תשתיות
	<p>1. תותר העברת תשתיות בדרכים ובשטחים ציבוריים ושטחים פתוחים ובשטחים למתקנים הנדסיים. במגרשי הבנייה הפרטיים תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחומי המגרשים המיועדים לבניה בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד. כלול בזה הצבת ארוני סעף, שעוני מים, קירות תמך, העברת קווי ביוב וכיו"ב. 2. קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים פרט לקו מתח עליון בתא שטח 1015. 3. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. 4. גז טבעי מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן : א. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : תעסוקה, מתקנים הנדסיים, שטחים פתוחים, כיכר עירונית, מרכז תחבורה, דרך ו/או טיפול נופי, רצועת תשתיות, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. ד. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים א', מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', עירוני מעורב, מבנים ומוסדות ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ה. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ו. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>



6.16	מתקנים ו/או שימושים זמניים
	<p>שטחי התארגנות א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון : עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק</p>

6.16	מתקנים ו/או שימושים זמניים
<p>קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>ד. בתום תקופת ההקמה, יפונו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר. מונה הדפסה 28</p> <p>ה. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי ההתארגנות ביעודים: שטחים פתוחים</p>	



6.17	פעילות חקלאית
<p>ניתן להמשיך לבצע שימוש חקלאי בשטחי התכנית עד לבינוי בפועל.</p>	

6.18	בטחון ובטיחות
<p>1. הקמת מנופים ו/או עגורנים בתחום השטח שמצפון לנ"צ 209360/759932 עד נ"צ 209851/760039, והגדרת סימונם כמכשול טיסה, תתואם עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.</p> <p>2. יש לתאם עם רת"א בתחום התוכנית מתקנים, מבנים או כל מכשול שהוא העולה על גובה של 60 מטר מעל פני הקרקע.</p> <p>3. בעת תכנון לביצוע של כביש 50, צפונית לתא שטח 455, יש לערוך תיאום מול נציג משהב"ט בוועדה המחוזית צפון, לצורך הסדרת גישה לדרכי העפר הסובבות.</p>	



6.19	הנחיות מיוחדות
<p>במקום המסומן בתשריט כרסטר של הנחיות מיוחדות יתאפשר בתאי שטח 703, 839, 890, 1019, 1021, גשר להולכי רגל.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח השכונה	<p>ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו. השכונה תפותח בד בבד עם שטחי הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לה ובכלל זה גשרי הולכי רגל המחברים אותה לשכונות הקיימות.</p>
2	מתן היתרי בניה לכמות יח"ד העולה על 5000 יח"ד.	<p>בחינה תחבורתית מחודשת למרחב, בה יקבעו התנאים להמשך היתרי הבניה למגורים.</p>
3	ביצוע צומת בחיבור כביש 4 ארצי עם רח' העליה.	<p>מימוש כביש 6.</p>



7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28