

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 :

09/11/2022

לאשר את התוכנית

20/12/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



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 התפתחותו.

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**שם התכנית ומספר התכנית**210-0554063 **מספר התכנית**

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**
ל"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**
לאתכנון זמין
מונה הדפסה 259תכנון זמין
מונה הדפסה 259תכנון זמין
מונה הדפסה 259

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	167-169, 171, 173, 175-176	130, 132, 153, 159
18368	מוסדר	חלק		2, 12
19593	מוסדר	חלק	45, 47-50, 70, 78-80, 85, 196, 215	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

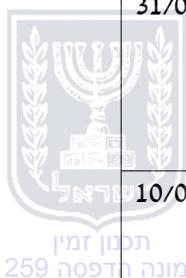
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חבל אשר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
ג/ 12877	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12877 ממשיכות לחול.	5971	4595		29/06/2009
ג/ 17030	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17030 ממשיכות לחול.	5836	4203		31/07/2008
ג/ 20357	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20357 ממשיכות לחול.	70910	7919		10/08/2015
ג/ 21011	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21011. הוראות תכנית ג/ 21011 תחולנה על תכנית זו.	8037	4253		13/12/2018
ג/ 3760	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3760 ממשיכות לחול.	2722	2091		25/06/1981
ג/ 3874	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3874 ממשיכות לחול.	2722	2091		25/06/1981
ג/ 5346	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5346 ממשיכות לחול.	3572	2856		14/07/1988
ג/ 7160	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7160	4080	1371		28/01/1993



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
גנה/ מק/ 109	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנה/ מק/ 109 ממשיכות לחול.	6780	4742		02/04/2014



תכנון זמין
מונה הדפסה 259



תכנון זמין
מונה הדפסה 259



תכנון זמין
מונה הדפסה 259

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן פליקס איזן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אילן פליקס איזן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	08/09/2022	אילן פליקס איזן	14: 06 08/09/2022	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 2500	1	15/12/2022	אילן פליקס איזן	10: 33 15/12/2022	נספח בינוי	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	25/08/2022	אילן פליקס איזן	15: 26 25/08/2022	נספח בינוי - חתכי אורך	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	25/08/2022	רותי בן זינו	11: 01 28/08/2022	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	25/08/2022	רותי בן זינו	10: 59 28/08/2022	נספח תנועה - תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	25/08/2022	רותי בן זינו	11: 00 28/08/2022	נספח תנועה - תנוחה וגבהים	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	11/08/2022	רותי בן זינו	11: 00 28/08/2022	נספח תנועה - חתכי דרכים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	14/08/2022	מירב רוזן	11: 54 14/08/2022	נספח נוף	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	18/12/2022	מירב רוזן	12: 42 18/12/2022	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		12	14/08/2022	מירב רוזן	12: 00 14/08/2022	נספח עצים בוגרים - מלל	לא
סביבה ונוף	מנחה		95	14/08/2022	מירב רוזן	12: 12 14/08/2022	נספח נופי סביבתי	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	10/08/2022	גיל שגיא	15: 48 10/08/2022	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה		29	18/10/2021	גיל שגיא	15: 32 18/10/2021	נספח ניקוז, שימור וניצול נגר עילי - מלל	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	10/08/2022	גיל שגיא	15: 49 10/08/2022	נספח מים	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	10/08/2022	גיל שגיא	15: 50 10/08/2022	נספח ביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		13	10/08/2022	גיל שגיא	15: 51 10/08/2022	מים וביוב - פרשה טכנית	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	11/08/2022	סער פנקס	12: 56 15/12/2022	נספח חשמל, תאורה ותקשורת	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		3	23/08/2022	זאב ברקאי	14: 35 23/08/2022	נספח פרוגרמה	לא
סקר סייסמי	מנחה		28	15/03/2020	ד"ר אורי דור	12: 06 15/03/2020	סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	טבלת איזון והקצאה	09: 31 19/12/2022	דוד בריל	19/12/2022	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	איזון והקצאה ללא הסכמה - טבלה ומלל	09: 24 19/12/2022	דוד בריל	19/12/2022	44		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח הגבלות בניה לגובה בגין בטיחות טיסה - רקע	14: 18 03/08/2022	רות שפירר	31/07/2022	29		רקע	גובה מבנים ובטיחות טיסה
לא	נספח הגבלות בניה לגובה בגין בטיחות טיסה	11: 01 18/12/2022	רות שפירר	18/12/2022	1	1: 2500	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 259



תכנון זמין
מונה הדפסה 259

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

(1) כתובת : קרית הממשלה, חיפה.

1.8.4 בעלי עניין בקרקע

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 הפליים	7	04-8571115		architects@mansfeld-kehat.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
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
גיאולוג	יועץ	ד"ר אורי דור		אורי דור גיאולוגיה 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
יועץ חשמל	מהנדס	סער פנקס	047951	סער מהנדסים - יועצי חשמל ותקשורת בע"מ	נשר	(4)		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@mera vrozen.co.il
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	גיל שגיא	89570	משרד הנדסי - גיל שגיא בע"מ	איל	(5)		09-7639119	09-7493799	gil@handasi. co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
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 שפיר	8347	שפיר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	וייס יעקב	2	03-7442434		ruth@shafir-architects.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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 259



תכנון זמין
מונה הדפסה 259

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 גליל 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: מגורים ד', דיור מיוחד, תעסוקה, מתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור, מלונאות (אכסון מלונאי), שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, ספורט ונופש, פארק/גן ציבורי, ככר עירונית, דרך מאושרת/מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי, שביל, חניון, בית קברות, דיור מיוחד ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, מסחר ספורט ונופש, מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים.
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 2,072 יח"ד, לרבות שטחים נלווים לצורכי ציבור.
6. קביעת הוראות לשימוש גובר בתח"צ, לרבות תשתית למטרונית, 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 259

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

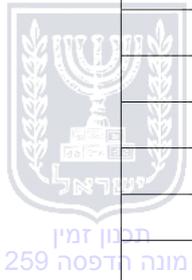
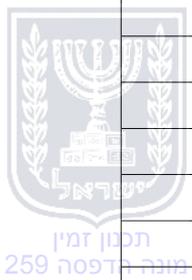
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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, 401G, 401H, 402 - 406
מלונאות (אכסון מלונאי)	217
שטח ציבורי פתוח	630, 629, 624, 623, 617 - 615, 612 - 608, 606 - 601
שטח פרטי פתוח	614, 613
ספורט ונופש	620
פארק / גן ציבורי	628, 619, 618
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	213 - 201
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	216 - 214
מסחר ותעסוקה	910 - 901
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	216 - 214
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים מסחר ותעסוקה	213 - 210
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעסוקה	910, 909
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	620
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	623, 617, 616, 604, 603

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	חניון	504
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	502
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	746, 731, 720, 719, 706, 701
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	744, 743, 739, 737, 733, 715, 707
גבול מגבלות בניה	ככר עירונית	626
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	401A, 401C, 401D, 401F, 401H
גבול מגבלות בניה	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	501
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	202, 201
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	901
גבול מגבלות בניה	מסחר ספורט ונופש	622, 621
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	1001
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	620
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	628, 619, 618
גבול מגבלות בניה	שביל	702
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	608, 606, 605, 601
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	1004
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	801
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	714, 711, 706
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	732, 715, 712
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	206
גבול מסדרון תשתיות עילי	מסחר ותעסוקה	908, 904
גבול מסדרון תשתיות עילי	מתקנים הנדסיים	1003
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	623, 617, 602
גבול מרחב תכנון	בית קברות	1005
גבול מרחב תכנון	דרך ו/או טיפול נופי	502
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	723 - 720, 713, 711, 708, 706, 701, 742, 731
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	737, 735 - 733, 716, 712, 707
גבול מרחב תכנון	חניון	504
גבול מרחב תכנון	מבנים ומוסדות ציבור	401A, 401B, 401E, 402
גבול מרחב תכנון	מגורים מסחר ותעסוקה	207
גבול מרחב תכנון	מלונאות (אכסון מלונאי)	217
גבול מרחב תכנון	מסחר ותעסוקה	901
גבול מרחב תכנון	מסחר ספורט ונופש	622, 621
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	629, 624, 612, 611, 606, 601
גבול מרחב תכנון	תעסוקה	801
גבול מתחם	דרך מאושרת	731, 708
גבול מתחם	דרך מוצעת	744, 743, 739, 736, 716, 715
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	401A, 401B, 401C, 401D, 401E, 401F, 401G, 401H
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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401B, 402, 404
דרך / מסילה לביטול	מלונאות (אכסון מלונאי)	217
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	909, 902, 901
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	208 - 205
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	908 - 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	מבנים ומוסדות ציבור	401A, 401D, 401H
הנחיות מיוחדות ג	מבנים ומוסדות ציבור	401A, 401C, 401H
זיקת הנאה	דרך מוצעת	712
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	205
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	905
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	735, 732
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	103 - 101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	206, 205
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	906 - 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	216 - 214
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	213 - 201
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	910 - 905
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)	217
חזית עם הוראות מיוחדות	תעסוקה	801
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



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401C, 401D, 401G, 401H
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	901
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, 401G, 401H, 404 - 406
תחום השפעה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	216 - 214
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	910, 909
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

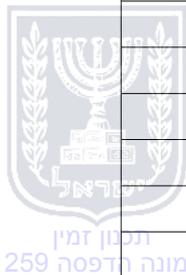
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	371,162	38.44
אזור למוסדות ציבור	41,136	4.26
אזור מלונאות	10,432	1.08
בית עלמין	3,786	0.39
דרך מאושרת	213,241	22.08
מבנים ומוסדות ציבור	9,240	0.96
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	127,620	13.22
מתקני מקורות, באר מים	331	0.03
נהר, נחל אכזב, תעלת ניקוז אזורית	5,130	0.53
ספורט משולב במסחר ובידור	118,926	12.32
פרטי פתוח	4,665	0.48
שטח חניה ושירותי דרך	5,467	0.57
שטח לתחנת משנה	6,479	0.67
שטח ציבורי פתוח	11,522	1.19
שטח ציבורי פתוח כולל ספורט ללא בינוי	34,450	3.57
תחנת תדלוק	1,613	0.17
תעסוקה	386	0.04
סה"כ	965,586	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	3,824.87	0.40
דיור מיוחד	14,833	1.54
דיור מיוחד ומסחר	11,676.83	1.21
דרך ו/או טיפול נופי	11,863.91	1.23
דרך מאושרת	176,522.91	18.29
דרך מוצעת	85,846.31	8.90

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.14	1,345.4	חניון
0.32	3,056.65	ככר עירונית
25.96	250,461.91	מבנים ומוסדות ציבור
2.75	26,563.72	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
1.18	11,346.91	מגורים ד'
0.89	8,631.39	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
7.99	77,083.14	מגורים מסחר ותעסוקה
0.91	8,739.04	מלונאות (אכסון מלונאי)
6.04	58,283.36	מסחר ותעסוקה
3.83	36,961.56	מסחר ספורט ונופש
0.72	6,961.88	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
7.03	67,847.72	שטח ציבורי פתוח
0.13	1,256.75	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
1.21	11,718.58	תעסוקה
100	964,881.25	סה"כ



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 יחידות 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: 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' 6.4.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. בחזיתות תאי שטח מס' 201-213 הגובלות בדרכים מס' 1, 2 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 יחידות הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק. 3. בתאי שטח מס' 201-213 יותר ניווד זכויות באותו תא שטח ובלבד שסך כל הזכויות למגורים באותו תא שטח לא יפחת מ- 30%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 259



תכנון זמין
מונה הדפסה 259



תכנון זמין
מונה הדפסה 259

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
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. מסחר: מסחר קמעונאי, משרדים, מוסדות פיננסיים, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה וגלריות המתאימים המתאימים באופיים לאזור מגורים.</p> <p>3. מבנים לצרכי ציבור בנושאי חינוך, הוראה, מחקר, תרבות, דת, ספורט, בריאות ורפואה, רווחה, סיעוד וכו', לרבות שירותי תמך נלווים.</p> <p>4. שטחי גינון, מצללות, ריהוט חוץ ומתקני משחק וספורט.</p> <p>5. חניה תת קרקעית ועילית ואזורי שירות, פריקה וטעינה.</p>
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. בחזיתות תאי שטח מס' 214-216 הגובלות בדרך מס' 8 יחולו הנחיות עיצוב הנוגעות לחזית מסחרית. ר' סעיף מס' 6.1.</p>
ב	הערות לטבלת הזכויות
	<p>1. 20% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות.</p> <p>2. ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה בסמכות ועדה מקומית, ובלבד ששך יח"ד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק.</p> <p>3. בתאי שטח מס' 214-216 יותר ניווד זכויות באותו תא שטח ובלבד ששך כל הזכויות למגורים באותו תא שטח לא יפחת מהקבוע בסעיף מס' 5 (טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע) לתאי שטח אלה.</p> <p>4. שימוש מסחרי יותר בקומות קרקע ו-1 בלבד.</p>
4.4	דיור מיוחד
4.4.1	שימושים
	<p>1. דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן תשע"ב (2012).</p> <p>2. בית אבות, לרבות מחלקות סיעודיות ושירותים נלווים.</p> <p>3. מבנים לצורכי בריאות ורווחה.</p> <p>4. משרדים.</p>
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. בחזית תא שטח מס' 105 הגובלת בדרך מס' 2 יחולו הנחיות עיצוב הנוגעות לחזית עם הוראות מיוחדות. ר' סעיף מס' 6.1.</p>
ב	קווי בנין
	<p>1. מרחק בין מבנים באותו מגרש יהיה 0 מ' או 10 מ' לפחות.</p>
4.5	דיור מיוחד ומסחר

4.5	דיוור מיוחד ומסחר
4.5.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מגורי סגל עבור המרכז הרפואי לגליל. מעונות/דירות להשכרה לסטודנטים ולאחרים. מסחר.
4.5.2	הוראות
א	אדריכלות
	<ol style="list-style-type: none"> 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
	<ol style="list-style-type: none"> מרחק בין מבנים באותו מגרש יהיה 0 מ' או 10 מ' לפחות.
ג	הערות לטבלת הזכויות
	<ol style="list-style-type: none"> שימוש מסחרי יותר בקומות קרקע ו-1 בלבד.

4.6	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.6.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> אכסון מלונאי לסוגיו, עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות המתעדכנים מעת לעת.
4.6.2	הוראות
א	אדריכלות
	<ol style="list-style-type: none"> בחזית תא שטח מס' 217 הגובלת בדרך מס' 2 יחולו הנחיות עיצוב הנוגעות לחזית עם הוראות מיוחדות. ר' סעיף מס' 6.1.
ב	קווי בנין
	<ol style="list-style-type: none"> מרחק בין מבנים באותו מגרש יהיה 0 מ' או 10 מ' לפחות.
ג	הוראות לתכניות ארציות
	<ol style="list-style-type: none"> יח"ד ביעוד "אכסון מלונאי" תהיינה בבעלות אחודה.

4.7	מבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מבנים לצרכי ציבור בנושאי חינוך, הוראה, מחקר, תרבות, דת, ספורט, בריאות ורפואה, רווחה, סיעוד וכו', לרבות שירותי תמך נלווים. שטחי גינון, מצללות, ריהוט חוץ ומתקני משחק וספורט. מתקנים הנדסיים ומערכות תשתית (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכו') מעל ומתחת לקרקע. שבילים, דרכים וחניות מעל ומתחת לקרקע, כולל גשרים ומנהרות. מרכיבי ביטחון, לרבות גדרות ושערים. בתאי שטח 401A-401H (מתחם 01): א. בית חולים, בית חולים חירום, שירותים רפואיים ושירותי תמך נלווים, מרפאות ומכונים

4.7	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>רפואיים, מעבדות ומכוני מחקר.</p> <p>ב. מבנים להכשרה מקצועית ולהשכלה גבוהה.</p> <p>ג. מרכזי מבקרים.</p> <p>ד. אולמות לכנסים, להרצאות ולסדנאות.</p> <p>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.</p> <p>ו. מנחת מסוקים, לרבות התקנת מתקני עזר לניווט ומתקנים הדרושים להפעלתו הסדירה והבטוחה של המנחת, שטח בטיחות, דרכי גישה, תשתיות וגדר 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 חדש, יותר המשך הפעלתו של מנחת המסוקים הקיים בתאי שטח 401A ו-401D.</p> <p>ט. בתא שטח 401B תותר הקמת מתקן קונגרציה לאחר הכנת מודל איכות אויר וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.</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, תכנון זמין מונה הדפסה 259 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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 259



תכנון זמין
מונה הדפסה 259



תכנון זמין
מונה הדפסה 259

4.7 מבנים ומוסדות ציבור	
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>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>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה בתחום בית החולים הקיים ובהרחבתו יהיה ביצוע סקר אסבסט פריך בלווי מפקח אסבסט פריך מורשה וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה שהקרקע נקיה מאסבסט פריך.</p>
4.8 מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	
4.8.1	שימושים
	<p>1. מסוף תחבורה וכל הנדרש לתפעולו.</p> <p>2. חניון לילה.</p> <p>3. שימושים לשירות הרשות המקומית כגון אחסנה ומשרדים בלבד.</p> <p>4. חניה תת קרקעית ועילית ואזורי שירות, פריקה וטעינה.</p> <p>5. מתקנים לויסות נגר.</p>
4.8.2	הוראות
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>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בניה ביעוד "מבנים מוסדות ציבור ותחבורה" יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.9 תעסוקה	
4.9.1	שימושים
	<p>1. משרדים.</p> <p>2. מפעלי הייטק או מפעלים ומתקנים לוגיסטיים.</p> <p>3. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, מוסדות פיננסיים.</p> <p>4. שבילים, דרכים, חניות עיליות ותת קרקעיות.</p> <p>5. אזורי שרות, פריקה וטעינה.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. בחזית תא שטח מס' 801 הגובלת בדרך מס' 2 יחולו הנחיות עיצוב הנוגעות לחזית עם הוראות מיוחדות. ר' סעיף מס' 6.1.</p>
ב	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 259



תכנון זמין
מונה הדפסה 259



תכנון זמין
מונה הדפסה 259

<p>תעסוקה</p>	<p>4.9</p>
<p>1. בתא שטח מס' 801, בתוך התחום המסומן בתשריט כ"מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן.</p>	
<p>קווי בנין</p> <p>1. מרחק בין מבנים באותו מגרש יהיה 0 מ' או 10 מ' לפחות.</p>	<p>ג</p>
<p>מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>1. מסחר: מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, מוסדות פיננסיים. 2. משרדים, בתי עסק ומפעלי הייטק, לרבות מפעלים לטכנולוגיות רפואיות וביוטכנולוגיה. 3. שירותי בריאות, רפואה, שיקום רפואי ורווחה, מעבדות ומכוני מחקר לרפואה, לרבות שירותים נלווים ומחסנים. 4. מבנים להכשרה מקצועית. 5. מבנים לחינוך, השכלה ותרבות. 6. שטחי גינון, מצללות, ריהוט חוץ ומתקני משחק וספורט. 7. מתקנים הנדסיים ומערכות תשתית (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכו') מעל ומתחת לקרקע. 8. שבילים, דרכים וחניות מעל ומתחת לקרקע, כולל אזורי שרות לפריקה וטעינה. 9. מרכיבי ביטחון, לרבות גדרות ושערים. בנוסף לנ"ל יותרו בתאי שטח מס' 903-908 בלבד: 10. מגורים ומעונות לסטודנטים ולסגל רפואי. 11. אכסון מלונאי לסוגיו, בבעלות אחודה בלבד.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>1. בחזיתות תאי שטח מס' 905-910 הגובלות בדרכים מס' 1 ו-8 יחולו הנחיות עיצוב הנוגעות לחזית מסחרית. ר' סעיף מס' 6.1.</p>	<p>א</p>
<p>קווי בנין</p> <p>1. מרחק בין מבנים באותו מגרש יהיה 0 מ' או 10 מ' לפחות.</p>	<p>ב</p>
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. בתא שטח מס' 901 ו-911, בתוך התחום המסומן בתשריט כ"מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן.</p>	<p>ג</p>
<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>1. שימוש מסחרי יותר בקומות קרקע ו-1 בלבד. בתאי שטח מס' 903-908 בלבד: 2. השימוש למגורים ולדיור מיוחד לסטודנטים וסגל רפואי יותר בהיקף שלא יעלה על 260 יח"ד בכל תאי השטח גם יחד. שטח יחידת דיור לשימוש הנ"ל יהיה בין 75 ל-110 מ"ר ברוטו. בסמכות ועדה מקומית לאפשר שינויים בכמות ובגודל יחידות הדיור הנ"ל עד 10%. זכויות הבניה לשימושים הנ"ל ייגזרו מסל הזכויות המותר באותו תא שטח. 3. השימוש לאכסון מלונאי יותר בהיקף שלא יעלה על 200 יחידות אירוח בכל תאי השטח גם יחד.</p>	<p>ד</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 259



תכנון זמין
מונה הדפסה 259



תכנון זמין
מונה הדפסה 259

4.10	מסחר ותעסוקה
שטח יחידת אירוח יהיה עפ"י התקנים הפיסיים של משרד התיירות המשתנים מעת לעת. בסמכות ועדה מקומית לאפשר שינויים בכמות ובגודל יחידות האירוח הנ"ל עד 10%. זכויות הבניה לשימושי אירוח ייגזרו מסל הזכויות המותר באותו תא שטח.	<p data-bbox="981 360 1268 392">ה תנאים למתן היתרי בניה</p> <p data-bbox="331 405 1268 436">1. תנאי להיתר בניה ביעוד "מסחר ותעסוקה" יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.11	מסחר ספורט ונופש
4.11.1	שימושים
<ol style="list-style-type: none"> 1. אצטדיון ספורט. 2. מגרשים, מתקני ספורט, בריכות שחיה, אולמות ספורט וכל השימושים הנלווים להם. 3. מסחר ובתי אוכל. 4. משרדים ומתקנים לוגיסטיים לניהול האתר. 5. שבילים, דרכים וחניות. 6. סככות צל, שטחי גינון. 7. מתקנים לויסות נגר. 8. בתא שטח מס' 621 תותר הקמת בריכה לאיגום מים, בהתאם לצרכי המים העירוניים ובאישור הועדה המקומית נהריה. 	4.11.2
א	הוראות
<p data-bbox="970 1081 1268 1113">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p data-bbox="204 1126 1268 1207">1. בתא שטח מס' 621, בתוך התחום המסומן בתשריט כ"מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן.</p>	ב
ב	קווי בנין
1. בין תאי שטח מס' 621 ו- 622 יותר קו בנין 0.	
4.12	ספורט ונופש
4.12.1	שימושים
<ol style="list-style-type: none"> 1. מגרשים, מתקני ספורט, אולמות ספורט וכל השימושים הנלווים להם. 2. בריכות שחיה. 3. מסעדה, מזנון ומתקני שרות נלווים. 4. משרדים ומתקנים לוגיסטיים לניהול האתר בלבד. 5. שבילים, דרכים וחניות. 6. סככות צל. 	4.12.2
א	הוראות
<p data-bbox="970 1834 1268 1865">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p data-bbox="204 1879 1268 1960">1. בתא שטח מס' 620, בתוך התחום המסומן בתשריט כ"מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן.</p>	
4.13	פארק / גן ציבורי
4.13.1	שימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 259



תכנון זמין
מונה הדפסה 259



תכנון זמין
מונה הדפסה 259

פארק / גן ציבורי	4.13
<ol style="list-style-type: none"> 1. פארק שכונתי וגינה ציבורית וכל השימושים, העבודות והמבנים הדרושים לתפקודם. 2. מפעל ניקוז, מתקני ניקוז. 3. מתקנים פתוחים לנופש בחיק הטבע, גני משחקים, מתקני ספורט וכושר פתוחים. 4. טיילת, שבילי אופניים, מתקנים לרכיבה ספורטיבית ורכיבה אתגרית. 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. 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. 	
הוראות	4.13.2
<p style="text-align: center;">א</p> <p style="text-align: center;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתאי שטח מס' 618-619 ו-628, בתוך התחום המסומן בתשריט כ"מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן. 	
מתקנים הנדסיים	4.14
שימושים	4.14.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. מתקני תשתית והנדסה. 2. בתא שטח מס' 1003 : <ol style="list-style-type: none"> 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. 	
הוראות	4.14.2
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	4.15
שימושים	4.15.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. מתקן קידוח מים והשימושים הנלווים לו. 2. שטחי גינון ונטיעות. 3. תשתיות הנדסיות. 4. תאורה ושילוט. 	
הוראות	4.15.2
תנאים בהליך הרישוי	א
<ol style="list-style-type: none"> 1. בתא שטח 1004 יותרו רק מבנים המשמשים להפעלת קידוח המים. 	

4.16	חניון
4.16.1	שימושים
	1. מבנה חניה עילי או תת-קרקעי וכל המתקנים הנדרשים לתפעולו. 2. הקמת מתקן הנדסי ככל ויידרש.
4.16.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. יותרו נטיעות וגינון כחלק מפיתוח שטח החניון.
4.17	שטח ציבורי פתוח
4.17.1	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.
4.17.2	הוראות
א	ביוב, ניקוז, מים, תברואה 1. בתא שטח מס' 606, בתוך התחום המסומן בתשריט כ"מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן.
4.18	שטח פרטי פתוח
4.18.1	שימושים
	1. פארק וגינה ציבורית וכל השימושים, העבודות והמבנים הדרושים לתפקודם. 2. מתקני תשתית עיליים ותת קרקעיים.
4.18.2	הוראות
א	ביוב, ניקוז, מים, תברואה 1. בתאי שטח מס' 607 ו- 631, בתוך התחום המסומן בתשריט כ"מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן.
4.19	ככר עירונית
4.19.1	שימושים
	1. שטחי כינוס ושהייה, פרגולות צל. 2. ריהוט רחוב, תאורה. 3. גינון ונטיעות. 4. מעבר תשתיות.
4.19.2	הוראות
א	ביוב, ניקוז, מים, תברואה 1. בתא שטח מס' 626, 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 לחחול מי נגר. 2. הכיכר תתוכנן לתנועה נוחה בין תחנת המטרונית הסמוכה והרחובות העירוניים הגובלים.



תכנון זמין
מונה תדפיס 259



תכנון זמין
מונה תדפיס 259



תכנון זמין
מונה תדפיס 259

4.19	ככר עירונית
	<p>3. בכיכר ישולבו גינון, נטיעות גופי מים (מיזרקות, בריכות שיקוף וכד.).</p> <p>4. סוג ההצללה בשטח הכיכר יהיה אחיד לכל אורך החזית המסחרית כחלק מהפיתוח הנופי של הכיכר. יינטעו עצי צל רבים ככל הניתן.</p> <p>5. לא תותר כניסת כלי רכב לכיכר, למעט רכבי אספקה ורכבי חירום בהסדרים ובמועדים שיוגדרו על ידי הרשות המקומית.</p> <p>6. לא תותר חניה בשטח הכיכר במפלס הרחוב.</p> <p>7. עומק הקרקע המינימלי לצורכי שתילות ונטיעות במפלס הכיכר לא יפחת מ-1 מ' נטו.</p>



4.20	בית קברות
4.20.1	שימושים
	1. בית עלמין וכל הנדרש לתפעולו.
4.20.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. בכל שלב של ביצוע התכנית או חלקים ממנה ועד למימושה, יישמרו תנאים המאפשרים תפקוד 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.
ב	זכויות בניה מאושרות
	1. זכויות הבניה בתא שטח מס' 1005 יהיו בהתאם לתכנית המאושרת התקפה.



4.21	שביל
4.21.1	שימושים
	1. שבילי הליכה, שביל אופניים ומסלול ריצה.
	2. דרכי שירות למעבר רכב, חניות עיליות ותת קרקעיות.
	3. שטחי גינון.
4.21.2	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.



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

4.23	דרך מאושרת
4.23.1	שימושים

דרך מאושרת	4.23
1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965, למעט מסילת ברזל. 2. מתקני תשתית.	
הוראות	4.23.2
בינוי ו/או פיתוח 1. תכנון הדרכים ייעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות.	א
דרך ו/או טיפול נופי	4.24
שימושים	4.24.1
1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965, למעט מסילת ברזל. 2. חניות עיליות ותת קרקעיות. 3. גינון ונטיעות. 4. מתקני תשתית עיליים ותת קרקעיים.	
הוראות	4.24.2
ביוב, ניקוז, מים, תברואה 1. בתא שטח מס' 502, בתוך התחום המסומן בתשריט כ"מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן.	א
חניה 1. בתא שטח מס' 502 תהיה אפשרות לביצוע חניות עיליות ותת קרקעיות עבור אצטדיון הספורט.	ב
סביבה ונוף 1. כל פיתוח בתא שטח מס' 502 יכלול גינון ונטיעות.	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	
	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	15513	5288		4200	6025	3305	101	מגורים ד'	
5	5	5	5	2	11	40	60	60	15969	5744		4200	6025	3590	102	מגורים ד'	
5	5	5	5	1	11	40	60	60	13793	3568		4200	6025	4460	103	מגורים ד'	
									56093			11219	44874		104	דיוור מיוחד ומסחר	
									14024			2805	11219		104	דיוור מיוחד ומסחר	
5	5	5	5	1	11	40	(1) 200	60	79466	9349		14024	56093	11686	104	דיוור מיוחד ומסחר <סך הכל>	
5	5	5	5	1	11	40	(2) 500	40	71251	11875		19594	39782	14844	105	דיוור מיוחד	
									47160			15920	31240		201	מגורים מסחר ותעסוקה	
									11414			2283	9131		201	מגורים מסחר ותעסוקה	
									72679			14536	58143		201	מגורים מסחר ותעסוקה	
7	5	7	5	5	24	85.5	336	60	169297) (3	38044		32739	98514	9511	201	מגורים מסחר ותעסוקה <סך הכל>	
									58950			19900	39050		202	מגורים מסחר ותעסוקה	
									13818			2764	11054		202	מגורים מסחר ותעסוקה	
									86139			17228	68911		202	מגורים מסחר ותעסוקה	



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 259



7 תכנון זמין
מונה הדפסה 259

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	5	24	85.5	420	60	204967 (3)	46060		39892	119015	11515	202	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
									47160			15920	31240		203	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
									11346			2269	9077		203	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
									71973			14395	57578		203	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
7	5	5	7	5	24	85.5	336	60	168299 (3)	37820		32584	97895	9455	203	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
									12550			4600	7950		204	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
									5889			1178	4711		204	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
									11004			2201	8803		204	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
7	5	5	5	3	11	40	80	60	41220 (3)	11777		7979	21464	4907	204	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
									11120			4340	6780		205	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
									4915			983	3932		205	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 259

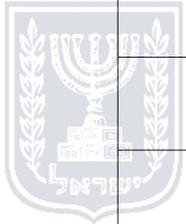


תכנון זמין
מונה הדפסה 259

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
										8541			1708	6833		205	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
7	5	5	5	4	11	40	67	60	) 37683 (3	13107		7031	17545	4096	205	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
									17610			5520	12090		206	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
									9256			1851	7405		206	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
									19417			3883	15534		206	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
7	5	5	5	3	11	40	126	60	) 64797 (3	18514		11254	35029	7714	206	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
									12220			4540	7680		207	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
									5671			1134	4537		207	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
									10465			2093	8372		207	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
7	5	7	5	4	11	40	77	60	) 43479 (3	15123		7767	20589	4726	207	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
									9030			3960	5070		208	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 259

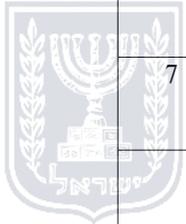


תכנון זמין
מונה הדפסה 259

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
										3525			705	2820		208	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
										5072			1014	4058		208	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
7	5	5	7	4	11	40	48	60	) 27029 (3	9402		5679	11948	2938	208	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
										10790		4280	6510		209	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
										3744		749	2995		209	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
										4186		837	3349		209	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
7	5	5	7	3	11	40	64	60	) 26208 (3	7488		5866	12854	3120	209	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
										10790		4280	6510		210	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
										6263		1253	5010		210	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
										14261		2852	11409		210	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
7	5	5	7	3	11	40	64	60	) 43840 (3	12526		8385	22929	5219	210	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 259



תכנון זמין
מונה הדפסה 259

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
									10790			4280	6510		211	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
									6186			1237	4949		211	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
									13954			2791	11163		211	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
7	5	5	7	3	11	40	64	60	43302 (3)	12372		8308	22622	5155	211	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
									14310			4920	9390		212	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
									6099			1220	4879		212	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
									10084			2017	8067		212	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
7	5	5	7	3	11	40	96	60	42690 (3)	12197		8157	22336	5082	212	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
									10790			4280	6510		213	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
									4441			888	3553		213	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
									6975			1395	5580		213	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 259

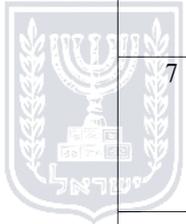


תכנון זמין
מונה הדפסה 259

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		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
7	5	5	7	3	11	40	64	60	31088 (3)	8882		6563	15643	3701	213	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
									2910			1220	1690		214	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									3354			671	2683		214	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									10506			2101	8405		214	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
7	5	5	7	3	9	31	16	60	23478 (3)	6708		3992	12778	2795	214	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									3020			1240	1780		215	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									3484			697	2787		215	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 259



תכנון זמין
מונה הדפסה 259

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
									10915			2183	8732		215	תעסוקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
7	5	5	7	3	9	31	17	60	) 24386 (3	6967		4120	13299	2903	215	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									3020			1240	1780		216	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
									3528			706	2822		216	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
									11092			2218	8874		216	תעסוקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
7	5	5	7	3	9	31	17	60	) 24696 (3	7056		4164	13476	2940	216	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	5	19	(4) 200	40	20988	6996		3498	10494	8745	217		מלונאות (אכסון מלונאי)	



תכנון זמין
מונה הדפסה 259



תכנון זמין
מונה הדפסה 259

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
(6) 5	(6) 5	(6) 5	(6) 5	3	15	54		75	451015	) 208015 (5	) 63000 (5	) 180000 (5	86743	401A		מבנים ומוסדות ציבור
(6) 5	(6) 5	(6) 5	(6) 5	3	15	54		75	107894	) 53894 (5	) 14000 (5	) 40000 (5	22472	401B		מבנים ומוסדות ציבור
(6) 5	(6) 5	(6) 5	(6) 5	3	7	25		75	) 116698 (5	51898	) 16800 (5	) 48000 (5	10262	401C		מבנים ומוסדות ציבור
(6) 5	(6) 5	(6) 5	(6) 5	3	15	54		75	) 121987 (5	67987	) 14000 (5	) 40000 (5	28349	401D		מבנים ומוסדות ציבור
(6) 5	(6) 5	(6) 5	(6) 5	3	25	89		75	) 339187 (5	106987	) 60200 (5	) 172000 (5	44610	401E		מבנים ומוסדות ציבור
									20		5	15		401G	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
									205		47	158		401G	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	0	0	1	2	8			983	758	52	173	316	401G	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור	
(6) 5	(6) 5	(6) 5	(6) 5	3	7	25		75	116698	) 51898 (5	) 16800 (5	) 48000 (5	11016	401H		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	2	5	19		35	30678	16362	2147	12169	10226	402		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5		5	19		45	8795		3078	5717	4886	403		מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 259

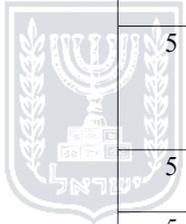


תכנון זמין
מונה הדפסה 259

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
5	5	5	5		5	19		45	25988			9096	16892	14438	404		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5		5	19		45	2881			1008	1873	1601	405		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	2	5	19		45	27851			9748	18103	15473	406		מבנים ומוסדות ציבור	
									74432			14886	59546		501	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה	
									5316			1063	4253		501	תחבורה	מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה	
5	5	5	5	1	7	26		50	101014 (7)	21266		15949	63799	26583	501	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה	
5	5	5	5	1	1	6		50	9853	9497		119	237	11871	502		דרך ו/או טיפול נופי	
5	5	3	3	1	1	6		50	1736	1077		67	592	1346	504		חניון	
5	5	5	5		1	6		4	152			76	76	3819	616		שטח ציבורי פתוח	
5	5	5	5		3	12		15	15036			1504	13532	50118	620		ספורט ונופש	
5	5	5	5	2	9	33		85	103876	56149		9629	38098	35093	621		מסחר ספורט ונופש	
5	5	5	5	1	3	12		60	17153	5966		2237	8950	7458	622		מסחר ספורט ונופש	



תכנון זמין
מונה הדפסה 259



תכנון זמין
מונה הדפסה 259

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה 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
5	5	5	5		2	8.5		25	1106			316	790	5268	628		פארק / גן ציבורי	
5	5	5	5	1	5	19		40	28147	9382		4691	14074	11728	801		תעסוקה	
									9581			2211	7370		901	מסחר	מסחר ותעסוקה	
									21769			5024	16745		901	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	15	5	15	1	9	33		70	55129	23779		7235	24115	(8) 9908	901	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	
									8284			1657	6627		902	מסחר	מסחר ותעסוקה	
									24851			4970	19881		902	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	2	9	33		60	44180	11045		6627	26508	6903	902	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	
									10172			2034	8138		903	מסחר	מסחר ותעסוקה	
									71206			14241	56965		903	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	3	17	61	(9)	60	101723	20345		16275	65103	8477	903	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	
									11206			2241	8965		904	מסחר	מסחר ותעסוקה	
									78448			15690	62758		904	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	3	17	61	(9)	60	112068	22414		17931	71723	9339	904	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	
									5019			1004	4015		905	מסחר	מסחר ותעסוקה	
									20074			4015	16059		905	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
7	5	5	5	3	11	40	(9)	60	35130	10037		5019	20074	4182	905	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	
									5019			1004	4015		906	מסחר	מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 259



תכנון זמין
מונה הדפסה 259

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
									20074			4015	16059		906	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
7	5	5	5	3	11	40	(9)	60	35130	10037		5019	20074	4182	906	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	
									3520			704	2816		907	מסחר	מסחר ותעסוקה	
									14079			2816	11263		907	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
7	5	5	5	3	11	40	(9)	60	24638	7039		3520	14079	2933	907	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	
									8700			1740	6960		908	מסחר	מסחר ותעסוקה	
									34800			6960	27840		908	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
7	5	5	5	2	11	40	(9)	60	55100	11600		8700	34800	7250	908	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	
									2790			558	2232		909	מסחר	מסחר ותעסוקה	
									11160			2232	8928		909	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
7	5	5	5	3	9	31		60	19530	5580		2790	11160	2325	909	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	
									3449			690	2759		910	מסחר	מסחר ותעסוקה	
									13795			2759	11036		910	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
7	5	5	5	3	9	31		60	24142	6898		3449	13795	2874	910	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	
0	0	0	0		2	8.5		65	626			65	561	324	1001		מתקנים הנדסיים	
5	5	5	5		3	16		50	5500			500	5000	6643	1003		מתקנים הנדסיים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 259



תכנון זמין
מונה הדפסה 259

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה 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	8.5	65	סה"כ שטחי בניה	865	שרות	עיקרי	10	855	1258	1004	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 259

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

הוראות טבלה 5:

- 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 קומות 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. יותר ניוד זכויות מעל הקרקע אל תת הקרקע וכן יותר ניוד זכויות משטח עיקרי לשטח שירות.
- 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.
- יא. מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במניין שטחי הבניה.
- יב. גובה הבינוי יהיה בכפוף להגבלות משרד הביטחון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 259

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יח"ד עבור מגורי סגל מרכז רפואי, סטודנטים ואחרים.
- (2) יח"ד עבור דירור מוגן.
- (3) ניוד זכויות בניה מהשימושים האחרים לטובת מגורים יותר בסמכות הוועדה המקומית.
- (4) עבור אכסון מלונאי.
- (5) במתחם מס' 1: בסמכות הוועדה המקומית להתיר ניוד זכויות בניה של שטח עיקרי ושטח שירות בין תאי השטח 401H - 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) יש להקצות זכויות בניה בהיקף של 10% לטובת צרכים תפעוליים.

(8) ככל שתחולק הקרקע - גודל מגרש מינימלי לא יפחת מ - 2 דונם.

(9) בהתאם לקבוע בסעיף מס' 4.10.2, ד, בתאי שטח מס' 903-908 : א. יותר שימוש לדיור מיוחד עבור מגורי סטודנטים וסגל רפואי בהיקף שלא יעלה על 260 יח"ד בכל תאי השטח גם יחד. שטח יח"ד לשימוש הנ"ל יהיה בין 75 ל- 110 מ"ר ברוטו. זכויות הבניה לשימוש הנ"ל יהיו מסך הזכויות המותרות באותו תא שטח. ב. השימוש לאכסון מלונאי יותר בהיקף שלא יעלה על 200 יח' אירוח בכל תאי השטח גם יחד. זכויות הבניה לשימוש הנ"ל יהיו מסך הזכויות המותרות באותו תא שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 259



תכנון זמין
מונה הדפסה 259

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

1. בתאי שטח מס' 104, 105, 402, 217 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' 201-213, 910-905 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. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול תכנון גישה למתקן ההנדסי בתא שטח מס' 1001 כחלק מפיתוח הפארק.
 - ג. על אף האמור בסעיף א' לעיל: בתחום המרכז הרפואי הקיים ניתן יהיה להנפיק היתרי בניה גם ללא תכנית בינוי, ובתנאי שהדבר תואם את יתר הוראות תכנית זו ואינו מסכל את מימושה.
 - ד. בתחום המרכז הרפואי, במתחם מס' 01, תאושר תכנית הבינוי והפיתוח לאחר קבלת אישור משרד הבריאות.
 - ה. 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.
 - ו. קבלת אישור המועצה האזורית "מטה אשר" לתכנית העתקת קו הסניקה של מושב בן עמי.
 - ז. 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

תכנית בינוי	6.2
דעתה של הועדה המקומית. המגרשים יהיו מגוונים ובתכנית הפיתוח ישולבו עצי צל ומתקני הצללה לשהיית חוץ בהתאם לייעודו של המבנה.	
בינוי ו/או פיתוח	6.3
<p>פתרונות הפרשי גבהים - תימוך :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. מסלעות ייבנו 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. הפרשי גבהים בחזיתות המגרשים הפונות לשטחים ציבוריים או למגרשים שכנים יהיו מוסדרים באמצעות קיר ולא על ידי מסלעה. <p>דרכים וחניות :</p> <ol style="list-style-type: none"> פיתוח שטחי הדרכים בתכנית יהיה אחיד בכל הקשור לחומרי הגמר ועיצוב ריהוט הרחוב והתשתיות השונות כדוגמת עמודי תאורה, שילוט עירוני, ספסלים, סככות צל ועוד. בכל חתכי הרחוב שרוחבם מ 16 מ' 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. <p>שצ"פ :</p> <ol style="list-style-type: none"> יש למקם בשטחים הציבוריים הפתוחים מוקדי פעילות מגוונים כדוגמת מתקני משחקים, מתקני ספורט ואזורי התכנסות ונופש, בהתאמה לתשריט הנספח הנופי, ליצירת תפרושת אחידה של מוקדי פעילות במרחקי הליכה סבירים לכל תושבי ומשתמשי המתחם. מיקום המוקדים ייעשה כך שיוותרו שטחי שצ"פ אקסטנסיביים אשר ניתן לנצלם כמרחבי ניקוז וחלחול ולפיתוח אקסטנסיבי שעלות הקמתו ואחזקתו נמוכה. 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 להשהיית ולהחדרת נגר עלי כדוגמת אגנים סגורים, בורות חלחול ולימנים, תכנון הצמחיה ייעשה בהתאמה לתכנון הניקוז באופן שיחסוך בהשקיה ויאפשר שימוש במי הנגר. 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. מתקני תשתית כדוגמת מגופי מים וחדרי טרנספורמציה בשטחי שצ"פ ימוקמו בריחוק רב ככל הניתן ממוקדי הפעילות. בהיקפם יבוצעו גינון ונטיעות להסתרה. הפיתוח לאורך צירי הולכי רגל ואופניים שאינם בחתך רחוב יכלול נטיעות עצי צל ופינות ישיבה מוצלות. 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. 	

	<p>6.3 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מתקנים הנדסיים:</p> <p>1. בשטחים ביעוד "מתקנים הנדסיים" יבוצעו עבודות גינון בהיקף המגרש להסתרת המתקנים ההנדסיים והגידור בהיקפם.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 259</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 259</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 259</p>	<p>6.4 דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. תכנית הפיתוח, המהווה תנאי להיתר בניה, תוכן עפ"י עקרונות אלו ותאפשר:</p> <p>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.</p> <p>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 ראשיים.</p> <p>ג. עידוד יצירת צירי נסיעה בטוחים לרכבי אופניים ורכב איטי מאד (קורקינטים, סגהווי, סקטים וכו'), תוך הבטחת בטיחותם של המשתמשים בהם, והקצאת מקומות לחניית אופניים.</p> <p>ד. הקצאת שטחים נרחבים לשימושי התחבורה ציבורית (דרכים ומסוף) וסמיכות מרכזי המסחר והתעסוקה למסוף התחבורה.</p> <p>2. התכנון יעשה 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.</p> <p>3. תותר חניה תת קרקעית בקומת מרתף עד גבולות המגרש, בשטח שלא יעלה על 80% משטח המגרש.</p> <p>4. החניה העילית לא תפנה אל הרחוב.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. תותר חניה בתת הקרקע ביעודים דרכים ושבילים.</p> <p>7. רחבות כיבוי אש יהיו בתחום המגרשים.</p> <p>8. החניות לשימוש המגורים תהיינה תת קרקעיות בלבד.</p> <p>9. חניות תת קרקעיות בתחום מגרשי המגורים ימוקמו בהתאם להנחיות הועדה המקומית, עפ"י תכנית פיתוח שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה בתחום המגרש.</p> <p>10. על דרכים מס' 1 ו-2 יחוייב מיקום קווים ותחנות תחבורה ציבורית.</p> <p>11. על דרך מס' 1 תמוקם לפחות תחנת תחבורה ציבורית אחת בין דרכים מס' 4 ו-6.</p> <p>12. אסורה כל בניה בתוך קווי הבנין של הדרכים שבאחריות חברת נתיבי ישראל, למעט בניה לצורך הסדרת התשתיות (לרבות מערכות ניקוז), וזאת לאחר תאום עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>13. לא יותרו כל עבודה ו/או פיתוח/תכנון ו/או בניה בתחום דרכים ארציות ובתחום הדרכים באחריות חברת נתיבי ישראל ללא תיאום ואישור חברת נתיבי ישראל.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>1. בכל ייעודי השטח שבתחום התכנית תותרנה עבודות ניקוז השטח להשיהיה וחלחול מי נגר.</p> <p>2. שטח של כ- 20% מכל מגרש יגונן ויישאר ללא בינוי ו/או ריצוף, יהיה פתוח וחדיר, כולל בתת הקרקע, ללא חניונים ומרתפים תחתיו.</p> <p>3. בתכנון הנופי הנגר העילי יופנה לשטח זה לצורך השיהיה והחדרה.</p> <p>4. תנאי למעבר תשתיות חוצות מעל ומתחת לתוואי נחל/תעלת סער יהיה אישור רשות הניקוז.</p>	<p>6.5</p>

ניהול מי נגר	6.5
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>7. תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו.</p> <p>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').</p> <p>9. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז ציבוריות בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>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.</p> <p>11. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול 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.</p> <p>12. ניהול נפחי הנגר יתבצע בהתאם לנתונים המופיעים בטבלאות נפחי הניהול המתוכננים (טבלאות מס' 8.1 ו- 8.2) בפרשה הטכנית.</p> <p>13. רום הבינוי המינימלי של מגרשי המגורים הסמוכים לתעלה יהיה 2.2 מ' ממפלס הקרקע הטבעית (0.8 מ' מרום פני הים המקסימלי).</p> <p>14. תנאי לביצוע פתרון הניקוז והתכנון המפורט לנחל גולה יהיה תאום עם חברת נתיבי ישראל.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>מים:</p> <p>1. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים.</p> <p>2. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים.</p> <p>3. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים.</p> <p>ביוב:</p> <p>1. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתאום עם חברת מקורות והמועצה האזורית "מטה אשר".</p> <p>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.</p> <p>3. נספח הביוב לתכנית זו מאמץ את פתרונות הביוב המוצעים בתכנית האב לביוב לנהריה שבהכנה.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.7
<p>1. על התחומים המסומנים בתשריט כ"מגבלות בניה" יחולו הוראות סעיף 7 בתקנות בריאות העם - הגבלות באזורי מגן.</p> <p>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.</p> <p>3. צוברים עתידיים של גזים בתחום בית החולים הקיים ובתחום הרחבתו יוצבו במרחק של לפחות 15 מטר מגדר בית החולים.</p> <p>4. פסולת: הפתרונות לאצירה ופינוי אשפה ופסולת, לרבות מרכזים לאיסוף פסולת ופסולת</p>	

<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.7</p>
<p>למיחזור, יתואמו עם הרשות המקומית.</p>	
<p>בניה ירוקה</p> <p>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: א. בידוד תרמי יעיל של הגג, הקירות והחלונות. ב. ניצול מסה תרמית ובידוד תרמי לחיסכון באנרגיה לצורך חימום או קירור. ג. תכנון יעיל וחסכוני של השטח בבית וניצולו. ד. ניצול מרבי של מי נגר עילי להשקיה או להחדרה. ה. מזעור היקף עבודות העפר (חפירה או מילוי). ו. שימוש באביזרים חוסכי מים ואנרגיה. ז. שימוש במקורות אנרגיה נקיים ומתחדשים (רוח, שמש).</p>	<p>6.8</p>
<p>סביבה ונוף</p>	<p>6.9</p>
<p>1. תכנון חדרי הטרנספורמציה ייעשה בליווי היתרי הקמה והפעלה ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>חשמל</p> <p>1. תחנות השנאה : חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן: א. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקם כמבנה עצמאי. 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. 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: מהתיל מציר הקו הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מ'</p>	<p>6.10</p>
<p>3.0</p>	



6.10	חשמל
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' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חח"י ארון רשת 1.0 מ' 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.



6.11	זיקת הנאה
	1. בתחום סימון "זיקת הנאה" ע"ג תא שטח מס' 712 ביעוד "דרך": 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. 2. בתחום סימון "זיקת הנאה למעבר ברכב" ע"ג תאי שטח מס' 903-906 ביעוד "מסחר ותעסוקה", תאי שטח מס' 205, 206 ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" ו- תא שטח מס' 613 ביעוד "שפ"פ": א. יישמר מעבר לכלי רכב. אפשר שהמעבר יהיה במפלס הקרקע, ו/או מעליו ו/או מתחתיו. 3. בתחום סימון "זיקת הנאה למעבר ברכב" ע"ג תא שטח מס' 623 ביעוד "שצ"פ": א. יישמר מעבר לכלי רכב. אפשר שהמעבר יהיה במפלס הקרקע, ו/או מעליו ו/או מתחתיו.



6.12	הנחיות מיוחדות
	1. בתחום סימון "הנחיות מיוחדות" ע"ג תא שטח מס' 617 ביעוד "שצ"פ": א. תותר סלילת דרך גישה לתחמ"ש בתא שטח מס' 1003. ב. תותר הטמנת תשתיות תת"ק. 2. בתחום סימון "הנחיות מיוחדות" ע"ג תא שטח מס' 628 ביעוד "פארק/גן ציבורי": א. תותר הקמת מבנים לשירות הפארק. ב. תותר הטמנת תשתיות תת"ק. 3. בתחום סימון "הנחיות מיוחדות" ע"ג תאי שטח מס' 903-908 ביעוד "מסחר ותעסוקה", ע"ג תאי שטח מס' 205-208 ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה", ע"ג תאי שטח מס' 613-614 ביעוד "שפ"פ" וע"ג תא שטח מס' 712 ביעוד "דרך": א. יותר איחוד בין תאי שטח סמוכים.



<p>6.12 הנחיות מיוחדות</p> <p>ב. תותר הקמת חניון תת קרקעי משותף לכל תאי השטח. ג. תותר בניה מעל לתאי שטח 613-614 ליצירת רצף מעבר ובינוי. ד. יותרו מעברים עיליים מקורים/תת קרקעיים בין מבנים, בגובה 4.5 מטר נטו לפחות מפני הקרקע. ה. תותר חניה תת קרקעית משותפת לכל תאי השטח או חלק מהם, לרבות בתת הקרקע בתאי שטח מס' 613 ו-614 ביעוד שפ"פ. ו. יותר מעבר עילי או תחתי מעל דרך מס' 1 המאפשר מעבר בין תאי השטח הנ"ל. ז. תאי שטח מס' 903-906, ו-205-206 (או חלק מהם) או תאי שטח מס' 907, 908, 207 ו-208, נה הדפסה 259 יוכלו להחשב כמגרש אחד לצורך חישוב היקף החניה הנדרש. ח. אפשר שתאי שטח מס' 903-908, ו-205-208, 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. ט. קו בניין בין תאי שטח מס' 903 ל-905, ובין 904 ל-906 יהיה 5 מטר מגבול מגרש, ואולם במקרה של תכנון תאי שטח אלה כמתחם משותף אחד, יותר קו בניין אפס ביניהם, בהתאמה לתכנית הבינוי.</p> <p>4. בתחום סימון "הנחיות מיוחדות ב' ו-ג'" בתאי שטח מס' 401A, 401C, 401D, 401G ו-401 H: א. תותר הקמת מנחת מסוקים.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. יינתנו הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי עם היתר הבניה ידי הוועדה המקומית.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 עתיקות</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>6.14</p>
<p>6.15 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>כללי: 1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכננו המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. 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. 5. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. 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. 7. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות</p>	<p>6.15</p>

בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

8. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

9. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

נטיעת עצים חדשים :

1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות. מונה הדפסה 259 תכנון זמין
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'.
3. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

1. עצים שיש להעדיף: נותני צל סוככנים, חסכנים במים, מאוקלמים.
2. עצים שיש להימנע מהם: בעלי מבנה ענפי שלד שביר, עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק, עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

שטחים ציבוריים פתוחים :

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.

רחבות עירוניות פתוחות חלל עירוני בצמידות דופן למוסד ציבורי :

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.

מגרשי חניה :

1. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).
2. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית :

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.

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להיתר ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תכנית אב למים לעיר נהריה ברשות המים ומשרד הבריאות. סעיף זה אינו חל על תחום המרכז הרפואי הקיים.
2. תנאי למתן היתר בניה/אישור תכנית עבודה יהיה אישור משרד הבריאות.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורות.
4. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים יהיה תאום עם חברת מקורות ואישורה.
5. העתקת קו מים תהיה על חשבון יזם התכנית בתאום עם חברת מקורות ובביצועה.
6. אישור תכניות ע"י מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח לאיתור הקו בפועל, על חשבון יזם התכנית ובתאום עם מקורות.
7. תנאי להיתר בתאי שטח בהם המסחר פונה לדרכים יהיה מיקום של כניסה אחת לפחות מהמדרכה לבית העסק. גם במקרה של תכנון חנות גדולה אחת.
8. תנאי להיתר בתאי השטח 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' 209, 501 ו-908, אליהם תתאפשר גישה גם מדרכים מס' 1 ו-2 במידת הצורך.
9. כתנאי לקבלת היתר בניה יש לספק הסכם התקשרות עם גוף מפנה וטופס הערכת נפחי פסולת בניין.
10. תנאי למתן היתרי בניה למבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים, או מבנים שאמורים 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.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה גיבוש תכן סיסמי והנחיות ביסוס על פי המאפיינים הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים בשטח ההיתר, ע"י מהנדס בעל רשיון 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".
12. תנאי להיתרי בניה בכל שטח התכנית (למעט בתאי שטח מס' 217, 401B, 401C, 401F ו-402) יהיה הסטת תעלת סער לעבר תעלת כברי - שעל.
13. 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.
14. תנאי להיתר בניה בשטח המרכז הרפואי הקיים יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה מזיהומים וראויה לפיתוח.
15. 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: 259
16. תנאי למתן היתר בכל שטח התכנית הינו תיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית צפון.
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.
18. תנאי למתן היתר בכל שטח התכנית הינו תיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית צפון.
19. לא יינתן היתר בניה בתחום הגבלות הגובה אלא לאחר קבלת אישור רשות התעופה



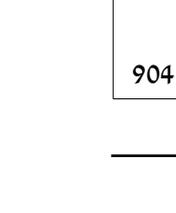
תכנון זמין
מונה הדפסה 259



תכנון זמין
מונה הדפסה 259



תכנון זמין
מונה הדפסה 259

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 259</p>	<p>6.16 תנאים בהליך הרישוי</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 259</p>	<p>האזרחית ומשרד הביטחון. 20. תנאי להקמת מנופים וציוד עזר לביצוע מבנים בתחום התכנית הנו אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון. 21. אין להתיר הקלות מהגובה המירבי המותר שנקבע בתכנית זו ובהתאם לקבוע בנספח מגבלות הבניה/הגובה. 22. אישורים מיוחדים לחריגות זמניות יינתנו באישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון. 23. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח מס' 204-208 ו- 902-908 יהיה הבטחת אפשרות לאספקת גז טבעי. 24. תנאי להקמת בריכת השהיית מי שיטפונות יהיה תאום עם משרד הבריאות. 25. הוגשה בקשה למוסד תכנון למתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע בתחום רצועות ההשפעה של עורק משני, ישקול מתכנן המחוז או מהנדס הוועדה המקומית, לפי העניין, את הצורך בהעברת הבקשה לחוות דעת רשות הניקוז שבתחומה נמצאת הקרקע נשואת הבקשה. 26. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 259</p>	<p>6.17 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת ע"י הוועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה 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. 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>תכנון זמין מונה הדפסה 259</p>	<p>6.18 איחוד וחלוקה</p> <p>1. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית. 3. תותר חלוקת תא שטח מס' 901 בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה. 4. יותר איחוד שני תאי שטח גובלים. גבול תא השטח המשותף ביניהם יתבטל.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 259</p>	<p>6.19 הפקעות ו/או רישום</p> <p>1. השטחים המיועדים לשטחי ציבור בתכנית זו, לרבות דרכים, יופקעו/יופרשו לצרכי ציבור עפ"י כל דין ויירשמו ע"ש הוועדה המקומית. 2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה עליהם עם אישור התכנית. 3. תאי שטח מס' 501, 401H-401A ו- 1005 אינם ברי הפקעה.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 259</p>	<p>6.20 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. כללי: א. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית צפון. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. 2. מנחת קיים: א. כל עוד לא הופעל מנחת חלופי בבית החולים יוגבל גובה הבניה בתאי שטח מס' 205-208, 904</p>



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.20
- 902, 908 - 905, 401E, 401D ו-620.	
הגובה המותר למבנים ולציוד עזר המשמש להקמתם יהיה כמפורט בטבלה:	
גובה מותר מעל פני הים (מ')	מס' תא שטח
902	65
903	63
904	63
905,205	46
906,206	46
907,208	47
207	42
908	40
401E	28-38
401D	28
3. מנחתים מוצעים:	
א. גיליון הגבלות הגובה יהיה נספח מחייב בתכנית. בנספח מוצגים המאפיינים של הגבלות הגובה.	
ב. הגבהת מפלס המנחת לא תחשב שינוי לתכנית.	
ג. הגובה המוחלט המירבי המותר לבניה (לרבות: עמודי תאורה, כבישים, מבנים, מתקנים טכניים על הגג וציוד זמני המשמש להקמת המבנים בתחום מישורי הגישה וההמראה ומישורי המעבר) לא יחרוג מהקבוע בהגבלות הבניה לבטיחות הטיסה.	
ד. הגובה המוחלט המירבי המותר למפלסי דרכים יהיה נמוך ב-5 מטר מהגובה המוחלט המותר במישורי הגבלות הגובה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר בניה לסלילה ופיתוח בכל תחום התכנית	1. אישור תכנית בינוי ופיתוח בכל תחום התכנית בקני"מ 500:1, 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	1. אישור היתר בניה (סלילה ופיתוח) לכל תחום התכנית על בסיס תכנית הבינוי והפיתוח, בקני"מ 250:1. 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.



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	התחלת אכלוס	<p>1. בתאי שטח מס' 904, 206 ו-908 : הטמנת קו מתח עליון היוצא מתחנת המשנה הסמוכה.</p> <p>2. חיבור בפועל של המגרש למערכת הביוב העירונית.</p> <p>3. השלמת ביצוע תשתיות מספקות, לרבות פיתוח, מדרכות, כבישים, ביוב, מים, ניקוז, מיגון אקוסטי וכל הנדרש לתפקוד מיטבי של מבני המגורים.</p> <p>4. השלמת ביצוע מבני ציבור מספקים בתחום התכנית, לשיקול הועדה המקומית.</p> <p>5. השלמת רישום תצ"ר לכל התכנית שיוכן ע"י יזם התכנית.</p> <p>6. תנאי לאכלוס לפי תקנה 27 - הגשת תשריט בית משותף לאישור הועדה המקומית.</p>



7.2 מימוש התכנית

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

