

בעניין:

**נתנאל גרופ בע"מ**

ע"י ב"כ עוה"ד ענת בירן (רקם) ו/או מור אגיב קשרי ואח'  
מדרך מנחם בגין 7, נגדל גיבורי ספורט, רמת גן 52521  
טל': 073-2525600 פקס: 073-2525601

העותרת;

- נגד -

1. יו"ר ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז חיפה
2. ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז חיפה  
המשיבות 1-2 ע"י ב"כ מפרקליטות מחוז חיפה אזרחי  
שדי פל-ים 15 א' קריית הממשלה, חיפה  
טל': 073-3921446, פקס: 04-8634011
3. הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל  
ע"י ב"כ עו"ד מיכאל עצמון  
שדי פל-ים בניין אורן, חיפה  
טל: 048624811, פקס: 048624844
4. יונתן נאור, אלי מיטב ו-132 אחרים  
ע"י ב"כ המשיבות 10 ו-11
5. שי גלבוע (חבר הועדה המקומית)
6. אלחנן שוורץ (חבר הועדה המקומית)
7. כרמל אברהם (חבר הועדה המקומית לשעבר)  
המשיבים 6-8 ע"י ב"כ עו"ד טליה שמחה אליקים ו/או עו"ד שרלי רוזטל  
רחוב בינימיני צבי 2ב, רמת השרון (עו"ד שלי רוזטל)  
טלפון: 0546884944, טלפקס: 03-5479325  
רחוב עמרי 23 תל אביב (עו"ד טליה שמחה אליקים)  
טלפון: 050-2343100
8. קרן כרפיס תברואה בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד ישי שנידור ואח'  
מרחוב פלי"פ, חיפה  
טל: 077-5472001, פקס: 0775472003
9. כחול ירוק- עמותה למען הסביבה בחוף הכרמל
10. המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל  
המשיבים 4, 5, 9, ו-10 ע"י ב"כ מאדם טבע ודין, ע.ר, (מס' 580177863),  
עוה"ד אלי בן ארי ו/או עו"ד אורטל סנקר ו/או עו"ד בר רוזוב,  
מרחוב קרליבך 9, תל אביב  
טל': 035669939, פקס: 03-5669940
11. אנה קרולינה רוזנברג ו-4 אח'  
באמצעות אדר' רוזנברג פנינה ובאמצעות ב"כ עוה"ד שחר רוזנברג  
מרחוב העצמאות 51, חיפה  
טל: 048402000, פקס: 04-6443000

המשיבות;

**כתב תשובת המשיבים 4, 9 ו-10 לעתירה**

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 6.6.2022, ובהמשך להחלטתו מיום 12.7.2022 בדבר מועד הגשת כתב התשובה, מתכבדים בזאת המשיבים 4, 9 ו-10 לעתירה (להלן ביחד- "המשיבים") להגיש כתב תשובה מטעמם במענה לעתירה המנהלית שהוגשה על ידי העותרת ביום 8.5.2022 (להלן: "כתב התשובה" ו-"העתירה" בהתאמה).

## תמצית הטענות

רכס הכורכר בצפון עתלית הוא בעל ערכי טבע, נוף ומורשת ייחודיים. הרכס משקיף מערבה אל הים, אל מבצר עתלית ואל בריכות המלח, ומאפשר למטיילים בו מבט לנוף עוצר נשימה. רבים מאד התנגדו לבניה במיתחם הרכס מלכתחילה, ורבים עדיין סבורים שאישור הבניה במקום היה טעות. ואולם, מאחר שבכל זאת אושרה הבניה, היות וערכי הנוף הנשקפים מקו הרכס כה ייחודיים, התכניות החלות במקום קבעו הגבלות גובה של המבנים שיקומו ממערב לרכס, כדי להמעיט ככל הניתן את הפגיעה בנוף זה.

הטענה העיקרית בעתירה זו היא נגד הפרשנות שאימצה ועדת הערר ביחס להגבלות הגובה הקבועות בתכנית מכ/362/א "עתלית מתחם הרכס" (להלן "התכנית הראשית"), לפיה "גובה הגג האבסולוטי יהיה 1.5 מ' נמוך מגובה מפני הרכס אשר ימדד בציר מרכז כלפי הרכס".

הרציונל של הוראה זו הוא, כמובן, להימנע ככל הניתן מהסתרה של הנוף למי שיטייל סמוך לקו הרכס, על ידי הגבלת גובה הבניה ממערב לו. לשם כך מובן שיש צורך למדוד את גובה פני הרכס כפי שהוא בפועל. זו גם ליבת החלטת ועדת הערר הנתקפת כאן.

אלא שלא כך סבורה העותרת, שהוראה פרשנית לכאורה מתבקשת מאליה זו מצמצמת את היקפי הבניה שביכולתה לבצע. לכן היא טוענת שיש להותיר על כנה את הקביעה לפיה גובה קו הרכס הוא "ממוצע של 20.00 מטר על פי קצוות הרכס", כפי שנקבע בתכנית בינוי (שאינה תכנית מכח החוק, ושהציבור לא נחשף לתוכנה במהלך הכנתה ועד אישורה) שאושרה בוועדה המקומית. לעומת זאת, ועדת הערר, שהעתירה מופנית כנגד החלטתה בנדון, ויתר המשיבים (אליהן הצטרפה לאחרונה גם המשיבה 3 כפי שעולה מתשובתה לעתירה), סבורים כי ראוי ונכון למדוד את קו הרכס כפי שהוא קיים בפועל.

כפי שיובהר בהמשך, החלטת ועדת הערר הקובעת כי תוכן תכנית בינוי מתוקנת שבה גובה קו הרכס יימדד בהתאם לגובה הרכס הקיים בפועל, ולא בהתאם לקו פיקטיבי כלשהו שמיטיב עם היזמים, היא הרבה מעבר ל"החלטה סבירה ומאוזנת". זו ההחלטה האפשרית היחידה בנסיבות הענין, וזו גם החלטה חשובה ביותר, שיוצרת את האיזון האופטימלי בין האינטרס היזמי לבין ערכי הטבע, הנוף והמורשת הנדירים והמיוחדים של עתלית. לא בכדי עמד הצורך בשמירת ערכים אלו במרכזן של התכנית הראשית וגם של תכנית המתאר המקומית של עתלית - מספר 303-0161620 (להלן "התכנית הכוללנית").

המשיבים, המייצגים ציבור רחב, רואים בצורך שבשמירה והגנה על מרחב ציבורי איכותי חלק חשוב באיכות החיים הבסיסית של הציבור, בעתלית ובכלל, וכל פגיעה בו או גריעה מאיכותו מן הראוי שתיבחן לעומק ותימנע ככל שהדבר ניתן, כפי שעשתה ועדת הערר ובכך מנעה פגיעה שהיתה עלולה להתרחש אם היתה הבניה העתידית נמשכת שלא על סמך מדידה עדכנית של גובה קו הרכס הקיים, אלא על סמך קו הגובה הפיקטיבי ונטול הקשר למציאות שבשימורו העותרת חפצה.

כך, שהחלטת ועדת הערר מבוססת על הרציונל המתחייב מהתכנית הכוללנית של עתלית, מערכיו הייחודיים של השטח המדובר, וכן מההוראות שניתנו לפיתוח במקטע בתכניות קודמות. ההחלטה שומרת על הזכויות המוקנות לציבור כולו, בעיקר הציבור המתגורר בעתלית, ליהנות משטח ציבור פתוח ייחודי, ומונעת פגיעה עתידית בלתי הפיכה בציבור ובסביבה.

בית המשפט הנכבד מתבקש לדחות גם את חלקה האחר של העתירה, בו מתבקשת הפיכת החלטת יו"ר ועדת הערר שלא לאפשר זכות ערר במקרה זה לועדה המחוזית. אמנם נכון שהמשוכה שיש לעבור בדרך למתן זכות ערר לועדה המחוזית אינה כה גבוהה כמו במקרה של בקשת רשות ערר למועצה הארצית, ועדיין, צריך שלבקשה בנדון יהיו ביסוס ורציונל שמצדיקים זאת. אלא שעתירה זו אינה מעלה כל סוגיה מהותית שמצדיקה זכות ערעור לועדה המחוזית, בשל פשטותו של המקרה הנדון, העובדה שההכרעה אינה בענין בעל השלכה רוחבית כלשהי, אלא שהיא מתמקדת בהיבט תכנוני נקודתי ומצומצם של אופן ביצוע מדידת קו גובה ותיקון החלטה קודמת בנדון, שהיתה חסרת היגיון מעשי והיטיבה עם היזמים ללא הצדקה, מובילה למסקנה המתבקשת שהחלטותיה של ועדת הערר סבירות ומאוזנות. מעבר לכך, כפי שיובהר בהמשך, ועדת הערר דנה בתכנית נשואת העתירה באופן מפורט והסתמכה גם על ביקור בשטח, והחלטותיה מבוססות על מלוא המידע העדכני, שביחס לחלקו אף נתבקשו השלמות, ומכאן שהחלטות אלו הן סבירות ומאוזנות, בניגוד לנטען על ידי העותרת.

וידגש, המדובר במקרה שבו ניכר כי ההליך אמור להסתיים, ובמהרה, בדחיה של העתירה שאין לה ביסוס של ממש בדין. הכרעה של מוסד תכנון בענין תכנוני מובהק אינה ענין שבתי המשפט נוטים להתערב בו. ועדיין, לאור חשיבותו הנופית המיוחדת של השטח בו מדובר, מתחייבת זהירות מיוחדת גם מצד המשיבים כאן, שההגנה על ערכיו המיוחדים של שטח זה היא כמעט, כך ניתן לאמר, בנפשם. לאור זאת לא יסתפקו המשיבים בהתייחסות שטחית לטענות שבעתירה, אלא יפרטו באופן יותר מעמיק ומרחיב מדוע יש לדחות את אשר נטען בה.

לסיכום יתבקש כבוד בית המשפט להורות לא רק על דחית העתירה אלא גם על חיוב העותרת בהוצאות משמעותיות, וזאת בהתחשב בטירחה הרבה ובהיקף העבודה שהיה על המשיבים ובאי כוחם להשקיע בענין זה, שבו יזמים מנסים למקסם את רווחיהם על חשבון האינטרס הציבורי, כאשר המשיבים שמנגד פועלים כולם בהתנדבות ללא שכר.

הכל כפי שיפורט להלן.

יצויין כי ההדגשות בגוף הטיעון הם של המשיבים, ובציטוטים אינן במקור- אלא אם צוין אחרת.

## פירוט הטענות

### א- הצדדים

1. העותרת היא חברת נתנאל גרופ בע"מ (להלן: "העותרת") אשר יזמה ומקדמת את תכנית בינוי מס' 303-0528125 "קו ראשון לים- מתחם הרכס- עתלית" (להלן: "תכנית הבינוי").
2. המשיבה 1 לעתירה היא יו"ר ועדת הערר לתכנון ובנייה במחוז חיפה (להלן: "יו"ר ועדת הערר") אשר בהחלטתה מיום 14.3.2022 דחתה את בקשת העותרת לערור על החלטת ועדת הערר נשואת עתירה זו מיום 9.12.2022.
3. המשיבה 2 לעתירה היא ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז חיפה (להלן: "ועדת הערר"), אשר דנה בעררים שהוגשו על ידי משיבים 11-3 לעתירה זו כנגד החלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה חוף הכרמל. כפי שיובהר, במסגרת החלטת המשיבה 2 מיום 9.12.2022 החליטה האחרונה להורות על מדידת גובה הרכס הקיים כפי שהוא בפועל.
4. המשיבה 3 לעתירה היא הועדה המקומית לתכנון ובנייה חוף הכרמל אשר דחתה, בהחלטתה מיום 12.4.2021 (להלן: "החלטת הועדה המקומית"), את ההתנגדויות הרבות שהוגשו על ידי המשיבים 11-3 כנגד תכנית הבינוי.
5. המשיבים 4 לעתירה הם 133 תושבי עתלית אשר הגישו ערר לועדת הערר כדי להבטיח את מניעת הפגיעה באזור הערכי של מתחם הרכס הסמוך למקום מגוריהם.
6. המשיבים 9 ו-10 לעתירה הם כחול ירוק- עמותה למען הסביבה בחוף הכרמל והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל.
7. יתר המשיבים, משיבים 8-5 ומשיבה 11 לעתירה, הם מתנגדים נוספים, אשר הגישו עררים לוועדת הערר עקב החלטת הועדה המקומית.

### ב- השתלשלות עובדתית והליכים קודמים

8. ליבת המחלוקת בעתירה זו היא פרשנות ההגבלות הקבועות בתכנית הראשית שחלה במקום. התכנית הראשית פורסמה בשנת 2012 והיא קובעת בפירוש כי באזור המגורים בענייננו "גובה הגג האבסולוטי יהיה 1.5 מ' נמוך מגובה מפני הרכס אשר ימדד בציר מרכז כלפי הרכס" (סעיפים 16.1, 17.1, 18.1, 21 ו-27.1 בתכנית הראשית). כפי שיובהר בהמשך, התכנית הראשית, על ההגבלות המנויות בה, גובשה תוך הכרה בכך שערכי הטבע, הנוף והמורשת המצויים במיתחם הרכס והנשקפים ממנו הם ייחודיים ויש להגן עליהם
- \*\*\* התכנית הראשית, תכנית מפורטת מכ/362 א' עתלית מתחם הרכס - צורפה כנספח 3 לעתירה.
9. בדומה לתכנית הראשית, כך גם התכנית הכוללנית לעתלית, אשר פורסמה בשנת 2020, מטמיעה את חשיבות ערכי הטבע, הנוף והמורשת הייחודיים לעתלית. הטמעה זו מתבטאת בהגדרתה של עתלית בתכנית כ"ישוב-פארק", וכמובן באימוץ מגבלות הגובה שנקבעו בתכנית הראשית בהתייחס לבנייה במתחם הרכס. כך, בנספח העיצוב העירוני ישנה התייחסות מפורשת ל"שכונת הרכס" ולהוראות המבטיחות כי הבינוי המתוכנן יהיה "מתחת לגובה קו הרכס בכל נקודה, כך השכונה תיטמע במידה רבה בנוף הטבעי – תוך שהמבטים אל הים ומבצר עתלית מטיילת הרכס אינם מופרים".

\*\*\* מצ"ב התכנית הכוללנית, תכנית המתאר המקומית של עתלית - מספר 303-0161620 - מסומנת כ"נספח א'" לכתב תשובה זה.

10. ואולם, חרף הלשון והכוונה הברורה של התכנית הראשית שביקשה לשמור על ערכי הטבע, הנוף והמורשת הכה מיוחדים ונדירים בעתלית לטובת הקהילה המקומית והציבור הרחב, וזאת באמצעות שמירת האיזון בין ערכים חשובים אלו לבין האינטרס היזמי - הוראות תכנית הבינוי שהעותרת יזמה וקידמה, לא עומדות באיזון זה.

11. במקום לבסס את תכנית הבינוי על מדידת גובה קו הרכס הקיים כפי שהוא בפועל, תכנית הבינוי מטעם העותרת סימנה קו רכס וירטואלי בגובה 20 מטר. מדובר בקו גובה פיקטיבי למעשה, הגבוה מקו הרכס הקיים בפועל בשטח, באופן שכמובן מאפשר לעותרת בנייה נוספת, כביכול ללא סתירה להוראות התכנית, ומכאן רווח כספי גדול יותר, כל זאת על חשבון הציבור ויכולתו ליהנות מהנוף.

**\*\*\* תכנית הבינוי, תכנית בינוי מס' 303-0528125 "קו ראשון לים- מתחם הרכס- עתלית"-**  
צורפה כנספח 6 לעתירה.

12. משפורסמה תכנית הבינוי לשמיעת התנגדויות, הוגשו לה התנגדויות רבות, גם על ידי המשיבים בעתירה דנן. התנגדויות אלו נדחו על ידי ועדת המשנה להתנגדויות של המשיבה 3 בהחלטתה מיום 12.4.2021.

**\*\*\* מצ"ב פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות של המשיבה 3 מיום 12.4.2021 - מסומנת כ"נספח ב'"** לכתב תשובה זה.

13. המשיבים לעתירה דנן ערערו על החלטת ועדת המשנה להתנגדויות של המשיבה 3. בהחלטת ועדת הערר מיום 9.12.2021 נקבע כי בשל הרגישות הנופית הגבוהה של האזור, אכן ראוי היה שהועדה המקומית תדייק באופן מקסימלי את התכנון המאושר, על ידי דרישה למדידה עדכנית של קו הרכס. משלא עשתה זאת הוועדה המקומית, הורתה על כך ועדת הערר.

14. יש לציין עוד כי טרם החלטתה הסופית ועדת הערר טרחה וקיימה סיור במקום.

15. על החלטת ועדת הערר מיום 9.12.2021, הגישה העותרת בקשת ערר, אך זו נדחתה על ידי יו"ר ועדת הערר, בהחלטתה מיום 14.3.2022.

**\*\*\* החלטת ועדת הערר מיום 9.12.2021 והחלטת יו"ר ועדת הערר מיום 14.3.2022 - צורפו כנספחים 1 ו-2 לעתירה.**

16. עקב שתי החלטות אלו של ועדת הערר ושל יו"ר ועדת הערר- הוגשה העתירה דנן.

17. כאן המקום להתייחס לטענת העותרת לפיה המשיבים לא התנגדו לתכנית הבינוי מטעמה (סעיף 74 לעתירה). אלא שמדובר במסמך שלא פורסם, ומעת שידעו עליו המשיבים התנגדו לו בהזדמנות הראשונה שניתנה להם וזאת לאחר הפרסום. משהתנגדותם לא התקבלה על ידי הוועדה המקומית, הגישו את כתב הערר לוועדת הערר, שהתקבל חלקית כאמור.

#### **ג- העתירה אינה מעלה סוגיה מהותית שמצדיקה מתן זכות ערעור**

18. העותרת מציינת בעתירתה כי יש לתת לה רשות ערר לוועדה המחוזית (סעיפים 68-90 לעתירה). לגישתה, מאחר שהוועדה המחוזית היא זאת שאישרה את התכנית הראשית, קיים לה יתרון בבחינת השאלה הפרשנית של תכנית זו. עוד מציינת העותרת כי מאחר שעסקין באזור בעל רגישות נופית גבוהה; בסוגיה שמעוררת מחלוקת ציבורית; בהחלטה שלטענתה פוגעת בתכנית הבינוי מטעמה, באופן שצמצם את יחידות הדיור למגורים

בניגוד לתפיסה התכנונית הארצית לציפוף - הרי שכל אלו, לגישת העותרת, מצדיקות העברת הדיון לוועדה המחוזית.

19. ס' 111 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") אינו מקנה זכות ערר אוטומטית למבקש לערור על החלטת ועדת ערר בפני ועדה מחוזית, ולא בכדי.

20. בעת"מ (ת"א) 24428-01-18 **ניסים כהן נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב** (פורסם בנבו, 29.5.2018) ציין בית המשפט: "הכלל בעניין זה, כפי שפותח בפסיקה, הוא שהמבקש רשות לערור צריך להראות כי השפעת החלטתה של ועדת הערר חורגת מעבר למקרה המסוים, ומעבר לעניינו האישי של המבקש".

21. בית המשפט בעניין זה קבע כי הגם שבית המשפט העליון טרם הכריע בשאלה באילו נסיבות יש ליתן רשות ערר על החלטת ועדת הערר, לגישתו יש ליתן פרשנות מצמצמת, שמקיימת את תכליתו של סעיף 111 לחוק. בית המשפט מנמק את עמדתו בכך שאילו ביקש המחוקק לאמץ פרשנות מרחיבה, הוא לא היה מתנה זאת באישור של יו"ר ועדת הערר. כמו כן, מתן זכות ערר רחבה אינה מתיישבת עם מגמת המחוקק ליעילות, קיצור הליכי תכנון ומניעת עומס מהוועדה המחוזית. לכן, מי שמבקש להגיש ערר שכזה "יידרש להצביע על שאלה עקרונית העומדת לדיון או על שאלה בעלת חשיבות ציבורית רחבה, החורגת מעבר לעניינו הפרטי". נימוק נוסף שמחזק את עמדת בית המשפט בעניין זה, הוא העובדה שסעיף 111 לחוק "עוסק בערר על החלטתה של ועדת הערר כערכאה שניה, ומכאן הצורך לצמצם את הפתח לערעור נוסף" (ובנוגע לכך מאבחן בית המשפט בפסק דינו בין סעיף זה לסעיף 110 לחוק התכנון והבניה).

22. אם כן, מתן זכות ערר לדיון בפני הוועדה המחוזית אינו עניין של מה בכך. על המבקש לערור על החלטת ועדת הערר להוכיח כי במקרה בעניינו עומדת שאלה עקרונית העומדת לדיון או על שאלה בעלת חשיבות ציבורית רחבה, החורגת מעבר לעניינו הפרטי.

23. **במקרה שלנו, תנאים אלו אינם מתקיימים.** המקרה דנן עוסק במחלוקת נקודתית החולשת על שטח נקודתי. בנוסף, מדובר בפרשנות מוטעית של הוראות ספציפיות ומפורשות ולא בפרשנות שנוגעת להליכים תכנוניים אחרים.

24. **עסקינן בשטח נקודתי המתייחס לשישה מגרשים ספציפיים.** התכנית נשוא העתירה דנן חלה על 6 מגרשים בלבד, מגרשים 132-137 על פי התכנית הראשית. כפי ציינה ועדת הערר בעצמה בסעיף 219 בהחלטתה מיום 9.12.2021, מדובר "בתכנית העוסקת במספר מדויק של בניינים ויחידות דיור במגרשים ספציפיים...".

25. **כמו כן, עסקינן במחלוקת ספציפית הנוגעת לאופן מדידת קו הרכס בעתלית** באופן שיעמוד במגבלה הקבועה בתכנית הראשית. אין לו משמעות מעבר לגבולות השטח הנדון.

26. כאמור, הוראות סעיפים 16.1, 17.1, 18.1 ו-21 בתכנית הראשית קובעות:

- גובה הגג האבסולוטי יהיה 1.5 מ' נמוך יותר מגובה פני הרכס אשר ימדד בציר מרכז המגרש כלפי הרכס. גובה הגג ימדד מפני מפלס מעקה בנוי או רכס גג הרעפים.  
לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים/טכניים מעל מפלס גובה הגג כאמור.  
כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2 (10) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת).

וכך גם הוראת סעיף 27.1 לתכנית הראשית.

27. בעוד העותרת סבורה שיש להותיר על כנה את הקביעה לפיה גובה קו הרכס הוא "ממוצע של 20.00 מטר על פי קצוות הרכס", כפי שנקבע בתכנית הבינוי מטעמה, ועדת הערר והמשיבים (אליהן הצטרפה לאחרונה המשיבה 3 כפי שעולה מתשובתה לעתירה) סבורים כי ראוי ונכון למדוד את קו הרכס כפי שהוא קיים בפועל.
28. **עולה כי עסקינן במחלוקת נקודתית עד מאוד שאין בה כל שאלה עקרונית עקב הוראות קיימות, שלא ניתן לפרשן באופן אחר.**
29. גם יו"ר ועדת הערר התייחסה לכך בהחלטתה מיום 14.3.2022 בציננה שהחלטת ועדת הערר אינה משנה את התכנון שאושר על ידי המשיבה 3, הועדה המקומית, אלא רק מבהירה כיצד יש לפעול באופן שיהיה הן מאוזן והן ישקף את המצב בשטח לאשורו (ראה סעיפים 32-33, 35 ו-39-40 להחלטה).
30. מכאן, שיש לדחות את טענת העותרת לפיה מאחר שהוועדה המחוזית היא זאת שאישרה את התכנית הראשית, יש לה יתרון בבחינת השאלה הפרשנית של תכנית זו (סעיף 68 לעתירה). נזכיר שאופייה של ועדת הערר הוא מעין שיפוטי- בראשה עומד עורך דין שמינו שר הפנים ושר המשפטים, וסמכותה, בהתאם לסעיף 12 לחוק התכנון והבנייה, היא לדון ולהחליט בעררים שהוגשו על החלטת הוועדה המקומית. מכאן שאין מתאים יותר מוועדת הערר לדון בסוגיה זו.
31. כאמור, לטענת העותרת דווקא בשל כך שעסקינן באזור בעל רגישות נופית גבוהה (סעיפים 69-71 לעתירה), בסוגיה שמעוררת מחלוקת ציבורית (סעיף 72 לעתירה), ובהחלטה של ועדת הערר שמצמצמת את כמות יחידות הדיור למגורים באופן המנוגד לתפיסה הארצית לציפוף (סעיפים 83-86 לעתירה)- קיימת הצדקה כי הוועדה המחוזית, כמוסד תכנון עליון בעל ראייה רחבה, תדון בעניין.
32. אכן, לא יכול להיות חולק: בדבר הרגישות הנופית שקיימת במתחם הרכס; בדבר החשיבות הציבורית שקיימת בפתיחת הנוף ובשמירת המבטים הפתוחים מקו הרכס אל הים ואל בריכות המלח, עבור כלל הציבור; בדבר בעובדה שיש לצופף עוד יותר את הבינוי במדינה ולא לנצל באופן שגוי את משאב הקרקע המוגבל, אך לא על חשבון זכותו של הציבור לשמירת המבטים הפתוחים לים ולנוף באותם מקומות לא רבים בהם ערכיותו של נוף זה היא רבה.
33. ואולם, אין בעובדות חשובות אלו כדי לחזק את טענת העותרת לזכותה לערור על החלטת ועדת הערר. העותרת - שמבקשת באמצעות עתירתה להגדיל את היקף הבינוי מכח תכניתה וכך באופן טבעי למקסם את רווחיה הכספיים, וזאת על חשבון הציבור כולו ונחלת הכלל השייכת לו- עושה שימוש ציני בעובדות אלו כדי להצדיק מתן זכות ערר. כאן מדובר בתוספת מאד קטנה של יחידות דיור, שהעותרת מבקש לקדם על חשבון פגיעה גדולה בנוף (שהיא מלינה כי לחשיבותו ניתן משקל יתר בהחלטה), וודאי שאין לה כל הצדקה במקרה זה.
34. למעשה, נדמה כי עובדות חשובות אלו (בדבר הרגישות הנופית הקיימת במתחם הרכס וכן בדבר החשיבות הציבורית שקיימת בפתיחת הנוף מקו הרכס אל הים ובריכות המלח) והנזק הגדול והבלתי הפיך שעלול חלילה להיגרם לציבור אם תתקבל דרישתה של העותרת בהתייחס לאופן מדידת קו הרכס, ברורות לכולם, ואף למשיבה 3, הוועדה המקומית, שבסופו של דבר קיבלה את החלטת ועדת הערר, כאמור בתשובתה לעתירה. ברורות לכולם אך לא לעותרת. לכן, אין לקבל את טענתה של העותרת לפיה ריבוי ההתנגדויות לתכנית מעיד על "מחלוקת ציבורית קשה" כלשון עתירתה. להפך, העמדה האחידה (לפיה יש למדוד

את קו הרכס על פי גובהו הקיים כפי שהוא בפועל) בה אוחזים המתנגדים הרבים חרף השוני ביניהם – מעידה כאלף עדים על כך שיש לדחות את עתירתה של העותרת ולהותיר החלטת ועדת הערר, המאוזנת והראויה, על כנה.

35. באשר ליתר נימוקי העותרת שלגישה מקנים לה זכות ערר לוועדה המחוזית [בניהן: טענת העותרת לפיה החלטת ועדת הערר פוגעת בזכויות הקיימות של העותרת (סעיף 73-81 לעתירה) וכן טענתה לפיה ועדת הערר קיבלה את החלטתה ללא בדיקה מקצועית שהעידה על משמעות החלטתה (סעיף 82 לעתירה)]- המשיבים יתייחסו לטענות אלו בסעיפים הבאים. שכן, טענות אלו נטענות על ידי העותרת גם ככאלו שמצדיקות את התערבות בית המשפט בהחלטת ועדת הערר לגופה.

#### **-ד- החלטת ועדת הערר הרבה יותר "מאוזנת וסבירה"**

36. הסעד השני המבוקש על ידי העותרת, שהינו ליבת הדברים, הוא כי בית המשפט יתערב בהחלטת ועדת הערר לגופה, המורה למדוד את גובה הרכס הקיים כפי שהוא בפועל. העותרת סוברת שהחלטה זו אינה סבירה באופן קיצוני בשל התעלמותה של ועדת הערר מעמדת הוועדה המקומית (סעיפים 91-99 לעתירה). עוד סוברת העותרת כי מאחר שהחלטת ועדת הערר מובילה, לטענתה, לגריעה מזכויותיה הקיימות (סעיף 102 לעתירה), וזאת בניגוד לתכנית הבינוי מטעם העותרת (סעיף 101 לעתירה) ולפרשנותה הלשונית והתכליתית של התכנית הראשית (סעיפים 104-123 לעתירה), לא רק שהיא אינה סבירה אלא שהיא גם ניתנה בחוסר סמכות. לבסוף, טוענת העותרת כי החלטת ועדת הערר לא שקלה את כל השיקולים הרלוונטיים שנדרשה לשקול (סעיפים 124-143 לעתירה), וגם בשל פגם זה, כך לטענתה, על בית המשפט להתערב ולבטל את החלטתה.

**יש לדחות את טענת העותרת לפיה החלטת ועדת הערר התעלמה מעמדת הוועדה המקומית. למעשה, החלטת ועדת הערר מתקנת את הפגם המהותי שנפל בהחלטת הוועדה המקומית, שקיבלה את החלטתה בלי להתבסס על מסד נתונים מדויק ומהימן לגבי גובה קו הרכס הקיים בפועל:**

37. ראשית, יש לדחות את טענת העותרת לפיה החלטת ועדת הערר אינה סבירה בשל כך שהחלטת הערר התעלמה מעמדתה של הוועדה המקומית בראש ובראשונה משום שהחלטת הוועדה המקומית, המשיבה 3, היתה לא ראויה ומאוזנת מלכתחילה.

38. בתשובתה של המשיבה 3, הוועדה המקומית, לעתירה בענייננו מיום 17.7.2022, מציינת הוועדה המקומית כי היא מקבלת את החלטות המשיבה 2 בעניין התכנית (ראה סעיף 3 לתשובתה).

39. הנה, הוועדה המקומית מצאה שהחלטות ועדת הערר, הן ההחלטה לגופה והן ההחלטה שדוחה את בקשת מתן זכות הערר לוועדה המחוזית, הן החלטות מאוזנות וסבירות. שהרי, אילו סברה הוועדה המקומית אחרת, היה יו"ר הוועדה המקומית לכל הפחות מצטרף לעתירה שהוגשה על ידי העותרת, בהתאם לקבוע בסעיף 111 (א) (7) לחוק התכנון והבנייה.

40. שנית, יש להבין כי החלטת ועדת הערר למעשה מתקנת את הנזק הבלתי הפיך ואת העוול הציבורי שעלול היה להיגרם לקהילה המקומית בעתלית ולציבור כולו אילו החלטת הוועדה המקומית היתה עומדת בעינה.

41. כפי שציינה ועדת הערר בסעיף 219 בעצמה בהחלטתה מיום 9.12.21: "ראוי היה לדייק באופן מקסימאלי את התכנון המאושר, ולא להשאיר כל פתח לגמישות או סימני שאלה".



כן, ציינה בסעיף 223: "על הוועדה המקומית לדרוש הכנתה של תכנית בינוי חדשה, הכוללת מדידה עדכנית, חתומה על ידי מודד מוסמך, אשר תביא לידי ביטוי את הגבהים האמתיים של ציר הרכס". כמו כן, ציינה בסעיף 225: "רק כך תוכל הוועדה המקומית לקבל לידיה ואף להציג לציבור, תמונה אמיתית המשקפת את שימור מדרוג ציר הרכס ומניעת ההסתרה, כפי שהם באים לידי ביטוי, וככל שהם אכן באים לידי ביטוי, בתכנית דנן". הנה, גם ועדת הערר סוברת שראוי היה שהוועדה המקומית תדרוש למדוד את קו הרכס כפי שהוא קיים בפועל.

42. האבסורד הוא שבמקום שהוועדה המקומית תבצע את עבודתה נאמנה ותדרוש לקבל מדידה עדכנית של קו הרכס (כפי שציינה ועדת הערר בסעיף 219 להחלטתה), המתנגדים לתכנית, הם אלו שהזמינו על חשבונם מדידה עדכנית. בהתאם למדידה זו, שנערכה בחודש דצמבר 2020, הגובה הקובע הוא 15.0 מ'.

43. דא עקא, שלא רק שהוועדה המקומית לא ביצעה את תפקידה כאמור אלא שאף דחתה ולא קיבלה את המדידה שבוצעה על ידי המתנגדים.

44. רבות נכתב על חשיבות קבלת החלטה מנהלית כשהיא מבוססת על מסד נתונים מדויק ומהימן. חובה זו קמה לרשות על מנת שתקבל החלטה ראויה שתקדם את האינטרסים החברתיים אשר הצדיקו את הענקת הכוח שניתן לרשות על ידי הציבור מלכתחילה. עולה כי קיימת חשיבות להחלטה כזו פי כמה עת עסקינן בהחלטה תכנונית שעלולה לגרוע מזכויותיו של הציבור הרחב (שהוא כאמור מי שהעניק את הכוח לרשות) ליהנות מערכי הטבע והנוף הנדירים הנשקפים מרכס הכורכר אל עבר הים ובריכות המלח [ראה בעניין זה את דברי הנשיא ברק (כתוארו אז) ברק בבג"ץ 164/97 קונטרס בע"מ נ' משרד האוצר, אגף המכס והמע"מ ואח', פ"ד נב(1) 289, בעמוד 352 לפסק הדין].

45. יתרה מכך, היעדר תשתית עובדתית נאותה לצורך קבלת החלטה תכנונית מהותית, פוגעת בזכותו של הציבור להשתתף בהליך התכנוני וגורעת מזכות הציבור להתנגד להליך. [ראה בעניין זה את פסק דינו של השופט פוגלמן בדנ"מ 4753/19 עיריית הרצליה נ' הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור (פורסם בנבו, 06.05.2021)].

46. הוועדה המקומית סירבה לקבוע כי קו הרכס יימדד בהתאם לתנאי השטח האמיתיים, שם היו מצבורי פסולת בחלק ממיתחם קו הרכס, פסולת שברור כי יהיה צריך לפנותה, ואז יחשף גובה הרכס האמיתי. במקום זאת בחרה הוועדה בפתרון הנוח ליזמים של קביעת קו גובה וירטואלי שאינו קיים בפועל, וזאת תוך התעלמות מהרציונל של הבטחת שמירת המבט אל הנוף, שעמדה מלכתחילה מאחורי ההוראה בתכנית.

47. בהחלטותיה אלו, חטאה הוועדה המקומית לתפקידה פעמיים: בפעם הראשונה כשנמנעה מלהציג לציבור "תמונה אמיתית המשקפת את שימור מדרוג ציר הרכס ומניעת ההסתרה" (כלשון ועדת הערר בסעיף 225 להחלטתה), ובפעם השנייה כשהעדיפה את האינטרס היזמי על פני האינטרס הציבורי הרחב.

48. כידוע, נסיבות אלו, בהן חוטאת הוועדה המקומית לתפקידה ומעדיפה את האינטרס היזמי על פני האינטרס הציבורי, אינן מקרה חריג בנוף מדינתנו. בתי המשפט התייחסו פעמים רבות לקשר המטריד שבין היזמים לבין מוסדות התכנון המקומיים, לכך שהמוסדות התכנון המקומיים מוכנים להתפשר על דרישות החוק על מנת לקדם את האינטרסים היזמיים המשותפים להם, ולכך שתופעה זו ראויה לתגובה של רשויות החוק. צוין כי על רשויות החוק

"להילחם מלחמה חסרת פשרות בתופעות של ניגוד עניינים בתחומי הרשויות המקומיות ומוסדות התכנון המקומיים, לבל ייגרע אינטרס הציבור על חשבון אינטרסים כלכליים של יזמים פרטיים, המבקשים להפיק רווח פרטי מעקיפת החוק והתשתית התכנונית, שנועדו לשמר את זכויותיו של הכלל" [ראה ע"א 4079/05 הועדה המקומית לתכנון ובניה-שומרון נ' מעונה חברה לבנין בע"מ (פורסם בנבו, 11.11.2010) בסעיפים 55 ו-57; וגם עע"מ 2273-03 אי התכלת שותפות כללית נ' החברה להגנת הטבע (פורסם בנבו, 7.12.2006) בסעיף 100].

49. נוכח כל המתואר לעיל, לא יכול חולק כי החלטת הוועדה המקומית לקתה בחוסר איזון ובחוסר סבירות.

50. את העוול והנזק הרב שעלול היה להיגרם אילו החלטת הוועדה המקומית היתה נותרת בעינה, תיקנה ועדת הערר בהחלטתה.

51. נוכח ביקורתה של ועדת הערר על הוועדה המקומית, קבעה ועדת הערר בהחלטתה כי "תוכן תכנית בינוי מתוקנת חדשה על רקע של מפת מזידה עדכנית המשקפת את גובה הרכס הקיים כפי שהוא בפועל" וכי מגבלת הגובה תימדד "בציר כל מבנן ומבנן כלפי הרכס" (ראה סעיפים 235 ו-260 להחלטת ועדת הערר). כך קו הגובה שאמור להבטיח את ניצפות הנוף מהרכס כלפי הים יהיה נכון ואמיתי, ומדויק באופן פרטני ביחס לכל מיבנן.

52. מדובר בהחלטה אשר מאזנת נכונה בין האינטרס של העותרת לממש את זכויותיה בקרקע מצד אחד לבין הגנה על האינטרס הציבורי בהתאם לקבוע בתכניות החלות בשטח, שביקשו גם הן להגן על האינטרס הציבורי.

53. בית המשפט הבהיר זה מכבר כי לא רק שלוועדת הערר ישנם הידע והמומחיות לדון בערר העומד לפתחה ואין היא "גורם חיצוני שאינו מכיר את השטח" אלא דווקא "היותה של ועדת הערר מוסד ממלכתי שאינו מאויש/נשלט באנשים מקומיים והיא מנותקת מהשפעתם של אינטרסים מקומיים" מקנים לה משמעות בהליכי תכנון [ראה בעת"מ 41332-05-16 קוגמן ואח' נ' ועדת הערר המחוזית לתו"ב מרכז ואח' (נבו, 17.4.18), בסעיף 55 לפסק הדין].

54. בהקשר זה ראה את דברי בית המשפט העליון בע"א 8116/99 אדם טבע ודין נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, שומרון, פ"ד נה(5) 196, בעמוד 206, סעיפים 24-22 לפסק הדין.

בית המשפט ציין: "22. (...) שטחי הנוף הפתוח הם משאב לאומי הולך ונעלם, ולכן כל החלטה הפוגעת בנכס זה צריכה להתקבל ברמה הלאומית, דהיינו על-ידי גורמי התכנון הארציים. כרסום במשאבי הקרקע ראוי שיהיה זהיר ומבוקר ביותר. יש לזכור כי פעולות הפיתוח בקרקע הן בלתי הפיכות (...) השיקולים המקומיים אינם תואמים תמיד את טובת הכלל. ברמה המקומית הדעת נתונה לעתים למקסום התשואה מן הנכסים ולא לרווחת כלל התושבים והדורות הבאים (...) 23. (...) במקרים רבים המתכננים והנבחרים ברשויות המקומיות ובוועדות רואים בשימור שטחים פתוחים איסור שלילי שיש לנסות ולעוקפו תחת לראות בו יעד חיובי ...".

בפסקה 24 לפסק הדין, מפנה בית המשפט לחיבורו של המתכנן מוטי קפלן, שציין: "פיתוח בר-קיימא של משאבי הקרקע אמור לוותר על צדדים תועלתיים מידיים, למען שיקולים אשר פירותיהם יתקבלו אך בעתיד הרחוק. התכנון יידרש לאחריות שהיא מעבר לאופק הנראה בעין ומעבר לשיקולים של תכנון ברמה המקומית". (שם, בעמ' 90).

55. להליך הביקורת ולהליך האיזון שהופעלו על ידי ועדת הערר חשיבות יתרה בעניינינו שעה שאנו עוסקים בזכויות שברגע שימומשו בפועל – לא יהיה ניתן להחזיר את המצב לקדמותו (ראה בעניין זה את דבריו של כבוד השופט דניאל פיש בספרו "דיני איכות הסביבה בישראל", בעמוד 424).

**יש לדחות את טענות העותרת לפיהן החלטת ועדת הערר לוקה בחוסר סבירות וסמכות משום שהיא מובילה לגריעה מזכויותיה הקיימות, בניגוד לתכנית הבנוי מטעמה ובניגוד לפרשנות הלשונית והתכליתית של התכנית הראשית.**

**ראשית, משום שהחלטת ועדת הערר מקיימת את הלשון ואת התכלית שעומדות מאחורי התכנית הראשית ומאחורי התכנית הכוללת:**

56. כאמור, ערכי הטבע והנוף המצויים ברכס עצמו והנשקפים ממנו הם נדירים וייחודיים. מלבדם, ברכס קיימים שרידים ארכיאולוגיים משמעותיים (פסקה שנייה לדברי ההסבר לתכנית הכוללת) כל אלו היוו משקל בקביעת המקום כשטח פתוח ייחודי ומשמעותי ליישוב עתלית, דבר שבא לידי ביטוי נרחב במגבלות שהטילו התוכנית הראשית והכוללת.

57. ברור גם למשיבות שערכי הטבע, הנוף והארכאולוגיה אינם עומדים לבדם, וברי כי ועדות התכנון נדרשו לשקול את הערכים הללו ולאזנם, בתבונה ובזהירות יתרה, עם שיקולים ואינטרסים אחרים, כדוגמת האינטרס בפיתוח מגורים.

58. מכאן, חשוב מאוד לזכור כי המגבלות שנקבעו בתכנית הראשית, ובניהן מגבלת הגובה הרלוונטית לעניינינו, הן למעשה תוצר של דיונים ארוכים ועבודת איזון מתמשכת שביקשו לאזן בין הרצון בהוספת יחידות דיור לבין השמירה על ערכי הנוף, ההיסטוריה והטבע של אחד מתאי השטח החשובים והרגישים בעתלית.

59. אחד העקרונות התכנוניים שנקבעו הן בתכנית הראשית והן בתכנית הכוללת ורלוונטי לעניינינו זה - הוא העיקרון של שמירת הנוף הנשקף מציר הרכס מערבה כלפי הים.

כלומר, שגובה הבינוי לא יסתיר לתושבי האזור ובאי המקום את המבטים מערבה אל עבר החוף והים ויאפשר הנאה מקסימלית מהשהיה בפארק ובציר הרכס.

60. עקרון זה מתבטא במקומות שונים במסמכי התכנית הראשית. כך, נקבעה הוראה המבהירה כי גובה הגג יימדד מפני מפלס המעקה או מפני רכס גג הרעפים. הוראה זו מעידה על החשיבות שנתנו עורכי התכנית ומקבלי החלטות לנושא גובה הבינוי, וכך שלא יגרום להסתרת הנוף מפארק הרכס. למעלה מכך, נקבע כי כל חריגה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת (ראה בעניין זה את סעיפים 16.1, 17.1, 18.1, 21 ו-27 לתכנית הראשית).

61. חשיבות העיקרון התכנוני הבסיסי של שמירת הנוף מציר הרכס מערבה כלפי הים, מעוגנת גם בתכנית הכוללת.

62. כך, בפסקה השנייה לדברי ההסבר של התכנית הכוללת מודגשת חשיבותם של ערכי הטבע, הנוף והמורשת בהם התברכה עתלית, שמהווים נדבך מהותי ובלתי נפרד מחזונה של תכנית זו. עוד עולה כי חזון זה הוא תוצר של הליך שיתוף הציבור, בו עלו ערכי הטבע, הנוף והמורשת כיסודות הבסיסיים בקידומה והתפתחותה של עתלית.

63. לאור ערכים אלו הוגדרה עתלית בתכנית הכוללת כ"יישוב-פארק" והמרחב הפתוח הערכי בה סומן כרצף ונקרא "פארק עתלית" לרווחת הציבור כולו. פארק עתלית מורכב

מכמה מתחמים שונים של שטח פתוח, המכילים ערכי טבע, נוף ומורשת ארכיאולוגיה, ביניהם מתחם הרכס.

64. בסעיף 2.1 בתכנית הכוללנית (מטרות התכנית) נקבע: "פיתוח היישוב בזיקה לטבע ולמורשת של המקום ושל האזור, שמירה על ערכי המרחב הפתוח ונכסיו, ושמירה על נכסי תרבות ומורשת במרחב הבנוי". מטרה זו מכוונת את הפיתוח לשמירת איזון בין צרכי הפיתוח לבין הצורך בשמירה על ערכי הטבע, הנוף ומורשת המיוחדים לעתלית.

65. אינדיקציה נוספת בדבר החשיבות שהעניקה התכנית לערכי הטבע, הנוף והמורשת ובדבר החשיבות לאזן נכונה בין ערכים אלו לערכי הפיתוח, נמצא ב"הוראות לשמירה על הטבע, הנוף והמורשת" המעוגנות בסעיף 6.3.2 לתכנית (ראה הוראות סעיפים א', ג', ד' ו-ו' לסעיף).

66. בהתאם לחשיבות הרבה שמייחסת הכוללנית לערכי הטבע, הנוף והמורשת נקבעו בה הגבלות על הבנייה לגובה בתחם הרכס.

67. למעשה, התכנית הכוללנית מאמצת באופן מוחלט את ההגבלות הגובה שהוטלו בתכנית הראשית הבינוי במתחם הרכס. כך קובע סעיף 6.15.2.3 ביחס לתת מתחם 2.7 שכונת הרכס: "במתחם זה יחולו הוראות תכנית מכ/362/א".

68. בהתאם, ניתן לראות כי בנספח העיצוב העירוני ישנה התייחסות מפורשת ל"שכונת הרכס" ולהוראות המבטיחות כי הבינוי המתוכנן יהיה "מתחת לגובה קו הרכס **בכל נקודה**, כך השכונה תיטמע במידה רבה בנוף הטבעי – תוך שהמבטים אל הים ומבצר עתלית מטיילת הרכס אינם מופרים".

69. זהו חיזוק נוסף לכוונה ולמטרה החד משמעית שקבעה התכנית הראשית - שגובה הבינוי לא יסתיר לתושבי האזור ובאי המקום את המבטים מערבה אל עבר החוף והים ויאפשר הנאה מקסימלית מהשהיה בפארק ובציר הרכס. **שאחרת, התכנית הכוללנית לא היתה נוקטת בלשון "שגובה הבינוי יהיה מתחת לגובה קו הרכס בכל נקודה"**.

70. הגבלת הגובה הנמדדת ביחס לקו הרכס הקיים "בכל נקודה" היא היישום הברור והמתבקש ללשון הגבלת הגובה הקבועה בלשון התכנית הראשית.

71. מעבר לכך, **הגבלת הגובה הנמדדת ביחס לקו הרכס הקיים "בכל נקודה" היא האיזון הראוי והנכון** שמצד אחד מגנה על זכותו של הציבור ליהנות מערכי הטבע והנוף שנשקפים מקו הרכס, אך מן הצד השני קבעה ממערב לרכס מתחם מגורים.

72. כאן המקום לדחות את טענת העותרת לפיה הוראת התכנית הראשית משתמשת בצירוף המילים "מירב הצפיות", באופן שמוכיח כי לא התכוונה להבטיח צפיות מלאה מכל נקודה על קו הרכס (סעיפים 113-114 לעתירה). סעיף 54.1 "תנאים למתן היתר בניה" מדבר על הבטחת מירב הנצפות האפשריות לאורך הטיילת. אין זה סותר את ההגבלות הברורות והחד משמעיות הקבועות בסעיפים שונים בתכנית הראשית לפיה גובה הגג האבסולוטי של הבניינים ממערב לרכס יהיה נמוך 1.5 מטר מגובה פני הרכס.

73. כל המתואר לעיל מוביל לשלוש מסקנות מתבקשות. ראשית, שכל פעילותה של העותרת - החל מהגשת תכנית בינוי שמאמצת באופן מאוד נוח קו רכס וירטואלי המאפשר תוספת יחידות הדיור וכלה בניסיונה זה לשנות את החלטת ועדת הערר – **כל אלה הם למעשה**

**ניסיון לרוקן מתוכן את ההסדר בנוגע להגבלת גובה הבניה הקיים בתכנית הראשית ובתכנית הכוללנית באופן שעלול לפגוע בציבור.**

74. מסקנה שנייה היא שהחלטתה של הוועדה המקומית להימנע למדוד את גובה קו הרכס הקיים כפי שהוא בפועל ולהסתפק במקום זאת בקו רכס וירטואלי אותו הציגה העותרת - היא החלטה חסרת הסבירות והאיזון.

75. המסקנה האחרונה בעניין זה היא שהחלטת ועדת הערר, המורה למדוד את גובה הרכס הקיים כפי שהוא בפועל, היא הרבה מעבר ל"מאוזנת וסבירה". לא רק שהחלטת ועדת הערר תיקנה את טעותה התכנונית והמשפטית של הוועדה המקומית, אלא שהיא גם יישמה בהחלטתה את התכלית שנקבעה בתכנית הראשית ובתכנית הכוללנית. תכלית זו משמעותה איזון אמיתי וכן בין האינטרס הציבורי לבין האינטרס היזמי.

76. מכאן, שיש לדחות את טענות העותרת לפיהן ועדת הערר התבססה בהחלטתה אך ורק על השיקול הנופי (סעיפים 124-125 לעתירה) בעודה מתעלמת משיקולים אחרים ובניהם: פרשנות מקיימת לתכנית; מהות הפגיעה הנופית; והשלכות החלטתה (סעיפים 126-128 לעתירה). שכן, כאמור, החלטת ועדת הערר שקלה ואיזנה בין כלל השיקולים הרלוונטיים החל מהאינטרס היזמי ועד האינטרס הציבורי והנוף לצדו.

77. כאן גם המקום לדחות את טענותיה של העותרת לפיהן ועדת הערר לא לקחה בחשבון כי גם שטחים פתוחים בעלי רגישות נופית לעיתים מופרים לצורך הוספת יחידות דיור (סעיף 129 לעתירה). כפי שצוין לעיל, הגם שיש לצופף עוד יותר את הבינוי במדינתנו בעלת משאב הקרקע המוגבל, אין לעשות זאת על חשבון זכותו של הציבור לשמירת המבטים הפתוחים לים ולנוף. כך יש לדחות את הטענה כי ממילא מדובר באזור מופר (סעיף 130). מבלי להתייחס לנכונותן של הטענות האמורות, יצוין כי אין בעובדה שמבנים מסוימים לכאורה כבר מסתירים את הנצפות לים, גם אם היתה נכונה, כדי להצדיק את הגדלת ההסתרה על ידי העותרת. נהפכו, יש בכך להצדיק את מזעור הפגיעה הנוספת ככל הניתן.

**שנית, משום שהעותרת לא הוכיחה פגיעה בזכויותיה, התנהלותה היא שהובילה אותה למצב זה, ובכל מקרה האינטרס הציבורי הוא המכריע:**

78. לטענת העותרת, לפיה החלטת ועדת הערר בנוגע לגובה המדידה היא זו שאינה מאפשרת לה לממש את זכויותיה וכי ועדת הערר "לא הביאה בחשבון את הסתמכותה הלגיטימית של העותרת על הגבהים שנקבעו בתכנית בינוי חלופת המועצה" (סעיף 135 לכתב העתירה), אין שחר.

79. מעבר לעובדה שטענת העותרת לפגיעה בזכויותיה כלל לא הוכחה על ידה, שכן המדידה העדכנית טרם בוצעה, אבל גם אילו היתה מוכחת - לא היה בה כדי להועיל לה. **שכן, בסופו של דבר, לא יכול להיות חולק על כך, שהאינטרס הציבורי הוא הקובע. התכלית הפשוטה והברורה של התכנית הראשית והכוללנית, היא שאדם העומד בכל נקודה ברכס יוכל לצפות בנופים הנשקפים ממנו מערבה.**

80. חשוב לציין כי אין לקבל את "הפתרון" שמציעה העותרת, לפיו עבודות הפיתוח במתחם הרכס וגובהה של הטיילת שעתידה להיסלל במתחם, **הן אלו שצריכות להתאים עצמן לגובה הווירטואלי שנקבע בתכנית הבינוי מטעם העותרת (ראה בסעיפים 58, 107 ו-109 לחוות דעתה של האדריכלית מטעם העותרת).** כלומר אליבא העותרת אין מניעה להגביה

את גובה קו הרכס ככל הנדרש באופן שיתאים למגבלות הגובה הנגזרות מגובה קו הרכס הווירטואלי שהיא עצמה קבעה.

81. נשוב ונזכיר, ערכי הטבע, הנוף והמורשת הייחודיים לעיר עתלית מצויים ברכס עצמו וגם נשקפים ממנו. כלומר, מטרת התכנית הראשית היא כפולה- מטרתה היא גם לשמור על אופיו הטבעי רכס הכורכר (ובמידת הצורך להשיב את אופיו הטבעי) וגם להבטיח כי הציבור הרחב יוכל להשקיף מרכס הכורכר על הנופים המיוחדים הנשקפים ממנו מערבה אל עבר הים ובריכות המלח. מעיון בנספח נופי-ארכיאולוגי של התכנית הראשית, עולה כי בעת תכנון השבילים שיעברו במתחם הרכס, הכוונה שהייתה שהשבילים יותאמו לתנאי השטח הקיימים מצד אחד, ומצד שני לא יסתירו את קו הרכס הכורכר. כך תחת סעיף 6 העוסק בהנחיות לפיתוח שבילים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים, הנחיה 6.1 עוסקת בשביל הראשי וקובעת בין היתר כי "תנוחת השביל תשתלב בנוף, במסלע ובתצורת אתרי החציבה הקדומים ומוקדי העתיקות הקיימים" בהמשך צוין "שימוש בצמחיה נמוכה בעיקר למניעת הסתרת העתיקות וקו הרכס הקיים". זאת ועוד, בסעיף 6.2 העוסק בשביל המשני צוין "התערבות מינימאלית בשטח והתאמה לתוואי ולמפלסי השטח הקיימים".

\*\*\* מצ"ב נספח נופי-ארכיאולוגי של התכנית הראשית - מסומנת כ"נספח ג'" לכתב תשובה זה.

82. כלומר, תחילה יש למדוד את קו הרכס העדכני ורק אחר כך יש לקבוע את מגבלת גובה הבניינים בהתאם.

83. באשר לטענת העותרת שהשטחים במתחם הרכס הם שטחים מופרים- בתחילה יובהר כי טענה זו לא הוכחה על ידי העותרת. שנית, נוכח הערכים הטבעיים והנופיים הגבוהים שקיימים ברכס, חזקה שכל עבודה שבוצעה ברכס, ככל שבוצעה, מטרתה היתה להשיב את הרכס לאופיו הטבעי, למשל על ידי פינוי פסולת.

ובכל מקרה, כפי שצוין לעיל, לא יכול להיות חולק על כך, שהדבר אינו צריך לבוא על חשבון הציבור.

84. בכל מקרה יש להזכיר כי העותרת בחרה באופן מודע ומכוון להגיש את תכנית הבינוי מטעמה בטרם פונתה הפסולת ובטרם בוצעה מדידה בפועל של קו הרכס. היא בחרה באופן מודע ומכוון להסתמך על קו מדידה וירטואלי, שבאופן לא מפתיע התגלה כגובה יותר מקו הרכס בפועל, אשר נמדד על ידי התושבים. אילו היתה העותרת דואגת לערוך את תכנית הבינוי לאחר פינוי הפסולת בהתאם למדידת קו הרכס בפועל (בהתאם ללשון ולתכלית התכנית הראשית) - היא לא היתה נמצאת בסיטואציה הנוכחית.

85. למעשה, כפי שציינה ועדת הערר, אם העותרת תוותר על התוספות המבוקשות על ידה במסגרת התכנית היא "תוכל בתוך זמן קצר לקבל לידה היתר בנייה ב'מסלול הירוק'" (ראה סעיף 35 להחלטת יו"ר ועדת הערר מיום 14.3.22). אך כצפוי, העותרת אינה מסתפקת בזכויות הבינוי שהוקנו לה במסגרת התכנית הראשית אלא מבקשת להגדיל את זכויותיה ורווחיה, ככל הניתן.

86. לכן, במציאות מתוקנת: העותרת יכלה לקבל זה מכבר היתר בניה למתחם המגורים שברשותה, מתחם בצפיפות נמוכה עם נוף לים שערכו רב ביותר; על מנת לרז את הבניה היה עליה לערוך את תכנית הבינוי בהתאם למצב הסופי של השטח, דהיינו, לאחר פינוי

הפסולת מפארק הרכס ולא להסתמך על קו וירטואלי ולא להתעלם מהוראות התכנית הראשית וכמובן לא מהנחיות התכנית הכוללנית. המציאות הקיימת הפוכה: החלטותיה של העותרת לכל אורך הדרך נבעו מרצונה למקסם את רווחיה; במסגרת שלל טענות העותרת הפרוסות לאורך עתירתה היא עושה שימוש ציני ונלוז במושג "ציבורי". כך, ביד אחת היא מבקשת לטעון ש"המחלוקת הציבורית הקשה" היא זו שמקנה לה את זכות הערר אך ביד השנייה שוב ושוב לאורך עתירתה היא מבקשת מבית המשפט להעדיף את האינטרסים שלה על פני האינטרס הציבורי.

87. לגישת המשיבים יש בהתנהלות זו לא רק כדי להביא לדחית עתירתה של העותרת, אך גם כדי לחייבה בהוצאות משפט, לרבות שכר טרחת עורכי דין בצירוף מע"מ.

#### **ו-1 פרסום התיקונים לידיעת הציבור לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבנייה**

88. בהתייחס לסעד האחרון והחלופי שמבוקש על ידי העותרת, לפיו יקבע בית המשפט כי "לא היה מקום להחזיר את התכנית לדיון בוועדה המקומית לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבנייה אלא על ועדת הערר לקיים בעצמה את כל הדיון בתיקונים אותה הנחתה לבצע" (עמוד 2 לעתירה) - יובהר כי בקשה זו איננה במקומה כלל.

89. שהרי, לאחר מדידת קו הרכס העדכני, תידרש העותרת לערוך תכנית בינוי מתוקנת. בהתאם להוראת ועדת הערר, התיקונים האמורים נדרשים בפרסום ומקנים לציבור זכות התנגדות. לאחר אישור תכנית הבינוי החדשה יופקו היתרי הבנייה בהתאם. הדרישה מועדת הערר לנהל הליכים הללו אינה ריאלית. מדובר בתפקידה של הוועדה המקומית, שלה האמצעים לעשות כן ושבאחריותה להטמיע את השינויים הנדרשים לאחר קיומו של הליך מיותר זה. ועדת הערר היא גוף שהוקם כדי לדון ולקבל החלטות וגם בחוק אין לו סמכויות לבצע פיקוח שוטף או טיפול מתמשך שיבטיח את קיום החלטותיו.

90. ועוד, כפי שציינה ועדת הערר בהחלטתה מיום 14.3.2022 בסעיף 40 להחלטתה: "אין בהחלטת ועדת הערר כדי לסתום את הגולל על מטרותיה של התכנית, אלא רק להדריך ולהבהיר לצדדים כיצד עליהם לפעול על מנת להשיג מטרות אלו באופן מאוזן ונכון"


91. משציינה המשיבה 3 בתשובתה לעתירה זו שהיא "מקבלת את החלטות המשיבה 2, ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז חיפה, בעניין התכנית" ההנחה היא שכך אכן תפעל, ותממש את החלטת ועדת הערר באופן שלא ירוקן מתוכן.

#### **ח- סוף דבר**

92. נוכח כל האמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד לדחות את עתירתה של העותרת וכן לחייבה בהוצאות משפט, לרבות שכר טרחת עורכי דין בצירוף מע"מ, וזאת תוך לקיחה בחשבון שהמשיבים ושולחיהם הפועלים שלא לטובת אינטרס אישי כלשהו השקיעו מזמנם לא רק בעתירה אלא גם בערר שקדם לה, והכל לטובת האינטרס הציבורי בענין זה.

היום: 30.8.2022

  
עו"ד אורטל סנקר

  
עו"ד אלי בן ארי

ב"כ המשיבים

## תצהיר

אני הח"מ יעל דורי, בעלת ת.ז. 02259656/3, מרח' קרליבך 9 בת"א, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת בכתב כדלקמן:

1. שמי וכתובתי הם כנ"ל.
2. הנני מתכננת ערים ואדריכלית נוף בהכשרתי ובמקצועי, ועובדת בתפקיד ראש תחום תכנון בעמותת "אדם טבע ודין".
3. הנני נותנת תצהיר זה לאימות העובדות המופיעות בכתב התשובה מטעם המשיבים 4, 9 ו-10- יונתן נאור, אלי מיטב ו-132 אחרים, כחול ירוק- עמותה למען הסביבה בחוף הכרמל והמועצה לשימור אתרי מורשת בישראל לעתירה (להלן: "כתב התשובה"), בעתירה מנהלית עת"מ 13814-05-22 נתנאל גרופ בע"מ נגד יו"ר ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז חיפה ואח' (להלן: "העתירה").
4. הנני מאשרת כי העובדות שעליהן מתבסס כתב התשובה נכונות למיטב ידיעתי, וזאת בהסתמך על המסמכים הנלווים לכתב התשובה כמפורט בו, על מעורבותי ופעילותי בנושא, על מידע בנוגע לפעילויות השונות המפורטות שקיבלתי במסגרת עבודתי, ועל ידיעותי מכח הכשרתי וניסיוני לאורך השנים.
5. הטענות המשפטיות המפורטות בכתב התשובה נכונות למיטב ידיעתי בהתאם ליעוץ משפטי שניתן לי.
6. הנני להצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

יעל דורי

ת.ז. 02259656/3



אני, עו"ד בר רוזוב, מ.ר. 89572, מאשרת בזאת כי ביום 29.8.2022 הופיעה בפני גברת יעל דורי, בעלת ת.ז. מס' 02259656/3, המוכרת לי באופן אישי. לאחר שהוזהרתי כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתמה עליה.

בר רוזוב, עו"ד

**בר רוזוב, עו"ד**  
**מס' רישיון 89572**



## תוכן עניינים

עמ'	שם הנספח	סימון
19	התכנית הכוללנית, תכנית המתאר המקומית של עתלית- מספר 303-0161620	א
130	פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות של המשיבה 3 מיום 12.4.2021	ב
174	נספח נופי-ארכיאולוגי של התכנית הראשית	ג

## נספח א

התכנית הכוללנית, תכנית המתאר  
המקומית של עתלית - מספר 303-  
0161620

עמ' 19

מינהל התכנון  
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה  
 26-06-2017

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תכנית מס' 303-0161620

**תכנית מתאר מקומית לעתלית**



מחוז: חיפה  
 מרחב תכנון מקומי: חוף הכרמל  
 סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

הפקדה	מתן תוקף
-------	----------

--

<p>מינהל התכנון - מחוז חיפה          חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965          הפקדת תכנית מס' <u>303 0161620</u>          הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה          ביום <u>27.2.17</u> להפקיד את התכנית  <u>אילן</u> <u>אילן</u> <u>6.7.17</u>          תאריך יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' _____          מורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____          ביום _____</p>
---	---





## דברי הסבר לתוכנית

עתלית היא יישוב המונה כ- 7000 נפש בסוף שנת 2016, השוכן באזור חוף הכרמל, כשבעה קילומטרים דרומית לחיפה. עד שנת 2003 עתלית פעלה כמועצה מקומית עצמאית ובעקבות איחוד הרשויות המקומיות היא פועלת כיום במעמד מוניציפלי של ועד מקומי במועצה האזורית חוף הכרמל.

עתלית התברכה במגוון של משאבי טבע, נכסים ארכיאולוגיים מתקופות שונות וכן מערכי נוף ומורשת ייחודיים ביניהם: בריכות המלח, רכסי כורכר, חופים, נחלים, חורבותיו של המבצר מהתקופה הצלבנית, מחנה המעפילים, חוות אהרונסון ומערכות אקולוגיות של חי וצומח שהתפתחו בסביבת היישוב.

לאחר תהליך מעמיק של לימוד המצב הקיים וניתוחו, ומתוך התייחסות לנושאים שעלו מתוך תהליך שיתוף הציבור, גובש חזון התכנית הבא לביטוי במשפט מפתח:

**"פיתוח יישוב המציע איכות חיים גבוהה וחיי ציבור מעשירים, בעל זהות עצמית חזקה ותרומה אזורית ייחודית, מתוך סגולות המקום, הנוף, הטבע וההיסטוריה בהם התברכה עתלית".**

חזון התכנית בא לביטוי בהוראות התכנית במספר פעולות עיקריות:

### הגדרת פארק עתלית

תכנית המתאר מגדירה כאסטרטגיה מרכזית לפיתוח העתידי של עתלית דגם מיוחד של "יישוב-פארק" המושתת על:

**מצבור משאבי הטבע המיוחדים לעתלית:** בריכות המלח, רכסי הכורכר, החופים, הנחלים האקוסיסטמה של חי וצומח שהתפתח סביבם.

**נכסי הארכיאולוגיה, ההיסטוריה והמורשת:** שרידים מוחשיים וסיפורים היסטוריים מתקופות שונות מהתקופה הפרהיסטורית ועד ימי ההתיישבות המרובדים באזור.

**ערכי הנוף המופלאים** הנוצרים מהסינתזה של כל אלה.

נכסים אלו מאוגדים יחד למכלול משמעותי שהתכנית מגדירה כ"פארק עתלית", ומבקשת לשמור, לטפח ולפתח כמוקד להזדהות ומוזעות, כמקור עניין ומשיכה וכמרחב פעילות לרווחת תושבי היישוב, אוכלוסיית האזור והציבור הרחב.

### חיזוק הזיקה בין היישוב ומרחב הפארק

התכנית מכוונת לחיזוק הזיקה בין האזורים הבנויים של היישוב לבין המרחב הפתוח של "פארק עתלית" וזאת באמצעות מבנה מרחבי המושתת על הממשק בין היישוב והפארק.

**מרכז אורבאני במפגש היישוב והפארק:** מרכז היישוב, יוקם בלב האגן הנופי של בריכות המלח באזור בו יש כיום מפעלי תעשייה. מרכז היישוב יכלול מגורים, אזורי תעסוקה, מסחר ותיירות ומארג של טיילות, כיכרות ורחובות שיהוו את ליבת המרחב הציבורי של חיי היישוב. כוונת התכנית לרכז את עיקר פעילות המסחה באזור זה ולא לעודד גלישת פעילות מסחרית למבואות הצפוניים של היישוב.

**החזית הפתוחה:** אזורי התנוך שבין היישוב והפארק יפותחו כ"חזית פתוחה" - שילוב אזורי בינוי ומרחבים פתוחים אשר לאפשרו נגישות ציבורית ומבטים פתוחים אל מרחבי הפארק. החזית הפתוחה כוללת פיתוח של טיילת ציבורית באגן הדרומי של בריכות המלח ופיתוח פארק ו"שביל רכס" המשמרים חלקים משמעותיים ברכס הכורכר הצפוני. ה"חזית הפתוחה" משתלבת ברצף טיילת החוף של ישראל לדרום ולצפון. אזורי הבינוי המשיקים לחזית הפארק מסומנים בתשריט התכנית כ"אזור לעיצוב מיוחד" ונקבעו לגביהם הוראות לגובה הבינוי ולשמירת מבט ונגישות אל חזית הפארק.

### פיתוח מאוזן

לאור הוראות התכנון הארצי והמחוזי ומלאי יחידות הדיור הקיימות והמתוכננות בעתלית, התכנית קובעת לעתלית קיבולת תכנונית של כ- 6,430 יחידות דיור שפירושה קיבולת אוכלוסייה של כ- 18,500 נפש צפוי כי בתקופת התכנית, עד לשנת היעד 2030, אוכלוסיית עתלית תכפיל את עצמה ותגיע לכ- 13,000 תושבים. התכנית כמעט ואינה קובעת שטחים חדשים לפיתוח, אלא מציעה תכנון מחדש של אזורים שכבר היום יש בהם בינוי קיים או תכנון מיושן. התכנית קובעת מסגרת תכנונית לפיתוח שטחי תעסוקה, מסחר ותיירות בצפון היישוב ובאזור מרכז היישוב החדש, וכן קובעת שטחים למוסדות ולמבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים אשר עונים על צרכי אוכלוסיית הקיבולת.

התכנית מסדירה את מערך התחבורה בתוך עתלית ואת קישורה למערכת האזורית והארצית, ומציעה הוספת חיבור דרומי לכביש התוף. כן קובעת התכנית הוראות לתכנון מערכות תשתית המים, הביוב והניקוז על פי צרכי היישוב המתפתח ומתוך התייחסות למאפייני הסביבה.

שמירת האיזון בין הבנייה למגורים, שרותי ציבור ותעסוקה, במקביל להבטחת פיתוח מערכות התחבורה והתשתיות האחרות יאפשרו ליישוב תפקוד תקין ורמת שרות טובה לאורך זמן.

### תכנון באופק פתוח

התכנית נערכת ב"אופק פתוח" כך שאם וכאשר תתאפשר הסרה של מגבלות הבטחון החלות בחלק המערבי של התכנית, אזורי המבצר, מפרץ עתלית וחופי הים ייפתחו לשימוש ונגישות ציבורית וישתלבו במרחב "פארק עתלית".

### מסמכי התכנית

מסמכי התכנית המחייבים כוללים הוראות כתובות, תשריט ייעודי קרקע ותשריט חלוקה למתחמי תכנון (המחייב לעניין החלוקה למתחמי תכנון). ההוראות הכתובות כוללות הוראות לייעודי הקרקע ושימושי הקרקע באזורים המיועדים לבינוי ולפיתוח ובאזורים המיועדים להישמר כשטחים פתוחים. הוראות כמותיות ואיכותיות לתכנון של 7 מתחמי תכנון המכסים את כל שטח התכנית והוראות כלליות בנושאי עריכת תכניות מפורטות, הגנה על הסביבה, עיצוב עירוני, שימור, תחבורה ותשתיות ועוד. תשריט רקע תכנוני קיים ומפת התמצאות מהווים מסמכי רקע.

התכנית מלווה בנספחים מנחים הכוללים ארבע קבוצות:

פרוגרמה: פרוגרמה למגורים, למבני ציבור ושטחים פתוחים, וכן למסחר ולתעסוקה.  
סביבה ושימור: מאפיינים והתארגנות של "פארק עתלית", נספח נופי סביבתי ונספח שימור. נספחים אלו כוללים גם מפה משולבת של ערכי טבע, מורשת ונוף שהיא השלד המרחבי של "פארק עתלית" ותשריט נספח השימור הכולל מיפוי של מתחמים ואתרי שימור.  
תשתיות: נספחי תחבורה, מים וביוב וניקוז.  
עיצוב עירוני: נספח מנחה למבנה היישוב ולמאפייני הבינוי.

**דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינם חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**



# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מתאר מקומית לעתלית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

303-0161620

מספר התוכנית

כ- 9,710 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים להפקדה

1.3 מהדורות שלב

5 מספר מהדורה בשלב:

12.6.17 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 א (ג)

לפי סעיף בחוק

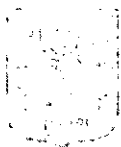
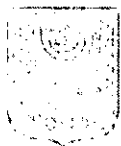
תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

194700 קואורדינטה X  
733200 קואורדינטה Y

היישוב עתלית בתחום מרחב התכנון של מוא"ז חוף הכרמל.

1.5.2 תיאור מקום

חוף הכרמל- חלק מתחום הרשות

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית

בתוכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה נפה

עתלית

1.5.4 כתובות שבהן חלה יישוב התוכנית

יפרסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10527, 10529-10530, 10533-10542, 10544, 10557, 10561-10562, 10586, 10696-10697, 11415, 11528, 11779, 12576	מוסדר	כל הגוש		
10528	מוסדר	חלק	1-5, 7-8	6
10531	מוסדר	חלק	1-7, 28-29, 31, 34-40, 58	67
10532	מוסדר	חלק	2, 4, 11-12, 14-26	
10543	מוסדר	חלק	2-3	1, 4

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10545	מוסדר	חלק	,43,33,28-29,18,9 ,60,58,56,53,47 ,66-67,64,62 ,123-151,81-120 ,176,153-174 ,196,181-182 ,207-208,201-202 ,214-215,210-211 ,232-234,219-228 ,257-317,240-248 ,330-332,323-328 ,338,334-336 340-344	,38,35,10-11 204,51,48,41,40
10546	מוסדר	חלק	,22,16-19,7-9,1-5 33,26-27	29,20,14,10
10548	מוסדר	חלק	68-75,57,43,28	,40,32-37,29,1 53-56,45
10565	מוסדר	חלק		30
10673	מוסדר	חלק		13
10694	מוסדר	חלק	,50-53,47-48,45,1 ,68-73,62-63,55-59 80,75-76	46
10704	מוסדר	חלק	,12,10,8,5,3,1 ,44,25-26,15-17 ,64,58,56,50,47-48 80,76,74,71,68,66	
11773	מוסדר	חלק	21,17,13	

\* גושים וחלקות הוקלדו ידנית  
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר



1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1 תחולת תכנית

1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), אלא אם נאמר אחרת בהוראות תכנית זו.
2. הוועדה המקומית תהיה רשאית לסרב לבקשה להיתר בניה לפי תכנית תקפה במקרים בהם היתר הבניה עלול לסכל המוצע בתכנית מתאר זו בכל הנוגע לדרכים, תשתיות, שטחים פתוחים לסוגיהם ומבני ציבור.
3. בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.
4. תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו ושאינה תואמת הוראות תכנית זו, רשאית הוועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.

1.6.2 שינוי לתכנית מפורטת

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות המפורטות הבאות:

מספר תוכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך פרסום התכנית
ג/555	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית המתאר הקודמת ג/555 כמפורט.	2415	1262	23/2/1978
מכ/196	שינוי	שינוי ייעוד מאזור תעשייה לאזור עירוני מעורב.	4392	2360	17/03/1996
מכ/343	שינוי	התויית דרך בתואי שבוטל	4548	4686	27/7/1997

1.6.3 תכניות ארציות ומחוזיות

מספר תוכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך פרסום התכנית
תממ/6	כפיפות	אישור שינוי משטח שמורה שנוספה בתכנית זו למבנים ומוסדות ציבור ותיירות, שטחים פתוחים, פארק/גן ציבורי ואזור מגורים, לפי סעיף 6.1.1.2 בתמ"מ ואישור הרחבת אזור הפיתוח העירוני לפי סעיף 6.1.2.5 בתמ"מ ובהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 8.12.2014	7397	1404	11/12/2016
תמא/1/12	כפיפות	תואם להנחיות התמ"א	6137	154	21/09/2010

מספר תוכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך פרסום התכנית
תמא/ 13 הים התיכון	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	שינוי גבולות ייעודים ואישור בנייה בתחום 100 מ' מקו המים, בהתאם להחלטת הוולנת"ע מיום 10.3.2015	2954	2772	25/8/1983
תמ"א 4 / 16	כפיפות	תואם להנחיות התמ"א	6324	810	22/11/2011
תמ"א 4 / 18	כפיפות	תואם להנחיות התמ"א	5568	4684	23/8/2006
תמא/ 19	כפיפות	תואם להנחיות התמ"א	3525	758	11/02/1988
תמא/ 22	כפיפות	תואם להנחיות התמ"א	4363	980	19/12/1995
תמא/ 23	אישור על פי תכנית מתאר ארצית	אישור שימושים ושינוי ייעודים בתחום המסילה וקווי הבניין שלה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 8.12.14 והחלטת הולנת"ע מיום 10.3.2015	3366	2848	31/07/1986
תמא/ 29	כפיפות	תואם להנחיות התמ"א	4525	3620	25/05/1997
תמא/ 3	כפיפות	תואם להנחיות התמ"א	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34	כפיפות	תואם להנחיות התמ"א	5206	3450	15/07/2003
תמא/ 3/ב/34	כפיפות	תואם להנחיות התמ"א	5606	926	18/12/2006
תמא/ 4/ב/34	כפיפות	תואם להנחיות התמ"א	5704	3916	16/08/2007
תמ"א/ 5/ב/34	כפיפות	תואם להנחיות התמ"א	5998	5762	14/9/2009
תמא/ 35	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	אישור שינוי ייעוד משטח "שמורות וגנים לאומיים" בהתאם להחלטת הוולנת"ע מיום 10.3.2015	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 38	כפיפות	תואם להנחיות התמ"א	5397	2640	18/05/2005
תמא/ 8	כפיפות	תואם להנחיות התמ"א	2759	118	29/10/1981
תתל/ 10/25	כפיפות	תואם להנחיות התת"ל	5833	3979	24/07/2008
תתל/ 11/25	כפיפות	מתן חלופה נוספת למיקום ההפרדה המפלסית על פי הוראות הגמישות הקבועות בתכנית. בהתאם להחלטת הוולנת"ע מיום 10.3.2015	5833	3979	24/07/2008
תתל/ 12/25	כפיפות	תואם להנחיות התת"ל	5734	410	05/11/2007
תתל/ 64	כפיפות	ראה הערה ליחס לתת"ל 11 / 25	7089	7808	05/08/2015
תתל 18	כפיפות	תואם להנחיות התת"ל	6492	1811	05/12/2014

**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

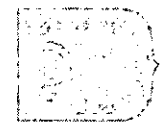
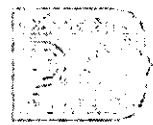
סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור	תיאור המסמך
הוראות התכנית	• מחייב			19.6.17	קלאודיו מילול			הוראות חלקיות (מערכת מקוונת)
תשריט מצב מוצע	• מחייב	1:5,000	3	8.6.2017	קלאודיו מילול			תשריט התכנית 1-3
הוראות מלאות	• מחייב		56	12.6.17	ק.מילול, צ.קורן, א.צרף נתניהו			הוראות מלאות
נספח מתחמים	• מחייב • חלקית	1:5,000	1	9.4.2017	צוות ליבה ק.מילול, צ.קורן, א.צרף נתניהו			חלוקה למתחמים. מחייב לעניין החלוקה למתחמים ולתתי המתחמים בלבד.
נספח פרוגרמה	• מנחה		21	13.6.2017	צוות ליבה ק.מילול, צ.קורן, א.צרף נתניהו			פרוגרמה למגורים, מבני ציבור, תעסוקה ומסחר ושטחים פתוחים.
חטיבת נספחי נוף ומורשת "פארק עתלית"	• מנחה		113	18.6.2017	צוות ליבה ק.מילול, צ.קורן, א.צרף נתניהו			עקרונות פארק עתלית, נספח נופי-סביבתי ונספח שימור ( על בסיס סקר טל פרידמן והמועצה לשימור אתרים)
חטיבת נספחי תשתיות	• מנחה		79	18.6.2017	צוות ליבה ק.מילול, צ.קורן, א.צרף נתניהו			נספח תשתיות הכולל תנועה ודרכים, מים וביוב, ניקוז.
נספח עיצוב עירוני	• מנחה		19	9.4.2017	אירית צרף-נתניהו			נספח הנחיות בניוי ועיצוב עירוני.
מפה משולבת	• מנחה	1:10,000	1	9.4.2017	צוות ליבה ק.מילול, צ.קורן, א.צרף נתניהו			מפת ערכי טבע נוף ומורשת, שלד פארק עתלית
תשריט נספח שימור	• מנחה	1:10,000	1	12.6.2017	צוות ליבה ק.מילול, צ.קורן, א.צרף נתניהו			מפת מתחמים ומבנים לשימור
תשריט נספח תחבורה	• מנחה	1:5,000	1	9.4.2017	חיים אבירם			נספח תחבורה, היררכיית דרכים, תחבורה ציבורית ומסלולי אופניים.
תשריט נספח מים	• מנחה	1:10,000	1	9.4.2017	יצחק מאיר			מערכת מים
תשריט נספח ביוב	• מנחה	1:10,000	1	9.4.2017	יצחק מאיר			מערכת ביוב
תשריט נספח ניקוז	• מנחה	1:10,000	1	12.6.2017	מאיר רוזנטל			מערכת ניקוז

סוג המסמך	תחולה	מספר עמודים/ גליון	קני"מ	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור	תיאור המסמך
רקע תכנוני קיים	רקע	1	1:10,000	12.6.2017	צוות ליבה ק.מילול, צ.קורן, א.צ.רף נתניהו			תשריט מצב מאושר
נספח סיכוני רעידות אדמה	רקע	21		2.1.2017	אורי דור, אקולוג הנדסה			נספח סיכוני רעידות אדמה
נספח התמצאות	רקע	1	1:10,000	9.4.2017	צוות ליבה ק.מילול, צ.קורן, א.צ.רף נתניהו			הקטנת תשריט התכנית בגליון בודד

1.7.1 כל מסמכי התוכנית משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הגברנה ההוראות על התשריטים.

1.7.2 מסמכי התכנית המנחים מטרתם להנחות את התכניות המפורטות ולשמש ככלי עזר לקבלת החלטות. סטייה מהם תחייב החלטה מנומקת של מוסד תכנון.

• צוות הליבה: ארכ' קלאודיו מילול, ארכ' צביקה קורן וארכ' אירית-צרף נתניהו



## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התכנית :

מקצוע/הואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			ועדת היגוי בינמשרדית	ירושלים	קפלן	2	02-6701673	02-6701673	
			משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	קלרמון גנו	3	02-5848212	02-5847073	

### 1.8.2 יזם :

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ל.ר.								

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע:

סוג בעלים	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			מדינה ואחרים						

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע:

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	קלאודיו מילול	00116318	מילולי- קורן ארכיטקטורה	חיפה	העצמאות	65	04-8552713	04-8535793	office@arc-ir.com
אדריכל	מרכז תפעול מנהלי	צבי קורן	105768	מילולי- קורן ארכיטקטורה	חיפה	העצמאות	65	04-8552713	04-8535793	office@arc-ir.com
אדריכל	מתכנתת פיסית	אירית צרף נתניהו	32754	אירית צרף נתניהו-אדריכלות ובינוי ערים	חיפה	דרך הים	14	04-8381776	04-8339980	irit-arch@013.net
אדריכל	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
יועץ סביבתי	שמואל עין יחב			שמואל עין יחב עוץ סביבתי	אבירים	ד.נ.מרום הלל		04-9580621	04-9870718	shmueley@gmail.com
תחבורה	תחבורה	פרופ' חיים אבירם		א.ב.פלאן בע"מ	נשר	המסילה	17	04-8202055	04-8202053	aviramhy@netvision.net.i

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל	מקצוע/ תואר
מהנדס אזרחי	יועץ מיס וביוב	יצחק מאיר	28393	ה.ג.מ. תכנון תשתיות בע"מ (1998)	טירת הכרמל	היוזמה	2	04-8509593	04-8509596	itzik@telem.co.il	
מהנדס קרקע ומים	יועץ ניקוז	מאיר רוזנטל	27203	מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	מצפה גילון	ד.ג. משבב		04-9580621	04-9580621	meir@rme.co.il	
מתכנן ערים	יועץ שיתוף הציבור	טובי אלפנדרי		פתרוניס תכנון אסטרטגי	רמת ישי	האורן	56	04-9530236	04-9530236	pittov@netvision.net.il	
יועץ תיירות	יועץ תיירות	פרופ' יואל מנספלד		תימנת	חיפה	שד' הצבי	א'2	04-8311506	04-8311506	timmat.tourism@gmail.com	
יועצת מחשוב	יועצת מחשוב	שירלי מלכי		טלדור מערכות מחשבים בע"מ	פתח תקוה	היצירה	13	03-9298212	03-9298261	shirlym@taldor.co.il	
מורדד	מורדד	יאיר גרמולד	545	טלדור מערכות מחשבים בע"מ	פתח תקוה	היצירה	13	03-9298212	03-9298261	shirlym@taldor.co.il	
כלכלנית	יועצת כלכלי	רות לובנטל		סדן- לובנטל בע"מ	הל אביב	יגאל אלון	155	03-6967947	03-6967978	sadan.lowental@gmail.com	
עורך דין	יועץ משפטי	ד"ר בנימין הימן	22191	ד"ר בנימין הימן, עו"ד	ירושלים	הלל	14	02-6251179	02-6221722	bhyman@netvision.net.il	
גיאולוג	גיאולוג	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475772	08-947008	office@ecolog.co.il	
צוות ליבה	מתכנן	צוות ליבה ק.מולד, צ.קורן, א.צ.רף נתניהו		עשייה עירונית	חיפה	העצמאות דרך	65	04-8552713	04-8535793	office@arc-ir.com	

**1.9 הגדרות בתוכנית**

**בתוכנית זו יהא כלל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.**

מונח	הגדרת מונח
פארק עתלית	מכלול שטחים פתוחים, משאבי טבע, נוף, ארכיאולוגיה, היסטוריה ומורשת, אזורים בנויים ואתרים במרחב עתלית, שהם בעלי ערכיות גבוהה מבחינה סביבתית, נופית, היסטורית וארכיאולוגית שהתכנית קובעת הוראות לשמירתם ולטיפוחם, כמוקדי עניין ומשיכה וכמרחב פעילות בקנה מידה יישובי ואזורי. בריכות מלח לשימור על ערכי הטבע והנוף שהתפתחו ומתקיימים בהן.
חזית פתוחה	אזור הממשק שבין המרחב הבנוי בעתלית לבין פארק עתלית
מתחם תכנון	חלק משטח התכנית בעל אפיון מרחבי ותפקודי שנקבעו לגבי עקרונות והוראות תכנון בהתאם לפרק 6.15 להוראות תכנית זו. כל מתחם מחולק לתתי מתחמים לגביהם נקבעו עקרונות והוראות ספציפיות. גבולות המתחמים ותתי המתחמים מסומנים בנספח המתחמים של תכנית זו
אזור תכנון מפורט	תת מתחם הכולל ייעוד קרקע אחד או מספר יעודי קרקע שונים, שהוגדר בתכנית זו כאזור מינימאלי להגשת תכנית מפורטת.
תכנית שלד	מסמך תכנוני מנחה המוצג למוסד תכנון כמסמך מדיניות המהווה בסיס מרחבי ופרוגרמאתי לקביעת הנחיות מוקדמות לעריכת תכנית מפורטת.
קירוי צמחי	מנהרות ובתי רשת פריקים לקירוי עונתי של גידול צמחי.
נגישות ציבורית	תשתיות פיזיות והנחיות תפקודיות המאפשרות לציבור הרחב תנועה ושימוש במרחב.
מעבר מסילה עילית/תחתי	הפרדה מפלסית בין מסילת הרכבת ובין כבישים מקומיים ושבילי להולכי רגל ורוכבי אופניים אשר מאפשרת חיבור בין חלקי עתלית משני צידי המסילה.
התחדשות עירונית	הליך תכנוני המיועד לחידוש, חיזוק קונסטרוקטיבי ו/או ציפוף המרקם הבנוי בשטח בו קיימים מבנה/מבנים הכוללים יותר מ-20 יחידות דיור, באמצעות תכניות לתוספת זכויות בניה ו/או יחיד במבנה קיים ותוך חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה ולמטרות הגנה בטחונית, ו/או שיקום חזותי של מבנים קיימים כנ"ל. התחדשות עירונית בתכנית זו אינה כוללת פינוי בינוי. התכנית לא כוללת לגבי תכניות פינוי בינוי את כלל הפרטים הנדרשים בסעיף 62א(ג)(4) בחוק התכנון והבניה ועל כן היא אינה מהווה לגביהן תכנית מתאר מקומית לפי הסעיף הנ"ל.

**כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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. מטרות התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרות התוכנית

#### א. תכנון מתוך סגולות המקום, הנוף, הטבע וההיסטוריה:

- פיתוח היישוב בזיקה לטבע ולמורשת של המקום ושל האזור, שמירה על ערכי המרחב הפתוח ונכסיו, ושמירה על נכסי תרבות ומורשת במרחב הבנוי.
- קידום מסגרת מרחבית ותפקודית של "פארק עתלית" כתשתית תכנונית לפיתוח וניהול נכסי הסביבה, הטבע והמורשת בעתלית, תוך הבטחת נגישותם וזמינותם לקהל תושבי עתלית והאזור, מבקרים ותיירים.

#### ב. תכנון לאיכות חיים גבוהה:

- פיתוח מערך המגורים על פי יעד אוכלוסייה של כ- 13,000 נפש בשנת 2030, וקיבולת תכנונית של כ-18,500 נפש, תוך שמירת הצביון המתון הכפרי הייחודי של עתלית, הבטחת הקליטה של הדור הצעיר ופתרונות דיור, ומשיכת אוכלוסיות חדשות על פי פוטנציאל המקום.
- פיתוח שימושי תעסוקה, מסחר ותיירות שיאפשרו התפתחות חיים כלכליים מקומיים.
- פיתוח מרחב ציבורי עשיר ומגוון המציע שירותים קהילתיים וציבוריים ברמה גבוהה ונגישות נוחה.
- שיפור הנגישות בין היישוב והאזור ובתוך היישוב פנימה באמצעי תחבורה שונים.
- מניעת מפגעים סביבתיים.

#### ג. תרומה אזרית, יישוב מנצל הזדמנויות ומציע הזדמנויות למרחב האזורי והמטרופוליני:

- פיתוח מערך השירותים בתחומי חינוך ותרבות, ופנאי אשר יספק את צרכי התושבים ביישוב, ויהווה גורם איכותי של משיכה וצריכה לכלל תושבי האזור.
- ניצול היתרונות היחסיים של עתלית ליצירת בסיס כלכלי ותעסוקתי איתן ליישוב.

#### ד. תכנון באופק פתוח:

- יצירת תנאים להמשך ההתפתחות של היישוב מעבר לטווח התכנון, אם וכאשר יבשילו תהליכי צמיחה פנימיים ואזוריים, אפשר ויוסרו המגבלות הביטחוניות ואזור מבצר עתלית; המפרץ הגדול הצפוני החופים הסלעיים, וכולם או חלקם ייפתחו בפני תושבי עתלית והציבור הרחב.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת ייעודי קרקע למימוש מטרות התכנון. קביעת התכליות והשימושים המותרים בכל ענף-קרקע ותנאי הפיתוח החלים עליו.
- קביעת הוראות לתכניות מפורטות.
- קביעת מתחמים לתכנון מפורט, וקביעת כללים והוראות לפיתוח / שימור מתחמים אלו.
- קביעת הוראות לשמירה על שטחים פתוחים ערכיים: שמורות טבע, יער, בריכות המלח, רכס הכורכר, חופים ונחלים והבטחת הנגישות הציבורית לשטחים אלו ככל הניתן.
- קביעת הוראות לשמירה על מתחמים ומבנים בעלי חשיבות ארכיאולוגית או היסטורית - עתיקות ואתרי מורשת.
- קביעת הוראות לתכנון מערך התנועה ביישוב.
- קביעת הוראות לתכנון התשתיות של היישוב-ניקוז, מים וביוב.
- קביעת הוראות למניעת מטרדים, והבטחת שמירה מרבית על איכות הסביבה לאורך זמן.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם כ-9,710 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי למצב המאושר (+/-)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מגורים	350,436	796,264	0.0	796,264	מ"ר	1,146,700 מ"ר סך הכל (כולל מגורים מיוחד)
מסי יחיד	1,445	4,985	0.0	4,985	מסי יחיד	6,430 יחיד. בנוסף, 140 יחיד דיור מיוחד. מאושרות תכנית מכ/362/א
מסחר	18,720	34,880	0.0	34,880	מ"ר	53,600 מ"ר סה"כ, כולל שרותי חוף
תעסוקה	60,050	83,500	0.0	83,500	מ"ר	143,550 מ"ר סך הכל.
מבני ציבור	124,820	101,080	0.0	101,080	מ"ר	225,900 מ"ר סך הכל. במנין השטחים נכללו שטחים בנויים באזור ספורט.
תיירות /	400	-	0.0	-	חדרים	400
מלונאות	21,000		0.0		מ"ר	21,000 מ"ר סך הכל.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו.



### 3. טבלאות ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת שטחים מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.20	19,288.45	בית קברות
1.71	165,662.05	גן לאומי
1.22	118,086.26	דרך ו/או טיפול נופי
10	970,632.41	דרך מאושרת
0.25	24,390.38	דרך מוצעת
0.12	11,653.77	דרך משולבת
2.25	218,191.33	חוף רחצה
0.72	70,225.31	יער
1.58	153,210.06	מבנים ומוסדות ציבור
2.81	272,673.44	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
19.60	1,903,063.37	מגורים
0.12	11,202.5	מסחר
2.89	280,945.59	מסילה מאושרת
10.02	973,118.66	נחל/ תעלה/מאגר מים
0.34	33,434.56	ספורט ונופש
2.54	246,906.79	עירוני מעורב
2.15	208,694.61	פארק / גן ציבורי
16.87	1,638,452.39	קרקע חקלאית
5.92	574,967.69	שטח ציבורי פתוח
6.74	654,627.13	שטחים פתוחים
0.65	63,053.06	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
10.52	1,021,345.29	שמורת טבע
0.78	76,166.48	תעסוקה
100	9,709,991.57	סה"כ

## 4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. שימושים עיקריים - מגורים במגוון דפוסי בינוי וסוגי דירות.</p> <p>ב. שימושים משניים - מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, דת, בריאות, קהילה ורווחה, שירותי חירום המתאימים או הנדרשים לאזורי מגורים;</p> <p>ג. שימושים משניים - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, קליניקות פרטיות, סטודיו וגלריות לאומנות ולפעילויות דומות שאינן גורמות מטרד לסביבת המגורים על פי הוראות תכנית מפורטת שייקבעו את המיקום וההיקף של שימושים אלו.</p> <p>ד. שימושים משניים - שירותי מסחר קמעונאי בעלי אופי שכונתי שאינם גורמים מטרד לסביבת המגורים שמיקומם ייקבע בייעוד קרקע מפורש בתכנית מפורטת.</p> <p>ה. שימושים משניים - שטחים פתוחים ציבוריים, כיכרות עירוניות, טיילות ציבוריות ומעברים להולכי רגל.</p> <p>ו. שימושים משניים - חדרי ארוח לנופש (צימרים) במתחמים לשימור מושבה א' ומושבה ב' ואזורי מגורים עם עיצוב מיוחד.</p> <p>ז. שימושים משניים - מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור.</p> <p>ח. שימושים נלווים - בריכות שחייה פרטיות ע"פ הוראות שייקבעו בתכנית מפורטת.</p> <p>ט. שימושים נלווים - דרכים, חניה, שבילים לרכיבה על אופניים ושבילים להולכי רגל, מתקני תשתית מקומיים ותשתית קוויית תת קרקעיים בכפוף לכל דין.</p>
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי: תכנית מפורטת למגורים תיצור תמהיל יחידות דיור מגוון, שיכלול גם יחידות דיור קטנות, על פי חוק ועל פי נהלי מינהל התכנון.
ב.	<p><b>מסחר ומשרדים:</b> שימושי מסחר קמעונאי בעל אופי שכונתי, משרדים, גלריות וקליניקות בעלי אופי שכונתי יותרו באזור המגורים בהתאם למפורט בסעיפי המתחמים הרלבנטיים בפרק 6.15 להלן.</p> <p>מוסד תכנון, בבואו לדון בתכנית מפורטת המתירה שימושי מסחר קמעונאי, משרדים גלריות וקליניקות באזורי מגורים, ייתן דעתו גם לפריסת השימושים העסקיים ביישוב, במגמה לא לפגוע בפיתוח מרכז היישוב החדש. במסגרת תכנית כזו יכללו הוראות להבטחת חזות המבנים, לשמירה על איכות הסביבה ולמניעת מפגעים לתושבי אזור המגורים.</p>
ג.	<p><b>אכסון תיירותי:</b> חדרי ארוח יותרו רק במתחמים לשימור - מושבה א' ומושבה ב' - תאי שטח 2019, 2017, 2018, 22 וכן באזורי מגורים עיצוב מיוחד - תאי שטח 3,12-18,2013 ע"פ תקני משרד התיירות וללא תוספת זכויות בנייה לשטחי המגורים.</p>
ד.	<p>סימון מהתשריט: <b>עיצוב מיוחד</b></p> <p>תכנית מפורטת באזור זה תכלול נספח בינוי מפורט אשר יתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שילוב מיטבי של הבינוי בתוואי השטח.</li> <li>2. שמירת מבטים אל הנוף</li> <li>3. הבטחת נגישות ציבורית אל חזית הבינוי ולאורכה.</li> <li>4. באזור רכס הכורכר לא יותר בינוי שגובהו חורג מגובה רכס הכורכר או מהקבוע בתכנית מפורטת מאושרת, לפי הגובה הנמוך ביניהם..</li> <li>5. הנחיות בינוי נוספות ע"פ עקרונות מסמך העיצוב העירוני של תכנית זו.</li> <li>6. נושאים נוספים הנדרשים על דעת מוסד התכנון להבטחת איכות העיצוב העירוני והארכיטקטוני.</li> </ol>
ה.	<p>סימון מהתשריט: <b>אתר/ מתחם לשימור</b></p> <p>הוראות מפורטות לאתר/ מתחם לשימור, מופיעות בפרק 4.24.1 ובפרק 6.8 בהוראות תוכנית זו.</p>
ו.	<p>סימון מהתשריט: <b>שיקום/ התחדשות</b></p> <p>הוראות מפורטות לשיקום/ התחדשות, מופיעות בפרק 4.24.2 בהוראות תוכנית זו.</p>
ז.	<p>סימון מהתשריט: <b>ציר הולכי רגל</b></p> <p>הוראות מפורטות לציר הולכי רגל, מופיעות בפרק 4.24.4 בהוראות תוכנית זו.</p>

4.2 אזור עירוני מעורב	
4.2.1 שימושים	
<p>א. שימושים עיקריים: מסחר קמעונאי מכל הסוגים הראויים להשתלב בפעילות מרכז היישוב.</p> <p>ב. שימושים עיקריים: משרדים.</p> <p>ג. שימושים עיקריים: תעסוקה נקייה שאינה מהווה מטרד סביבתי.</p> <p>ד. שימושים עיקריים: אכסון תיירותי.</p> <p>ה. שימושים עיקריים: מגורים במגוון גדלי דירות ודפוסי בינוי.</p> <p>ו. שימושים עיקריים: דיור מוגן.</p> <p>ז. שימושים עיקריים: מבנים ומוסדות ציבורי ברמה עירונית ושכונתית.</p> <p>ח. שימושים עיקריים: כיכרות עירוניות, טיילות ציבוריות, מעברים להולכי רגל ושטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ט. שימושים עיקריים: בתא שטח 153 בלבד מבנים ומתקנים הקשורים לתפעול בריכות המלח ולהפקת מלח.</p> <p>י. שימושים עיקריים: בתאי שטח 2010-2012, 2007, 2008, 151, 156, 954, 2007 בלבד: מסילות רכבת, תחנת רכבת ומרכז תחבורה הכולל תחנות תחבורה ציבורית וחניה לכלי רכב ולאופניים בשילוב שימושי מסחר ותעסוקה.</p> <p>יא. שימושים משניים: מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור.</p> <p>יב. שימושים נלווים: בריכות שחיה פרטיות ע"פ הוראות שייקבעו בתכנית מפורטת.</p> <p>יג. שימושים נלווים: דרכים, חניה, שבילים לרכיבה על אופניים ושבילים להולכי רגל, מתקני תשתית מקומיים ותשתית קווית תת קרקעית, בכפוף לכל דין.</p> <p>יד. שימושים אסורים: מפעלי תעשייה המהווים מטרד או סיכון למגורים ולשימושים קולטי קהל סמוכים.</p>	
4.2.2 הוראות	
<p>א. <b>אדריכלות:</b> במסגרת תכנית מפורטת ייקבעו שטחים ציבוריים לצורך כיכרות, רחבות ציבוריות, טיילות ושבילים להולכי רגל בהיקף ובפרטיה שיבטיחו את רצף המרחב הציבורי במרכז היישוב, נגישות ציבורית ומבטים פתוחים אל גדות בריכות המלח.</p> <p>ב. <b>תנאים להכנת תכנית בינוי:</b> תכנית מפורטת באזור זה תלווה בתכנית בינוי מפורטת אשר תבטיח את השתלבות הבינוי בעיצוב העירוני של מרכז היישוב ותכלול הוראות עיצוב ארכיטקטוני להבטחת אופי הבינוי בהתאם לעקרונות נספח העיצוב העירוני של תכנית זו.</p> <p>ג. <b>הוראות בינוי:</b> הבינוי באזור זה יהיה בינוי מרקמי משולב אשר יכלול עירוב של שימושי מסחר ותעסוקה, מגורים או אכסון תיירותי. בתכנית מפורטת ייקבעו הוראות שיבטיחו מניעת הפרעה הדדית בין השימושים.</p> <p>ד. <b>הוראות בינוי:</b> תכנית מפורטת למגורים תיצור תמהיל יחידות דיור מגוון, שיכלול גם יחידות דיור קטנות, על פי חוק ועל פי נהלי מינהל התכנון.</p> <p>ה. <b>הוראות בינוי:</b> בתכנית מפורטת ייקבע כי מתקני אכסון תיירותי יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות.</p> <p>ו. <b>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. אזור זה הוא תחום מסילת הברזל החוצה את מרכז עתלית ותחנת הרכבת עתלית.</p> <p>2. קווי הבניין ממסילת הברזל יהיו בהתאם לתכנית תקפה. בתכנית מפורטת ניתן יהיה לשנות את קווי הבניין בהתאם להוראות תמ"א 23 על שינוייה, ושינוי זה לא יהווה שינוי לתכנית זו. כל שינוי בקווי הבניין יבחן במסגרת תכנית מפורטת ולאחר בחינת היחס לתכנית להכפלת מסילת הברזל.</p> <p>3. בתחום קווי הבניין של המסילה לא תותר כל בניה מלבד שימוש למשרדים, למסחר קמעונאי, לחניה למשתמשי הרכבת, לרחבות ציבוריות ולתחנות תחבורה ציבורית בהתאם להנחיות סעיף 6.15.1 תת מתחם 1.3. השימושים יתאפשרו מתחת לרצועת המסילה או מעליה במסגרת תכנית מפורטת וזאת לאחר בחינה ביחס לתכנית להכפלת מסילת הברזל ולתת"ל 18.</p> <p>ז. <b>סימון מהתשריט: עיצוב מיוחד</b></p> <p>תכנית מפורטת באזור זה תכלול נספח בינוי מפורט אשר יתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:</p> <p>1. קביעת מערך רצוף של רחבות וכיכרות ציבוריות שהן לב המרחב הציבורי של מרכז היישוב. גודלן וצורתן יקבע כך שיובטח רצף הליכה ומבט אל בריכות המלח ושמירת מבטים פתוחים לכיוון מבצר עתלית, בהתאם לנספח העיצוב העירוני של תכנית זו.</p> <p>2. תכנון חזיתות מסחריות בחזית המרחב הציבורי.</p>	

	<p>3. קביעת הוראות עיצוב ארכיטקטוני לחזיתות המבנים הפונות למרחב הציבורי אופי הריצוף והפיתוח הסביבתי, חומרי הגמר והחיפוי החיצוני, בהתאם לעקרונות נספח העיצוב העירוני של תכנית זו.</p> <p>4. נושאים נוספים הנדרשים על דעת מוסד התכנון להבטחת איכות העיצוב העירוני והארכיטקטוני.</p>
ח.	סימון מהתשריט: אתר/ מתחם לשימור הוראות מפורטות לאתר/ מתחם לשימור, מופיעות בפרק 4.24.1 ובפרק 6.8 בהוראות תוכנית זו.
ט.	סימון מהתשריט: ציר הולכי רגל הוראות מפורטות לציר הולכי רגל, מופיעות בפרק 4.24.4 בהוראות תוכנית זו.
י.	סימון מהתשריט: גשר/ מעבר עילי הוראות מפורטות לגשר/ מעבר עילי, מופיעות בפרק 4.24.6 בהוראות תוכנית זו.
יא.	סימון מהתשריט: מנהרה / מעבר תחתי הוראות מפורטות למנהרה, מופיעות בפרק 4.24.7 בהוראות תוכנית זו.

<b>4.3 תעסוקה</b>	
<b>4.3.1 שימושים</b>	
א.	שימושים עיקריים: תעשייה עתירת ידע, תעשייה נקייה ויבשה.
ב.	שימושים עיקריים: מבנים ומוסדות לשירות הציבור, מכללות, שירותי בריאות, מרכזי ספורט ופנאי.
ג.	שימושים משניים: שירותי נופש ותיירות.
ד.	שימושים משניים: תחנת תדלוק ושירותי דרך.
ה.	שימושים משניים: מסוף תחבורה ציבורית, חנייה לרכב כבד.
ו.	שימושים משניים: משרדים, מרפאות ומעבדות.
ז.	שימושים משניים: מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור.
ח.	שימושים נלווים: מסחר קמעונאי.
ט.	שימושים נלווים: שטחים פתוחים ציבוריים, לרבות נטיעות נוי.
י.	שימושים נלווים: דרכים מקומיות, חניה, שבילים לרכיבה על אופניים ושבילים להולכי רגל.
יא.	שימושים נלווים: מתקני תשתית מקומיים ותשתיות קוויות תת קרקעיות בכפוף לכל דין.
יב.	שימושים אסורים: שימושי תעשייה ותעסוקה היוצרים מפגעים סביבתיים, בתי חולים.
<b>4.3.2 הוראות</b>	
א.	מוסד תכנון רשאי לדרוש הכנת חוות דעת סביבתית או תסקיר השפעה על הסביבה בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה, במסגרת תכנית מפורטת.
ב.	תכנית מפורטת באזור זה תלווה בתכנית בינוי מפורטת אשר תבחן את חזות הבינוי מכיוון הכניסה ליישוב ותבטיח השתלבות במרחב הפתוח, בהתאם לעקרונות נספח העיצוב העירוני של תכנית זו.

<b>4.4 מבנים ומוסדות ציבור ותיירות</b>	
<b>4.4.1 שימושים</b>	
א.	שימושים עיקריים: אתר לאומי.
ב.	שימושים עיקריים: מבני ציבור לחינוך והדרכת מבקרים.
ג.	שימושים עיקריים בתא שטח 1251: אכסון תיירותי, קמפינג, מתקני / מגרשי ספורט פתוחים.
ד.	שימושים משניים: מרכזים למיון ואיסוף פסולת למיחזור.
ה.	שימושים משניים: תשתיות קוויות תת קרקעיות בכפוף לכל דין.
<b>4.4.2 הוראות</b>	
א.	הוראות בינוי: גובה הבנייה והיקף הבנייה בהתאם להוראות פרק 6.15.3
ב.	סימון בתשריט: אזור עיצוב מיוחד: לכל אחד מתאי השטח תוכן תכנית מפורטת אשר תכלול, בין היתר, הוראות לגבי שימור מבנים, שימור פני קרקע, שימור צמחייה מקומית, הוראות עיצוב ארכיטקטוני ועיצוב נופי שיבטיחו השתלבות והטמעה של הבינוי החדש במרחב, בהתאם לתכנית זו ולעקרונות נספחיה.
ג.	שימור: לתא שטח 1252 תוכן תכנית שימור על פי פרק 6.8 לתכנית זו. הוראות שימור לתא

ד.	שטח 1251 על פי האמור בסעיף 6.15.3.3. <b>הוראות בינוי:</b> בתכנית מפורטת ייקבע כי מתקני אכסון תיירותי יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות.
ה.	תכנית מפורטת בתחום הסביבה החופית תכלול הוראות לפיהן הבינוי יעשה ככל הניתן תוך שמירה והבטחת נצפות לים ע"י שימוש במגוון אמצעים תכנוניים.
ו.	סימון מהתשריט: <b>אתר לאומי</b> סימון אתר מחנה המעפילים בעתלית. בהתאם להנחיות סעיף 4.24.9.

<b>4.5 נחל/תעלה/מאגר מים</b>	
<b>4.5.1 שימושים</b>	
1.	שימושים עיקריים באזור בריכות המלח והצפרות: בריכות להפקת מלח ולצפרות.
2.	שימושים נוספים באזור בריכות המלח והצפרות: במסגרת תכנית מפורטת יותרו ייעודים של גופי מים, שטחים פתוחים, גנים לאומיים ודרכים, תעשיות מלח בזיקה לבריכות.
3.	שימושים עיקריים במרחב נחל אורן ונחל מערות: ערוץ נחל על פי צרכי הניקוז, שבילי טיול ברגל ובאופניים, נופש בחיק הטבע.
<b>4.5.2 הוראות</b>	
<b>4.5.2.1 הוראות לאזור בריכות המלח והצפרות</b>	
א.	<b>סימון בתשריט: אזור עיצוב מיוחד</b> אזור ממשק בין הבריכות והאזורים הבנויים של היישוב אשר יפותח לקליטת מטיילים ומשתמשים במרחב הפתוח. בתכנית מפורטת ייקבעו הנחיות לקליטת מבקרים באזור זה.
ב.	<b>סימון בתשריט: אזור הנחיות מיוחדות</b> אזור ליבה לשימור בו ייקבעו, בתכנית מפורטת, הוראות לשמירת תנאים אופטימליים לשהייה ולקינון של ציפורים והגנה על קינונם. יותרו תשתיות מבוקרות, ללא בנייה, למטיילים בתנאי שאינן פוגעות בערכי הטבע. במסגרת תכנית מפורטת ניתן יהיה להגדיל את שטח ה"ליבה לשימור" או לדייק (ללא צמצום) את צורת השטח בהתאם לצרכי אקולוגיה ושמירת הטבע, מבלי שיהווה שינוי לתכנית זו.
ג.	<b>הוראות בינוי:</b> בשטח בריכות המלח לא תותר בנייה. יותרו מתקני הצללה ומתקני תצפית מוצללים במסגרת תכנית מפורטת, בהתייחס לבחינה אקולוגית שתבטיח את תפקודן האקולוגי של הבריכות ובהתייעצות עם משרד הביטחון
ד.	ייעוד שטח הבריכות לשטח פתוח אחר במסגרת תכנית מפורטת כוללת לא יהווה סתירה לתכנית זו.
ה.	<b>הסדרת פעילות תעשיית המלח:</b> באזור הליבה לשימור, הפעילות התעשייתית של הפקת המלח תתואם למניעת הפרעות או נזק לפעילות הקינון.
ו.	<b>נגישות לציבור:</b> באזורי עיצוב מיוחד בממשק היישוב והבריכות תובטח נגישות חופשית לקהל הרחב, לרבות הבטחת תנאי בטיחות ותנאים סביבתיים הולמים.
ז.	באזור הליבה לשימור נגישות הקהל תוגבל בהתאם לזמנים ולרגישות של פעילות הקינון בהתייעצות עם אקולוג עופות
ז.	<b>סביבה ונוף:</b> תכנית מפורטת תכלול הוראות לשמירה על הממשק הסביבתי בבריכות המלח על פי הוראות פרק 6.3.
ח.	<b>סביבה ונוף:</b> בתכנון אזור הבריכות ואזורים סמוכים יובטח מיזעור זיהום תאורה וזיהום רעש אל הבריכות.
ט.	<b>סביבה ונוף:</b> ינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת הזרמה אקראית של נגר, ביוב ואו דליפת חומ"ס אל הבריכות.
י.	<b>הוראות שימור:</b> הסכרים בין בריכות המלח ומרכיביהם המבניים ישומרו ככל הניתן בצורתם המקורית.
יא.	<b>מגבלות בטחוניות:</b> באזורי מגבלות בטחוניות יתייעץ מוסד התכנון עם מערכת הבטחון טרם אישור תכנית או היתר.
יב.	סימון מהתשריט: <b>ציר הולכי רגל</b> הוראות מפורטות לציר הולכי רגל, מופיעות בפרק 4.24.4 בהוראות תוכנית זו.
<b>4.5.2.2 הוראות לאזור נחל אורן ונחל מערות</b>	
א.	<b>סביבה ונוף:</b> בתכנית מפורטת ייקבעו אמצעים לשמירת הנחלים וערכי הטבע והרצף האקולוגי

	לאורכם, לשימור בתי הגידול שבנחלים ולתפקודם כציר ניקוז, תוך מניעת זיהומים.
ב.	<b>נגישות ציבורית</b> : במסגרת תכנית מפורטת לנחלים תובטח נגישות ציבורית אל הנחל לכל אורכו, בין היתר באמצעות יצירת שביל פתוח המלווה את תוואי הנחל.
ג.	<b>נופש בחיק הטבע</b> : בתכנון הנחל ישולבו שימושי נופש במסגרת תפיסה מרחבית כוללת של ערכי הטבע והנוף במרחב עתלית.

**4.6 פארק / גן ציבורי**

**4.6.1 שימושים**

- א. שימושים עיקריים: טיילת הרכס – רצף שטחים פתוחים בראש רכס הכורכר משולבים בשרידי חציבות היסטוריות.
- ב. שימושים עיקריים: שטחים פתוחים אקסטנסיביים.
- ג. שימושים עיקריים: שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- ד. שימושים נלווים: מתקני משחק ונופש בחיק הטבע.
- ה. תשתיות קוויות תת קרקעיות בכפוף לכל דין.

**4.6.2 הוראות**

- א. **תכנית פיתוח**: בתכנית מפורטת ייקבע כי כל פעולת פיתוח באזור זה תהיה בהתאם לתכניות פיתוח ו/או עיצוב נופי. מוסד תכנון הדן בתכנית או בתכנית פיתוח ו/או עיצוב נופי באזורים הסמוכים לפארק יבטיח כי התכנית תכלול בתחומה את שטחי הפארק ותבטיח את רצף השטח הפתוח ותכנונו.
- ב. **סביבה ונוף**: תכנון השטחים הפתוחים במסגרת תכנית מפורטת יתבסס על סקר מפורט של עצים וותיקים, צומח טבעי, מחשופי סלע כורכר מקומיים, שרידים ארכיאולוגיים וכל אלמנט נופי אחר המחזק את הזהות והצביון המקומי. בתכנית מפורטת ייקבע כי הצמחייה בשטחים הפתוחים תתבסס, ככל הניתן, על סוגי צמחייה מקומיים וחסכוניים במים. עיצוב פני הקרקע ישמור באופן מירבי את תצורת רכס הכורכר.
- ג. **חניה**: שטחי החניות ימוקמו בשולי הפארק ובקרבה לאזורי מגורים או לשטחי מסחר, בהתאם לתכנית מפורטת.
- ד. סימון מהתשריט: **ציר נחל** הוראות מפורטות לציר נחל, מופיעות בפרק 4.24.3 בהוראות תוכנית זו.
- ה. סימון מהתשריט: **ציר הולכי רגל** הוראות מפורטות לציר הולכי רגל, מופיעות בפרק 4.24.4 בהוראות תוכנית זו.
- ו. סימון מהתשריט: **חורשה לשימור** הוראות מפורטות לחורשה לשימור, מופיעות בפרק 4.24.5 בהוראות תוכנית זו.

**4.7 שטח ציבורי פתוח**

**4.7.1 שימושים**

- א. שימוש עיקרי: גנים ציבוריים ומגרשי משחקים
- ב. שימוש עיקרי: טיילות, רחבות ציבוריות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- ג. שימוש עיקרי: חורשות ושטחים פתוחים טבעיים.
- ד. שימוש עיקרי: סוללות למיגון אקוסטי בתאי שטח 2043, 2022, 2046, 357, 360, 365, 370, 371, 377 בלבד.
- ה. שימושים נלווים: מרכזים שכונתיים למיגון ואיסוף פסולת למיחזור בשצי"פ ששטחו עולה על 3 דונם.
- ו. שימוש נלווים: קווי תשתית תת קרקעיים בכפוף לכל דין.
- ז. חדרי טרנספורמציה בשטח שייעוד בתכנית מפורטת למתקנים הנדסיים ובכפוף להוראות סעיף 4.7.2 ב'.

4.7.2	הוראות
א.	<b>סביבה ונוף:</b> תכנון השטחים הפתוחים במסגרת תכנית מפורטת יתבסס על סקר מפורט של עצים וותיקים, צומח טבעי, מחשופי סלע כורכר מקומיים וכל אלמנט נופי אחר המחזק את הזהות והצביון המקומי. הצמחייה בשטחים הפתוחים תתבסס ככל הניתן על סוגי צמחייה מקומיים וחסכוניים במים.
ב.	<b>תשתיות:</b> לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים אלא רק תשתיות קוויות תת קרקעיות. בתכנית מפורטת לשצ"פ יוגדר מיקום תחנות הטרינספורמציה, במידה ויידרשו, והן יסומנו כייעוד קרקע נפרד (מתקנים הנדסיים) בשולי השטח ובאופן שלא יקטע את רציפותו ואיכותו של השצ"פ ולאחר שנשקלו על ידי מוסד תכנון חלופות למיקום המתקן שלא בשטח הציבורי הפתוח.
ג.	סימון מהתשריט: <b>אתר/ מתחם לשימור</b> הוראות מפורטות לאתר/ מתחם לשימור, מופיעות בפרק 4.24.1 בהוראות תוכנית זו.
ד.	סימון מהתשריט: <b>שיקום/ התחדשות</b> הוראות מפורטות לשיקום/ התחדשות, מופיעות בפרק 4.24.2 בהוראות תוכנית זו.
ה.	סימון מהתשריט: <b>ציר הולכי רגל</b> הוראות מפורטות לציר הולכי רגל, מופיעות בפרק 4.24.4 בהוראות תוכנית זו.
ו.	סימון מהתשריט: <b>חורשה לשימור</b> הוראות מפורטות לחורשה לשימור, מופיעות בפרק 4.24.5 בהוראות תוכנית זו.
ז.	סימון מהתשריט: <b>גשר/ מעבר עילי</b> הוראות מפורטות לגשר/ מעבר עילי, מופיעות בפרק 4.24.6 בהוראות תוכנית זו.

4.8	מבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	<b>שימושים</b>
א.	שימושים עיקריים: מבנים ומוסדות ציבור ברמה מקומית, שכונתית וכלל עירונית, לצרכי חינוך, רווחה, תרבות, בריאות, דת ומינהל המקומי בהתאם לעקרונות נספח הפרוגרמה.
ב.	שימושים משניים: שטחים ציבוריים פתוחים, מגרשי משחקים, מגרשים ומתקני ספורט מקומיים ושכונתיים, ושטחי גינון ונוי, שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, כיכרות ורחבות ציבוריות.
ג.	שימושים משניים: מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור.
ד.	שימושים משניים: דרכים מקומיות וחנייה לצרכי מוסדות הציבור.
ה.	שימושים נלווים: מתקנים הנדסיים, שירותים ציבוריים ומקלטים ציבוריים, על פי יעוד קרקע מפורש בתכנית מפורטת.
ו.	שימושים נלווים: תשתיות קוויות תת קרקעיות בכפוף לכל דין.
4.8.2	<b>הוראות</b>
א.	<b>הוראות בינוי:</b> שטחי הבניה במבני הציבור יהיו 100% שטח עיקרי ו- 30% שטחי שרות. תוספת שטחי בנייה, כולל למרתפי חניה תת קרקעיים, לא תהווה שינוי לתכנית זו.
ב.	<b>הוראות בינוי:</b> גובה הבנייה יהיה עד 3 קומות.
ג.	סימון מהתשריט: <b>אתר/ מתחם לשימור</b> הוראות מפורטות לאתר/ מתחם לשימור, מופיעות בפרק 4.24.1 ובפרק 6.8 בהוראות תוכנית זו.

4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	<b>שימושים</b>
א.	כל השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח ע"פ סעיף 4.7
ב.	כל השימושים המותרים באזור מבנים ומוסדות ציבור ע"פ סעיף 4.8
4.9.2	<b>הוראות</b>
א.	חלוקת השטח תיקבע בתכנית מפורטת בתנאי שלפחות 1/3 משטח כל תא שטח ישמש לשטח ציבורי פתוח.
ב.	כל הוראות סעיף 4.7 לשטח ציבורי פתוח והוראות סעיף 4.8 למבני ומוסדות ציבור יחולו על



	האזורים שייקבעו לשימושים אלו בתכנית מפורטת.
ג.	סימון מהתשריט: <b>שיקום/ התחדשות</b> הוראות מפורטות לשיקום והתחדשות, מופיעות בפרק 4.24.2 בהוראות תוכנית זו.
ד.	סימון מהתשריט: <b>אתר/ מתחם לשימור</b> הוראות מפורטות לאתר/ מתחם לשימור, מופיעות בפרק 4.24.1 ובפרק 6.8 בהוראות תוכנית זו.

<b>4.10</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. שימושים עיקריים: תחנת תדלוק.</p> <p>ב. שימושים עיקריים: מרכז מסחרי הכולל מסעדות, חנויות, אולמות ארועים.</p> <p>ג. שימושים נלווים: חנייה.</p> <p>ד. שימושים נלווים: מתקנים הנדסיים לשרות המרכז המסחרי ע"פ תכנית מאושרת תקפה.</p> <p>ה. שימושים נלווים: תשתיות קוויות תת קרקעיות בכפוף לכל דין.</p>
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	<b>הוראות מתאריות:</b> בשטח המשמש לתחנת דלק יחולו הוראות תמ"א/18 על שינוייה.
ב.	<b>הוראות בינוי:</b> זכויות והוראות הבנייה יהיו על פי הקבוע בתכנית מאושרת תקפה.

<b>4.11</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. שימושים עיקריים: מגרשי ספורט פתוחים ומתקנים לקליטת צופים.</p> <p>ב. שימושים עיקריים: בריכות שחייה.</p> <p>ג. שימושים עיקריים: מבנים לספורט ונופש לרבות אולמות ספורט, חדרי חוגים ובריכות שחייה מקורות וסגורות.</p> <p>ד. שימושים נלווים: מזנונים ומסעדות במסגרת מרכז הספורט.</p> <p>ה. שימושים נלווים: חנות למכירת אביזרי ספורט.</p> <p>ו. שימושים נלווים: מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור.</p> <p>ז. שימושים נלווים: תשתיות קוויות תת קרקעיות בכפוף לכל דין.</p>
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	<b>הוראות בינוי:</b> גובה מבנים לא יעלה על 2 קומות.

<b>4.12</b>	<b>שמורות טבע</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים:</b>
א.	שטח המיועד להישמר כטבעו בהתאם להוראות חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח (1998), הוראות תמ"א 8 והוראות תכניות מפורטות החלות בשטח שמורות הטבע.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות:</b>
א.	בשטחי שמורות הטבע חרבת קרתא, עתלית וחוף גלים יחולו הוראות התכניות המפורטות החלות על שטחים אלה והוראות חוק גנים לאומיים ושמורות טבע אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח 1998.
ב.	הנחיות מיוחדות לתאי שטח 2027, 2003, - לא ניתן יהיה להכריז על שמורת טבע מכח תכנית זו אלא מכח תכנית מפורטת לשמורה.
ג.	בחלק הדרומי מזרחי של תא שטח 700 בצמוד למסילת הברזל תותר חנייה לצרכי השמורה והחוף אשר גודלה, מיקומה ומאפייניה ייקבעו בתכנית מפורטת, כך שתמוקם באזורים מופרים ולא תפגע בערכי טבע ונוף.

ד.	סימון מהתשריט: <b>ציר נחל</b> הוראות מפורטות לציר נחל, מופיעות בפרק 4.24.3 בהוראות תוכנית זו.
ה.	סימון מהתשריט: <b>חורשה לשימור</b> הוראות מפורטות לחורשה לשימור, מופיעות בפרק 4.24.5 בהוראות תוכנית זו.

<b>4.13</b>	<b>גן לאומי</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. גן לאומי, בהתאם להוראות חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח (1998) הוראות תמ"א 8 והוראות תכניות מפורטות. ב. פעילות נופש ושהיית קהל שאינה פוגעת באתר העתיקות, בהתאם להוראות תמ"א 8/א ולאחר תום השימוש הצבאי.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
	תכנית מפורטת לגן לאומי תתואם עם משרד הבטחון.

<b>4.14</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שימוש עיקרי: שטחים פתוחים ללא פיתוח, הכוללים שטחים טבעיים המיועדים להישמר כטבעם. ב. שימושים נלווים: דרכים מקומיות, דרכי עפר, שבילים. ג. שימושים נלווים: תשתיות קוויות תת קרקעיות. בכפוף לכל דין. ד. שימושים נלווים: חדרי טרנספורמציה בשטח שיועד בתכנית מפורטת למתקנים הנדסיים ובכפוף להוראות סעיף 4.14.2 א'. ה. שימושים נלווים: בתא שטח 251 המסומן אזור עיצוב מיוחד בלבד יותרו שימושי הפקת מלח: שטחים, מתקנים ומקווי מים הקשורים לפעילות תעשיית המלח המשמשים לפעילות ייצור המלח.
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	<b>הוראות בנייה:</b> לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים, אלא רק תשתיות קוויות תת קרקעיות. בתכנית מפורטת לשטחים פתוחים יוגדר מיקום תחנות הטרנספורמציה, במידה ויידרשו, והן יסומנו כיועד קרקע נפרד (מתקנים הנדסיים) בשולי השטח ובאופן שלא יקטע את רציפותו ואיכותו של השטח הפתוח ולאחר שנשקלו על ידי מוסד תכנון חלופות למיקום המתקן שלא בשטח הפתוח.
ב.	לא תותר בנייה באזור זה מלבד בתא שטח 253 בו תותר הרחבת דרך מסי 2 או הרחבת המסילה.
ג.	סימון מהתשריט: <b>עיצוב מיוחד</b> אזור פתוח בו מתקיימת פעילות הפקת המלח. תכנית מפורטת תאושר רק בכפוף לשמירה על הממשק הסביבתי בבריכות המלח. כל פעולה של הקמת מתקנים לייצור המלח או שינוי פני השטח לטובת פעילות ייצור המלח תהיה ארעית ולא תמנע את החזרת המצב לקדמותו.
ד.	סימון מהתשריט: <b>ציר הולכי רגל</b> הוראות מפורטות לציר הולכי רגל, מופיעות בפרק 4.24.4 בהוראות תוכנית זו.

<b>4.15</b>	<b>חוף רחצה</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	שהיית הציבור לפעילויות של רחצה, נופש חופי לרבות התקנת המתקנים והשירותים הכרוכים בהם, בהתאם להוראות תמ"א 13.
ב.	בתא שטח 701 - מוצא ימי למי רכז. בכפוף להוראות תמ"א 34 / ב / 5.
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	הנחיות לתא שטח 701 - חוף המזח: 1. יותר שיקום המזח הקיים ומימוש זכויות בנייה שנקבע בתכנית חכ/340. 2. יותר שימוש של מוצא ימי למי רכז בהתאם להוראות תמ"א 34 / ב / 5.

	<p>3. חנייה לבאי החוף תמוקם ככל הניתן באזורים עורפיים ומופרים.</p> <p>4. תכנית מפורטת בתחום חוף הרחצה ובכלל זה תכנית שתוכן ע"פ תכנית חכ/תובא לאישור הולחוף.</p>
ב.	הנחיות לתא שטח 703 - חוף המפרץ הגדול : תכנית מפורטת תהיה בסמכות הוועדה המחוזית ובה ייקבעו היקפי הבנייה והוראות לבנייה ולפיתוח שירותי נופש ותיירות תוך שמירה על מאפייני הטבע והנוף. התכנית תובא לאישור הולחוף.
ג.	סימון מהתשריט : <b>מתקן הנדסי 01</b> מזח ומשאבות לצורך תפעול בריכות המלח.
ד.	סימון מהתשריט : <b>ציר נחל</b> הוראות מפורטות לציר נחל, מופיעות בפרק 4.24.3 בהוראות תוכנית זו.

<b>4.16</b>	<b>יער</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	בהתאם להנחיות תמ"א-22 על שינוייה
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	יחולו ההוראות שנקבעו בתמ"א 22 על שינוייה
ב.	<b>שימור:</b> בתחום היער ישומרו שרידי כפר שיית בורייק וממצאים ארכיאולוגים. בהתאם להנחיות סעיף 6.8.
ג.	סימון מהתשריט : <b>ציר נחל</b> הוראות מפורטות לציר נחל, מופיעות בפרק 4.24.3 בהוראות תוכנית זו.

<b>4.17</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים :</b>
א.	שטח לעיבוד חקלאי.
ב.	קווי תשתית בהיקף ובאופי שלא יפגע בתפקוד השטח החקלאי.
ג.	שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.
ד.	שטחים פתוחים טבעיים.
ה.	בתא שטח 1250 בלבד- חוות אהרונסון יותרו שימושי תיירות, תיירות חקלאית וחינוך. לא יותרו שימושים לתעסוקה בתא שטח זה.
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות:</b>
א.	<b>הוראות בנין:</b> לא תותר הקמה של מבנים חקלאיים, למעט קירוי צמחי, אלא מכח תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המחוזית אשר תתבסס על ניתוח נופי-חזותי. לקירוי צמחי כהגדרתו בתמ"מ 6 לא תידרש תכנית מפורטת, בשטח החקלאי.
ב.	<b>סימון מהתשריט : אתר לאומי והנחיות מיוחדות:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>שטח חוות הנסיונות החקלאית ההיסטורית של אהרון אהרונסון המהווה אתר מורשת בעל חשיבות לאומית.</li> <li>הוראות הבנייה לשטח זה ייקבעו בתכנית מפורטת לאתר לאומי.</li> <li>כל תכנית בשטח זה תלווה בסקר שימור אדריכלי ונופי מפורט ובתכנית שימור.</li> <li>תכנית מפורטת לאתר לאומי, לשימושי תיירות, תיירות חקלאית וחינוך תיערך על בסיס דו"ח סביבתי/תסקיר עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה ובהתייחס להשפעת מתקני התשתית, הסמוכים.</li> </ul>
ג.	סימון מהתשריט : <b>עיצוב מיוחד</b> תיאטר הקמה של חממות, ומבנים חקלאיים באזור זה לשמירת מבט פתוח אל השדרה ההיסטורית.
ד.	סימון מהתשריט : <b>ציר נחל</b> הוראות מפורטות לציר נחל, מופיעות בפרק 4.24.3 בהוראות תוכנית זו.
ה.	סימון מהתשריט : <b>חורשה לשימור</b> הוראות מפורטות לחורשה לשימור, מופיעות בפרק 4.24.5 בהוראות תוכנית זו.

	<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.18</b>
<b>4.18.1 שימושים:</b>		
דרך לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, לרוכבי אופניים, לחניה ציבורית לכלי רכב, העברת תשתיות תת קרקעיות בכפוף לכל דין, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה, ריהוט רחוב, סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל.		
<b>4.18.2 הוראות:</b>		
	<p><b>א. דרכים:</b>                      יחס לתכניות ארציות ומחוזיות</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הרחבת דרכים ארציות או שינוי בתוואי דרכים ארציות יעשו בתכניות לתשתיות לאומיות, או בתמאוו"ת, או בתכניות דרך לפי ס' 119/ב לחוק.</li> <li>2. קווי הבניין כלפי אזורים מאושרים לבנייה יהיו בהתאם למאושר בתכניות מאושרות ותכנית זו לא תעשה שינויים בקווי הבניין</li> <li>3. בתחום מגבלות בניה של דרכים ארציות לא תותר כל בניה וחניה. שינוי בקווי הבניין המאושרים ייבחן במסגרת תכנית מפורטת, בכפוף להוראות תמ"א 3 על שינוייה. ולא יהווה שינוי לתכנית זו.</li> <li>4. כל הרחבה או שינוי בתוואי הדרכים הארציות המסומנות בתשריט תכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים, יהווה שינוי לתכנית זו לענין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים, לא יהיו שינוי לתכנית זו.</li> </ol>	א.
	<p><b>ב. דרכים:</b>                      הנחיות לדרכים במערכת המקומית:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במסגרת תכנית מפורטת ניתן יהיה לבצע התאמות מינוריות של תוואי וצורת הדרך לתנאי השטח.</li> <li>2. מיגון אקוסטי, ככל שיידרש, יבוצע בהתאם לתכנון נופי של אדריכל נוף על פי עקרונות נספח הנופי-סביבתי בתכנית זו.</li> <li>3. בתחום הדרך לא תותר כל בנייה פרט למתקני דרך.</li> </ol>	ב.
סימון מהתשריט: אתר/ מתחם לשימור		
הוראות מפורטות לאתר/ מתחם לשימור, מופיעות בפרק 4.24.1 בהוראות תוכנית זו.		
סימון מהתשריט: ציר נחל		
הוראות מפורטות לציר נחל, מופיעות בפרק 4.24.3 בהוראות תוכנית זו.		
סימון מהתשריט: ציר הולכי רגל		
הוראות מפורטות לציר הולכי רגל, מופיעות בפרק 4.24.4 בהוראות תוכנית זו.		
סימון מהתשריט: חורשה לשימור		
הוראות מפורטות לחורשה לשימור, מופיעות בפרק 4.24.5 בהוראות תוכנית זו.		
סימון מהתשריט: גשר/ מעבר עילי		
הוראות מפורטות לגשר/ מעבר עילי, מופיעות בפרק 4.24.6 בהוראות תוכנית זו.		

	<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.19</b>
<b>4.19.1 שימושים:</b>		
א. בהתאם לאמור בסעיף 4.18 לעיל.		
<b>4.19.2 הוראות:</b>		
א. בהתאם לאמור בסעיף 4.18 לעיל.		
ב. סימון מהתשריט: מנהרה/ מעבר תחתי		
הוראות מפורטות למנהרה/ מעבר עילי, מופיעות בפרק 4.24.7 בהוראות תוכנית זו.		
ג. סימון מהתשריט: מחלפון		
הוראות מפורטות למחלפון, מופיעות בפרק 4.24.8 בהוראות תוכנית זו.		
<b>4.20 דרך משולבת</b>		
<b>4.20.1 שימושים:</b>		
א. דרך מקומית.		
ב. מדרכות ושבילים להולכי רגל.		

ג. ריהוט רחוב, גינון והצללה.	
<b>4.20.2</b>	<b>הוראות :</b>
א.	דרכים משולבות יתוכננו בצורה השמה דגש על הנוחות והבטיחות של הולכי הרגל על פי עקרונות של מיתון תנועה. בתחום הדרך לא תותר כל בנייה פרט למתקני דרך.


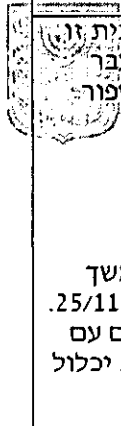
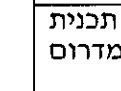

<b>4.21</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.21.1</b>	<b>שימושים :</b>
א.	מחלף עתלית הכולל דרך וטיפול נופי.
ב.	טיפול נופי באזור הפרדת כביש מסילה.
<b>4.21.2</b>	<b>הוראות :</b>
א.	על קטעי ומבני הדרך הנכללים בייעוד זה יחולו הוראות סעיף 4.18 לעיל.
ב.	הפיתוח הנופי יבוסס על סוגי צמחייה מקומית.
ג.	לא תותר כל בנייה פרט למתקני דרך.
ד.	סימון מהתשריט: <b>חורשה לשימור</b> הוראות מפורטות לחורשה לשימור, מופיעות בפרק 4.24.5 בהוראות תוכנית זו.

<b>4.22</b>	<b>מסילת ברזל מאושרת</b>
<b>4.22.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מסילות רכבת ושירותים הנדרשים להפעלתם בהתאם לקבוע בתמ"א 23 על שינוייה ולתכנון מאושרות החלות על השטח.
ב.	מיגון אקוסטי.
ג.	מעברים להולכי רגל מעל ומתחת למסילה.
<b>4.22.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	<b>הוראות מתאריות:</b> כל הרחבה או שינוי בתוואי מסילות הברזל המסומנות בתשריט תכנית זו יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים, לא יהיו שינוי לתכנית זו.
ב.	קווי הבניין ממסילת הברזל יהיו על פי המאושר בתכנית מאושרת. תכנית זו לא תעשה שינויים בקווי הבניין. בתכנית מפורטת ניתן יהיה לשנות את קווי הבניין בהתאם להוראות תמ"א 23 על שינוייה ולאחר בחינת היחס לתכנית להכפלת מסילת הברזל.
ג.	באזור עירוני מעורב עם הנחיות מיוחדות תותר בנייה בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 4.2.2 ו'.
ד.	<b>מיגון אקוסטי:</b> מיגון אקוסטי, ככל שיידרש, יבוצע בהתאם לתכנון נופי של אדריכל נוף.
ה.	סימון מהתשריט: <b>ציר נחל</b> הוראות מפורטות לציר נחל, מופיעות בפרק 4.24.3 בהוראות תוכנית זו.
ו.	סימון מהתשריט: <b>ציר הולכי רגל</b> הוראות מפורטות לציר הולכי רגל, מופיעות בפרק 4.24.4 בהוראות תוכנית זו.
ז.	סימון מהתשריט: <b>גשר/ מעבר עילי</b> הוראות מפורטות לגשר/ מעבר עילי, מופיעות בפרק 4.24.6. בהוראות תוכנית זו.
ח.	סימון מהתשריט: <b>מנהרה/ מעבר תחתי</b> הוראות מפורטות למנהרה/ מעבר תחתי, מופיעות בפרק 4.24.7 בהוראות תוכנית זו.

<b>4.23</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.23.1</b>	<b>שימושים :</b>

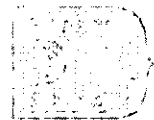
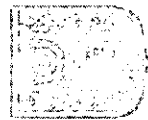
שטחי קבורה, מבנים הדרושים לטקסי קבורה, על כל השירותים הנלווים הדרושים בכפוף להוראות תמ"א/19 על שינויה.	
<b>4.23.2</b>	<b>הוראות:</b>
א.	<b>הוראות מתאריות:</b> תכנית מפורטת לבית הקברות תכלול דרך גישה ציבורית וחניה הדרושים, וכן תכנית לפיתוח נופי של אזור בית הקברות וסביבתו. בתחום תכנית המתאר לא תותר קבורה רבודה. התכנית המפורטת תיערך לפי הוראות תמ"א 19, בהתייעצות עם משרד הבטחון. תוספת שטחי בנייה עבור מבנים לצרכי קבורה, לצרי פולחן דתי, אחזקה, משרדים ותפעול בית העלמין, הכל על פי הנדרש לפי תמ"א 19 לא יהיו סתירה לתכנית זו.
ב.	לעת מיצוי שטח הקבורה בבית העלמין יסופקו צרכי הקבורה של היישוב בבית עלמין אזורי.

<b>4.24 סימונים נוספים בתשריט</b>	
<b>4.24.1</b> <b>אתר / מתחם לשימור</b>	אזורי מושבה א', מושבה ב' ומפעל המלח מהווים מתחמים לשימור בתחום היישוב. תוכן תכנית שימור לכל אחד ממתחמי השימור בהתאם להנחיות סעיף 6.8.
<b>4.24.2</b> <b>שיקום והתחדשות</b>	אזורי שיכונים וותיקים המיועדים להתחדשות עירונית כמסומן בתשריט התכנית. לאזורים אלו תיערך תכנית מפורטת לשיקום והתחדשות בהתאם להנחיות למתחם המפורטות בפרק 6.15.2. עד עריכת תכנית, כאמור, לא תימנע הוצאת היתרי בנייה מכח תכניות מאושרות.
<b>4.24.3</b> <b>ציר נחל ותחום השפעה</b>	ציר נחל אורן ונחל מערות בציר נחל יחולו הוראות תמ"א 34 ב/3 ופרק 4.5.2.2 בתכנית זו. בתחום ההשפעה של הנחל יחולו הוראות תמ"א 34 ב/3 ככל שלא אושרה במקטע הנחל תכנית לפי חוק הניקוז. הנחלים וסביבתם ישולבו במערך המרחבי של שטחים פתוחים ומסלולי טיול במסגרת "פארק עתלית".
<b>4.24.4</b> <b>ציר הולכי רגל</b>	א. רשת צירים להולכי רגל היוצרים את שלד התנועה הרגלית ביישוב. ב. תכנית מפורטת בתחומה מסומן ציר הולכי רגל תכלול הוראות שיבטיחו את מימוש הציר ואת רציפותו. קביעת התוואי המדויק של ציר הולכי הרגל ורוחבו ייקבע בתכנית מפורטת. מוסד תכנון הדין בתכנית בתחומה עובר ציר להולכי רגל יבטיח כי תישמר רציפותו של השביל לאזורים סמוכים. ג. תכנון שבילי הולכי הרגל ישתלב, ככל הניתן, בתכנון שטחים ציבוריים פתוחים ומתחמים למבני ציבור.
<b>4.24.5</b> <b>חורשה לשימור</b>	שדרת דקלי וושינגטוניה היסטורית בין חוות אהרונסון ושפך נחל אורן א. לא תותר כל פגיעה בעצים הכלולים בשדרה ההיסטורית. ב. העתקת עצים תיעשה בתאום עם פקיד היערות. ג. תוכן תכנית על ידי אגרונום ואדריכל נוף לשימור נמשך של עצי השדרה, ובכלל זה החלפת עצים מתים בעצים מאותו הסוג. ד. יתוכנן ציר להולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך השדרה.
<b>4.24.6</b> <b>גשר/ מעבר עילי</b>	מעברים עיליים מעל מסילת הברזל תוצה את עתלית. סימון המעברים שנוספו בתכנית זו סכמטי ומיקומם המדויק ייקבע בתכנית מפורטת. הוספת מעברים להולכי רגל מעבר למוצע בתכנית זו לא יהווה שינוי לתכנית זו. המעברים מסומנים בתשריט התכנית ובנספח התנועה ע"פ מיספור מצפון לדרום:  מעבר 4 – גשר מאושר לרכב ע"פ תת"ל 25/10. מעבר 6 – גשר מוצע להולכי רגל בהמשך "מעבר הרוחות" דרומית לחרבת קרתא. מעבר 7 – גשר מוצע להולכי רגל בין מרכז פארק הרכס וטיילת הבריכות. מעבר 8 – במקום זה מאושר גשר לרכב ע"פ תת"ל 25/11. ככל שיוחלט לא להקים את ההפרדה במיקום זה יתוכנן גשר הולכי הרגל במקומה. מעבר 9 – גשר מוצע להולכי רגל בתחנת הרכבת עתלית. מעבר 10 – גשר מאושר הולכי רגל בחלק הדרומי של תחנת הרכבת, נקבע בת"ל 25/11. מעבר 12 – גשר מוצע להולכי רגל בהמשך שביל בין רחוב המחותרות ומרכז שכונת נוה הפרחים.

	<p>מעבר 13 – גשר קיים לרכב ע"פ תת"ל 25/12.</p> <p>בעת תכנון מפורט ייערך תאום עם משרד התחבורה, רכבת ישראל ועם גופי התשתית המוסמכים.</p> <p>תכנית זו אינה מבטלת את התצורה של ההפרדה המפלסית המאושרת בתת"ל 11/25 שתוקפה הוארך בתת"ל 64/.</p> <p>ניתן יהיה לבצע את ההפרדה המפלסית בין בתצורה הקבועה בתת"ל 11/25 ובין במנהרה/מעבר תחתי בתצורה המוצעת במעבר 11 בתכנית זו כמפורט להלן, בכפוף לתכנית מפורטת. במידה ויבוצע המעבר התחתי לפני ביצוע ההפרדה המפלסית בהתאם לתת"ל 11/25, תבוטל ההפרדה המפלסית העילית ותוחלף בגשר הולכי רגל. במידה ותבוצע ההפרדה בתצורה שנקבעה בתת"ל 11/25 יבוטל המעבר התחתי המוצע בתכנית זו.</p>	
	<p>מעברים מתחת למסילת הרכבת החוצה את עתלית. סימון המעברים שנוספו בתכנית זו, סכמטי ומיקומם המדויק ייקבע בתכנית מפורטת. הוספת מעברים להולכי רגל מעבר למוצע בתכנית זו לא יהווה שינוי לתכנית זו. המעברים מסומנים בתכנית ע"פ מיספור מצפון לדרום:</p> <p>מעבר 1 – מעבר הולכי רגל קיים בנחל מתלה ע"פ תכנית חכ/340.</p> <p>מעבר 2 – מעבר הולכי רגל קיים במגדים ע"פ תכנית חכ/340.</p> <p>מעבר 3 – מעבר הולכי רגל קיים צפונית למחנה המעפילים.</p> <p>מעבר 5 – מעבר הולכי רגל קיים בנחל אורן.</p> <p>מעבר 11 – מעבר תחתי לרכב מתחת למסילות בתחנת הרכבת עתלית והמשך רחוב הנרקיסים. מעבר זה הוא חלופה להפרדה מפלסית שנקבעה בתת"ל 25/11. יתוכנן במסגרת תכנית מפורטת בהתאם להנחיות נספח התחבורה ובתאום עם רכבת ישראל והגופים המוסמכים. תכנון המעבר במסגרת תכנית מפורטת יכלול התייחסות לפתרון הניקוז הנדרש.</p> <p>בעת תכנון מפורט ייערך תאום עם משרד התחבורה, רכבת ישראל ועם גופי התשתית המוסמכים.</p> <p>תכנית זו אינה מבטלת את התצורה של ההפרדה המפלסית המאושרת בתת"ל 11/25 שתוקפה הוארך בתת"ל 64/.</p> <p>ניתן יהיה לבצע את ההפרדה המפלסית בין בתצורה הקבועה בתת"ל 11/25 ובין במנהרה/מעבר תחתי בתצורה המוצעת במעבר 11 בתכנית זו, בכפוף לתכנית מפורטת. במידה ויבוצע המעבר התחתי לפני ביצוע ההפרדה המפלסית בהתאם לתת"ל 11/25, תבוטל ההפרדה המפלסית העילית ותוחלף בגשר הולכי רגל. במידה ותבוצע ההפרדה בתצורה שנקבעה בתת"ל 11/25 יבוטל המעבר התחתי המוצע בתכנית זו.</p>	<p><b>4.24.7</b> <b>מנהרה/ מעבר תחתי</b></p>
	<p>סימון המחלפון בדרום התכנית הינו סכמטי ומיקומו המדויק ייקבע במסגרת תכנית מפורטת. במסגרת התכנית המפורטת למחלפון תינתן עדיפות לכניסות ויציאות מדרום ולדרום.</p>	<p><b>4.24.8</b> <b>מחלפון</b></p>
	<p>מחנה המעפילים ע"ש משה סנה וחוות הניסויים של אהרון אהרונוסון אשר מוגדרים בתכנית זו כאתרים לאומיים בשל חשיבותם ההיסטורית יוצאת הדופן כאתרי מורשת התיישבות.</p> <p>על אתרים אלו יחולו הוראות סעיף 6.8 לעניין אתרים לשימור.</p>	<p><b>4.24.9</b> <b>אתר לאומי</b></p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע ל"ר**

אזורי שח"מ	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שח"מ	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות			







## 6. הוראות נוספות

6.1 הוראות לתכניות מפורטות	
6.1.1 <b>חובת תכניות מפורטות:</b>	<p>א. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא על פי תכנית מפורטת מאושרת כחוק, התואמת הוראות תכנית זו.</p> <p>ב. לא יותרו הפקעות מכח תכנית זו.</p>
6.1.2 <b>מסמכי תכניות מפורטות:</b>	<p>1. תכניות מפורטות שיאושרו מכח תכנית זו יכללו את המסמכים הבאים:</p> <p>א. הוראות.</p> <p>ב. תשריט.</p> <p>ג. פרוגרמה בתכנית למעל 50 יחידות דיור אשר תבטיח הקצאות נדרשות לצרכי ציבור בהתאם לתדרך להקצאת קרקע לצרכי ציבור שיהיה תקף באותה עת.</p> <p>ד. נספח תנועה ע"פ הצורך.</p> <p>ה. נספח ביוב ע"פ הצורך.</p> <p>ו. נספח בינוי ע"פ הצורך.</p> <p>ז. נספח נוף ע"פ הצורך.</p> <p>ח. נספח ניקוז בהתאם להנחיות תמ"א 34 ב' 3 ותמ"א 34 ב' 4.</p> <p>ט. נספח אקוסטי ע"פ הצורך.</p> <p>י. נספח תיעוד ושימור ע"פ הצורך.</p> <p>מוסד תכנון רשאי לחייב להגיש נספחים נוספים ו/או לפטור את מגיש התכנית מהגשת כל אחד ממסמכים ד-י, בתנאי שהשתכנע כי קנה המידה של התכנית או מורכבותה אינם מחייבים מסמכים אלו ואין בדבר סתירה להוראות אחרות בתכנית זו.</p> <p>2. במסגרת תכנית מפורטת תידרש בחינה של הצורך בהגשת המסמכים המפורטים בסעיף 12 (1) לתמ"א 13.</p>
6.1.3 <b>שלביות ביצוע</b>	<p>תכניות מפורטות יכללו הוראות בנושא שלביות ביצוע המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית המשרתות את המוצע בתכנית, לרבות דרכים וחנייה, תשתיות, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.</p>
6.1.4 <b>פרוגרמה לצרכי ציבור</b>	<p>א. כל תכנית מפורטת תבחן אל מול הנחיות הנספח הפרוגרמטי המנחה של תכנית המתאר היישובית, על עדכוניו, כפי שיתבצעו מעת לעת.</p>
6.1.5 <b>הנחיות נוספות</b>	<p>א. תכנית מפורטת הכוללת תחנות תדלוק בתחומה, או מצויה בסמוך לתחנות תדלוק, תעמוד בהוראות תמ"א 18 על שינוייה, כולל לנושא מרחקים מינימאליים מיעודי קרקע רגישים.</p> <p>ב. על תכנית מפורטת המציעה שימושים של אכסון תיירותי יחולו הוראות בהתאם לאמור בתמ"א 1/12 והן יכללו בהוראותיהן הנחיות כאמור בתמ"א 1/12.</p> <p>ג. תכניות מפורטות יעמדו בהנחיות מסמך המדיניות של מינהל התכנון לנושא חפירה ומילוי, כפי שיהיה בתוקף באותה עת.</p> <p>ד. אישור תכנית מפורטת לתוספת שימושים או זכויות בניה למבנים קיימים תהיה כפופה להוראות תקן ת"י 413 (על שינוייו) לעניין חיזוק מבנים.</p>



**6.2 תכנון מבני ציבור**

א.	שטחי הבניה במבני הציבור יהיו 100% שטח עיקרי ו- 30% שטחי שרות. תוספת שטחי בנייה, כולל למרתפי חניה תת קרקעיים, לא תהווה שינוי לתכנית זו.
ב.	בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והישובית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכניות המפורטות שיוכנו מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, ולעקרונות נספחיה, ובהתאם לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף באותה עת ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.
ג.	חלה התכנית על חלק ממתחם חדש, ייבחן המענה שניתן בה לצרכי הציבור הנדרשים.
ד.	רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בנייה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.
ה.	ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם.
ו.	שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה בפרט, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, בהתאם להוראות תכנית זו, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי:
1.ו	להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בהקצאת שטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות הציבורית ורישומו על שמה בהתאם לדין.
2.ו	להחליף את ההקצאה של שטח לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במבנה בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות הציבורית ורישומו על שמה בהתאם לדין.
ז.	תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש.
ח.	מבני הציבור במתחם יהיו רב תכליתיים ויתוכננו באופן הממקסם את השימוש בקרקע.
ט.	יותרו שימושים ציבוריים כחלק ממבני מגורים, מסחר ותעסוקה במתחם.
י.	הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם. בהתאם לעקרונות הנספח הפרוגרמטי המצורף לתכנית זו, ו/או על פי 'התדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור' או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו בכפוף להוראות סעיף 4.9.2 א' לתכנית זו.
יא.	לא תופקד תכנית המשנה את ייעודו של מגרש, מייעוד למבני ציבור או שטח ציבורי פתוח לייעוד אחר, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטח חלופי, שגודלו ואיכויותיו דומות או עולות על אלו של השטח שייעודו שונה.

**6.3 הוראות לשמירה על הטבע, הנוף והמורשת**



לתכנית זו מצורפת חטיבת נספחי נוף ומורשת "פארק עתלית", אשר מציגה תמונה כוללת ורב שכבתית של האזורים הרגישים והמשאבים הערכיים במרחב עתלית, ומדגישה את יחסי הגומלין שביניהם. אזורים וערכים אלו כוללים:

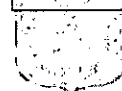
- א. **רצועת החוף:** שמירת ערכי הטבע והנוף בחוף והנגישות הציבורית אל החוף ולאורכו.
- ב. **בריכות מלח וצפרות:** שמירת שטח הבריכות, שמירת עומק מי הבריכות ותנאים סביבתיים נוספים המקיימים את המערך האקולוגי. מניעת השפעת מפגעים על הבריכות. הבטחת נגישות ציבורית בהתחשב בצרכים האקולוגיים.
- ג. **רכסי הכורכר:** השארת רכסי הכורכר ככל הניתן במצבם הטבעי, מניעת חציבת כורכר.
- ד. **המבצר הצלבני והמפרץ הגדול.**
- ה. **מימי החופין:** הגנת ממצאים ארכיאולוגיים בתוך הים ובכלל זה הנמל הפיניקי והכפר הניאוליתי. הגנה על ערכי טבע בסביבה הימית.
- ו. **נחלים:** שמירת מרחב פתוח ברצועת נחל אורן ונחל מערות. הבטחת נגישות ציבורית אל הנחל ולאורכו.
- ז. **אתרי מורשת:** אזורי המושבה א' ומושבה ב', מפעלי המלח, חוות אהרונסון, מחנה המעפילים וסביבתו, אזור תחנת הרכבת, אתרים ברכס הכורכר ומורדותיו והכפר שיח' בורייק.

**6.3.1**  
**חובת הגנה**  
**על ערכי**  
**טבע, נוף**  
**ומורשת:**

מוסד תכנון הבא לדון בתכנית מפורטת שכוללת בתחומה או שיש לה השפעה נופית וסביבתית מהותית על האזורים ו/או על ערכי הטבע, הנוף והמורשת המנויים בסעיף 6.3.1 לעיל ינקוט בפעולות להגנת ערכים אלו ובכלל זה:

**6.3.2**  
**תכניות**  
**מפורטות**

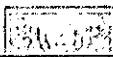

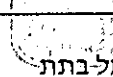
- א. מוסד התכנון יוכל לדרוש מיוזמי תכנית כאמור חוות דעת של מומחים בתחום האקולוגיה, הצפרות, הארכיאולוגיה, השימור ושמירת הטבע והנוף על פי העניין שיוכיחו כי התכנית אינה פוגעת בערכי המרחב.
- ב. מוסד התכנון יוכל לדרוש, על פי שיקול דעתו, הרחבה של תחום התכנון המבוקש.
- ג. מוסד התכנון יבחן את הנגישות הציבורית בתחום התכנית ולא יאשר תכנית שאינה מבטיחה נגישות ציבורית לאזורי הפארק ולאתרי טבע, נוף ומורשת.
- ד. מוסד התכנון יבחן את ההשפעות הסביבתיות של התכנית ולא יאשר תכנית שיש בה פגיעה בערכי טבע ונוף ובכלל זה תכנית היוצרת זיהום רעש או זיהום תאורה לאזורי טבע רגישים.
- ה. מוסד התכנון יוכל לחייב את עורכי התכנית בעריכת נספח נופי אשר יקבע הוראות לגבי פיתוח שטח ועבודות עפר אשר יישמרו, ככל הניתן, את פני הקרקע הטבעית והוראות לגבי סוגי צמחייה, תוך הימנעות מצמחייה פולשנית ועדיפות לצמחייה מקומית וחسכונית במים.
- ו. מוסד התכנון יבחן את ההשתלבות הנופית והסביבתית של התכנית בהקשר הכולל של פארק עתלית.
- ז. בנוסף לאמור בסעיפים א'-ו' לעיל בתכנית הכוללת את שטח בריכות המלח או משיקה להן ייקבע הממשק האקטיבי בבריכות המלח ועקרונות למזעור ההשפעות השליליות על בריכות המלח והן יכללו הוראות לשמירת מערך המים והממשק האקולוגי לאורך זמן.
- ח. בנוסף לאמור בסעיפים א'-ו' לעיל תכנית בתחום החוף החולי או בסביבתו תכלול הוראות שיגנו על ערכי הטבע הנדירים הקיימים בו.
- ט. בנוסף לאמור בסעיפים א'-ו' תכנית באזור רכס הכורכר תכלול הוראות לשמירה על רכס הכורכר.
- י. בנוסף לאמור בסעיפים א'-ו' תכנית מפורטת בחזית בריכות המלח תיקבע טיילת ציבורית לאורך גדת בריכות המלח. התכנית המפורטת תכלול הנחיות סביבתיות שיבטיחו כי הפעילות בטיילת לא תכלול אלמנטים שייפגעו בתפקוד הבריכות מבחינת נגר וניקוז, רעש, זיהום תאורה ונקיון.



6.4 הוראות עיצוב עירוני	
6.4.1 נספח עיצוב עירוני:	לתכנית זו מצורף נספח עיצוב עירוני מנחה. נספח העיצוב העירוני ממחיש תפיסה כוללת לארגון המרחבי של היישוב, לעקרונות עיצוב המרקם הבנוי ולמערך השטחים הפתוחים. מוסדות התכנון, בבואם לדון בתכניות חדשות, יבחנו את התאמתן לעקרונות נספח העיצוב העירוני המצורף לתכנית זו והביטוי הניתן להם במסמכי התכנית, לרבות השתלבותם של נספחי הבינוי שלהן בהקשר אורבני כולל.
6.4.2 נספחי בינוי לתכניות מפורטות	נספחי בינוי אשר יצורפו לתכניות מפורטות יישמו את עקרונות נספח העיצוב העירוני של תכנית זו.

6.5 הוראות למערכות דרכים, תנועה וחניה	
6.5.1 חיבורים	בתכנית זו שני חיבורים למערכת הארצית: מחלף עתלית (קיים) וחיבור דרומי מוצע לכביש מס' 2 במפרידן. כל הרחבה או שינוי בתוואי הדרכים הארציות המסומנות בתשריט תכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים, יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים, לא יהוו שינוי לתכנית זו.
6.5.2 מעבר רכבת	מוסד תכנון הדרך בתכנית למסילת הרכבת בתחום תכנית זו יבטיח מימוש גשרים להולכי רגל מעל המסילה ומעבר כלי רכב מתחת או מעל המסילה על פי סעיף 4.24.6 ועל פי סעיף 4.24.7 בתכנית זו בהתייעצות עם משרד התחבורה ורכבת ישראל.
6.5.3 שבילים/נתיבים לאופניים	א. מערך שבילי האופניים בעתלית יתוכנן לפי עקרונות מערך השבילים בנספח התחבורה או בהתאם לתכנית כוללת למערך שבילי אופניים אשר תבטיח שמירה על עקרונות התכנון הבאים: - מערך האופניים יכלול נתיבי אופניים במסגרת רחובות עירוניים ושבילי אופניים משולבים בשטחים פתוחים. - שבילי האופניים יפותחו באופן שיבטיח את רציפותם. - שבילי האופניים יקושרו לתחנות הנוסעים ולתחנות תחבורה ציבורית. - שבילי האופניים יקושרו למוסדות חינוך ולשטחים הפתוחים. ב. בתכנית מפורטת שבתחומה עובר שביל אופניים ייקבע ייעוד קרקע לשביל וייקבעו הוראות להקמתו.
6.5.4 חניה	בתכנית מפורטת ייקבע תקן החניה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
6.5.5 מיתון תנועה	בתכנית מפורטת לאזורי מגורים ניתן לקבוע הוראות בדבר אזורים למיתון תנועה בהתאם להנחיות משרד התחבורה.

6.6 הוראות למערכות תשתית

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתכנית מפורטת פתרון הביוב יתואם עם משרד הבריאות.</li> <li>2. מוסד תכנון הדין בתכנית מפורטת יבטיח כי מערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בתחום התכנית יהיו על פי העקרונות שנקבעו בתכנית האב למים וביוב ועל פי עקרונות נספחי תכנית זו, בהתאם להתייעצות עם משרד הבריאות.</li> <li>3. תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול תכנון של מערכת הביוב ושל אופן חיבורה למערכת הביוב הקיימת, בהתאם לעקרונות נספח הביוב המנחה המצורף לתכנית זו ובתאום עם מהנדס הרשות המקומית.</li> <li>4. תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול תכנון של מערכת המים ושל אופן חיבורה למערכת המים הקיימת בהתאם לעקרונות נספח המים המנחה המצורף לתכנית זו ובתאום עם מהנדס הרשות המקומית.</li> <li>5. בתכנית מפורטת ייקבעו תנאים אשר יבטיחו השלמת פתרון ביוב עד גמר הבנייה.</li> <li>6. בתכנית מפורטת ייקבעו הוראות שיתנו ביצוע התכנית או חלקה בתכנון ו/או בהשלמת מערך התשתיות הכלולות בתכנית או הנדרשות לה.</li> <li>7. תכנית מפורטת תקבע הוראות לשלב היתר הבנייה המחייבות קיומו של פתרון-ביוב מאושר וקיומו של חיבור למערכת הביוב האזורית ויכולת מט"ש ניר עציון לקלוט את השפכים של התכנית המפורטת.</li> <li>8. תכנית מפורטת לתוספת של מעל ל- 100 יח"ד תחויב בשדרוג מט"ש ניר עציון לאיכות הנדרשת בתקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין לטיהור שפכים), התשי"ע-2010.</li> <li>9. על מתקני מים קידוחים, קווי מים, מתקנים הנדסיים יחולו הוראות תמ"א 34 ב/5. ככל שישנם קווי מים קיימים, תיערך בחינה של מיקומם המדויק בתכנית מפורטת.</li> <li>10. בתכנית מפורטת ייקבעו מגבלות בינוי בתחום רדיוסי המגן מקידוח, בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה), תשנ"ה - 1995.</li> </ol>	<p><b>6.6.1 מים וביוב</b></p>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתכניות מפורטות ייקבע כי מערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בתחום התכנית יהיו על פי העקרונות שנקבעו בתכנית האב לניקוז ובעקרונות נספחי תכנית זו. בתאום עם רשות הניקוז.</li> <li>2. תכנית מפורטת של אזור בו כלול שטח המסומן בתכנית כפשט הצפה תכלול נספח ניקוז אשר יבטיח מניעת הצפה של אזורי המגורים, בתאום עם רשות הניקוז. כל פיתוח באזור זה יעשה בכפוף להוראות תמ"א 34 ב/3.</li> <li>3. תכנית מפורטת בתחום תכנית זו תכלול הוראות לעניין שימור מי נגר והעשרת מי תהום בהתאם להוראות תמ"א 34 ב' 4 ולעקרונות נספח ניקוז של תכנית זו. בתכניות מפורטות החלות באזור א' בתמ"א 34 ב' 4 יוטמעו הוראות שיבטיחו כי לפחות 20% משטח המגרש המיועד לבינוי יוותר כשטח מחלחל או שטח מצופה בחומר מחלחל. במגרשים בהם עקב אופי הבנייה וסוג הקרקע הדבר לא ניתן, יש להפנות את הנגר לקולטים שיעבירו את המים לנקודת החדרה או חיבור למערכת ניקוז יישובית המסתיימת בנקודת החדרה מוסדרת, הכל בכפוף להוראות תמ"א 34 ב' 4 ולעקרונות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</li> <li>4. מיקום הנקז הצפוני (עבורו מוצעות שתי חלופות בנספח הניקוז של תכנית זו) ייקבע לאחר בחינת נספח סביבתי בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הביטחון.</li> <li>5. תכניות מפורטות בהיקף רחב המרחיבות את השטח הבנוי ותכסית הקרקע ילוו בנספח שימור מי נגר וניקוז אשר יערך בהתאם לעקרונות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</li> </ol>	<p><b>6.6.2 ניקוז</b></p>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הטמנת קווי חשמל</li> </ol> <p>תכניות מפורטות באזורי הבינוי ביישוב יכללו הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל בתת</p>	<p><b>6.6.3 חשמל</b></p>

	<p>הקרקע, ככל שהדבר אפשרי מבחינה טכנית ואינו גורם לפגיעה סביבתית ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p><b>2. תחנות השנאה</b></p> <p>א. מיקום תחנות השנאה (טרנספורמציה) יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ב. יועדף מיקום תחנות השנאה באזורי תעסוקה, שטחים למתקנים הנדסיים, בתוך מבנים ומרתפים, וככול הניתן בתת-הקרקע. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>ג. תכנית מפורטת הכוללת תחנת השנאה, תקבע הוראות בניה ופיתוח השטח לתחנה לפי מיקומה, הוראות בדבר חומרי הגמר ושילובה של התחנה בבנייה מתוכננת במגרש וכן הוראות בנושא איכות הסביבה.</p> <p>ד. לא תותר תחנת השנאה על עמודים, אלא במבנה סגור.</p> <p><b>3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</b></p> <p>בתכניות מפורטות יקבעו תנאים, הגבלות בניה ומרחקים מקווי ומתקני חשמל, תחנות טרנספורמציה ומיתוג, לפי כל דין. כמו כן יקבעו בהן הוראות והנחיות ולמתן היתרי בניה למתקני חשמל - הכל בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p><b>4. קו מתח עליון</b></p> <p>על רצועת קווי חשמל מתח על ועליון (400 ק"ו) יחולו הוראות תמ"א 10 על שינוייה.</p> <p><b>5. תחנות משנה (תחמ"ש)</b></p> <p>בתכניות מפורטות לבינוי ופיתוח חדש יבחן הצורך בהקמת תחנות משנה לחשמל בתאום עם חברת החשמל ובהתייחס לתחמ"ש המאושרת בתכנית חכ/126/ח.א. במידה שימצא צורך, תוכן תכנית מפורטת לאישור מוסד תכנון שתתייחס לכל ההיבטים התכנוניים- מיקום וסוג התחנה, אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים והיא תתואם מול חברת החשמל.</p>
---	---

<p><b>6.7 הוראות להגנת הסביבה</b></p>	
	<p><b>6.7.1 פיתוח בר קיימא</b></p> <p>תכניות מפורטות יכללו הוראות למניעת מפגעים, להגנת הסביבה ולפיתוח בר קיימא בהתאם להוראות תכנית זו ולעקרונות הנספח הנופי סביבתי.</p>
	<p><b>6.7.2 איכות אויר וריחות</b></p> <p>בתכנית מפורטת יוטמעו הוראות להבטחת מניעת מטרדי ריח וזיהום האויר.</p>
	<p><b>6.7.3 רעש</b></p> <p>א. תכנית מפורטת תבטיח ביצוע מיגונים אקוסטיים הנדרשים באזורים הסמוכים לצירי תחבורה ראשיים.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תבטיח כי ינקטו האמצעים למניעת רעש ביום ובלילה מאזורי התכנסות המונית על-פי כל דין.</p> <p>ג. תכנית מפורטת תבטיח ביצוע המיגונים הנדרשים לצורך עמידת מפלסי הרעש מתנועת רכבות במסילת החוף על פי הקריטריונים לפי טיוטת תקנות ממסילות ברזל (רעש ורעידות שמקורן במעבר רכבת) 2000 או כל תקנה אחרת העוסקת ברעש-שתאושר במועד אישור התכנית המפורטת.</p> <p>ד. בתכניות מפורטות הסמוכות לדרך מס' 2, מוסד תכנון יבחן את הצורך בהגשת דו"ח אקוסטי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>



<p>א. תכניות מפורטות המציעות הזרמת הנגר לבריכות המלח יחויבו בהגשת מסמך סביבתי ונספח ניקוז שיוכיחו שנקטו כל האמצעים למניעת זרימת נגר מזהם ו/או נגר אחר העלולים להפר את המאזן האקולוגי העדין בבריכות אילו.</p> <p>ב. תכנית מפורטת הכוללת ייעודי קרקע או שימושים העלולים לגרום לזיהום מי התהום תלווה בנספח הבוחן את ההשפעות הפוטנציאליות של השימוש המבוקש על מי התהום ומוכיח כי ניתן לנקוט באמצעים המונעים באופן מלא את סכנת הזיהום, וזאת בהתאם להנחיות תמ"א 34 ב' 4 בעניין. הנספח יוגש לגופים הנדרשים על פי הוראות תמ"א 34 ב' 4 לקבלת חוות דעת. האמצעים למניעת זהום ולהגנה על מי תהום יעוגנו בתכנית המפורטת.</p> <p>ג. בתכנית מפורטת נדרש יהיה להטיל מגבלות בינוי בתחום רדיוסי המגן מקידוח, בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה) - תשנ"ה - 1995.</p> <p>ד. במסגרת תכנון מפורט תיבחן הוספת מלכודות מי קיץ מזהמים במערכת הניקוז בקצה שטח היישוב בהתאם לעקרונות נספח הניקוז.</p>	<p><b>6.7.4</b> <b>איכות מים, נגר ושפכים</b></p>
<p>א. פסולת ביתית בתחום היישוב תפונה למערכת ההולכה הארצית ולאתרים מורשים.</p> <p>ב. תכנית מפורטת לתחנת מעבר לטיפול בפסולת תיערך עפ"י המפורט בתמ"א 16 / 4.</p> <p>ג. תכניות מפורטות יכללו הוראות לעניין פסולת ומחזור, כולל לעניין הקצאת מיקום להפרדת פסולת, פינוי הפסולת לאתרים מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה, טיפול בפסולת רעילה ואיסור השלכה לא מבוקרת של פסולת.</p>	<p><b>6.7.5</b> <b>פסולת ומחזור</b></p>
<p>תכניות מפורטות יכללו הוראות למניעת סיכוני חומ"ס ובכלל זה:</p> <p>א. איסור שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, אלא אם יוכח באמצעות סקר סיכונים לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל/עסק.</p> <p>ב. הוראות המבטיחות יישום כל האמצעים למניעת זליגה של חומרים מסוכנים לבריכות המלח, לנחלים וחופי הרחצה.</p>	<p><b>6.7.6</b> <b>חומרים מסוכנים</b></p>

<p align="center"><b>6.8 הוראות שימור</b></p>	
<p>1. נספח השימור המנחה של תכנית זו יספק את המידע לקביעת אתרים, מבנים, מתחמים ומכלולים לשימור בישוב, ואת הרקע התכנוני שישמש בסיס לנושא זה בתכניות מפורטות.</p> <p>2. הועדה המקומית, לאחר שהתייעצה עם אנשי מקצוע בתחום השימור, יכולה להוסיף אתרים, מבנים ומתחמים לשימור על אלה הנכללים בנספח השימור. לא תופקד תכנית מפורטת שלא מגדירה לשימור אתר/מבנה המופיע לשימור בנספח השימור, אלא לאחר שהתכנית נידונה בוועדת השימור המקומית, ושהועדה המקומית התייעצה עם המועצה לשימור אתרים והתקבלה חוות דעת ערוכה ע"י איש מקצוע בתחום השימור.</p> <p>3. אין בקביעת אתר לשימור ובכל הוראה בתכנית זו בדבר שימור כדי לפגוע בזכויות בניה החלות בשטח ובשימושים המותרים במקום על פי תכנית תקפה.</p>	<p><b>6.8.1 כללי</b></p>
<p>תוכן ע"י מוסד תכנון תכנית שימור לאתרים, המתחמים והמכלולים לשימור בתחום התכנית, בהתאם לקבוע בתוספת הרביעית לחוק התו"ב. מוסד תכנון יוכל לקבוע שלבים בעריכת תכנית השימור ולאשר תכנית שימור למתחם שימור או לחלקו.</p> <p>בתכנית זו יכללו בין היתר:</p> <p>א. <u>מכלולים לשימור ע"פ תמ"מ 6 בהם יחולו בין היתר הוראות התמ"מ לנושא זה:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חוות אהרונסון (שסימונה בתכנית זו אתר לאומי)</li> <li>2. שדרת הדקלים מחוות אהרונסון ועד שפך נחל אורן (שסימונה בתכנית זו חורשה לשימור ובתשריט נספח השימור סומנה כמתחם לשימור נופי)</li> <li>3. שטח הקינון בבריכות הצפוניות</li> <li>4. נמל עתלית והמבצר הצלבני</li> </ol>	<p><b>6.8.2 עריכת תכנית שימור</b></p>

<p>5. אתר לאומי - מחנה המעפילים ע"ש משה סנה, תחום אתר זה כולל גם ביצורים מתקופת מלחה"ע השנייה ממערב למחנה המעפילים</p> <p>ב. מתחמים לשימור שנקבעו בתכנית זו (המסומנים בתשריט התכנית ובנספח השימור)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אזור המושבה הותיקה של עתלית ברכס הכורכר המרכזי "מושבה א".</li> <li>2. אזור המושבה המערבית ברכס המערבי "מושבה ב".</li> <li>3. מתחם ההיסטורי של מפעל המלח ובתי הפועלים.</li> </ol> <p>ג. מתחמים לשימור נופי שנקבעו בתכנית זו (המסומנים בנספח השימור)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פארק רכס עתלית</li> <li>2. אזור הכפר שיחי' בורייק</li> <li>3. בריכות המלח</li> </ol> <p>א. אתרים נוספים מוצעים לשימור בתכנית זו בהתאם למפורט בנספח השימור.</p>	
<p><b>6.8.3 הוראות אלו יחולו בתכניות מתחמים לשימור "מושבה א", "מושבה ב", "מפעל המלח".</b></p> <p><b>הוראות שימור בתכניות למתחמי שימור:</b> בתכנית מתחם לשימור ייקבעו הוראות לשימור מבנים ושטחים פתוחים ובין היתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. שימור מבנים שלמים או פרטי בינוי ופיתוח שטח.</li> <li>ב. הגדרת תוספת זכויות בניה כתמריץ לשימור המבנה / המתחם בהתאם לאמור בסעיף 6.8.6</li> <li>ג. תוספת זכויות הבניה תהיה בהתאם להנחיות סעיף 6.8.6 וסעיף 6.15 בתכנית זו ותותר רק אם שוכנע מוסד תכנון שלא תהיה בכך משום פגיעה במטרות השימור והשתלבות הבניה בסביבתה.</li> <li>ד. שימור שטחים פתוחים ציבוריים או פרטיים, ושימור עצים או מיני צמחייה ונוי הקשורים עם העיצוב הנופי המקורי של השטח.</li> </ol> <p><b>שימושי קרקע:</b> בתכנית השימור ייקבעו שימושי הקרקע במבנים ומתחמים לשימור תוך עידוד שימושי תיירות, מסחר וציבור.</p> <p><b>הוראות בינוי ופיתוח:</b> בתכנית למתחם לשימור ייקבעו הוראות בינוי ופיתוח שיכללו בין היתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. זכויות ומגבלות בניה, בתנאי שלא ייפגעו זכויות מוקנות על סמך תכניות מאושרות קודמות. ולא תוגבל הוצאת היתרי בנייה מכח תכניות מאושרות.</li> <li>ב. עקרונות העמדת המבנים במגרש, קווי בניין, מרווחים ותכסית וגובה בניה.</li> <li>ג. הוראות עיצוב כגון עיצוב גגות לרבות שיפועים וכוון של גגות רעפים. פרטי עיצוב ובינוי, חומרי חיפוי וצבעים של טיח או אלמנטים צבועים, פרטי חלונות ופרזול.</li> <li>ד. הגדרת זיקת הנאה וזכויות מעבר לציבור (אם נדרש).</li> <li>ה. הוראות לחניית דיירי המתחם ולחניית אורחים ומבקרים.</li> <li>ו. הוראות בדבר הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת הכוללת את המגרשים הסמוכים לחלקה שלגביה מוגשת הבקשה להיתר שתציג את השתלבות מתחם השימור בסביבתו.</li> <li>ז. כל נושא אחר שיהיה רלוונטי על דעת מהנדס הוועדה, או גוף מוסמך אחר.</li> </ol>	<p><b>6.8.3 הוראות מיוחדות למתחמים במרקם הבנוי</b></p>
<p>תכנית מפורטת שכוללת בתחומה מתחם, מכלול או אתר לשימור או חלק מהם, תתייחס להנחיות נספח השימור של תכנית זו, ותלווה בסקר תיעוד ובנספח שימור אשר ייערכו על ידי איש מקצוע בתחום השימור. מוסד התכנון יתייעץ בוועדת השימור טרם אישור תכנית בדבר האמצעים הנדרשים להבטחת שימור המתחמים, המכלולים והאתרים הכלולים בה. הוועדה המקומית, בבואה לתת היתר בניה במגרש בו מסומן מבנה/אתר/מכלול לשימור</p>	<p><b>6.8.4 תכנית מפורטת</b></p>
	<p><b>6.8.5</b></p>



	<p>בתכנית או בנספח, תיתן דעתה לצורך בשימור המבנה/האתר בהתאם לאמור בנספח השימור. ההחלטה תתקבל על בסיס סקר תיעוד או תיק תיעוד מלא בהתאם לסוג המתחם האתר, המבנה ואופיו, כפי שיידרש על ידי מוסד התכנון.</p>	<p><b>היתרי בנייה</b></p>
	<p>במגרשים שבהם ייקבעו בתכנית מפורטת מבנים או אתרים לשימור ניתן יהיה להתיר תוספת של עד 10% לזכויות הבנייה המותרות במגרש בכפוף לתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- התוספת תינתן במקרים בהם מימושה יתאפשר ללא פגיעה באתר ובמבנה לשימור בהתאם למסקנות ולהמלצות תיק תיעוד מלא שיוכנו בהתאם לדרישת מוסד התכנון.</li> <li>- המבנה או האתר שייקבעו לשימור ישומרו על פי החלטת מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת.</li> <li>- התוספת לזכויות הבנייה לא תמומש במבנה לשימור אלא בשטח אחר במגרש.</li> <li>- הבנייה החדשה תשתלב במבנה לשימור מבחינת מסות הבנייה, גובה המבנה והיבטים נוספים ככל שיידרש ע"י הגורמים המוסמכים.</li> </ul>	<p><b>6.8.6 תוספת זכויות בנייה</b></p>

<p><b>6.9 עתיקות</b></p>		
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בשטח עתיקות מוכרז בתחומי תכנית זו לא תותר כל עבודה, אלא על פי חוק העתיקות תשל"ח.</li> <li>2. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</li> <li>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היום במימונו, כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</li> <li>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היום ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</li> <li>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית, לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</li> </ol>	<p><b>6.9.1 שטח עתיקות מוכרז</b></p>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. השרידים הארכיאולוגיים העיקריים המצוינים בתשריט נספח מפה משולבת ייחשבו כ"אתרי עתיקות לשימור", אשר יישמרו ויטופחו ככל הניתן למטרות תיעוד, מחקר, חפירה ארכיאולוגית והכשרה לצרכי ביקור ותיירות.</li> <li>2. מוסד תכנון לא יאשר תכנית מפורטת החלה על שטחים אלה אלא על פי חוות דעת רשות העתיקות.</li> <li>3. תכנית מפורטת באתר עתיקות לשימור תיקבע הוראות בנוגע לשימור, הגנה ושיתוף של האתר.</li> <li>4. לא תוגבל הוצאת היתרי בניה מכח תכניות מאושרות באתרי עתיקות לשימור.</li> </ol>	<p><b>6.9.2 אתר עתיקות לשימור</b></p>

<p><b>6.10 סיכונים סיסמיים</b></p>		
	<p>תכנית מפורטת, בתחום האזורים בהם נמצאו סיכונים סיסמיים במסגרת הסקירה הראשונית, הכוללת הקמת מבנים לשימושי מגורים, תעסוקה, תיירות, מסחר וכל מבנה המשמש לשהייה ממושכת ו/או תוספת משמעותית של שטחי בניה עפ"י שיקול דעת מוסד תכנון, תחויב בביצוע הבדיקות המפורטות להלן בהתאם לסיכון/סיכונים הסיסמיים שזוההו בתחומה ובהתאם להנחיות נספח סיכוני רעידות אדמה המצורף לתכנית זו.</p>	<p><b>6.10.1</b></p>
	<p>חשד להגברה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. בתכנית מפורטת באזור בו יש חשד להגברה יקבע מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס או קונסטרוקטור הנחיות תכנוניות ושיטות ביסוס ובנייה על פי מקדם ההגברה וספקטרום התדירויות המתאימים לשטח הנתון, על פי סקר המיקרוזונציה הקיים או על פי סקר תגובת אתר כמפורט בנספח ה' של ת"י 413 גיליון תיקון 5.</li> </ol>	<p><b>6.10.2</b></p>

	<p>ב. תכנית מפורטת תכלול בנוסף את ההנחיות הבאות:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה גיבוש הנחיות בניה המתחשבות במקדם ההגברה ובפוטנציאל ההתנזלות על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני וגיאווהידרולוגי ספציפי לתחום ההיתר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה יהיה סקר תגובת אתר מסוים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413, גיליון תיקון 5.</p>	
	<p>גלישת קרקע:</p> <p>בתכנית מפורטת באזורים בהם קיים פוטנציאל לגלישת מדרון ובסביבתם, (כמסומן בנספח), יש להעריך את דרגת הרגישות לכשל של המדרונות. במידה וימופו אזורים החשופים לסכנת גלישת מדרון- תידרש התכנית לכלול הנחיות תכנוניות ו/או מגבלות בניה, ובמידת הצורך אף הנחיות לביצוע אנליזה מפורטת של פוטנציאל לכשל מדרונות, כתנאי להוצאת היתרי בניה.</p>	6.10.3
	<p>התנזלות:</p> <p>תכנית מפורטת תכלול את ההנחיה הבאה: תנאי למתן היתר בניה יהיה גיבוש הנחיות בניה המתחשבות בפוטנציאל ההתנזלות (אם קיים) על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע, והביסוס- על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני וגיאווהידרולוגי ספציפי לתחום ההיתר.</p>	6.10.4
	<p>צונאמי:</p> <p>בתכנית מפורטת, בעת קביעת מיקומם של מבני ציבור קולטי קהל חדשים יש להעדיף אזורים הנמצאים מזרחית לתחום הרצועה לאורך החוף המועדת להצפה במקרה קיצון של נחשול ים, כפי שהוגדרה בפרסום עדכני או בחוות דעת של מומחה בתחום הצונאמי.</p>	6.10.5

### 6.11 שטחים בטחוניים

	<p>א. בסעיף זה "שטח בטחוני" מתקן בטחוני, כהגדרתו בסעיף 159 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: חוק), שטח שהוטלו עליו מגבלות בשל מתקן בטחוני לפי סעיף 160 לחוק ושטח סגור, כהגדרתו בתקנות ההגנה (שעת חירום) 1945.</p> <p>ב. התשריט של תכנית זו, אינו מסמן את כל השטחים הבטחוניים או את גבולותיהם המדויקים. הוראות סעיף זה יחולו על השטחים הבטחוניים בתחום תכנית זו, כפי שיעודכנו מעת לעת.</p> <p>ג. כל שימוש, לרבות קידום תכניות מפורטות ומתן היתר בנייה על פי תכנית זו בתחום שטח בטחוני, טעונים אישור מראש ובכתב של נציג שר הבטחון בועדה המחוזית ויעשה אך ורק בכפוף לתנאים ולמגבלות שנקבעו על ידי נציג שר הבטחון בועדות המחוזיות לתכנון ובניה - ראש ענף תו"פ באג"ת.</p> <p>ד. למען הסר כל ספק מובהר כי אין בהוראות התכנית כדי לחייב את מערכת הבטחון לעשות כל פעולה עפ"י התכנית ו/או בשטחים בטחוניים קיימים או עתידיים והעובדה ששטח כלשהו מיועד ליעוד כל שהוא עפ"י תכנית זו, לא תגרע בדרך כלל שהיא מחופש שיקול הדעת של מערכת הבטחון בשאלה אם ליעד או לשמר שטח זה לשימוש מערכת הבטחון. אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, קביעה ו/או אישור ליצירת שטחים בטחוניים חדשים על ידי הגופים המוסמכים לעשות כן, בהתאם להוראות כל דין.</p> <p>ה. חדל שטח בטחוני מלהיות כשטח בטחוני, יחולו עליו הוראות תכנית זו במלואן.</p>
--	---

### 6.12 מבנים קיימים

	<p>א. תכנית המתאר אינה מסדירה מבנים קיימים שנבנו שלא כדין. בהתייחס למבנים קיימים בתחום התכנית שאינם עולים בקנה אחד עם המוצע בתכנית המתאר - התכנית לא משפיעה על מבנה קיים, אך לא ניתן יהיה לאשר היתרי בניה להרחבה וגם לא שימושים חדשים בניגוד לתכנית המתאר.</p> <p>ב. בתכניות מפורטות שיוכנו לאזור בו כלול מבנה קיים שאינו עולה בקנה אחד עם תכנית המתאר, יקבעו הוראות בהתייחס להמשך פעילותו של המבנה, על פי פרק ז' לחוק התו"ב.</p>
--	---

### 6.13 גמישות והתאמת קנה מידה

	<p>סטיות לא מהותיות הנובעות מקנה המידה של התשריט (1:5,000) שאינו מאפשר דיוק מבחינת האיתור, מבחינת גבול השטח ומחמת התנאים הטופוגרפים של השטח תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</p>
--	---



### 6.14 מעקב ובקרה

- א. הוועדה המקומית תכין אחת ל-4 שנים מסמך לדיווח על מימוש התכנית. המסמך יוצג לוועדה המחוזית ויפורסם לציבור. המסמך יכלול בין היתר:
- נתוני אוכלוסייה ומועסקים מעודכנים.
  - סיכום השטחים הבנויים בעתלית על פי שימושים.
  - מידע על המלאי התכנוני בתכניות מאושרות של מגורים ושל שטחי מסחר ותעסוקה.
  - דיווח על היתרי בנייה בתכניות להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים.
  - דיווח על התקדמות תכניות שימור והיתרי בנייה באתרי שימור.
  - דיווח על תכנון ופיתוח תשתיות.
  - דיווח על התקדמות הקמת פארק עתלית.
  - דיווח על אירועים סביבתיים.



בהתאם לממצאים יגובשו ההמלצות המתאימות, ובכלל זה המלצות לעדכון התכנית ו/או נספחיה כפי שיידרש.





## 6.15 הוראות למתחמי תכנון

שטח התכנית מחולק ל-7 מתחמים שהתכנית קובעת מסגרת פרוגרמטית והוראות תכנון לכל אחד מהם. מתחמים אלו כוללים אזורים המיועדים לבינוי, אזורים המיועדים לשמירה כשטחים פתוחים במסגרת "פארק עתלית" ואזורי מעבר בין השטח הבנוי ושטחי הפארק. חלק ממתחמי התכנון מחולקים לתתי מתחמים.

חלק מתתי המתחמים מוגדרים כאזורים לתכנון מפורט, בהם יש לערוך תכנית מפורטת לשטח תת המתחם בכללותו.



ההוראות למתחמים או לתתי המתחמים קובעות את זכויות הבנייה בכל מתחם/ תת מתחם. תכנית המהווה סטייה של עד 10% במספר יחידות הדיור ו/או עד 10% בשטחי הבנייה המותרים למגורים לא תהווה שינוי לתכנית זו.

זכויות הבניה במתחמים/ תתי המתחמים מתייחסים לשטח עיקרי בלבד. תותר תוספת של עד 30% בשטחי הבניה לטובת שטחי השירות. תוספת זו לא תהווה שינוי לתכנית זו, הכל בכפוף להוראות פרק זה (הוראות למתחמי תכנון).

### 6.15.1 מתחם 1

מתחם זה הוא המרכז החדש של עתלית הממוקם במוקד הגיאוגרפי של היישוב משני צדי מסילת הרכבת, במפגש השטח המיועד לבינוי בתכנית המתאר לבין אגן בריכות המלח.

#### מתחם זה כולל ארבעה תתי מתחמים

- תת מתחם 1.1 – לב המרכז
- תת מתחם 1.2 - צפון "בולוני"
- תת מתחם 1.3 - הרכבת עתלית
- תת מתחם 1.4 - מרכז מזרחית למסילת הרכבת

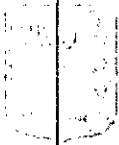
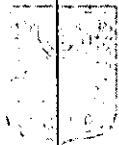
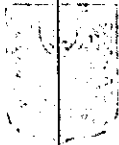
כל תתי המתחמים הכלולים במתחם זה 1.1,1.2,1.3,1.4 מהווים אזורים לתכנון מפורט. לכל אחד מאזורים אלו תיערך תכנית מפורטת לתת המתחם בשלמותו. כל תכנית מפורטת במתחם זה תלווה בנספח תנועה.

ייעודי קרקע עיקריים הכלולים במתחם זה:

- א. אזור עירוני מעורב (מרכז היישוב).
- ב. שצ"פ - טיילת ראשית לאורך בריכות המלח
- ג. מבנים ומוסדות ציבור

סימונים נוספים:

- ד. אזור עירוני מעורב לעיצוב מיוחד
- ה. מתחם לשימור
- ו. מעברים עילים/ תחתיים החוצים את מסילת הרכבת



טבלת זכויות						6.15.1.1
גובה בנייה מירבי (קומות)	יחידות דיור	זכויות בנייה (מ"ר)*				תת מתחם
		אכסון תיירותי	תעסוקה	מסחר	מגורים	
**6	545	10,000 מ"ר 200 יחידות אכסון תיירותי	17,000	21,000	65,400	1.1
4	55	-	3,000	-	6,600	1.2
4	-	-	17,000	7,650	-	1.3
4	-	-	9,000	9,000	-	1.4
	600	10,000	46,000	37,650	72,000	סה"כ

\* גמישות: מוסד תכנון המוסמך לדון בתכנית רשאי לאשר גמישות בניוד זכויות בין שימושי מסחר תעסוקה ואכסון תיירותי עד 50% משטחי הבנייה שנקבעו לכל שימוש מבלי לשנות את היקף הזכויות הכולל ובלבד שנימק זאת בהחלטתו.  
 \*\* גובה הבנייה לא יעלה על 23.6 מ' מעל פני הים.

6.15.1.2 הוראות תכנון כלליות

1. הקצאה לצרכי ציבור	<p>הקצאה למבני ציבור: כ- 9 דונם או בהתאם לתדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור שיהיה תקף באותה עת.</p> <p>הקצאה לשצ"פ: כ- 13.5 דונם או בהתאם לתדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור שיהיה תקף באותה עת.</p>
2. תכנית שלד	<p>לכל המתחם תוכן תכנית שלד אשר תלווה בנספח בניוי ונספח נוף, ותהווה בסיס לתכניות המפורטות שיוכנו לכל אחד מהאזורים לתכנון מפורט. הוועדה המחוזית רשאית לשנות את גבולות תכנית השלד בתנאי שהדבר אינו פוגע בעקרונות התכנון הכולל של מרכז היישוב. תכנית השלד תכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- קביעת ארגון שטחי הבנייה באזורי התכנון, תוך התייחסות למימוש ערכים סביבתיים ואורבאניים, תהליכי יישום והבטחת תפקוד לאורך זמן.</li> <li>- הקצאת שטחי ציבור לצורך שבילים, טיילות, כיכרות ציבוריות, שצ"פ ומבני ציבור, דרכים ומעברים.</li> <li>- התוייה רציפה של דרכים, טיילות ושבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.</li> <li>- מניעת יצירת מתחמים סגורים או אזורים רציפים שאינם נגישים לציבור והפוגעים באופי המרקמי של הבינוי.</li> <li>- קביעת גובה הבנייה כך שגובה המבנים לא יעלה על 4 קומות. במקדים בעלי חשיבות מיוחדת לאורך השדרה המרכזית יותר גובה בנייה עד 6 קומות וזאת עד 30% מכלל שטח מגרשי הבנייה בתכנית המפורטת.</li> <li>- גובה הבינוי בחזית בריכות המלח יוגבל עד גובה 3 קומות לצמצום השפעת הבינוי על הבריכות.</li> <li>- הוראות למניעת השפעות סביבתיות על בריכות המלח והצפרות, ובכלל זה מניעת זיהום תאורה וזיהום רעש.</li> <li>- בניוי מפורט הכולל פתרונות לעירוב שימושי מסחר, תעסוקה ושירותי תיירות במרקם המגורים.</li> <li>- הוראות עיצוב ארכיטקטוני.</li> <li>- הוראות עיצוב נופי כולל קביעת סוגי צמחייה מקומית.</li> <li>- עקרונות שימור לאזור מפעלי המלח ואזור תחנת הרכבת.</li> <li>- הוראות להבטחת השתלבות הבינוי בסביבה ובנוף ורצף המרחב הציבורי.</li> </ul>
3. תפעול בריכות המלח	<p>במסגרת תכנית השלד תהיה התייחסות לפתרונות המינהליים שיאפשרו ויבטיחו את המשך תפעול בריכות המלח.</p>

6.15.1.3 הוראות מיוחדות לתת מתחמים

<p>תת מתחם זה הוא החלק המרכזי מתוך המוקד האורבאני של היישוב המשלב מגורים, מסחר, תעסוקה, תיירות ושטחי ציבור, ומהווה חולייה מקשרת בין כל אזורי המרכז.</p> <p>תת מתחם זה יהווה אזור תכנון מפורט.</p> <p><u>תכנית מפורטת בתת מתחם זה תכלול, בין היתר:</u></p> <p>א. התייחסות להמשך פעילות תעשייתית במתחם זה, תוך קביעת הוראות מחייבות שיבטיחו שהמשך הפעילות לא תהווה מטריד וסיכון למגורים ולשימושים קולטי הקהל הסמוכים.</p> <p>ב. סקר זיהום קרקע, על-פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, ואופן הטיפול בקרקע המזוהמת במידה ותמצא (כיסוי, טיפול ביולוגי במקום או פינוי).</p> <p>ג. הוראות לעניין קביעת החזית הצפונית והמערבית של המתחם, הפונה אל בריכות המלח, כשטח ציבורי פתוח המיועד למעבר, שהות, התכנסות ופעילות של הקהל הרחב. רוחב השטח הציבורי יהיה רחב ככל הניתן.</p> <p>ד. תכנון רציף של רשת הדרכים והטיילות הציבוריות למתחמים סמוכים: לאורך רצועת הרכבת, לאורך הגדה המזרחית של בריכת המלח, לכיוון רחוב מלח הארץ במזרח ורחוב הליך בדרום.</p> <p>ה. שימוש בדגמי בינוי מרקמי המבוסס על עירוב שימושים, ורציפות של המרחב הציבורי.</p> <p>ו. הוראות להבטחת מבטים פתוחים מהמרחב הציבורי אל נוף הבריכות ואל נוף המבצר.</p> <p>ז. התייחסות לשימור אזור מפעל המלח ההיסטורי ומגורי הפועלים על פי נספח השימור, תוך שילובם הראוי בבנייה החדשה. שימור שדרת עצי הווינגטוניות במרכז המתחם ושילובה בתכנון הנופי.</p> <p>ח. הוראות למניעת השפעות סביבתיות על בריכות המלח.</p> <p><u>פעילות מפעל המלח</u>  <u>התכנית המפורטת תכלול גם את ההוראות הבאות:</u></p> <p>א. התייחסות להמשך פעילות המפעל, תוך קביעת הוראות מחייבות שיבטיחו שהמשך הפעילות לא תהווה מטריד וסיכון למגורים ולשימושים קולטי הקהל הסמוכים.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תכלול הוראות לממשק עם בריכות המלח והשטחים הפתוחים ממערב שימנעו פגיעה בערכי הטבע בבריכות המלח והצפרות.</p> <p>ג. בתכנית מפורטת תובטח אפשרות מעבר רציף וחופשי לציבור לאורך שפת הבריכות, ובחזית הצפונית של המפעלים המחברת בין הבריכות הצפוניות לבריכות הדרומיות.</p> <p>ד. הוראות לטיפול בחזיתות: חזיתות מתחם מפעל המלח המשיקות לאזור המרכז או עם טיילת הבריכות יעוצבו בהתאם לעקרונות נספח העיצוב-העירוני, לפי תכנית בינוי מפורטת שתאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	<p><b>1.1 תת מתחם לב המרכז</b></p>
<p>תת מתחם זה הוא חלק מאזור המרכז הנמצא בסמוך למסילת הרכבת, בתחום שכונת מגורים תקפה לצמודי קרקע, "שכונת בולוני" מכ/199/א.</p> <p>תת מתחם זה יהווה אזור תכנון מפורט.</p> <p><u>הוראות תכנית מפורטת יכללו בין היתר:</u></p> <p>א. שימוש בדגמי בינוי מרקמי המבוסס על עירוב שימושים, ורציפות של המרחב הציבורי.</p> <p>ב. התייחסות להבטחת מיגון אקוסטי ממסילת הרכבת.</p>	<p><b>1.2 תת מתחם בולוני</b></p>
<p>אזור תחנת הרכבת מתוכנן כחלק מהרצף המרחבי והתפקודי של מרכז היישוב.</p>	<p><b>1.3 תת מתחם</b></p>



<p>תת מתחם זה יהווה אזור תכנון מפורט ותכנית מפורטת באזור זה תיערך בהיוועצות עם רכבת ישראל ובהתאם להוראות תמ"א 23 על שינוייה.</p> <p><u>הוראות תכנית מפורטת יכללו, בין היתר:</u></p> <p>א. אפשרות בנייה מתחת לרצועת המסילה או מעליה בקטעים נבחרים שלא יעלו על 20% מאורך תת המתחם לרחבות ציבוריות, לשימושים תפעוליים של הרכבת, למשרדים ולמסחר קמעונאי על פי השימושים המותרים באזור עירוני מעורב. שימושים אלו יתאפשרו במסגרת תכנית מפורטת לאחר בחינה ביחס לתכנית להכפלת מסילת הברזל ולתת"ל 18.</p> <p>ב. תכנון מפורט של לפחות 3 מעברים עיליים להולכי רגל מעל מסילת הרכבת: מעבר ראשי רחב ככל הניתן ולפחות שני מעברים נוספים, בהתאם לתוואי צירי הולכי רגל בתשריט התכנית.</p> <p>ג. תכנון מפורט של מעבר כביש מתחת למסילת הרכבת בהמשך רחוב הנרקיסים (תא שטח-2008) כחלופה להפרדה מפלסית שנקבעה בתת"ל 25/11 כאמור בסעיף 4.24.6 ו-4.24.7 בתכנית זו.</p> <p>ד. פתרון חניה למשתמשי הרכבת.</p> <p>ה. תחנות תחבורה ציבורית.</p> <p>ו. הבטחת מיגון אקוסטי של האזורים הסמוכים למתחם התחנה על ידי דפנות הבינוי של אזור התחנה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>תחנת הרכבת עתלית</p>
--	-----------------------------



<p>המשך מרכז היישוב במורדות רכס הכורכר מזרחית למסילה ולתחנת הרכבת (חלקו כלול בתכנית מתחם הרכס מכ/362 א').</p> <p>תת מתחם זה יהווה אזור תכנון מפורט ותכנית מפורטת באזור זה תיערך בהיוועצות עם רכבת ישראל.</p> <p><u>הוראות תכנית מפורטת יכללו בין היתר:</u></p> <p>א. הסדרת מערך הדרכים.</p> <p>ב. יישום זכויות הבנייה למסחר ולתעסוקה בתצורת בינוי מרקמית.</p> <p>ג. שמירת מבטים פתוחים אל הבריכות ואל מבצר עתלית מטיילת הרכס ומרחוב ההרדוף.</p> <p>ד. פיתוח רצף המרחב הציבורי, קישור בין אזור מרכז היישוב לבין המשך הפארק ההיישובי ברכס הכורכר.</p>	<p>תת מתחם 1.4 מרכז מזרחי</p>
---	-----------------------------------



6.15.2 מתחם 2

מתחם זה כולל את שטח מרקמי הבנייה הקיימים והמאושרים ושטחים חדשים לפיתוח, וקובע הוראות לעריכת תכניות מפורטות בתחומם. במסגרת המרקם הבנוי מוגדרים תתי מתחמים שהם עיקר המרקם הבנוי, אזווי שימור, אזווי התחדשות עירונית ואזווי בנייה חדשה.

- תת מתחם 2.1 – המרקם הבנוי
- תת מתחם 2.2 – נוה משה דרום
- תת מתחם 2.3 – נחלים מערב
- תת מתחם 2.4 – התחדשות עירונית לב עתלית
- תת מתחם 2.5 – מגורי חוף עתלית
- תת מתחם 2.6 – דרום עתלית
- תת מתחם 2.7 – שכונת הרכס
- תת מתחם 2.8 – חזית בריכות דרומיות

תתי המתחמים 2.2, 2.3, 2.4, 2.8 מהווים אזורים לתכנון מפורט. לכל אחד מאזורים אלו תיערך תכנית מפורטת, לתת המתחם בשלמותו.

**ייעודי קרקע עיקריים הכלולים במתחם זה:**

- אזור מגורים
- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- פארק / גן ציבורי
- מבנים ומוסדות ציבור

**סימונים נוספים:**

- מתחם לשימור
- אזור לשיקום והתחדשות
- אזור עיצוב מיוחד
- ציר הולכי רגל

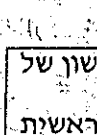



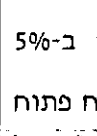
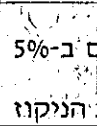
טבלת זכויות					6.15.2.1
גובה בנייה מירבי (קומות)	זכויות בנייה שטחים עיקריים אומדן יחידות דיור (מ"ר)	מסחר	מגורים	מגורים מיוחד	תת מתחם
2-3	120		21,600		2.2
3	95		13,300		2.3
*4-10	325	1000	46,120		2.4
1-3	242 ע"פ תכנית חכ/400	400	37,310		2.5
2-4	370 ע"פ חכ/17/הא		66,140		2.6
2-4	565 ע"פ תכנית מכ/362/א	8,670	70,610		2.7
2-3	140	1600	24,950		2.8
	5,830	8,670	7000	1,066,030	סה"כ

גובה הבנייה יהיה עד 4 קומות למעט במקומות לגביהם נקבע אחרת בתכנית מאושרת תקפה.

הוראות כלליות		6.15.2.2
1. הקצאה לצרכי ציבור: כ- 157 דונם או בהתאם לתדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור שיהיה תקף באותה עת.		<b>1. הקצאה לצרכי ציבור:</b>
2. הקצאה לשצ"פ: כ- 116 דונם. או בהתאם לתדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור שיהיה תקף באותה עת.		
במסגרת תכניות מפורטות ייקבעו מפלסי הקרקע הסופית באזורים הנמוכים מהמפלסים הנדרשים למניעת הצפות בהתאם לעקרונות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.		<b>מפלסי קרקע:</b>



6.15.2.3	הוראות מיוחדות לתת מתחמים										
<p><b>תת מתחם 2.1 המרקם הקיים</b></p>	<p>תת מתחם זה כולל את מרקמי הבינוי הקיימים וקובע הוראות לאישור תכניות מפורטות בתחומם:</p> <p><b>2.1.1 תחום מינימלי לעריכת תכנית מפורטת</b>                  מוסד תכנון בבואו לדון בתכנית מפורטת אשר מגדילה את מספר יחידות הדיור, זכויות הבנייה או גובה הבנייה יוכל לחייב הרחבת שטח התכנית כך שתכלול מרקם בנוי בשלמותו, וזאת על בסיס מערכת הרחובות, סוגי המבנים או התפקוד האורבאני. לחילופין יוכל מוסד התכנון לדרוש עריכת מסמך השתלבות אשר ייבחן את משמעות השינויים המבוקשים בתכנית והחלתם על אזורים נוספים על המרקם הסובב.</p> <p><b>2.1.2 תוספת זכויות בנייה ויחידות דיור</b>                  מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת לתגבור זכויות בתת מתחם זה יוכל, בכפוף לבחינת השתלבות התכנון המוצע במרקם הבנוי, זמינות תשתיות ושירותי ציבור ואיזון בזכויות בנייה, להעלות את צפיפות הבנייה ומספר יחידות הדיור על פי המדרגות הבאות:</p> <table border="1" data-bbox="304 772 1209 1086"> <thead> <tr> <th>צפיפות נטו בתכנית חדשה (יח"ד/דונם)</th> <th>אחוז בניה מקסימלי למגרש עיקרי</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>עד 2 יח"ד לדונם נטו (כולל)</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>מעל 2 ועד 3 יח"ד לדונם נטו (כולל)</td> <td>72%</td> </tr> <tr> <td>מעל 3 ועד 5 יח"ד לדונם נטו (כולל)</td> <td>75%</td> </tr> <tr> <td>מעל 5 יח"ד לדונם</td> <td>ללא שינוי</td> </tr> </tbody> </table> <p>א. באזור התחדשות עירונית המסומן בתשריט תותר צפיפות של 8 יח"ד לדונם, אחוז בנייה מקסימלי למגרש עיקרי 100%.</p> <p>ב. במתחמים לשימור לא תותר תוספת זכויות בנייה או יחידות דיור מכח סעיף זה אלא על פי סעיף 6.8.6 לתכנית וסעיף קטן 2.1.6 להלן.</p> <p><b>2.1.3 תוספת אחוזי בנייה בלבד</b></p> <p>א. ככל שלא תהיה תוספת יחידות דיור, מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת באזור זה יוכל להעלות את אחוזי הבנייה למגורים ב-10% לעומת אחוזי הבנייה שנקבעו בתכנית מפורטת מאושרת. עבור יחידות דיור התחדשות התוספת תהיה רק לפי האמור בסעיף 2.1.2 לעיל.</p> <p>ב. במתחמים לשימור לא תותר תוספת זכויות בנייה מכח סעיף זה אלא ינהגו בהם על פי סעיף 6.8.6 לתכנית וסעיף קטן 2.1.6 להלן.</p> <p><b>2.1.4 גובה בנייה:</b>                  גובה הבנייה יהיה עד 2 קומות. מוסד תכנון יוכל להתיר בנייה בגובה 3 קומות בהתאם לנספח בינוי לאורך רחובות ראשיים ובמקומות מרכזיים בשלד העירוני הסמוכים למבני ציבור ולמרכזים שכונתיים ולרחובות המחברים ביניהם, אם נוכח שהבינוי המוצע משתלב במרקם הבנוי או תורם לעיצוב העירוני.</p> <p><b>2.1.5 הוראות מיוחדות לאזורי התחדשות עירונית</b>                  לאזור ההתחדשות המסומן בתשריט התכנית תיערך תכנית מפורטת לשיקום והתחדשות בה ייקבעו זכויות בנייה בהתאם לסעיף 2.1.2 לעיל. התכנית תכלול בין היתר התייחסות להוראות עיצוב ובינוי והוראות לחידוש תשתיות ומרחב ציבורי. תכנית מפורטת לפינוי בינוי תהיה בסמכות הוועדה המחוזית.</p> <p><b>2.1.6 הוראות מיוחדות למתחמי שימור</b></p>	צפיפות נטו בתכנית חדשה (יח"ד/דונם)	אחוז בניה מקסימלי למגרש עיקרי	עד 2 יח"ד לדונם נטו (כולל)	60%	מעל 2 ועד 3 יח"ד לדונם נטו (כולל)	72%	מעל 3 ועד 5 יח"ד לדונם נטו (כולל)	75%	מעל 5 יח"ד לדונם	ללא שינוי
צפיפות נטו בתכנית חדשה (יח"ד/דונם)	אחוז בניה מקסימלי למגרש עיקרי										
עד 2 יח"ד לדונם נטו (כולל)	60%										
מעל 2 ועד 3 יח"ד לדונם נטו (כולל)	72%										
מעל 3 ועד 5 יח"ד לדונם נטו (כולל)	75%										
מעל 5 יח"ד לדונם	ללא שינוי										

	<p>מושבה א': גרעין המושבה ההיסטורית של עתלית שבמרכזו רח' המייסדים, הרחוב הראשון של המושבה. מושבה ב': מתחם לשימור הכולל מספר של מבנים ומבנים חקלאיים מתקופת ראשית ההתיישבות בחלק המערבי של עתלית לאורך רחוב הנרקיסים של היום.</p> <p><b>הוראות תכנון:</b></p> <p>א. לכל מתחם שימור בשלמותו תיערך תכנית שימור במסגרת הוראות סעיף 6.8. ב. תכנית השימור תכלול התייחסות לחידוש המרחב הציבורי מכלול שלם המחבר שטחים ציבוריים, שטחים עם זיקת הנאה לציבור ושטחים פרטיים פתוחים, תוך שימור והבלטה של מבנים היסטוריים שנשמרו ושחזור של שרידים ופרטי פיתוח אופייניים לתקופת ראשיתה של המושבה. ג. במסגרת תכנית מפורטת ניתן יהיה להוסיף באזור זה שימושי מסחר ושירותי תיירות עד 25% מכלל שטחי הבנייה, ללא תוספת זכויות בנייה. ד. מוסד תכנון יוכל להתיר תוספת זכויות בניה בהתאם לסעיף 6.8.3 ו-6.8.6 לתכנית זו. ה. גובה הבנייה יהיה עד 2 קומות. מוסד תכנון יוכל להתיר בנייה בגובה 3 קומות בהתאם לנספח בינוי אם הדבר נדרש לצורך הקטנת התכסית והבטחת שימור מבנים היסטוריים או עצים בוגרים.</p>	
	<p>תת מתחם מיועד לבינוי בחלק הדרומי של שכונת נוה משה. תת מתחם זה יהווה אזור תכנון מפורט.</p> <p><b>הוראות תכנון:</b></p> <p>ב. במסגרת תכנית מפורטת ניתן יהיה לשנות את תוואי הדרך המוצעת ובלבד שתישמר רציפות לדרום וחיבור לדרך היס. ג. צפיפות ממוצעת 4 יח"ד לדונם נטו. אחוז בנייה ממוצע 72%.</p>	<p><b>תת מתחם 2.2</b> <b>נוה משה</b> <b>דרום</b></p>
	<p>תת מתחם מיועד לבינוי במורדות המזרחיים של רכס הכורכר. תת מתחם זה יהווה אזור תכנון מפורט.</p> <p><b>הוראות תכנון:</b></p> <p>א. צפיפות ממוצעת 6 יח"ד לדונם נטו, אחוז בנייה ממוצע 84%. ב. שימור מרבי של תצורות הדופן המזרחית של רכס הכורכר, תוך הרחקת בינוי משטחים בעלי ערך נופי, טבעי או ארכיאולוגי. ג. תכנון אזורי הפארק הסמוכים לאזורי המגורים במקביל לתכנון אזורי המגורים. ד. מניעת חסימה והפרעה למבט אל הכתובת הפניקית החצובה בסלע עם אותיות ע"ת. ה. עיצוב כולל לחזית השכונה הפונה לדרך היס. ו. הגבלת גבול הבינוי דרומית לתוואי הדרך החצובה ("דרך הרוחות") החוצה את רכס הכורכר.</p>	<p><b>תת מתחם 2.3</b> <b>נחלים מערב</b></p>
	<p>אזור שיכונים וותיק "שכונת קנדי" בראש רכס הכורכר. תת מתחם זה יהווה אזור תכנון מפורט. על אזור זה חלה התכנית חכ/705.</p> <p><b>הוראות תכנון:</b></p> <p>- מוסד תכנון יוכל לאשר תכנית המשנה, את זכויות הבנייה או גובה הבנייה במסגרת מתחם זה, בתנאי שאינה חורגת מזכויות הבנייה הכוללות למתחם ומגובה 4 קומות או מספר קומות גבוה יותר שנקבע בתכנית מאושרת והיא מלווה בניתוח תכנוני של המתחם בכללותו. - תכנית מפורטת לפינוי בינוי תהיה בסמכות הוועדה המחוזית.</p>	<p><b>תת מתחם 2.4</b> <b>התחדשות לב</b> <b>עתלית</b></p>
	<p>במתחם זה יחולו הוראות תכנית חכ/400. מוסד תכנון הדרן בתכנית מפורטת באזור זה יוכל להעלות את אחוזי הבנייה למגורים ב-5% לעומת אחוזי הבנייה שנקבעו בתכנית חכ/400. בתכנון מפורט יש להבטיח כי השטח מעל מובל הניקוז במערב השכונה ישוקם כשטח פתוח שלא יהווה חץ.</p>	<p><b>תת מתחם 2.5</b> <b>מגורי חוף</b> <b>עתלית</b></p>
	<p>במתחם זה יחולו הוראות תכנית חכ/17/הא. מוסד תכנון הדרן בתכנית מפורטת באזור זה יוכל להעלות את אחוזי הבנייה למגורים ב-5% לעומת אחוזי הבנייה שנקבעו בתכנית חכ/17/הא. במתחם זה מסומן פשט הצפה בתמ"א 34 ב/3. במסגרת תכנית מפורטת תחובר מערכת הניקוז</p>	<p><b>תת מתחם 2.6</b> <b>דרום עתלית</b></p>

	<p>במתחם זה למובל ניקוז מקביל לכביש 7110 למניעת ההצפה.                  במתחם זה יחולו הוראות תכנית מכ/362/א                  הוראות תכנון:</p>	<p><b>תת מתחם 2.7</b>  <b>שכונת הרכס</b></p>
	<p>א. מוסד תכנון הדרך בתכנית מפורטת באזור זה יוכל להעלות את אחוזי הבנייה למגורים ב-5% לעומת אחוזי הבנייה שנקבעו בתכנית מכ/362/א.                  ב. ככל שיוחלט על ביצוע התוואי המאושר של הדרכים בתכנית מכ/362/א הדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>	
	<p>תת מתחם מיועד לבינוי שחלקו נכלל בתכניות מאושרות, בגדה המזרחית של בריכות המלח.                  תת מתחם זה יהווה אזור תכנון מפורט.  <b>הוראות תכנון:</b></p> <p>א. צפיפות ממוצעת 4 יח"ד לדונם נטו, אחוז בנייה ממוצע 72%.                  ב. תותר חזית מסחרית חלקית בחזית בריכות המלח                  ג. יותרו יחידות ארוח (צימרים)                  ד. במסגרת תכנית מפורטת תובטח נגישות מרבית של הציבור אל הטיילת לאורך שפת הבריכות ואל היס, ותובטח פתיחה חזותית ואקלימית למערב. עיצוב מבנים הפונים אל הטיילת בהתאם להנחיות נספח העיצוב העירוני.</p>	<p><b>תת מתחם 2.8</b>  <b>חזית בריכות דרומית</b></p>

**3.15.6 מתחם 3**

מבואות עתלית - ריכוז אתרי מורשת ונכסי טבע ונוף בחלק הצפוני של עתלית, ואזור תעסוקה סמוך למחלף עתלית בכניסה הצפונית ליישוב.

מתחם זה מחולק לשבעה תתי מתחמים. בתכנון תתי המתחמים במתחם זה יובטחו הקשרים בין מרכיבי המתחם השונים ויצירת מערכים רציפים בין היתר: לאורך נחל אורן, לאורך שדרת הושינגטוניות, לאורך חופי היס ולאורך רכסי הכורכר.

- תת מתחם 3.1 הכניסה לעתלית
- תת מתחם 3.2 מחנה המעפילים
- תת מתחם 3.3 מחפורת הכורכר
- תת מתחם 3.4 חרבת קרתא וחורשת לימור
- תת מתחם 3.5 חוף רחצה
- תת מתחם 3.6 החוף הצפוני
- תת מתחם 3.7 מחלף עתלית

תתי המתחמים 3.2, 3.3 מהווים אזורים לתכנון מפורט. לכל אחד מאזורים אלו תיערך תכנית מפורטת לתת המתחם בשלמותו.

**ייעודי קרקע הכלולים במתחם זה:**

- תעסוקה
- מסחר
- דרך ואו טיפול נוף
- מבנים ומוסדות ציבור ותיירות ועיצוב מיוחד
- פארק/גן ציבורי
- שמורת טבע
- חוף רחצה
- נחל / תעלה/ מאגר מים

**סימונים נוספים במתחם זה:**

- חורשה לשימור
- אתר לאומי - מחנה המעפילים
- תחום השפעה - רצועת נחל לתכנון על פי תמ"א 34 ב/3
- מתקן הנדסי 01 - משאבות בריכות מלח
- ציר להולכי רגל

	<b>טבלת זכויות</b>					<b>6.15.3.1</b>
	גובה מירבי (קומות)	שרותי חוף	אכסון	תעסוקה	מסחר	אתר לאומי
	בנייה מירבי					זכויות בנייה (מ"ר)

תת מתחם	7,450	97,550	תיירותי	-	תת מתחם
3.1	-	7,450	97,550	-	4
3.2	10,600	-	-	-	2
3.3	-	-	*11,000	-	2
3.4	-	-	-	-	-
3.5	-	-	-	**1000	1
3.6	-	-	-	-	-
3.7	-	-	-	-	-
סה"כ	10,600	7,450	97,550	11,000	1000

\* יותרו עד 200 חדרי אכסון תיירותי בכפוף למסמך סביבתי וליכולת הנשיאה של השטח תוך הפרדה ואי פגיעה באתר הלאומי הקיים. 1,000 מ"ר מתוך שטחי הבנייה ישמשו לאתר קמפינג.  
\*\* בנספח הפרוגרמה נכללו שרותי החוף במסגרת תחשיב שטחי המסחר בתכנית.

6.15.3.2	הוראות כלליות
שמירת ערכי טבע ונוף:	מתחם זה כולל רצף של אתרים ושטחים פתוחים בחלק הצפוני של עתלית ומשיק לאתרים נוספים במרחב חוף הכרמל. בין האתרים והערכים באזור זה: חופי הים ושמורת חוף גלים, נחל אורן, רכסי כורכר, אתרים ארכיאולוגיים, אתר לאומי של מחנה המעפילים ע"ש משה סנה ואתרי מורשת. לא נדרש תכנון סטטורי של מתחם זה בכללותו אולם תכניות מפורטות במתחם זה יתבססו על התייחסות מרחבית כוללת לערכי הטבע והנוף במרחב, לשמירתם ושילוב הפיתוח המוצע במסגרתם. כן יבטיחו תכניות מפורטות רצף נגישות ציבורית בין מכלול האתרים.
6.15.3.3	הוראות מיוחדות לתת מתחמים
תת מתחם 3.1 הכניסה לעתלית	מתחם זה כולל אזור תעסוקה סמוך למחלף ושטח ציבורי פתוח בין אזור התעסוקה והמחלף. במתחם זה מצוי הקטע המרכזי של שדרת הווינגטוניות ההיסטורית המיועד לשימור. <b>הוראות תכנון:</b> תיערך תכנית שלד לתת מתחם זה בשלמותו, בה תובטח שמירת השטחים הפתוחים והמוגנים הקבועים בתכנית המתאר. תכנית זו תלווה בנספח נופי. <b>הוראות תכנון לאזור התעסוקה:</b> א. ניתן יהיה להוסיף זכויות בנייה בשטח תכנית מכ/381 וכן להוסיף שטחי בנייה חדשים מצפון לה, בהתאם לזכויות המירביות המותרות בתכנית זו ולהנחיות סעיף 6.15.3.1. ב. בתכנית באזור הצפוני ישמרו, ככל הניתן, שורות העצים הקיימים בשטח. תכנית מפורטת לתוספת שטחי בנייה וזכויות בנייה תלווה בתכנית בינוי מפורטת אשר תבחן את חזות הבינוי מכיוון הכניסה ליישוב ותבטיח השתלבות במרחב הפתוח, בהתאם לעקרונות נספח העיצוב העירוני של תכנית זו. ג. גובה הבנייה יהיה עד 4 קומות. ד. בתכנית מפורטת להגדלת זכויות הבנייה באזור התעסוקה תיבחן האפשרות להבחיק הבינוי ככל הניתן מנחל אורן לצורך הרחבת המרחב הציבורי של הנחל ולהסדרת אזור חץ עם נטיעות להסתרה בממשק בין אזור התעסוקה לבין נחל אורן. ה. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת, עריכת חוות דעת סביבתית או תסקיר השפעה על הסביבה בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה. ו. במסגרת תכנית מפורטת של אזור התעסוקה ייקבע מיקום מדויק של חניון לרכב כבד ומסוף תחבורה ציבורית.
תת מתחם 3.2 מחנה המעפילים	אתר לאומי של מורשת התיישבות ומרחב נופי בחלק הצפוני של עתלית המיועד להמשך פיתוח אתר תיירות/חינוכי משולב תוך שמירה על ערכי טבע ונוף. תת מתחם זה מהווה אזור לתכנון מפורט. תכנית מפורטת במתחם זה תכלול מסמך נופי סביבתי. תכנית מפורטת במתחם זה תכלול סקר שימור ונספח שימור.
תת מתחם 3.3 מחפורת הכורכר	מחפורת כורכר בין מחנה המעפילים ותוואי מסילת הברזל ובו שרידי מבנים וביצורים מתקופת מלחמת העולם השנייה. מתחם זה יפותח כאתר ביקור ותיירות. תת מתחם זה מהווה אזור לתכנון מפורט.

<p><b>הוראות תכנון:</b></p> <p>א. בתכנית מפורטת לתת המתחם ייקבעו הוראות להקמת אתר תיירותי קולט קהל בו יותרו עד 200 יחידות אכסון תיירותי בכפוף למסמך סביבתי וליכולת הנשיאה של השטח תוך הפרדה ואי פגיעה באתר הלאומי הקיים, שטח ומתקנים לקמפינג ואתר ביקור.</p> <p>ב. גובה הבנייה לא יחרוג מגובה רכס הכורכר.</p> <p>ג. התכנית המפורטת תלווה במסמך נופי-סביבתי שייבחן את יכולת הנשיאה של השטח תוך הפרדה ואי פגיעה באתר לאומי קיים.</p> <p>ד. התכנון המפורט ישמור, ככל הניתן, על מערך מפלסי הקרקע הקיימים, על חשיפת מתלולי הכורכר בעקבות החציבה ועל מכלולי הצמחייה הקיימים בשטח.</p> <p>ה. תכנית מפורטת במתחם זה תכלול סקר שימור ונספח שימור. התכנית תתייחס לשימור מבנים וביצורים היסטוריים בתחום המחצבה הצפונית, לשילובם בניוני המוצע ולהכשרתם לשימוש חדש.</p> <p>ו. בתכנון מפורט יובטח כי השימושים בחלק המערבי של המתחם לא ייצרו זיהום לכיוון החוף ולא ייפגעו באזורי הטלה של צבי הים בחוף וזאת על בסיס מסמך מקצועי שיוכן על ידי יועץ תאורה.</p> <p>ז. תכנית מפורטת באזור זה תכלול הוראות לפיהן הבינוי ייעשה ככל הניתן תוך שמירה והבטחת נצפות לים, ע"י שימוש במגוון אמצעים תכנוניים.</p> <p>ח. תכנית מפורטת למתחם זה תובא לאישור הולחוף.</p>	
<p>שמורת טבע, פארק ושטח ציבורי פתוח ברכס הכורכר ובמורדותיו.</p> <p><b>הוראות תכנון:</b></p> <p>בתכנון ופיתוח השטח יובטח מערך נגישות רציף בין השטחים הפתוחים במתחם וקישורו לשטחים פתוחים מדרום, מצפון, ממערב וממזרח.</p>	<p><b>תת מתחם 3.4</b> <b>חרבת קרתא וחורשת לימור</b></p>
<p>מוקד ביקור, חוף רחצה ומרכז שירותי חוף בתפר שבין שמורת חוף גלים, נחל אורן ואגן בריכות המלח והצפרות.</p> <p><b>הוראות תכנון:</b></p> <p>א. זכויות בנייה עד 1,000 מ"ר על פי תכנית מאושרת חכ/340 (תא שטח 701).</p> <p>ב. מיקום מבנה החוף ועיצובו יבטיחו שמירת מבטים פתוחים אל חוף הים, אל אגן בריכות המלח ולכיוון מבצר עתלית.</p> <p>ג. חנייה לבאי החוף תמוקם ככל הניתן באזורים עורפיים ומופרים.</p> <p>ד. הנחיות לתכנית מפורטת למזח והמשאבות (מתקן הנדסי מס' 1):</p> <p>1. תכנית מפורטת תקבע הנחיות לתכנון המזח. תכנון המזח יבטיח נגישות הציבור למזח, ובכלל זה קביעת רוחב המזח והוראות להקמת מקומות ישיבה, מתקני הצללה וקביעת שימושים ציבוריים נוספים המתאימים למאפייני המקום.</p> <p>2. תמיכת המזח תיעשה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. גובה המזח יותאם למניעת הסתרה.</p> <p>3. התכנית תובא לאישור הולחוף.</p>	<p><b>תת מתחם 3.5</b> <b>חוף הרחצה</b></p>
<p>מתחם החוף הצפוני של עתלית הכולל את שטח שמורת הטבע חוף גלים וכן שטחים כלואים בין כביש מס' 2 ומסילת הברזל.</p> <p>בתא שטח 253 לא תותר כל בנייה למעט הרחבת המסילה והדרך</p>	<p><b>תת מתחם 3.6</b> <b>החוף הצפוני</b></p>
<p>מתחם זה כולל את מחלף עתלית על כביש 2. במסגרת המחלף נכלל חלק משדרת הווינגטוניות המיועדת לשימור. בתכנית מפורטת תיבחן האפשרות להסדרת שביל הולכי רגל ורוכבי אופניים וגשר לחציית הכביש במקביל לשדרה (במיקום חציית נחל אורן)</p>	<p><b>תת מתחם 3.7</b> <b>מחלף עתלית</b></p>



#### 4.15.6 מתחם 4

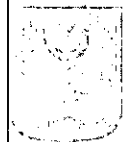
מקבץ אתרים ואזורי פעילות ציבורית בחלק הדרומי של עתלית.  
**תתי מתחמים:**

- תת מתחם 4.1 מרכז ספורט יישובי
- תת מתחם 4.2 מקבץ ציבורי, מרחב האנדרטה
- תת מתחם 4.3 אזור הכפר הארמני "שיית' בורייק" והרכס הדרום מזרחי

תתי המתחמים 4.1, 4.2 מהווים אזורים לתכנון מפורט. לכל אחד מאזורים אלו תיערך תכנית מפורטת לתת המתחם בשלמותו.

**ייעודי קרקע עיקריים הכלולים במתחם זה:**  
 קרקע חקלאית  
 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור  
 יער  
 שמורת טבע  
 ספורט ונופש  
 שטח ציבורי פתוח  
 נחל/ מאגר/ תעלה (נחל מערות)

**סימונים נוספים:**  
 ציר הולכי רגל




6.15.4.1		טבלת זכויות	
גובה בנייה מירבי (קומות)	ספורט	זכויות בנייה (מ"ר)	
		מסחר	תת מתחם
2	2,500	500	4.1
3	-	-	4.2
-	-	-	4.3
-	2500	500	סה"כ

6.15.4.2	הוראות כלליות
<b>שמירת ערכי טבע ונוף:</b>	מתחם זה כולל רצף של אתרים ושטחים פתוחים בחלק הדרומי של עתלית ומשיק לאתרים נוספים במרחב חוף הכרמל. בין האתרים והערכים באזור זה: רכסי הכורכר, יער, שטחים פתוחים, נחל מערות, שרידי הכפר הארמני שייך בורייק, מוצא מעתלית לחוף נוה ים.  תכניות מפורטות במרחב זה יתבססו על התייחסות מרחבית כוללת לערכי הטבע, הנוף והמורשת במרחב, לשמירתם ושילוב הפיתוח המוצע במסגרתם. כן יבטיחו תכניות מפורטות רצף נגישות ציבורית בין מכלול האתרים.


6.15.4.3	הוראות מיוחדות לתת מתחמים
<b>תת מתחם 4.1 מרכז ספורט</b>	תת מתחם זה מהווה אזור לתכנון מפורט.  <b>הוראות תכנון:</b> א. תכנית מפורטת למתחם תכלול נספח בינוי אשר יבטיח השתלבות והיטמעות של הבינוי והתשתיות הפיסיות במרקם הנופי.
<b>תת מתחם 4.2 מכלול האנדרטה</b>	תת מתחם זה מהווה אזור לתכנון מפורט. מתחם זה כולל עתודת קרקע להקמת בית ספר על ייסודי ליישוב בשטח של כ- 34 דונם  <b>הוראות תכנון:</b> זכויות הבנייה לבית הספר ייקבעו בהתאם לסעיף 4.8.2 בהוראות תכנית זו בהתאם למאפייני השטח. תכנית מפורטת למתחם תכלול נספח בינוי אשר יבטיח השתלבות והיטמעות של הבינוי והתשתיות הפיסיות במרקם הנופי.



שרידי הכפר הארמני שיח' בורייק, יער נטע אדם קיים על פי תמ"א 22 והחלק הצפוני של שמורת טבע עתלית.	<b>תת מתחם 4.3</b> <b>שיח' בורייק</b>
--	--

6.15.5 מתחם 5 : אגן בריכות המלח והצפרות	
אגן בריכות המלח, וחופי הים המצויים ממערב להן – הוא המשאב הנופי-סביבתי העיקרי במרחב עתלית, וליבת פארק עתלית.	
<b>יעודי קרקע עיקריים כלולים במתחם זה:</b>	
	א. נחל/תעלה/מאגר מים - בריכות מלח וצפרות ב. נחל/תעלה/מאגר מים - בריכות מלח וצפרות – עם הנחיות מיוחדות ג. נחל/תעלה/מאגר מים - בריכות מלח וצפרות – עם עיצוב מיוחד ד. שטחים פתוחים עם עיצוב מיוחד
דרכים.	
<b>סימונים נוספים:</b> ציר להולכי רגל	
מתחם זה אינו מחולק לתתי מתחמים.	

1. הוראות כלליות	
א. למתחם זה תוכן תכנית שלד להבטחת משטר המים בבריכות, שמירה על הסכרים בין בריכות המלח, המערכת האקולוגית של הבריכות והבטחת נגישות ציבורית. תכנית השלד תבטיח המשך תחזוקת והפעלת הממשק האקולוגי של הבריכות ותיערך בהתייעצות עם משרד הביטחון ועם אקולוג עופות מומחה. הכנת תכנית כאמור תהיה תנאי לאישור תכניות מפורטות באזורי תכנון 1.1, 1.2. ב. תכנית מפורטת בתחום מתחם זה הכוללת את אזור הליבה לשימור המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות, תובא לאישור הולח"ף.	<b>חובת תכנון כולל:</b>

6.15.6 מתחם 6 : מרחב החוף	
אזור מבצר עתלית, מפרץ עתלית וחופים חוליים וסלעיים מדרום לו.	
<b>ייעודי קרקע עיקריים במתחם זה:</b>	
	א. שטחים פתוחים ב. שמורת טבע ג. חוף רחצה ד. גן לאומי ה. בית עלמין

6.15.6.1 הוראות כלליות	
א. עד תום השימוש הצבאי תערך מדי 5 שנים הערכה מחודשת לצמצום ככל הניתן של אזורים מוגבלים לשהייה ולפעילות מחוץ לתחומי המתקן, בהתאם למאפייני הפעילות ולטכנולוגיה שתהיה בשימוש. ב. עם תום השימוש הצבאי תוכן תכנית שלד לכל המתחם. התכנית תבטיח שמירה על ערכי הסביבה החופית והימית, שמירה על אתרים ארכיאולוגיים וערכי מורשת, השתלבות הבינוי והפיתוח בסביבה, ותתייחס לממשק עם בריכות המלח. ג. שימוש בחוף הרחצה יותר רק לאחר פינוי המחנה הצבאי. ד. תישמר רציפות ציר הולכי רגל ממערב לבריכות המלח.	

6.15.7 מתחם 7 : עורף חקלאי וחוות אהרונסון	
שטחים חקלאיים בתחום התכנית, מזרחית לכביש החוף מס' 2 המיועד להמשך שימושים חקלאיים וחוות	

	<p>אהרונסון המהווה אתר מורשת לאומי.</p> <p><b>יעודי קרקע וסימונים עיקריים כלולים במתחם זה:</b>  קרקע חקלאית – עם הנחיות מיוחדות (חוות אהרונסון)  קרקע חקלאית – עיצוב מיוחד  שדרה לשימור  אתר לאומי – חוות אהרונסון  ציר הולכי רגל  נחל/ תעלה/ מאגר (נחל אורן)</p>
	<p><b>6.15.7.1 הוראות מיוחדות לתת מתחמים</b></p>
	<p><b>תת מתחם 7.1 עורף חקלאי</b></p> <p>שטח חקלאי בו לא יותר בניו, למעט קירווי צמחי.</p>
	<p><b>תת מתחם 7.2 חוות אהרונסון</b></p> <p>שטח חוות הנסיונות של אהרון אהרונסון המיועדת לשימור ולפיתוח כאתר מורשת וחינוך:</p> <p><b>הוראות מיוחדות לאתר הלאומי חוות אהרונסון המסומן בתשריט</b></p> <p>א. תיערך תכנית מפורטת לתחום האתר הלאומי בשלמותו. במסגרת תכנית, כאמור, יובטח הממשק התפקודי והחזותי בין חוות אהרונסון ובין יתר חלקי מתחם התכנון ובכלל זה שדרת הווינגטוניות, נחל אורן ומסלולי הטיול לאורכו.</p> <p>ב. הוראות הבנייה במתחם חוות אהרונסון ייקבעו בתכנית מפורטת בה יכללו שימושי תיירות, תיירות חקלאית וחינוך. לא יותרו שימושי תעסוקה. בהוראות תכנית מפורטת יצויין עבור תא השטח של חוות אהרונסון (1250) כי שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>ג. תכנית מפורטת לאתר תערך על בסיס תסקיר או דו"ח סביבתי אשר יתייחס גם למתקני התשתית הסמוכים והשפעתם, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. התכנית תבטיח שימור של מערך המבנים שבחוה, לרבות פיתוח השטח ומינלי צמחיה אופייניים למקום ולתקופה וכן שימור של שדרת עצי הווינגטוניות, על פי הנחיות אגרונום ואדריכל נוף. תכנון ציר הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך השדרה.</p> <p><b>הוראות מיוחדות לאזור עיצוב מיוחד המסומן בתשריט</b>  תיאסר הקמה של חממות, ומבנים חקלאיים באזור זה לשמירת מבט פתוח אל השדרה ההיסטורית.</p>





**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה

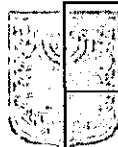


**7.2 מימוש התכנית**

--

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועדת היגוי בינמשרדית		חתימה:



מגיש התוכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: משרד הבינוי והשיכון		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	מדינה ואחרים שם ומספר תאגיד:		חתימה:



עורך התוכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	קלאודיו מילול שם ומספר תאגיד: מילול קורן ארכיטקטורה ובינוי ערים 557939279		חתימה:







שם הנוהל: נוהל מבאיית	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
	עדכון: 30.3.15

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית<sup>1</sup>**

**מספר התכנית: 303:0161620**

(להלן "התכנית")

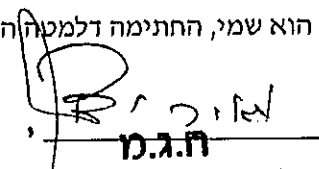
אני החתום מטה שם **יצחק מאיר** ת.ז. **51268035** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

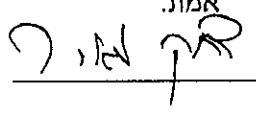
1. אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
2. אני מומחה לתחום **מים וביוב** ויש בידי תעודה מטעם **משרד העבודה והרווחה** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **28393**.  
או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

שם הנספח		מועד יצירה במערכת
תאריך	שעה	
1. מים	9/4/17	14:03:50
2. ביוב	9/4/17	14:04:10

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
4. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
5. אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

22.6.17

  
**יצחק מאיר**  
 חתום
 

  
**יצחק מאיר**  
 שם העורך

**ה.ג.מ.**  
 תכנון תשתיות חתימה (1998) בע"מ

תאריך

<sup>1</sup> יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה לחגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.



שם הנוהל: נוהל מבא"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
	עדכון: 30.3.15

**חתימת עורך ראשי<sup>1</sup>**

מספר התכנית: **303:0161620**

גרסת הוראות: **85**

גרסת תשריט: **58**

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **אירית צרף נתניהו** ת.ז. **054761309** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כולל ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

תאריך: 25/6/2018

חתימה:

שם העורך: אירית צרף נתניהו

<sup>1</sup> יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם. זהה לגרסאות הרשומות בו.



שם הנוהל: נוהל מבא"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית**

**מספר התכנית: 303-0161620**  
(להלן "התכנית")

55098651

אני החתום מטה שם **אמיר בלום** ת.ז. \_\_\_\_\_ מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית. *אני אמיר בלום*
- אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 28920 או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
- הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי \_\_\_\_\_

שם הנספח		מועד יצירה במערכת
תאריך	שעה	
1. פרוגרמה	19/6/17	15:22:29
2. נופי-סביבתי	18/6/17	13:11:56

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת. *מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ*

שם העורך: מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ  
חתימה: \_\_\_\_\_  
תאריך: 21/6/17

**יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.**

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.



שם הנוהל: נוהל מבאי"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: תתימות ותצהירים
	עדכון: 30.3.15

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית<sup>1</sup>**

**מספר התכנית: 303-0161620**  
(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **חיים אבירם** ת.ז. **1524099** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום **תחבורה** שלא חלה לגביי חובת רישוי.
- הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה במערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
14:03:25	9/4/17	1. תחבורה
13:13:26	18/6/17	2. תשתיות

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

23/6/2017  
תאריך

חתימה

חיים אבירם  
שם העורך

<sup>1</sup> יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.



תאריך: 02	מספר: 03
תאריך: 30.3.15	מספר: 03

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית**

**מספר התכנית: 303-0161620**  
(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **טובי אלפנדר** ת.ז. **69363653** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום  ויש בידי תעודה מטעם  (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא . או לחילופין (מתק את המיותר):  
אני מומחה בתחום **פרוגרמה** שלא חלה לגבי חובת רישוי.
- הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה במערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
15:22:29	19/6/17	1. פרוגרמה
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	2. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

21/6/2017  
תאריך
  
חתימה
טובי אלפנדר  
שם העורך

<sup>1</sup> יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.  
הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.



שם הנוהל: נוהל מבאי"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
	עדכון: 30.3.15

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית:**

**מספר התכנית: 303:0161620**  
(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **מאיר רוזנטל** ת.ז. **51437796** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_.  
או לחילופין (מתק את המיותר):  
אני מומחה בתחום **מים, ביוב וניקוז** שלא חלה לגביו חובת רישוי.
- הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה במערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
13:18:33	18/6/17	1. ניקוז
13:13:26	18/6/17	2. תשתיות

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את תווך דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

 שם העורך  
 חתימה  
 תאריך

<sup>1</sup> יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידי דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.




## הצהרת המודד – נוהל מבא"ת

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריטת 1.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך  
 עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : **303-0161620**

רמת דיוק. הקו הכחול והקדסטר:

מדידה גרפית.

קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי ~~מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית~~ המדידה המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 11/15  
 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים  
 שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית  
 מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד ר' רותם מספר רשיון 545 חתימה [חתימה] תאריך 25/6/17

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי,  
 נבדקה על ידי וגמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים  
 שבתוקף.

שם המודד \_\_\_\_\_ מספר רשיון \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

1 מועד עדכניות המדידה יהיה על פי הרשום במסמך זה. אין צורך לתקן את המועד בתצהיר המודפס על גבי שובר התשריט.



שם הנורהל: נוהל מבאי"ת	מנהדרת: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
	עדכון: 30.3.15

**חתימת עורך ראשי**

**מספר התכנית: 303-0161620**

**גרסת הוראות: 85**

**גרסת תשריט: 58**

(להלן "החתימה")

אני החתום מטה שם **צביקה קורן** ת.ז. **28080216** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כולל ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

מילול-קורן  
ארכיטקטורה ובינוי ערים  
עוסק מוגשה 557939279

25/6/17 תאריך

חתימה

צביקה קורן שם העורך

<sup>1</sup> יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את-הודרישה לחתימת עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם וזהה לגרסאות הרשומות בו.



מהדורה: 02	שם הנוהל: נוהל מבאיית	
עזכון: 30.3.15	תחום משני: חתימות ותצהירים	תחום ראשי: מסמכים נלווים

**חתימת עורך ראשי**

**מספר התכנית: 303:0161620**

**גרסת הוראות: 85**

**גרסת תשריט: 58**

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **קלאודיו מילול** ת.ז. **12225439** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כולל ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתך, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה

אמת.

**מילול-קורן**  
 ארכיטקטורה ובינוי ערים  
 עוסק מורשה 557939879

\_\_\_\_\_ שם העורך  
 \_\_\_\_\_ חתימה  
 \_\_\_\_\_ תאריך 25/6/17

<sup>1</sup> יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידי. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם זהה לגרסאות הרשומות בו.



שם הנוהל: נוהל מבא"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
	עדכון: 30.3.15

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית<sup>1</sup>**

**מספר התכנית: 303-0161620**  
(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **רות לובנטל** ת.ז. **834309** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיון):  
אני מומחה בתחום **כלכלה** שלא חלה לגביו חובת רישוי.
- הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה במערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
15:22:29	19/6/17	1. פרוגרמה
		2.

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

שם העורך: \_\_\_\_\_  
חתימה: \_\_\_\_\_  
תאריך: 24.6.17

<sup>1</sup> יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצדופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-דדו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זחה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.



שם הנהל: נוהל מבאיית	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
	עדכון: 30.3.15

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית**

**מספר התכנית: 303-0161620**  
(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **שמואל עין יהב** ת.ז. \_\_\_\_\_ מס' זהות **054280656** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמשפרת הוא \_\_\_\_\_ או לחלופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגבי חובת רישוי.
- הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי \_\_\_\_\_

מועד יצירה במערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
13:11:56	18/6/17	1. נופי-סביבתי
		2.

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה

21/6/17

*[Signature]*

שמואל עין יהב - יועץ סביבתי  
אבירים ד.נ. מרום הגליל 13806  
טלפקס: 04-9870718 נייד: 052-4345718

תאריך

חתימה

שם העורך

יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי המסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.



שם הנוהל: נוהל מבאי"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

**חתימות מקדמי התכנית<sup>1</sup>**

אנו החתומים מטה<sup>2</sup> חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' 85 וגרסת תשריט מס' 58 של תכנית מס' 303-0161620

תאריך: 22.6.17	שם: האלוף יוסטמן יו"ר ועדיו היה יאני הכינום 06727978	מגיש <sup>3</sup> התוכנית
חתימה:	שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 22/6/17	שם: יו"ר / מ"מ / מ"מ 029300126	מגיש <sup>4</sup> התוכנית
חתימה:	שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג:	שם:
חתימה:	שם ומספר תאגיד:	יזם
תאריך:	סוג:	שם:
חתימה:	שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע

<sup>1</sup> יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מוגה התדפיס שלהם וזה לגרסאות הרשומות בו.

<sup>2</sup> ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל דף חתימות יכיל את מספר התכנית ואת מספרן של הגרסאות עליהן חותמים בעלי העניין הרשומים בו.

<sup>3</sup> במקרה בו מגישי התכנית הם בעל עניין בקרקע ויש יותר משלושה מהם, הם חייבים למנות יזם מטעמם ולייפות את כוחו. במקרה כזה, הם ייפו גם את כוחו לחתום בשמם בסעיף "בעל עניין בקרקע".

<sup>4</sup> במקרה בו מגישי התכנית הם בעל עניין בקרקע ויש יותר משלושה מהם, הם חייבים למנות יזם מטעמם ולייפות את כוחו. במקרה כזה, הם ייפו גם את כוחו לחתום בשמם בסעיף "בעל עניין בקרקע".



שם הנחה: נוהל מבאיית	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית:**

**מספר התכנית: 303-0161620**  
(להלן "התכנית")

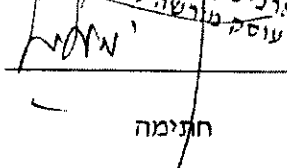
אני החתום מטה שם **קלאודיו מילול** ת.ז. **12225439** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

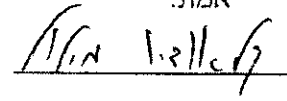
- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום **ארכיטקטורה** ויש בידי תעודה מטעם **משרד העבודה והרווחה** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **116318**.  
או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגבי חובת רישוי.  
הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה במערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
15:57:20	19/6/17	1. הוראות מלאות
13:54:04	09/04/17	2. חלוקה למתחמים

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה המיוחס לי הוא חתימתו האמתית, ותוכן תצהירי זה אמת.

2/7/17

  
 חתימה
 

  
 שם העורך

**יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.**

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידי דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם וזהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.  
הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.



שם תוהל: נוהל מבאיית	מחזור: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
	עדכון: 30.3.15

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית**

**מספר התכנית: 303-0161620**  
(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **קלאודין מילול** ת.ז. **12225439** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
2. אני מומחה לתחום **ארכיטקטורה** ויש בידי תעודה מטעם **משרד העבודה והרווחה** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **116318**.  
או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביי חובת רישוי.

3. הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה במערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
15:22:29	19/6/17	1. פרוגרמה
13:54:57	09/04/17	2. מפת ערכי טבע נוף ומורשת

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

4. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

5. אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי **ההחתימה** דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.  
עסק מורשה 557939279

שם העורך \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך 4/4/17

**יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסוד את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.**

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מתליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.





שם הנוהל: נוהל מביאות	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
	עדכון: 30.3.15

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית**

**מספר התכנית: 303-0161620**

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **קלאודיו מילול** ת.ז. **12225439** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום **ארכיטקטורה** ויש בידי תעודה מטעם **משרד העבודה והרווחה** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **116318** או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגבי חובת רישוי.

- הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה במערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
13:13:26	18/06/17	1. תשתיות
13:11:56	18/06/17	2. נופי-סביבתי פארק עתלית

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שם המומחה המצוין, ותוכן התצהיר זה אמתי.

שם המומחה  
ת.ז.  
מילול-קורן  
557939279

4/7/17  
4/7/17  
557939279

תאריך חתימה שם המומחה

**יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכנת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.**

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.



שם הנוהל: נוהל מבאיית	מהדורת: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית**

**מספר התכנית: 303-0161620**

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **קלאודיו מילול** ת.ז. **12225439** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום **ארכיטקטורה** ויש בידי תעודה מטעם **משרד העבודה והרווחה** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **116318**.  
או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
- הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה במערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
13:20:35	18/06/17	1. מתחמים ומבנים לשימור
13:19:27	18/06/17	2. תשריט מצב מאושר

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה **קלאודיו מילול** הוא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמתי.  
עוסק מורשה 557939279

4/8/17
[חתימה]
[חתימה]

תאריך
חתימה
שם העורך

**יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.**

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם וזה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.



שם הנוהל: נוהל מבאיית	מחזורית: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	עדכון: 30.3.15
תחום משני: חתימות ותצהירים	

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית**

**מספר התכנית: 303-0161620**  
(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **קלאודיו מילול** ת.ז. **12225439** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום **ארכיטקטורה** ויש בידי תעודה מטעם **משרד העבודה והרווחה** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **116318** או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביי חובת רישוי.

- הנספח/ים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה במערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
14:28:20	09/04/17	1. הקטנת תשריט התכנית
		2.

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא **שם המומחה** שלמטה **הוא חתימתי**, ותוכן תצהירי זה אמת.

4/7/17  
תאריך

**מילול קלאודיו**  
מילול קלאודיו  
מס' מורשה 557939279  
[חתימה]  
חתימה

[חתימה] 12/1/17  
שם העורך

**יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' למסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.**

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.



שם הנוהל: נוהל מבאיית	מחזורת: 02
תחום ראשי: בסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
	עדכון: 30.3.15

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית<sup>1</sup>**

**מספר התכנית: 303-0161620**  
(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **צביקה קורן** ת.ז. **28080216** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום **ארכיטקטורה** ויש בידי תעודה מטעם **משרד העבודה והרווחה** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **105768**.  
או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביי חובת רישוי.

- הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

שם הנספח		מועד יצירה במערכת
שעה	תאריך	
1. הוראות מלאות	19/6/17	15:57:20
2. חלוקה למתחמים	09/04/17	13:54:04

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי החתימה, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

תאריך: 2/7/17      חתימה: [חתימה]      שם העורך: צביקה קורן

<sup>1</sup> יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.



שם הנוהל: נוהל מבאי"ת	מנהדרת: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית:**

**מספר התכנית: 303-0161620**  
(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **צביקה קורן** ת.ז. **28080216** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום **ארכיטקטורה** ויש בידי תעודה מטעם **משרד העבודה והרווחה** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **105768**.  
או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
- הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה במערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
15:22:29	19/6/17	1. פרוגרמה
13:54:57	09/04/17	2. מפת ערכי טבע נוף ומורשת

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה **מילול-קורן** הוא חתימתה של דלמטה **מילול-קורן** ותוכן תצהירי זה אמת.  
עוסק מורשה 557939279

9.7.2017
[חתימה]
צביקה קורן  
 תאריך חתימה שם העורך

**יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.**

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.



שם הנוהל: נוהל מבאית	מחזור: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית:**

**מספר התכנית: 303-0161620**  
(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **צביקה קרון** ת.ז. **28080216** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום **ארכיטקטורה** ויש בידי תעודה מטעם **משרד העבודה והרווחה** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **105768** או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביי חובת רישוי.

- הנספח/ים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה במערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
13:13:26	18/06/17	1. תשתיות
13:11:56	18/06/17	2. נופי-סביבתי פארק עתלית

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא **ארכיטקטורה** והוא **מיוזם בינינו ערים** חתימתו היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

4.7.2017  
תאריך

צביקה קרון  
חתימה

צביקה קרון  
שם העורך

**יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.**

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.



שם הנוהל: נוהל מבאי"ת	מנהדרה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	עדכון: 30.3.15
תחום משני: חתימות ותצהירים	

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית:**

**מספר התכנית: 303-0161620**  
(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **צביקה קורן** ת.ז. **28080216** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום **ארכיטקטורה** ויש בידי תעודה מטעם **משרד העבודה והרווחה** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **105768** או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.

- הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה במערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
13:20:35	18/06/17	1. מתחמים ומבנים לשימור
13:19:27	18/06/17	2. תשריט מצב מאושר

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי וששתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שם החתימה המלא של בעל המקצוע, ותוכן תצהירי זה אמת.

4.7.2017  
תאריך

מיילול-דויד  
מילול-דויד  
החתימה  
עוסק מורשה 557939279  
חתימת

צביקה קורן  
שם העורך

**יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.**

הגשת תצהיר זה מכטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.



שם הנוהל, מהלך מבאית	מזהורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
	עדכון: 30.3.15

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית**

**מספר התכנית: 303-0161620**  
 (להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **צביקה קורן** ת.ז. **28080216** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום **ארכיטקטורה** ויש בידי תעודה מטעם **משרד העבודה והרווחה** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **105768** או לחילופין (מחק את המיותר):  
 אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
- הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה במערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
14:28:20	09/04/17	1. הקטנת תשריט התכנית
		2.

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
  - הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
  - אני מצהיר כי השם דלמטה חתומה/החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.
- 6.7.2014 תאריך  
 חתימה  
 שם העורך

**יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.**  
 הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המיס המוטבעת על התדפיס.  
 הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עמ"י נוהל תנאי סף.





שם הנוהל: נוהל מבאיית	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
	עדכון: 30.3.15

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית:**

**מספר התכנית: 303-0161620**  
(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **אירית צרף נתניהו** ת.ז. **54761309** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום **ארכיטקטורה** ויש בידי תעודה מטעם **רשם המהנדסים והאדריכלים** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **32754** או לחילופין (מתק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
- הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה במערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
15:57:20	19/6/17	1. הוראות מלאות
13:54:04	09/04/17	2. חלוקה למתחמים

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

02/7/2017  
תאריך

אירית צרף נתניהו  
אדריכלות ובינוי אדום  
דרך חיים 54 א' נתניה  
ע.מ. 054761309

חתימה

אירית צרף נתניהו  
שם העורך

**יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.**

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצחיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.



שם הנהל נוהל גובאית	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
	עדכון: 30.3.15

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית:**

**מספר התכנית: 303-0161620**  
(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **אירית צרף נתניהו** ת.ז. **54761309** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום **ארכיטקטורה** ויש בידי תעודה מטעם **רשם המהנדסים והאדריכלים** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **32754** או לחלופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגבינו חובת רישוי.
- הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה במערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
15:22:29	19/6/17	1. פרוגרמה
13:54:57	09/04/17	2. מפת ערכי טבע נוף ומורשת

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה

05/7/2017  
תאריך

אירית צרף-נתניהו  
אדריכלות ומעצבים  
דרך היסוד 5 א, חיפה  
ע.מ. 961309

חתימה

אירית צרף נתניהו  
שם העורך

**יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.**

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם וזהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.



שם הנוהל: נוהל מבאי"ת	מזהירה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
	עדכון: 30.3.15

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית:**

**מספר התכנית: 303-0161620**  
(להלן "התכנית")

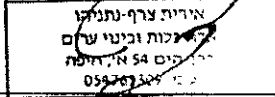
אני החתום מטה שם **אירית צרף נתניהו** ת.ז. **54761309** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום **ארכיטקטורה** ויש בידי תעודה מטעם **רשם המהנדסים והאדריכלים** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **32754** או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגבינו חובת רישוי.
- הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה במערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
13:13:26	18/06/17	1. תשתיות
13:11:56	18/06/17	2. נופי-סביבתי פארק עתלית

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה

05/7/2017

  
 חתימה
 

אירית צרף נתניהו  
 שם העורך

<sup>1</sup> יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.  
 הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.  
 הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.



שם הגוף: נוהל מבא"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים ולווים	עדכון: 30.3.15

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית:**

**מספר התכנית: 303-0161620**  
(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **אירית צרף נתניהו** ת.ז. **54761309** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום **ארכיטקטורה** ויש בידי תעודה מטעם **רשם המהנדסים והאדריכלים** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **32754** או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביי חובת רישוי.

- הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה במערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
13:20:35	18/06/17	1. מתחמים ומבנים לשימור
13:19:27	18/06/17	2. תשריט מצב מאושר

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה

אמת  
 אישיות צדף-נתניהו  
 אחריות וביטוי עצים  
 דרך ת"מ 54 א.ח.מ.ה  
 ע.מ. 054761309

05/7/2017      תאריך

אירית צרף נתניהו      שם העורך

**יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.**

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.



מחזור: 02	שם הנהל: נוהל מבא"ת
עדכון: 30.3.15	תחום משני: חתימות ותצהירים

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית:**

**מספר התכנית: 303-0161620**  
(להלן "התכנית")

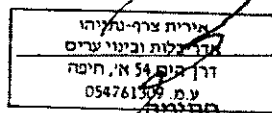
אני החתום מטה שם **אירית צרף נתניהו** ת.ז. **54761309** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום **ארכיטקטורה** ויש בידי תעודה מטעם **רשם המהנדסים והאדריכלים** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **32754** או לחילופין (מתק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
- הנספח/ים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה במערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
14:28:20	09/04/17	1. הקטנת תשריט התכנית
		2.

- אני בעל המזמחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה

05/7/2017  
תאריך



אמת  
שם העורך  
אירית צרף נתניהו

**יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.**

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.



שם הנוהל: נוהל מבאיית	מחזור: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	עדכון: 30.3.15

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית:**

**מספר התכנית: 303-0161620**  
 (להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **אירית צרף נתניהו** ת.ז. **54761309** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום **ארכיטקטורה** ויש בידי תעודה מטעם **רשם המהנדסים והאדריכלים** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **32754** או לחילופין (מחק את המיותר):  
 אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.  
 הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה במערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
16:16:45	09/04/17	1. נספח עיצוב עירוני
		2.

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

09/7/2017  
 תאריך

חתימה

אירית צרף נתניהו  
 שם העורך

**יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.**

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידי דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.  
 הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-0161620

תוכנית מתאר מקומית לעתלית

מינהל התכנון

הועדה המחוזית - מחוז חיפה

26-06-2017

נתקבל

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדבסה 85



תכנון זמין  
מונה הדבסה 85

מינהל התכנון - מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 הפקדת תכנית מס' 303-0161620  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 27.2.17 להפקיד את התכנית  
 תאריך 6.7.17  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' \_\_\_\_\_  
 מורהמח בילקוח הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 ביום \_\_\_\_\_



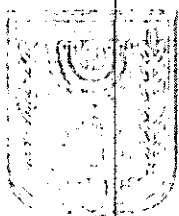
תכנון זמין  
מונה הדבסה 85

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

### דברי הסבר לתכנית

מסמך הוראות זה הינו חלקי בלבד - להוראות התוכנית יש לפנות למסמכי התכנית.



תל אביב  
מועד הדפוס: 8/10/17



תל אביב  
מועד הדפוס: 8/10/17

התוכנית מתאר מקומית לעתלית  
התוכנית מתאר מקומית לעתלית

התוכנית מתאר מקומית לעתלית  
התוכנית מתאר מקומית לעתלית



תל אביב  
מועד הדפוס: 8/10/17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      תוכנית מתאר מקומית לעתלית

מספר התכנית      303-0161620

1.2 שטח התכנית

9,710 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית      תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק      לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא 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 חוף הכרמל

194700 קואורדינאטה X

733200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום היישוב עתלית בתחום מרחב התכנון של מוא"ז חוף הכרמל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: עתלית

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

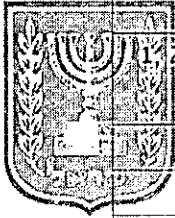
ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עתלית			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
,10529-10530, 10527, 10557, 10544, 10533-10542, 10586, 10561-10562, 11528, 11415, 10696-10697, 12576, 11779	מוסדר	כל הגוש		
10528	מוסדר	חלק	1-5, 7-8	6
10531	מוסדר	חלק	1-7, 28-29, 31, 34-40, 58	67
10532	מוסדר	חלק	2, 4, 11-12, 14-26	
10543	מוסדר	חלק	2-3	1, 4
10545	מוסדר	חלק	9, 18, 28-29, 33, 43, 47, 53, 56, 58, 60, 62, 64, 66-67, 81-120, 123-151, 153-174, 176, 181-182, 196, 201-202, 207-208, 210-211, 214-215, 219-228, 232-234, 240-248, 257-317, 323-328, 330-332, 334-336, 338, 340-344	10-11, 35, 38, 40-41, 48, 51, 204

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10546	מוסדר	חלק	1-5, 7-9, 16-19, 22, 26-27, 33	10, 14, 20, 29
10548	מוסדר	חלק	28, 43, 57, 68-75	29, 32-37, 40, 45, 53-56
10565	מוסדר	חלק		30
10673	מוסדר	חלק		13
10694	מוסדר	חלק	1, 45, 47-48, 50-53, 55-59, 62-63, 68-73, 75-76, 80	46
10704	מוסדר	חלק	1, 3, 5, 8, 10, 12, 15-17, 25-26, 44, 47-48, 50, 56, 58, 64, 66, 68, 71, 74, 76, 80	
11773	מוסדר	חלק	13, 17, 21	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85

\* גושים וחלקות הוקלדו ידנית

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
555 ג/	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית המתאר הקודמת ג/555 כמפורט.	2415		23/02/1978
מכ/ 196	שינוי	שינוי ייעוד מאזור תעשייה לאזור עירוני מעורב.	4392	2360	17/03/1996
מכ/ 343	שינוי	התויית דרך בתוואי שבוטל	4548	4686	27/07/1997
תממ/ 6	כפיפות	אישור שינוי משטח שמורה שנוספה בתכנית זו למבנים ומוסדות ציבור ותיירות, שטחים פתוחים, פארק/ גן ציבורי ואזור מגורים, לפי סעיף 6.1.1.2 בתמ"מ ואישור הרחבת אזור הפיתוח העירוני לפי סעיף 6.1.2.5 בתמ"מ ובהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 8.12.2014.	7397	1404	11/12/2016
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תואם להנחיות התמ"א	6137	154	21/09/2010
תמא/ 13 / ים - תיכון	אישור ע"פ תמ"א	שינוי גבולות ייעודים ואישור בנייה בתחום 100 מ' מקו המים, בהתאם להחלטת הוולנת"ע מיום 10.3.2015	2954		25/08/1983
תמא/ 16 / 4	כפיפות	תואם להנחיות התמ"א	6324	810	22/11/2011
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תואם להנחיות התמ"א	5568	4684	23/08/2006
תמא/ 19	כפיפות	תואם להנחיות התמ"א	3525	758	11/02/1988
תמא/ 22	כפיפות	תואם להנחיות התמ"א	4363	980	19/12/1995
תמא/ 23	אישור ע"פ תמ"א	אישור שימושים ושינוי ייעודים בתחום המסילה וקווי הבניין שלה בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 8.12.14 והחלטת הוולנת"ע מיום 10.3.2015	3366	2848	31/07/1986
תמא/ 29	כפיפות	תואם להנחיות התמ"א	4525	3620	25/05/1997
תמא/ 3	כפיפות	תואם להנחיות התמ"א	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34	כפיפות	תואם להנחיות התמ"א	5206	3450	15/07/2003
תמא/ 34 / ב/ 3	כפיפות	תואם להנחיות התמ"א	5606	926	18/12/2006



תכנון זמין  
הדפסה 85



תכנון זמין  
הדפסה 85



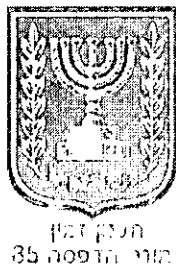
תכנון זמין  
מונה הדפסה 85

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תואם להנחיות התמ"א	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
14/09/2009	5762	5998	תואם להנחיות התמ"א	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 5
27/12/2005	1030	5474	אישור שינוי ייעוד משטח "שמורות וגנים לאומיים" בהתאם להחלטת הוולנת"ע מיום 10.3.2015	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 35
18/05/2005	2640	5397	תואם להנחיות התמ"א	כפיפות	תמא/ 38
29/10/1981	118	2759	תואם להנחיות התמ"א	כפיפות	תמא/ 8
15/12/2014	1811	6942	תואם להנחיות התת"ל	כפיפות	תתל/ 18
24/07/2008		5833	תואם להנחיות התת"ל	כפיפות	תתל/ 25 / 10
24/07/2008		5833	מתן חלופה נוספת למיקום ההפרדה המפלסית על פי הוראות הגמישות הקבועות בתכנית. בהתאם להחלטת הוולנת"ע מיום 10.3.2015	כפיפות	תתל/ 25 / 11
05/11/2007		5734	תואם להנחיות התת"ל	כפיפות	תתל/ 25 / 12
05/08/2015	7808	7089	ראה הערה ליחס לתת"ל 11 / 25	כפיפות	תתל/ 64



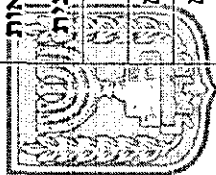
הערה לטבלה:

להוראות בעניין תכולת תכניות, ראה סעיף 1.6.1 בנוסח ההוראות המלא

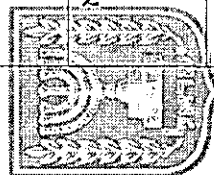


**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	הוראות מלאות	19/06/2017	קלאודיו מילול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות 1-3		קלאודיו מילול		55	1:5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חלוקה למתחמים. מחייב לעניין החלוקה למתחמים ולתתי המתחמים בלבד.	09/04/2017	צ. קורן, א. צרף נתניהו	12/06/2017	1	1:5000	מחייב	אדריכלות
לא	פרוגרמה למגורים, מבני ציבור, תעסוקה ומסחר ושטחים פתוחים.	19/06/2017	צ. קורן, א. צרף נתניהו	13/06/2017	21		מנחה	אדריכלות
לא	עקרונות פארק עתלית, נספח נופי-סביבתי ונספח שימור (על בסיס סקר טל פרידמן והמועצה לשימור אתרים)	18/06/2017	צ. קורן, א. צרף נתניהו	18/06/2017	114		מנחה	אדריכלות
לא	נספח תשתיות הכולל תנועה ודרכים, מים וביוב, ניקוז.	18/06/2017	צ. קורן, א. צרף נתניהו	18/06/2017	80		מנחה	תשתיות
לא	נספח הנחיות בניו ועיצוב עירוני.	09/04/2017	אירית צרף-נתניהו	09/04/2017	19		מנחה	עיצוב אדריכלי
לא	מפת ערכי טבע נוף ומורשת, שלד פארק עתלית	09/04/2017	צ. קורן, א. צרף נתניהו	09/04/2017	1	1:10000	מנחה	אדריכלות
לא	מפת מתחמים ומבנים לשימור	18/06/2017	צ. קורן, א. צרף נתניהו	12/06/2017	1	1:10000	מנחה	שימור

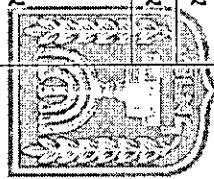


תאריך זמן  
מועד היצירה 85



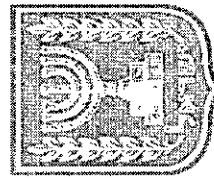
תאריך זמן  
מועד היצירה 85

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תחבורה, היררכיית דרכים, תחבורה ציבורית ומסלולי אופניים.	09/04/2017	חיים אבירם	09/04/2017		1:5000	מנחה	תנועה
לא	מערכת מים	09/04/2017	יצחק מאיר	09/04/2017	1	1:10000	מנחה	מים
לא	מערכת ביוב	09/04/2017	יצחק מאיר	09/04/2017	1	1:10000	מנחה	ביוב
לא	מערכת ניקוז	18/06/2017	מאיר רוזנטל	12/06/2017	1	1:10000	מנחה	ניקוז
לא	תשריט מצב מאושר	18/06/2017	צוות ליבה ק.מילול, צ.קורן, א.צרף נתניהו	12/06/2017	1	1:5000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח סיכויי רעידות אדמה	02/01/2017	אורי דור	02/01/2017	23		רקע	סקר סייסימי
לא	הקטנת תשריט התכנית בגיליון בודד	09/04/2017	צוות ליבה ק.מילול, צ.קורן, א.צרף נתניהו	09/04/2017	1	1:10000	מנחה	אדריכלות



תשנ"ז  
מחנה תדפיסה 85

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

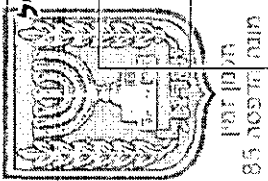


תשנ"ז  
מחנה תדפיסה 85

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			ועדת היגוי בינמשרדית	ירושלים	קפלן	2	02-6701673	02-6701673	02-6701673		
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	קלרמון גנו	3	02-5848212	02-5847073	02-5847073		

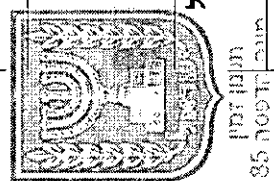


**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מדינה ואחרים	ירושלים	יפו	6	03-9533333	03-9533333	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

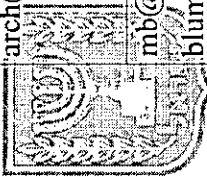


**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

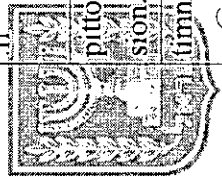
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	קלאודיו מילול	00116318	מילול- קורן ארכיטקטורה ובינוי ערים	חיפה	דרך העמאות	65	04-852713	04-8535793	office@arc- ir.com
אדריכל -מרכז תפעולי	אדריכל	צבי קורן	105768	מילול- קורן ארכיטקטורה ובינוי ערים	חיפה	דרך העמאות	65	04-852713	04-8535793	office@arc- ir.com



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
irit-arch@013.net	04-8380908	04-8381776	54 א		חיפה	אירית צרף נתניהו- אדריכלות ובינוי ערים	32754	אירית צרף-נתניהו	אדריכל	אדריכלית -מתכנתת פיזית
mb@miller-blum.co.il	04-8339980	04-8339070	14	התשבי	חיפה	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	40289	אמיר בלום	יועץ נופי	אדריכל
shmueley@gmail.com	04-9870718	04-9870718		(1)	אבריס	שמואל עין יהב יעוץ סביבתי		שמואל עין יהב	יועץ סביבתי	יועץ סביבתי
aviramhy@ctvision.net.il	04-8202053	04-8202055	17	המסילה	נשר	א.ב. פלאן בע"מ		חיים אבריס	יועץ תחבורה	כלכלת תחבורה
itzik@telem.co.il	04-8509596	04-8509593	2		טירת כרמל	ח.ג.מ תכנון תשתיות (1998) בע"מ	28393	יצחק מאיר	יועץ תשתיות	יועץ מים וביוב
meir@rme.co.il	04-9580621	04-9580621		(2)	גלון	מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	27203	מאיר רוזנטל	יועץ תשתיות	יועץ ניקוז
pittovision.net.il	04-9530236	04-9530236	56	האורן	רמת ישי	פתרוניס תכנון אסטרטגי תימנת		טובי אלפנדארי	מתכנן	יועץ שיתוף הציבור
lumnat.tourism@gmail.com	04-8311506	04-8311506		שד הצבי	חיפה			יואל מנספלד	מתכנן	יועץ תירות
shirlym@taldr.co.il	03-9298261	03-9298212	13	היצירה	פתח תקוה	טלודר מערכות מחשבים בע"מ		שירלי מלבי	מתכנן	יועצת מחשוב
shirlym@taldr.co.il	03-9298261	03-9298212	13	היצירה	פתח תקוה	טלודר מערכות מחשבים בע"מ	545	יאיר גרינוולד	מודד	מודד



תאריך: 8/5/2017  
מס' תוכנית: 303-0161620

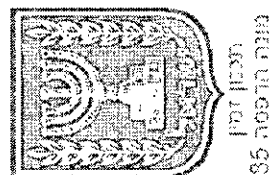
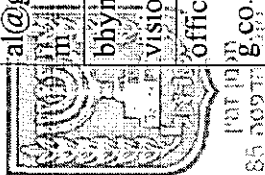


תאריך: 8/5/2017  
מס' תוכנית: 303-0161620

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
sadan.lowent al@gmail.co	03-6967978	03-6967947	155	אלון יגאל	תל אביב-יפו	סדן-לובנטל בע"מ		רות לובנטל	יועץ כלכלי	יועצת כלכלית
bbyman@net vision.net.il	02-6221722	02-6251179	14	הלל	ירושלים	ד"ר בנימין הימן, עו"ד	22191	בנימין הימן	עו"ד	יועץ משפטי
office@ccolo g.co.il	08-9477008	08-9475222	3	פקריס	רחובות	אקולוג הנדסה בע"מ		אורי דור	גאולוג	גאולוג
office@arc- ir.com	04-8202053	04-8552713	65	דרך העצמאות	חיפה			צוות ליבה ק-מילול, צ.קורן, א.צרף נתניהו	מתכנן	צוות ליבה

(1) כתובת: ד.ג. מרום הגליל, אבירים.

(2) כתובת: ד.ג. משגב מצפה גלון.



## 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85

מונח	הגדרת מונח
הגדרות בתכנית	פירוט הגדרות בתכנית בקובץ הוראות המלא המצורף לתכנית זו.

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

א. תכנון מתוך סגולות המקום, הנוף, הטבע וההיסטוריה:

\* פיתוח היישוב בזיקה לטבע ולמורשת של המקום ושל האזור, שמירה על ערכי המרחב הפתוח ונכסיו, ושמירה על נכסי תרבות ומורשת במרחב הבנוי.

\* קידום מסגרת מרחבית ותפקודית של "פארק עתלית" כתשתית תכנונית לפיתוח וניהול נכסי הסביבה, הטבע והמורשת בעתלית, תוך הבטחת נגישותם וזמינותם לקהל תושבי עתלית והאזור, מבקרים ותיירים.

ב. תכנון לאיכות חיים גבוהה:

\* פיתוח מערך המגורים על פי יעד אוכלוסייה של כ-13,000 נפש בשנת 2030, וקיבולת תכנונית של כ-18,500 נפש תוך שמירת הצביון המתון הכפרי הייחודי של עתלית, הבטחת הקליטה של הדור הצעיר ופתרונות דיור, ומשיכת אוכלוסיות חדשות על פי פוטנציאל המקום.

\* פיתוח שימושי תעסוקה, מסחר ותיירות שייאפשרו התפתחות חיים כלכליים מקומיים.

\* פיתוח מרחב ציבורי עשיר ומגוון המציע שירותים קהילתיים וציבוריים ברמה גבוהה ונגישות נוחה.

\* שיפור הנגישות בין היישוב והאזור ובתוך היישוב פנימה באמצעי תחבורה שונים.

\* מניעת מפגעים סביבתיים.

ג. תרומה אזורית, יישוב מנצל הזדמנויות ומציע הזדמנויות למרחב האזורי והמטרופוליני:

\* פיתוח מערך השירותים בתחומי חינוך ותרבות, ופנאי אשר יספק את צרכי התושבים ביישוב, ויהווה גורם איכותי של משיכה וצריכה לכלל תושבי האזור.

\* ניצול היתרונות היחסיים של עתלית ליצירת בסיס כלכלי ותעסוקתי איתן ליישוב.

ד. תכנון באופק פתוח:

\* יצירת תנאים להמשך ההתפתחות של היישוב מעבר לטווח התכנון, אם וכאשר יבשילו תהליכי צמיחה פנימיים ואזוריים, אפשר ויזרו המגבלות הביטחוניות ואזור מבצר עתלית, המפרץ הגדול הצפוני והחופים הסלעיים וכולם או חלקם ייפתחו בפני תושבי עתלית והציבור הרחב.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת ייעודי קרקע למימוש מטרות התכנון. קביעת התכליות והשימושים המותרים בכל יעוד קרקע ותנאי הפיתוח החלים עליו.

ב. קביעת הוראות לתכניות מפורטות.

ג. קביעת מתחמים לתכנון מפורט, וקביעת כללים והוראות לפיתוח / שימור מתחמים אלו.

ד. קביעת הוראות לשמירה על שטחים פתוחים ערכיים: שמורות טבע, יער, בריכות המלח, רכס הכורכר, חופים ונחלים והבטחת הנגישות הציבורית לשטחים אלו ככל הניתן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85

ה. קביעת הוראות לשמירה על מתחמים ומבנים בעלי חשיבות ארכיאולוגית או היסטורית - עתיקות ואתרי מורשת.

ו. קביעת הוראות לתכנון מערך התנועה ביישוב.

ז. קביעת הוראות לתכנון התשתיות של היישוב - ניקוז, מים וביוב.

ח. קביעת הוראות למניעת מטרדים, והבטחת שמירה מרבית על איכות הסביבה לאורך זמן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם 9,710

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

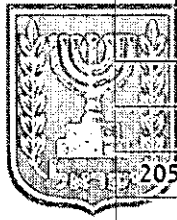
יעוד	תאי שטח
בית קברות	1100
גן לאומי	600
דרך ואו טיפול נופי	2058, 911 - 907, 361
דרך מאושרת	750, 755 - 757, 762 - 766, 775 - 780, 778, 783, 784, 786, 789 - 799, 801 - 803, 804, 806, 813 - 815, 2009, 2039, 2057, 2059
דרך מוצעת	2041, 2040, 2038, 816, 812, 811, 805, 756
דרך משולבת	850
חוף רחצה	703, 701, 379
יער	1351, 1350
מבנים ומוסדות ציבור	2065 - 2063, 2049, 1322, 1318, 1315, 1311, 1307, 1304, 1301
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	1252, 1251
מגורים	2062, 2045, 2044, 2042, 2024, 2020 - 2017, 2014, 2013, 1313, 1303, 368, 36 - 1
מסחר	2048, 2047, 1050
מסילה מאושרת	1002 - 1000
נחל/ תעלה/מאגר מים	2051, 2031 - 2028, 2026, 656 - 650
ספורט ונופש	451
עירוני מעורב	2016, 2015, 2012 - 2010, 2008, 2007, 954, 156 - 150
פארק / גן ציבורי	2036 - 2034, 500
קרקע חקלאית	2033, 2032, 1250, 369, 303, 301
שטח ציבורי פתוח	1305, 1302, 955, 953, 952, 950, 381, 380, 378 - 370, 367 - 362, 360 - 356, 351, 2052, 2050, 2046, 2043, 2037, 2022, 2006, 1321, 1320, 1314, 1310, 1308, 1306, 2061, 2053
שטחים פתוחים	2004, 2002, 253, 251, 250
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2060, 2056 - 2054, 1319, 1317, 1316, 1312, 1309, 1300
שמורת טבע	2027, 2021, 2005, 2003, 2001, 700, 553 - 550, 355
תעסוקה	1200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר לאומי	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	1252
אתר לאומי	קרקע חקלאית	1250
אתר עתיקות/אתר הסטורי	בית קברות	1100

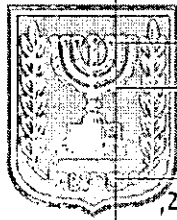
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	גן לאומי	600
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך ו/או טיפול נופי	2058, 361
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	766, 759 - 757, 755 - 753, 751, 750 783, 780, 778, 775 - 770, 768 - 784, 786, 784 - 789, 797 - 799, 801 2009, 815 - 813, 806, 804, 803 2059, 2057, 2039
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	2038, 816, 812, 811, 805, 756 2041, 2040
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	850
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חוף רחצה	703, 701, 379
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער	1351, 1350
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	1318, 1315, 1307, 1304, 1301 2065 - 2063, 2049, 1322
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	1252, 1251
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	1 - 29, 31, 32, 36, 368, 1303, 2013, 2014, 2017 - 2020, 2024, 2042, 2062, 2044
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	2048, 2047, 1050
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסילה מאושרת	1002 - 1000
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/ תעלה/מאגר מים	2051, 2031, 2028, 2026, 656 - 650
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	451
אתר עתיקות/אתר הסטורי	עירוני מעורב	2010, 2008, 2007, 954, 156 - 150 2016, 2015, 2012
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פארק / גן ציבורי	2036 - 2034, 500
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	303
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	- 372, 367 - 362, 360 - 356, 351 955, 952, 950, 381, 380, 378, 376 1310, 1308, 1306, 1305, 1302 2022, 2006, 1321, 1320, 1314 2052, 2050, 2046, 2043, 2037 2061, 2053
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	2004, 2002, 253, 251, 250
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1317, 1316, 1312, 1309, 1300 2060, 2056 - 2054, 1319
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שמורת טבע	2003, 2001, 700, 553 - 550, 355 2027, 2021, 2005
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	804, 803, 783, 773, 772
אתר/מתחם לשימור	דרך משולבת	850
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2065, 1304
אתר/מתחם לשימור	מגורים	2019 - 2017, 2014, 22, 11, 10
אתר/מתחם לשימור	עירוני מעורב	2015, 155, 154, 152, 150
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	2053, 1310



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 85



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 85



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 85

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2054, 1309
בלוק מחלף	דרך מאושרת	775, 761
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	761
גבול מגבלות בניה	נחל/ תעלה/מאגר מים	2029
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	2033, 369, 301
גבול מסדרון תשתיות עילי	קרקע חקלאית	2033, 1250
גבול מתחם	בית קברות	1100
גבול מתחם	גן לאומי	600
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	2058, 911 - 907, 361
גבול מתחם	דרך מאושרת	775 - 766, 762 - 757, 755 - 750, 797 - 789, 786, 784, 783, 780, 778 - 813, 806, 804, 803, 801 - 799 2059, 2057, 2039, 2009, 815
גבול מתחם	דרך מוצעת	2038, 816, 812, 811, 805, 756 2041, 2040
גבול מתחם	דרך משולבת	850
גבול מתחם	חוף רחצה	703, 701, 379
גבול מתחם	יער	1351, 1350
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	1315, 1311, 1307, 1304, 1301 2065 - 2063, 2049, 1322, 1318
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	1252, 1251
גבול מתחם	מגורים	1 - 2013, 1313, 1303, 368, 36 2014, 2017 - 2020, 2024, 2042 2044, 2045, 2062
גבול מתחם	מסחר	2048, 2047, 1050
גבול מתחם	מסילה מאושרת	1000 - 1002
גבול מתחם	נחל/ תעלה/מאגר מים	2051, 2031 - 2028, 2026, 656 - 650
גבול מתחם	ספורט ונופש	451
גבול מתחם	עירוני מעורב	150 - 156, 954, 2007, 2008, 2010 - 2012, 2015, 2016
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	2036 - 2034, 500
גבול מתחם	קרקע חקלאית	2033, 2032, 1250, 369, 303, 301
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	351, 356 - 360, 362 - 367, 370 378, 380, 381, 950, 952, 953, 955 1302, 1305, 1306, 1308, 1310 1314, 1320, 1321, 2006, 2022 2037, 2043, 2046, 2050, 2052 2053, 2061
גבול מתחם	שטחים פתוחים	250, 251, 253, 2002, 2004
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1300, 1309, 1312, 1316, 1317, 1319 - 2054, 2056, 2060



תכנון זמין  
מונה תדפסה 85



תכנון זמין  
מונה תדפסה 85



תכנון זמין  
מונה תדפסה 85

סימון בתשריט	ייעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	שמורת טבע	355, 550 - 553, 700, 2001, 2003
גבול מתחם	תעסוקה	2005, 2021, 2027
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	1200
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	361
גשר/מעבר עילי	חוף רחצה	754, 771, 775, 780, 784, 791 - 793
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	804, 814, 2057
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	379
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	1322
גשר/מעבר עילי	מסילה מאושרת	1251
גשר/מעבר עילי	ספורט ונופש	1000 - 1002
גשר/מעבר עילי	עירוני מעורב	451
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	151, 156, 954, 2010, 2012, 2016
גשר/מעבר עילי	שמורת טבע	351, 360, 364, 365, 375
הנחיות מיוחדות	בית קברות	700, 550
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1100
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	2009
הנחיות מיוחדות	עירוני מעורב	650, 651, 654, 2051
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	156, 954, 2007, 2008, 2010, 2012
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	1250
חורשה לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	250, 2002
חורשה לשימור	דרך מאושרת	907, 908
חורשה לשימור	פארק / גן ציבורי	769, 778
חורשה לשימור	קרקע חקלאית	2036
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	369, 1250, 2033
חורשה לשימור	שמורת טבע	370
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	551
מנהרה/מעבר תחתי	מסילה מאושרת	754, 771, 780, 803, 804, 2009
מנהרה/מעבר תחתי	עירוני מעורב	1000, 1001
מנהרה/מעבר תחתי	שטחים פתוחים	156, 2007, 2008, 2010, 2012
מנהרה/מעבר תחתי	שמורת טבע	253
מנהרה/מעבר תחתי	דרך ו/או טיפול נופי	550, 552
עיצוב מיוחד	דרך מאושרת	908, 911
עיצוב מיוחד	דרך מאושרת	751, 755, 758, 761, 762, 772, 773
עיצוב מיוחד	דרך מוצעת	780, 783, 784, 789, 801, 804, 806
עיצוב מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	814, 815, 2039
עיצוב מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	756, 812
עיצוב מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	1304
עיצוב מיוחד	מגורים	1251, 1252
עיצוב מיוחד	מסילה מאושרת	3, 12, 18 - 2013
עיצוב מיוחד	נחל/ תעלה/מאגר מים	1001
עיצוב מיוחד	עירוני מעורב	651 - 656, 2051
עיצוב מיוחד	פארק / גן ציבורי	150, 152, 153, 2016
עיצוב מיוחד	פארק / גן ציבורי	500, 2034



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 85



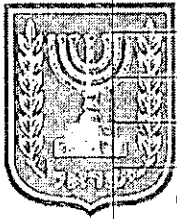
תכנון זמין  
מונה תדפיסה 85



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 85



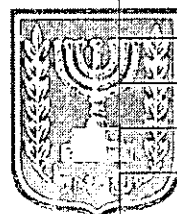
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
עיצוב מיוחד	קרקע חקלאית	2033, 369
עיצוב מיוחד	שטח ציבורי פתוח	955, 952, 950, 381
עיצוב מיוחד	שטחים פתוחים	2004, 2002, 251, 250
עיצוב מיוחד	שמורת טבע	551
ציר הולכי רגל	בית קברות	1100
ציר הולכי רגל	גן לאומי	600
ציר הולכי רגל	דרך מאושרת	771, 770, 768 - 766, 755 - 753
		804, 803, 799, 796, 786, 784, 783
		815 - 813, 806
ציר הולכי רגל	דרך מוצעת	2040, 816, 812
ציר הולכי רגל	דרך משולבת	850
ציר הולכי רגל	חוף רחצה	701
ציר הולכי רגל	מבנים ומוסדות ציבור	1315, 1311
ציר הולכי רגל	מגורים	2024, 35, 29, 28, 23, 9, 7, 5, 4
ציר הולכי רגל	מסילה מאושרת	1002, 1001
ציר הולכי רגל	נחל/ תעלה/מאגר מים	,2031, 2030, 2026, 656, 651, 650
		2051
ציר הולכי רגל	עירוני מעורב	2012, 2010, 954, 156, 152, 151
		2016
ציר הולכי רגל	פארק / גן ציבורי	2036 - 2034, 500
ציר הולכי רגל	שטח ציבורי פתוח	950, 378, 372, 365, 360 - 358, 351
		2006, 1321, 1302, 955, 953, 952
		2061
ציר הולכי רגל	שטחים פתוחים	2004, 2002, 250
ציר הולכי רגל	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1319, 1317, 1316, 1300
ציר הולכי רגל	שמורת טבע	2005, 551
ציר נחל	דרך מאושרת	799, 778, 774, 754
ציר נחל	מסילה מאושרת	1001
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	2031 - 2028
ציר נחל	פארק / גן ציבורי	2036
ציר נחל	שמורת טבע	700, 551, 550
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	761
קו חשמל מתח עליון	נחל/ תעלה/מאגר מים	2029
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	2033, 1250, 369, 301
שיקום/התחדשות	דרך מאושרת	766
שיקום/התחדשות	מגורים	5, 4
שיקום/התחדשות	שטח ציבורי פתוח	1302
שיקום/התחדשות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2056, 2055
תחום הסביבה החופית	דרך ו/או טיפול נופי	361
תחום הסביבה החופית	דרך מאושרת	815, 814, 784, 780, 750
תחום הסביבה החופית	דרך מוצעת	812



תכנית מס' 303-0161620  
מונה תדפיסה 85

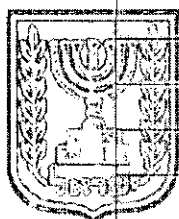


תכנית מס' 303-0161620  
מונה תדפיסה 85

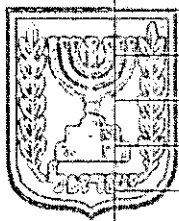


תכנית מס' 303-0161620  
מונה תדפיסה 85

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום הסביבה החופית	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	1251
תחום הסביבה החופית	מגורים	2013
תחום הסביבה החופית	מסילה מאושרת	1001
תחום הסביבה החופית	נחל/ תעלה/מאגר מים	2051, 654, 652 - 650
תחום הסביבה החופית	פארק / גן ציבורי	2036
תחום הסביבה החופית	שטח ציבורי פתוח	955, 952, 360, 351
תחום הסביבה החופית	שטחים פתוחים	2002, 250
תחום הסביבה החופית	שמורת טבע	551
תחום השפעה	דרך ו/או טיפול נופי	2058, 361
תחום השפעה	דרך מאושרת	2057, 815, 784, 769, 754
תחום השפעה	חוף רחצה	701, 379
תחום השפעה	מסחר	1050
תחום השפעה	מסילה מאושרת	1001
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	2031
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	2036
תחום השפעה	שמורת טבע	700, 551, 550
תחום חוף ים	גן לאומי	600
תחום חוף ים	דרך מאושרת	780, 755
תחום חוף ים	חוף רחצה	703, 701
תחום חוף ים	נחל/ תעלה/מאגר מים	656
תחום חוף ים	שטח ציבורי פתוח	2006
תחום חוף ים	שטחים פתוחים	2004, 2002, 250
תחום חוף ים	שמורת טבע	2027, 700, 552



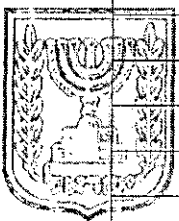
תכנון זמין  
מונה תדפסה 85



תכנון זמין  
מונה תדפסה 85

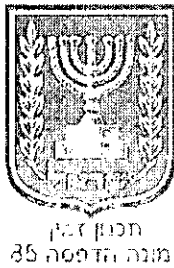
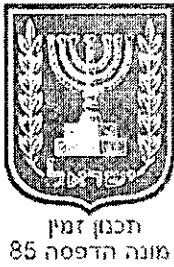
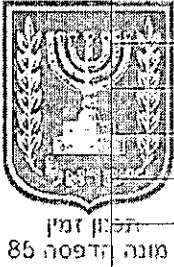
### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	19,288.45	0.20
גן לאומי	165,662.05	1.71
דרך ו/או טיפול נופי	118,086.26	1.22
דרך מאושרת	970,632.41	10
דרך מוצעת	24,390.38	0.25
דרך משולבת	11,653.77	0.12
חוף רחצה	218,191.33	2.25
יער	70,225.31	0.72
מבנים ומוסדות ציבור	153,210.06	1.58
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	272,673.44	2.81
מגורים	1,903,063.37	19.60
מסחר	11,202.5	0.12
מסילה מאושרת	280,945.59	2.89
נחל/ תעלה/מאגר מים	973,118.66	10.02

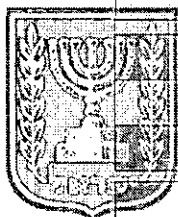


תכנון זמין  
מונה תדפסה 85

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
ספורט ונופש	33,434.56	0.34
עירוני מעורב	246,906.79	2.54
פארק / גן ציבורי	208,694.61	2.15
קרקע חקלאית	1,638,452.39	16.87
שטח ציבורי פתוח	574,967.69	5.92
שטחים פתוחים	654,627.13	6.74
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	63,053.06	0.65
שמורת טבע	1,021,345.29	10.52
תעסוקה	76,166.48	0.78
<b>סה"כ</b>	<b>9,709,991.57</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנית זמין  
מונה תדפיסה 85

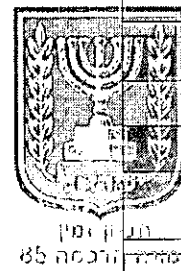
	<b>מגורים</b>	<b>4.1</b>
	שימושים	4.1.1
	הוראות	4.1.2
	<b>עירוני מעורב</b>	<b>4.2</b>
	שימושים	4.2.1
	הוראות	4.2.2
	<b>תעסוקה</b>	<b>4.3</b>
	שימושים	4.3.1
	הוראות	4.3.2
	<b>מבנים ומוסדות ציבור ותיירות</b>	<b>4.4</b>
	שימושים	4.4.1
	הוראות	4.4.2
	<b>נחל/ תעלה/מאגר מים</b>	<b>4.5</b>
	שימושים	4.5.1
	הוראות	4.5.2
	<b>פארק / גן ציבורי</b>	<b>4.6</b>
	שימושים	4.6.1
	הוראות	4.6.2
	<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.7</b>
	שימושים	4.7.1
	הוראות	4.7.2
	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.8</b>
	שימושים	4.8.1
	הוראות	4.8.2
	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.9</b>
	שימושים	4.9.1



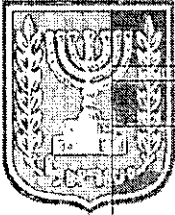
תכנית זמין  
מונה תדפיסה 85



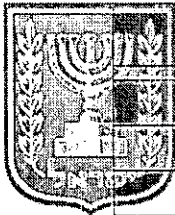
<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.9</b>
הוראות	4.9.2
<b>מסחר</b>	<b>4.10</b>
שימושים	4.10.1
הוראות	4.10.2
<b>ספורט ונופש</b>	<b>4.11</b>
שימושים	4.11.1
הוראות	4.11.2
<b>שמורת טבע</b>	<b>4.12</b>
שימושים	4.12.1
הוראות	4.12.2
<b>גן לאומי</b>	<b>4.13</b>
שימושים	4.13.1
הוראות	4.13.2
<b>שטחים פתוחים</b>	<b>4.14</b>
שימושים	4.14.1
הוראות	4.14.2
<b>חוף רחצה</b>	<b>4.15</b>
שימושים	4.15.1
הוראות	4.15.2
<b>יער</b>	<b>4.16</b>
שימושים	4.16.1
הוראות	4.16.2
<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.17</b>
שימושים	4.17.1
הוראות	4.17.2
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.18</b>
שימושים	4.18.1



	<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.18</b>
	הוראות	4.18.2
	<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.19</b>
	שימושים	4.19.1
	הוראות	4.19.2
	<b>דרך משולבת</b>	<b>4.20</b>
	שימושים	4.20.1
	הוראות	4.20.2
	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>	<b>4.21</b>
	שימושים	4.21.1
	הוראות	4.21.2
	<b>מסילה מאושרת</b>	<b>4.22</b>
	שימושים	4.22.1
	הוראות	4.22.2
	<b>בית קברות</b>	<b>4.23</b>
	שימושים	4.23.1
	הוראות	4.23.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



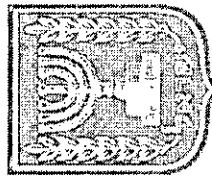
תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



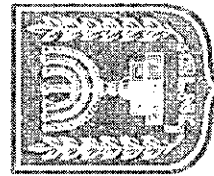
תכנון זמין  
מונה הדפסה 85

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה תופסה 95



תכנון זמין  
מונה תופסה 85

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



הכנת זמין  
מונה הדפסה 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



## נספח ב

**פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות  
של המשיבה 3 מיום 12.4.2021**

**עמ' 130**



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

תאריך: 18/04/2021

ת.עברי: י' באייר תשפ"א

## פרוטוקול הועדה המקומית מס' 2021004

בתאריך: 12/04/2021 ל' בניסן תשפ"א

### נכחו:

### חברים:

- יו"ר הועדה	אסיף איזק
- סגן ראש המועצה	אבני רפי
- סגן ראש המועצה	ציטר יעקב
- כפר עין חוד	אבו אלהיגא עומר
- קיבוץ החותרים	אבנרי שני
- קיסריה	אברהם כרמל
- עתלית	שפירא צביקה
- מגדים	בן ארוש אליעזר
- בית חנניה	בר תקווה יצחק
- בת שלמה	ברוש בת שבע
- נציג מען מיכאל	ברכה ניר
- כפר גלים	גילדין דני
- עתלית	גלבע שי
- עופר	גרמי זכריה
- עתלית	וקנין אושר
- קיסריה	טמיר אהוד
- שדות ים	כחן ערן
- מושב דור	כחן איציק
- צרופה	מזרחי מוטי
- קיסריה	סעדיה מיטל
- קיסריה	ציפקין אביבי ענת
- הבניס	קדם סהר
- ניר עציון	יהודה רוזנברג
- קיבוץ נחשולים	קוגוט דורית
- קיבוץ מעין צבי	רזניק מנחם
- עין כרמל	שורקי קרולין
- מושב כרם מהר"ל	שורץ אלחנן

### נציגים:

- נציג שר האוצר	סלע לב ארי
- נציג "מינהל מקרקעי ישראל"	יקיר רוסיץ לימור
- נציג בעל דעה מייצגת	גייגו עמוס



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

## המשך משתתפים שנבחרו בישיבה:

סגל:	אינג' אסף וחנר	- מהנדס הועדה
	עו"ד אסנת חירש	- יועצת משפטית לוועדה
	מתכנתת סון לביא סילביה	- מנהלת מדור ותכנון ארוך טווח
	אדר' שרה יוסף הברט	- סגנית מהנדס ועדה, מנהלת כותלת רישוי
מוזמנים:	לירס יונגרמן	- נציג איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה
נעדרו:		
חברים:	נוי אורי	- כפר עין הוד
	פניאס יורם	- מאיר שפיה
	פרידמן מתן	- עתלית
	אדית קרט	- נווה ים
	איילון גיא	- קיבוץ בית אגון
	שרה שאול זישבק	- עין איילה
	עדי שגיא לפיד	- נציג בענן מיכאל
נציגים:	דנציגר מיכל	- משרד הבריאות
	סטרול יונתן	- נציג חשר להגנת הסביבה
	אנטס זאב	- נציג שר השיכון
	מפקד משטרת זכרון יעקב	- נציג משטרת זכרון יעקב
	פיינגריש עודד אלכס	- נציג שר החקלאות
	רובינב איליה	- נציג רשות הכבאות - מכבי אש חדרה
סגל:	קרן זילברשטיין	- אדריכלית המועצה
	קרן גולדמן	- מידענית
	שולה יגול - מפקחת רישוי	- בודקת בקשות להיתר
	חלי סקר - מפקחת רישוי	- בודקת בקשות להיתר
	שרי כריף	- בודקת בקשות להיתר
מוזמנים:	ארז ארז	- נציג החברה להגנת הטבע
	ארק יעקב	- נציג קרן קיימת לישראל
	בורשטיין עודד	- נציג החברה לפיתוח קיסריה
	איתמר שורקי	- מנכ"ל עתלית



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

על סדר היום:

שונות:

1. אישור פרוטוקול של ישיבה מספר 2021003 מיום 1.3.21.

2. אישור הגשת כתב תגובה לערר שהוגש עי המועצה למועצה הארצית בנושא תכנית מתאר לקיסריה-המועצה הגישה ערר לתכנית המתאר של קיסריה שעוסק ב-2 סוגיות עיקריות:  
הפחתת ציפוף וביטול מקטע של דרך.  
מכיוון שהועדה המקומית נדרשת לחגיב על הערר של המועצה אזי נדרשת החלטת ועדת מקומית בנושא זה.  
החלטת הועדה:  
הועדה מצטרפת לטענות העוררת ומסכימה לקבלת הערר.

3. עדכון לגבי הכנת מסמך מדיניות על מתקנים פוטו-ולטאים ע"ג מאגרים ובריכות דגים.



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישיבה	מס' ישיבה	תיאור ישיבה	גו"ח	בעל עניין	כתובות	עמ'
1	תוכנית בניין עיר ותכנית מתאר	303-0528125	קו יאסון לים-מתחם הרכס-עתלית	נוש : 10535 כחלקה: 29 עד חלקה: 29	נינאל גרופ בע"מ	עתלית, שכונה: מתחם הרכס	5
2	תוכנית בניין עיר ושירות חלוקה	תאח/3/303-0099473	בית ספרי גליל עתלית	נוש : 10562 כחלקה: 100 עד חלקה: 100			19
3	תוכנית בניין עיר ושירות איחוד	תאח/תכ/17/א/2	משולש עין כרמל	נוש : 10561 כחלקה: 22 עד חלקה: 23	רשות מקרקעי ישראל	עין הים, עתלית	20
4	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	303-0560748	תכנית מפורטת להרחבת דרך בצומת הרחובות הזית והרחובות	נוש : 10545 כחלקה: 140 עד חלקה: 140	טוענה אזרית חוף הכרמל	עתלית	21
5	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	303-0609941	שדות ים - שינוי תוואי דרך (כביש 8)	נוש : 10526 כחלקה: 17 עד חלקה: 17	קיבוץ שדות ים		23
6	תוכנית בניין עיר תכנית מואר	303-0797712	יחיד שלישית והסדרת זכויות במחלוקת- נבע כרמל	נוש : 11899 כחלקה: 3 עד חלקה: 3	נבע כרמל- מושב עובדים להתיישבות	נבע כרמל	25
7	בקשה מקומת עם הקלות	202004581 ת. בנין: 6996	מגורים, הריסת מבנה קיים ובנייה חדשה	נוש: 10616 חלקה: 66 מגרש: 64	הכתן אילנה	לימון 9, קיסריה, שכונה: 4, ניצ ראשי N: 713812	27
8	בקשה מקומת עם הקלות	202000041 ת. בנין: 2400070	מגורים, תכנית שינויים	נוש: 12826 חלקה: 8 מגרש: 7	איפרת שירלי	קיסריה, שכונה: 12	30
9	בקשה מקומת עם הקלות	202003011 ת. בנין: 7384	מגורים, בניה חדשה	נוש: 10548 חלקה: 3 מגרש: 1266	סיגלית פונדברידר	נוה ים	33
10	בקשה מקומת עם הקלות	202100141 ת. בנין: 710030	מגורים, תוספת למבנה קיים	נוש: 10198 חלקה: 163 מגרש: 3	שדה לילי	רחוב 3, בית חניה, שכונה: מתחם תקוה, ניצ ראשי	36
11	בקשה מקומת עם הקלות	202100741 ת. בנין: 321202400	מגורים, תוספת למבנה קיים	נוש: 10544 חלקה: 70 תב: 243/מכ	רמות עמיהוד	רחוב הניקוסים 76, עתלית, ניצ ראשי N: 732608	38
12	בקשה מקומת עם הקלות	202100511 ת. בנין: 7814	מגורים, בניה חדשה	נוש: 12299 חלקה: 108 מגרש: 4	אבנר זמל	קיסריה, שכונה: 13	41

פרוטוקול הועדה המקומית מס' 2021004 מתאריך: 12/04/2021

עמוד 4

פרוטוקול זה טרם אושר ורוא נמנע לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה. יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח האמיתי והקובע. נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל.



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 303-0528125
פרוטוקול לישיבת הועדה המקומית מספר 2021004 תאריך: 12/04/2021	

**שם התכנית:** קו ראשון לים-מתחם הרכס-עתלית  
**נושא:** דיון בהתנגדויות  
**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית  
**סמכות תוכנית:** ועדה מקומית  
**שטח התוכנית:** 14,255.00 מ"ר (14.255 דונם)

מספר תכנית	יחיד	שטח
מכ/362/א		
תמא/1		
תמא/35		
תממ/6		
303-0161620		

### בעלי ענין

**יזם:**  
נתנאל גרופ בע"מ

### מתכנן

אפרת שטרן

### בעלים

רשות מקרקעי ישראל

### עורך

אפרת שטרן, הרקפות 34 עתלית עתלית, 30300, 050-2005085

### מודד

אפרים לבנברג, שד בן גוריון 32 חיפה, 3502, 052-8746456

### כתובות

שכונה: מתחם הרכס, עתלית

### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בחלקות	גוש חלקה	בחלקות
10535	לא	29	29	לא

גוש	ממגרש	עד ממגרש	שלמות ממגרש	תכנית
1	132	137		מכ/362/א

גרסת הודאות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

### מטרת הדיון

המשך דיון פנימי-דיון בהתנגדויות

### מטרת התכנית

- איחוד של המגרשים.
- שינוי קווי בנין הקבועים בתכנית.
- שינוי בהוראות גובה הבניינים ומספר הקומות.
- שינוי הוראות העיצוב האדריכלי.
- הגדלת מספר יחיד.

פרוטוקול הועדה המקומית מס' 2021004 מתאריך: 12/04/2021





מס' התקן 12700-21

# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

התכנית סותרת את תכנית המתאר של עתלית ואת תכנית מתחם הרכס מנישת התכנית לא הייתה מורשית להגשה מסמכי התכנית סותרים זה את זה איחוד המגרשים יגרום לפגיעה בנצפות, מקשה על פתרונות חנייה, מעמיסה על התשתיות לועדה אין סמכות לדון בתכנית התכנית פוגעת בגיילת הרכס התכנית כוללת חציבות של השטח בניגוד לתכנית המאושרת מצג הגבהים שהוצג כמסמכי התכנית שגויהועדה המקומית שגתה שלא שקלה בכובד ראש את השפעות התכנית ואת הצורך במסמכים נלווים נוספים. לא נבחנו תלופות

## התנגדות מספר 3 (עמותת כחול ירוק) :

התכנית המנוקדת אינה בסמכות הועדה המקומית שכן היא סותרת את תכנית המתאר המאושרת הגדלת הזכויות המבוקשת מנוגדת להגדרת אופי המגורים המוגדרת במכ/362א כמבנים מקובצים דו קומתיים בצפיפות של 4 יחד לדונם מבקשים כי תוגש תכנית בינוי התכנית פוגעת בנראות ובנצפות מתנגדים לשינוי קו בניין אחורי מבוקש להוסיף נספח ניקוו

## התנגדות מספר 4 (בית ספר שדה חוף הכרמל) :

מסמכי התכנית סותרים זה את זה מבוקש כי תיקבע בהוראות מגבלת גובה כאמור מתחת לגובה שביל הרכס על מנת לא ליצור הפרעה לתצפיות, למבטים ולתחושת המרחב של הכוללים בשביל

## התנגדות מספר 5 (עו"ד שחר רוזנברג) :

מסמכי התכנית נעשה שלא בהתאם לחוק התכנית סותרת את תכנית המתאר של עתלית ואת תכנית מתחם הרכס החתך המציג את גובה הבינוי מוטעה תוספת שטח עיקרי אינו בסמכות ועדה מקומית פתרונות חנייה מוצעים יוצרים מפגע בטיחותי

## התנגדות מס 6 (המועצה לשימור אתרים) :

התכנית סותרת את תכנית מתאר עתלית ותכנית מתחם הרכס התכנית פוגעת בנצפות

## התנגדות מס 7 (מוא"ז חוף כרמל) :

מבוקש להציג כנספח הבינוי את גובה הבינוי המבוקש 10.5 מ ולתקן מפלסי 0.0 וגובה בינוי מקסימלי מותר בהתאם לתכנית הבינוי המאושרת. מבוקש לקבוע כי נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא מגבלת הגובה וההתחייב הכמוצגים.

## בשיבת הועדה המקומית מספר 2021001 מתאריך 04/01/2021 הוחלט :

הועדה שמעה את המתנגדים ואת לזמי התכנית. הדיון יימשך בישיבה הבאה, לאחר שיתקיים סיור של חברי הועדה בשטח (ללא מוזמנים), ולאחריו תקיים ישיבה פנימית לגיבוש המלצות. בישיבה הפנימית ישתתפו חברי הועדה דורית קוגנט, אליעזר בן ארוש, אריה קרטור, צביקה שפירא.

בתאריך 21.3.21 התקיים סיור של חברי המליאה בשטח התכנית. לאחר מכן התקיימה ישיבה פנימית בהתאם להחלטת הועדה המקומית לריכוז הסוגיות שהועלו בהתנגדויות ולגיבוש המלצות לדיון.





# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

מס' 12/04/2021

## מועד דיון

סילביה סון לביא הציגה את עיקרי התכנית ואת המלצות וחוות דעת הצוות שכלל את הצוות המקצועי ואת צוות ועדת התנגדויות (כולל צביקה שפירא)-

מהלך הצבעה:

13-בעד

3-נגד (אלחן שוורץ בדעת מיעוט למעט סעיפים 2.21, 6.2 לסעיפי ההתנגדות השונים).

1-נמנע

## החלטות

לאחר שהועדה שמעה את המתנגדים ואת יזם התכנית, הוועדה המקומית מחליטה כלהלן:

הוועדה מחליטה לאשר את התוכנית בתנאים הבאים:

תיקונים בנספח הבינוי:

בנספח הבינוי יסומנו שני מסדרונות מכון מזרח למערב ברוחב שלא יפחת מ- 12 מ' כל אחד מהם. הראשון בתחום מבנים 104-103 והשני בתחום מבנים 105-106 בנספח הבינוי המופקד (אתם בהתאם לסקיצה שהוצגה בדיון הפנימי). זכויות הבנייה ממקום זה יעברו דרומה ומזרחית למבני 110 (בהתאם לסקיצה שהוצגה בדיון). המיקום המדויק יתואם עם הוועדה המקומית. כמו כן יוצגו 5 חתכים ממערב למזרח ועוד חתך מצפון לדרום. יציג חתכים אלו יופיעו ויסומנו מפלסי 0.0 שאושרו בתכנית הבינוי והפיתוח של מתחם הרכס וגובה בינוי מקסימלי בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח של מתחם הרכס.

תיקונים בתשרי התכנית:

מיקום מסדרונות אלו יסומן בסימון של הנחיות מיוחדות. המיקום המדויק יתואם עם הוועדה המקומית.

תיקונים בהוראות התכנית:

יתווסף לסעיף 4.1 בהוראות תת סעיף העוסק בסימון הנחיות מיוחדות.

תיקונים בנספח התנועה:

לאור רה תכנון הבינוי כמפורט בנספח להחלטה, יש לאפשר פתרונות חנייה עורפיים ולהפחית חניית ניצבות לכביש 10.

נושא זה יתואם עם הוועדה המקומית.

הוועדה מחליטה להשיב להתנגדויות כלהלן:

להלן מענה פרטני לפי התנגדויות:

התנגדות מספר 1: עו"ד ישי שנידור בשם קרן ברפיס

1.1 טענה: מתנגדים לתוספת הגובה המבוקשת מ-7.5 מ' ל-10.5 מ'. גובה 0.0 של המגרשים המסומן במסמכי התכנית המופקדת הוא בגובה של כ-8.5 מ' מעל פני הים. גובה טיילת הרכס מול מגרשים אלה הינו כ-15 מ'. לפיכך אישור בניינים בגובה 10.5 מ' בהכרח יעלה מעל פני הרכס. בהתאם לנספח הבינוי של התכנית המופקדת ה-0.0 של הבניין המוצע במגרש 135 הינו 8.7 מ' ואילו גובה הגג המוצע הינו 18.5 מ'. המדובר בחריגה של 3 מ' מעל קו הרכס ומעל הטיילת, 4.5 מ' מעל גובה המקסימום שנקבע במכ/362א. המספרים הינם דומים לאורך כל המגרשים והתוצאה חסימה מוחלטת של הנוף תוך הפרה בוטה של הוראות מכ/362א. משמעות העלייה מעל קו הרכס היא כמובן חסימת השקפי הנוף גם עבור מגרשי המתנגדת ודיריהם העתידיים הנוגעים פעמיים-תן כשל הפגיעה במגרש עצמו והן בשל הפגיעה בהם כתושבי השכונה בשל הפגיעה הברורה בטיילת הרכס

תשובה: לקבל חלקית את ההתנגדות-נספח בינוי בתכנית מתחם הרכס המאושרת מכ/362א הינו נספת מנחה ולא מחייב. נספח בינוי בתכנית המופקדת הינו מנחה אף הוא. התכנית המאושרת מכ/362א בתתיחסה לנושא מגבלת גובה הבינוי ביחס לרכס הגדירה את ציר הרכס כקו שאליו מתייחסים ולא את טיילת הרכס (יודגש כי ציר הרכס וטיילת הרכס אינם חופפים לאורך הרכס). בתכנית המופקדת מגרש 135 לא רלוונטי שכן המגרשים אותן ונותן 2 תאי שטח חדשים (תא שטח 1 ותא שטח 2). בסעיף 27.3 בהוראות התכנית המאושרת נקבע כי מפלסי רצפת (0.0) ייקבעו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתוכן לכל שטח התכנית. נספח הבינוי ייקבע כמחייב לעניין גובה 0.0 ולעניין החתכים המוצגים בו. גובה 0.0 ייקבע לפי תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת. החתכים יוצגו לפי גובה 0.0 של תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת. ככל שהגובה המבוקש של 10.5 מ' יוכל להיכנס בהיתן מגבלות 0.0 וגובה בינוי מקסימלי לפי תכנית בינוי ופיתוח מאושרת הרי שגובה זה יתאפשר, ככל שלא אזי היזם יצטרך לחרוך את גובה הבינוי בהתאם למגבלות הללו. יצוין גם שבהוראות התכנית המאושרת מכ/362א ניתן בהתאם לסעיף 16.1 להוסיף קומה מבלי לעבור על הוראות גובה הגג. נושא זה יעוגן גם בהוראות התכנית בכל הסעיפים הרלוונטיים.

פרויטוקול הוועדה המקומית מסי 2021004 מתאריך: 12/04/2021

עמוד 8

פרוטוקול זה טרם אושר וזוהו כפוף לאישור של מוסד התכנון בישיבתו הבאה.

יובהר כי נושא: הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הגרסה הקבועה. נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל.



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

מסמך תכנון וביצוע

1.2 טענה: מסמכי התכנית המופקדת כנסתירים את הפגיעה בהשקפי הנוף (ואת הסתירה המהותית הנוצרת בין תוספת הגובה המוצעת לבין ההוראה המגבילה את גובה הבניינים ל-1.5 מ' מתחת לפני הרכס) בכך שמשמנים באופן שגוי את גובה פני הרכס הקיים. נספח הבינוי מציג כאילו גובה הרכס הקיים הינו כמקטע הרלוונטי לא נמוך מ-20 מ' ולכן אין קושי בשיא נג של 18.5 מ' כמוצג שם.  
תשובה: לקבל חלקית את ההתנגדות-ראו תשובה בסעיף 1.1 לעיל.

1.3 טענה: מבוקש לבטל בתכנית את ההוראה המותירה גובה בניין עד 10.5 מ'. יש להורות לעורך התכנית לתקן את מסמכי התכנית כך שיציגו את גובה הרכס הקיים האמיתי. למניעת ספק יש לחזור ולהבהיר בהחלטת הועדה המקומית כי לא תותר כל חריגה מהמגבלות של גובה 1.5 מ' ביחס לגובה פני הרכס הקיים.  
תשובה: לדחות את ההתנגדות-בהנראות התכנית המאושרת מכ/362/א ניתן בהתאם לסעיף 16.1 להוסיף קומה מבלי לעבור על חוראות נזיף תג.

1.4 טענות: מתנגדים לאיחוד מגרשים שכן התוצאה התכנונית הנוצרת ממנון היא פגיעה נוספת וחמורה בהשקפי הנוף מטיילות הרכס וזממתחמי המגורים הסמוכים לה ממזרח, לרבות מגרשי המתנגדות, תוך ריקון מתוכן של הרצינול התכנוני העומד בבסיס תכנית מתחם הרכס מכ/362/א. איחוד המגרשים מאפשר בינוי שונה מתפרוסת הבינוי בתכנית המאושרת. בתכנית המאושרת נספח הבינוי מוצע בינוי עם מרווחים בין מבנה למבנה המאפשר מבטים לכוון הים.  
תשובה: לקבל חלקית את ההתנגדות- יש לחזותיר בתא שטח מספר 101 (בתשריטת התכנית) שני גסדרונות פנויים מבינוי, לצורך הבטחת תצפית לכוון מערב, שרוחב כל אחד מהם לא יפחת מ-12 מ'. בהתאם לכך יש להפחית את הבינוי המוצע במבנים 103-104 ו-105-106 ולהעביר את זכויות הבנייה המופחתות דרומה מזרחית למבן 110. יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם.

1.5 טענה: מתנגדים לתוספת בינוי של 40% שטח עיקרי (תוספת 50 מ"ר לכל דירה מאושרת). התכנית מציעה תוספת של 50 מ"ר לכל אחת מ-57 היחידות המותרות לפי מכ/362/א וזאת לפי סעיף 62א(א)(17)(ב) לחוק התכנון והבנייה, המשמעות היא תוספת של 2,850 מ"ר למגרשים שלפי מכ/362/א ניתן לבנות בהם בסך הכל כ-7,000 מ"ר. אין הצדקה תכנונית להגדלה מסיבית בנפחי בנייה, המדובר בתוספת של 40% ביחס לשטח העיקרי המותר בתחום התכנית לפי מכ/362/א.  
תשובה: לדחות את ההתנגדות-תוספת הבינוי לעומת מצב מאושר מסתכמת ב-300 מ"ר בלבד. סעיף החוק שאלו המתנגד מפנה מתייחס למגרש ולא ליחידה דיור. במצב המאושר היו 6 מגרשים ועבור כל מגרש ניתן היה לבקש 50 מ"ר במכפלה של 6 מגרשי הכגורים המקוריים בתכנית המאושרת מתקבלת תוספת של 300 מ"ר ולא כפי שהמתנגד מציין.

1.6 טענה: מתנגדים לתוספת יחיד מ-57 ל-74 יחיד. תוספת היחיד ניתנה כפיצוי ליוזמים על ביטול הדרך הצלבנית, הדרך הצלבנית בוטלה ועדיין התוספת נותרה, תוספת לפי שבס לא רלוונטית כי מדובר בהקלה תשובה: לדחות את ההתנגדות-ניתן בסמכות ועדה מקומית להוסיף יחיד כל עוד של הזכויות לא משתנה, בדיוני הועדה המקומית המצוטטים בהתנגדות נאמר "אקוולונטי לשבס" על דרך הדוגמה וההמחשה בלבד, ולא "בהתאם לתקנת שבס" וזאת על בנת שהדברים יהיו ברורים (השימוש במונח לצורך הסבר בלבד). בתכנית לא מבוקשת תוספת זכויות בהתבסס על חקלת שבס, או בהתבסס על סעיף 62א(א)(9) לחוק. בהחלטת הועדה המקומית להפקיד את התכנית גם נאמר כי 30% מיחידות אלו יהיו יחידות דיור קטנות (עד 90 מ"ר). החלטת הועדה על תוספת יחידות דיור ופתוך יחידות דיור קטנות ממלאות 2 יעידים תכנוניים: ציפוף שמיעל השימוש בקרקע ואספקת תמהיל מגוון של פתרונות דיור ליושב עתלית

## התנגדות מספר 2: עוי"ד טלית שמחה-אליקים כשם 133 מתושבי עתלית לפי השמות המופיעים בהתנגדות עצמה

2.1 טענה: התכנית לא בסמכות ועדה מקומית שכן היא סותרת את תכנית המתאר הכוללנית החלה עליה וזאת בניגוד לסעיף 62 א (ד) לחוק התכנון והבנייה.  
תשובה: לדחות את ההתנגדות. התכנית אינה סותרת את תכנית המתאר הכוללנית, התכנית כוללת תוספת יחיד התואמת את תכנית המתאר הכוללנית המאפשרת להוסיף במתחם 2.7 עד 10% ביחס למספר יחידות המותרות (565 יחיד מותרות לפי תכנית המתאר).

2.2 טענה: התכנית מוסיפה יחיד מעבר למותר וזאת בסתירה לתכנית הכוללנית ולתכנית המאושרת.  
תשובה: לדחות את ההתנגדות. ר' תשובה בסעיף 2.1 לעיל.

2.3 טענה: לא ניתן להוסיף יחיד מתוקף חקלת שבס כחלון תשובה: לדחות את ההתנגדות. ר' תשובה בסעיף 1.6 לעיל.



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

משרד התכנון והבניה

2.4 טענה: התכנית מתועלמת מהגבהים הקיימים בשטח. הטיילת שטוחה בוצעה כמועד אישור תכנית מתחם הרכס, נסללה לאחרונה בגובה שנמוך מהגובה שנקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. התכנית ממשיכה ולא בכדי להונויט לקביעה שזייתה נכונה למועד הכנת תכנית הבינוי והפיתוח לתכנית המאושרת, כאשר לא היה ברור מה יהיה הגובה שייקבע באזור זה ולכן הוכנסה קביעה שרירותית של גובה ממוצע של קו הרכס באזור המופר העומד על 20 מ' שכיום אין לו אחיזה בשטח. משמעות התעלמות זו היא אישור בניינים שיהיו גבוהים בהרבה מהפארק, מקו הרכס, מהטיילת ומאזור הבניינים של התושבים המצויים במזרח לטיילת אשר גם הם יזכו לראות גוש בטון גבוה ורוחב אל מול עיניהם.

תשובה: לדחות את ההתנגדות. הדיון בהתנגדויות לתכנית איננו מיועד להעלאת טענות כנגד תכניות אחרות או תכניות בינוי שאושרו במסגרת תכניות מתאר אחרות. משעה שקו גובה הרכס נקבע ואושר על ידי הועדה המקומית (במסגרת פיתוח שכונת הרכס לפי תכנית מכ/3362), קו זה מחייב.

2.5 טענה: בפרוטוקול ועדה מקומית מהדיון להפקדת מיום 6.1.20 מלמד כי נדרש נספח נופי-סביבתי לתכנית. יש להדגיש כי למרות האמור בפרוטוקול הדיון להפקדה, לתכנית לא צורף נספח נופי-סביבתי כאמור בתמא/35/1, לא כל שכן כל נספח אחר אשר היה ראוי בכל מקרה להיות מצורף לתכנית לאור ריכוז אתרי תרבות, עתיקות ומורשת המצויים בשטח התכנית ובצמידות לו.

תשובה: לדחות את ההתנגדות- בפרוטוקול הועדה בחלק של הסקירה התכנונית נכתב בשגגה כי התכנית חלה באזור בעל רגישות נופית סביבתית. בחוות הדעת של מהנדס הועדה שערכה אותה מנהלת מדור לתכנון ארוך טווח מתאריך 19.12.19 טרם הדיון הנושא לא מצוין מכיוון שהתכנית לא חלה באזור בעל רגישות נופית סביבתית. מכיוון שכך לא נדרש נספח נופי-סביבתי ואכן בהחלטה להפקדה נושא זה לא מוזכר כתנאי להפקדה.

2.6 טענה: סעיף 14 להוראות התכנית המאושרת קובע תכלית ליעוד זה: מיועד למבני מגורים מקובצים זו קומתיים. תכלית זו נפרצה לחלוטין בתכנית המופקדת.

תשובה: לדחות את ההתנגדות- נושא קיבוץ המבנים כלול במה שקרוי הוראות בינוי. נושא זה ניתן לשנות בתנית בסמכות מקומית זאת בהתאם לסעיף 62א(5)

2.7 טענה: לאור ההיסטוריה הרגילה של התכנית המאושרת (מתואר בעמוד 10 בהתנגדות) יש טעם לפגם בהחלטת הועדה המקומית לפרוץ את עקרונות התכנית המאושרת אשר גובשה בשיתוף מלא עם רמ"י וכפי שנטען בהחלטת מנהל התכנון בנושא התכנית המאושרת: לדעת מנהל התכנון, התכנון המוצע כיום באזור מתחם הרכס מציע איזון ראוי בין השטחים הפתוחים והבנויים ושומר על חלקים משמעותיים של הרכס הטבעי, על מבני נוף פתוחים ועל צירי חליכה ציבוריים.

תשובה: לדחות את ההתנגדות- התכנית המופקדת חלה על שטח קטן משטח תכנית מתחם הרכס. הדברים המבוקשים בתכנית אינם פורצים את עקרונות התכנית המאושרת. בנוסף, התכנית המאושרת אושרה לפני כעשור, כאשר אך לפני כשנה אושרה תוכנית מתאר כוללת חדשה ליישוב והיא זו אשר מתווה את החזון היישובי, את הצפיפויות הרצויות, את תבנית השימושים בקרקע ואת מידת הגמישות שניתן לקבל בתכניות נקודתיות. התכנית המוצעת כאן תואמת את תכנית המתאר הכוללת.

2.8 טענה: הועדה המקומית בחרה באופן מודע להתעלם מהפגמים שנפלו בהליך קידום התכנית ולהפקידה. בהתאם לסעיף 83 א1 התכנית לא נקבעה "כתכנית שהוגשה" כפי שהוצג בטבלה לעיל.

תשובה: לדחות את ההתנגדות- התכנית נקבעה במערכת המבאת בתכנית שהוגשה. ניתן לראות באתר מנהל התכנון כי התכנית הוגשה בתאריך 18.2.19. המתנגדת מציגה טבלה שהוציאה מאתר ניהול ועדה מערכת בר לגבי שלבי טיפול בתכנית. שלב זה אינו מוגדר בבר ומכל מקום המערכת הקובעת לעניין שלבי טיפול בתכנית היא מערכת מנהל התכנון-מבא"ת.

2.9 טענה: נוהל תנאי סף קובע לבדיקה לוח זמנים שלא יעלה על 21 יום, עוד נקבע כי תכנית שלא עמדה בתנאי סף תיסגר לאחר 4 חודשים. עין באתר הועדה המקומית מעלה כי התכנית נבדקה פעמיים הן ביום 22.5.17 והן ביום 6.9.18 ובשני המקרים נקבע שאינה עומדת בתנאי הסף. בהתאם לנוהל הייתה אמורה להיסגר לאחר 4 חודשים. חמור מכך, לאתר שהתכנית לא עמדה פעמיים בתנאי סף, המליצה הועדה המקומית על הפקדת התכנית בתאריך 6.1.20.

תשובה: לדחות את ההתנגדות- המערכת הקובעת לעניין שלבי טיפול בתכנית הינה מערכת המבא"ת של מנהל התכנון. מערכת הכר הינה מערכת פנימית של הועדה. בהתאם לנתונים מתוך מערכת המבא"ת אשר מפורסמים באתר מנהל התכנון: התכנית כאמור הוגשה ולמעשה עמדה בתנאי סף בתאריך 18.2.19.

2.10 טענה: תכנית לא עומדת בתנאים לקיום דיון בהפקדה-סעיף 1285 לחוק התכנון והבניה. גם אם שנתה הועדה המקומית ושכחה לציין באתר כי התכנית עמדה בתנאי הסף לאחר שתוקנה, חישוב קל של המועדים ילמד כי בכל מקרה לא עמדה הועדה המקומית בדרישת החוק הקובע כי דיון בהפקדת התכנית יהיה 60 יום לאחר שהתכנית עמדה בתנאי סף, שכן מהמועד שבו קבעה הועדה המקומית כי התכנית אינה עומדת בתנאי סף.



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

משרד האוצר | מנהל המכס והמכרזים

תשובה: לדחות את ההתנגדות-כאמור התכנית עמדה בתנאי סף בתאריך 18.2.19. בדיקות תנאי הסף היא שלב טכני. לאחר בדיקת תנאי סף נערכו בדיקה תכנונית ונדרשות השלמות ותיקונים שונים. במקרה זה נדרשו השלמות ותיקונים בנושאים שונים.

2.11 טענה: התכנית לא עומדת בתנאים להפקדה-סעיף 186 לחוק התכנון והבניה. התקבלה החלטה לזפקיד בתאריך 6.1.20. בתאריך 11.9.20 הופקדה התכנית במועל. כלומר התכנית הופקדה 239 יום לאחר ההחלטה שהם 8 חודשים ו-5 ימים. כל חישוב ולו המקל ביותר, לא יגיע למניין הימים המותר בסעיף ועל כן, גם מן הטעם של אי עמידת במועד הנדרש להפקדת התכנית במועל, על הועדה המקומית לקבוע את התכנית לביטול.  
תשובה: לדחות את ההתנגדות- מדרשו השלמות ותיקונים שבוצעו עיני עורכי התכנית. בנוסף, בתחילת שנת 2020 התפרצה מגפת הקורונה ובמסגרתה אושרו תקנות המקפאות את מרבית המועדים שבין 15.3.2020 ועד 24.5.2020 לרבות לעניין הליכי הפקדה.

2.12 טענה: עמידה בהוראות סעיף זה הינה קריטית לאור העובדה כי התכנית מאפשרת תוספת יחידות דיור, וכפי העולה מפרוטוקול הדיון להפקדה, ניתן להבין כי ההסכמה לתוספת היחידות עולה לאור העובדה כי במועד הדיון הייתה בתוקף הוראת השעה מחודש דצמבר 2015 בה שונה בין היתר נוסחו של סעיף 151 לחוק. במסגרת הוראת השעה נקבע כי תתאפשר תוספת זכויות בנייה במסגרת בקשה להיתר. במגרשים המיועדים למגורים, באמצעות הליך של הקלה ובתנאים המנויים בסעיף, תוספת הזכויות נועדה לאפשר תוספת יחידות דיור, במסגרת המותרות ע"פ תקנות סטייה ניכרת, וללא שחזר יחייב הקטנה משמעותית, אם בכלל, של שטח הדירות כפרוייקט. ככל מקרה בחודש יוני 2020 נקבע בהוראת שעה יתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) (הוראת שעה) (תיקון), התשי"ף 2020 ביטולה של הקלת כחלון ועל כן, שעה שנקבע כי ההחלטה להפקדה מיום 6.1.20 אינה תקפה, מתבטלת יחד איתה ההנחה, אשר הובילה למחשבה בדבר הזכות לתוספת יחידות הדיור. תשובה: לדחות את ההתנגדות. ר' תשובה בסעיף 1.6 לעיל.

2.13 טענה: התכנית הופקדה בטרם מולאו כל התנאים להפקדה-ככל שלא צורף כתב השיפוי, שאינו מופיע באתר הועדה המקומית, כבר במועד ההפקדה של התכנית, יש לדחותה על הסף  
תשובה: לדחות את ההתנגדות-בטרם ההפקדה כל התנאים מולאו, כולל הגשת כתב שיפוי.

2.14 טענה: לא ניתן לאשר את התכנית כתכנית בסמכות מקומית שכן התכנית סותרת את התכנית הכוללנית. זאת בהתאם לסעיף 62א(ד)  
תשובה: לדחות את ההתנגדות. ר' תשובה בסעיף 2.1 לעיל.

2.15 טענה: סעיף 6.15 לתכנית הכוללנית קובע כי תכנית המתווה סטייה של יותר מ-10% במספר יחידות תתווה שינוי לתכנית זו. בהתאם לכך ניתן לאשר רק 63 יחידות ולא 74 יחידות.  
תשובה: לדחות את ההתנגדות. ר' תשובה בסעיף 2.1 לעיל.

2.16 טענה: התכנית חורגת בצפיפות שכן הצפיפות עומדת כעת על 5.2 יחיד לדונם כאשר בתכנית המאושרת מדובר על צפיפות של 4-2 יחיד לדונם  
תשובה: לדחות את ההתנגדות-משעה שתכנית המתאר הכוללנית מאפשרת להוסיף בתכנית זכויות בנייה ויחידות דיור משתמע ממילא כי מותר להגדיל את הצפיפות.

2.17 טענה: התכנית סותרת את התכנית המאושרת בנושאים נוספים כמו גובה בניין מקסימלי, גובה במטרים, קווי בניין, שעה שהתכנית הכוללנית קבעה כי במתחם זה יחולו הוראות תכנית מכ/362א, לכן אין בסמכות הועדה המקומית לקדם את התכנית.

תשובה: לדחות את ההתנגדות-תכנית המתאר הכוללנית קובעת עקרונות לתכנון של הישוב ואינה קובעת הוראות מפורטות כעניין גובה בניין, קווי בניין וכיוצא באלה נושאים שאותה נהוג להסדיר בתכנית מפורטת. כמו כן ראה לעיל תשובה לסעיף 2.1.

2.18 טענה: מעין בטבלת ההקצאה בהסכמת הבעלים אנו למדים כי טרם התקבל אישור זכויות עדכני מרמ"י. לאור זאת, המתנגדים תוהים כיצד הוגשה ומקודמת התכנית על חברת נתנאל גרופ בעוד שנוכח למועד הפקדת התכנית הטבלה לא עודכנה, לא ברור האן ניתנה חרשאת מראש ובכתב של רמ"י ואם אכן הייתה קיימת והוצגה בפני הועדה המקומית במסגרת הליכי קידומה של התכנית המופקדת. שכן אם לא הייתה מוכוח מה רשאת חברת נתנאל גרופ להיות מגישת התכנית?  
תשובה: לדחות את ההתנגדות-לחברת נתנאל גרופ תוזה חכירה עם רמ"י מתאריך 22.5.16 ועד לתאריך 21.5.2114 (לתקופה של 98 שנים).



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

מס' 12/04/2021

2.19 טענה: בהצוות דעת המהנדס והיועמש לעניין סמכות מיום 30.12.19 אין התייחסות לפיה חברת נתנאל גרופ בעלת מעמד להגיש תכנית. כמו כן לא נמצא כל מסמך ולא הוצגה כל החלטה חוקית המאריכה את המועדים להשלמת הבנייה ולא נמצא כל דיון של הועדה המקומית בנושא מוזותי זה.

תשובה: לדחות את ההתנגדות. היות הדעת הדרושה לפי סעיף 62א(ג) ערוכה בהתאם להנחיות מנהל התכנון ומתייחסת לנושאים הקבועים בחוק. נושא מסמך לעניין הארכת בנייה אינו ברור, לזם זכויות בקרקע בזהותם לחוזה החכירה שהוגש לוועדה.

2.20 טענה: התכנית סותרת את התכנית המאושרת לעניין גובה הבינוי -סעיף 6.4.2 בתכנית המתאר של עתלית קובע כי נספחי הבינוי אשר יצורפו לתכנית והמפורטת יישמו את עקרונות נספח העיצוב העירוני. בעמוד 14 בנספח העיצוב העירוני מצוין כי גובה הבינוי יהיה מתחת לגובה קו הרכס בכל נקודה. התכנית המאושרת של מתחם הרכס אף היא מתייחסת לזה. עדיין לא יבשה הדין על תכנית המתאר הכוללתית וכבר מאפשרת הועדה המקומית לקדם תכנון שונה בצורה מהותית הדורשת את עקרונותיה. גובה הבינוי משתנה מ-7.5 מ' ל-10.5 מ' תשובה: לקבל חלקית את ההתנגדות-ראו תשובה בסעיף 1.1 לעיל.

2.21 טענה: הטיעון שניתן היה לקבל את תוספת יחיד מכות הקלה שגוי ויש לדחותו. לפי תקלת שבס כחלון- תקנה 2(9)(ג) שתייתה בתוקף בינואר 2020 ניתן בהקלה להוסיף תוספת יחיד העולה על 20% אך לא יותר מ-30%. כמו כן תנאי לקבלת התוספת ייקבעה בתקנה היה אישור לכך כי התשויות הציבוריות נותנות מענה לתוספת הדירות. הקלה זו פקעה בתאריך 15.6.20.

תשובה: לקבל את ההתנגדות-התוספת לא ניתנה מכוח הקלת שבס אלא מכוח סעיף 62אאא8 כמצוין בחווד מהנדס ויועמש וכמצויין בדברי החסבר ובסעיפים 2.1,2.2 לתכנית. יחד עם זאת, הסעיף לא צוין בסעיף 1.4 להוראות. הסעיף יתוקן כתנאי למתן תוקף לתכנית.

2.22 טענה: בניגוד להוראות התכנית המאושרת התכנית כוללת חציבות

תשובה: לדחות את ההתנגדות-בתכנית המאושרת בסעיף 27.3 נקבע כי מפלס 0.0 של המבנים ייקבע בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתיקבע לכל השטח.

2.23 טענה: מצג הגבהים שהוצג במסמכי התכנית שגוי ומטעה, קיימים פערים גדולים (הוצגו חתכים בסעיף 166 להתנגדות המראים קו רכס מופקד לעומת קו רכס במדידה) בין קו הרכס במסמכי התפקדת ובין קו הרכס במדידת השטח תשובה: לדחות את ההתנגדות-בתכנית המאושרת בסעיף 27.3 נקבע כי מפלס 0.0 של המבנים ייקבע בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתיקבע לכל השטח. מדידת השטח איננה משקפת את מפלס 0.0 לפי תכנית הבינוי המאושרת.

2.24 טענה: במקרה בו קיימת הוראה עקרונית לעניין איסור חציבות אין בסמכות הועדה המקומית לאפשר שינוי גובה מפלס 0.0.

תשובה: לדחות את ההתנגדות-בתכנית המאושרת בסעיף 27.3 נקבע כי מפלס 0.0 של המבנים ייקבע בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתיקבע לכל השטח.

2.25 טענה: יש פערים בין 0.0 של תכנית הבינוי הפיתוח המאושרת לבין נספח בינוי של תכנית מופקדת.

תשובה: לקבל חלקית את ההתנגדות-המתנגדים מציינים עותק לא נכון של תכנית הבינוי המאושרת. ראו תשובה בסעיף 1.1 לעיל.

2.26 טענה: התכנית קובעת איחוד וחלוקה מחדש ובכל מאפשרת לשנות את התכנון ולפגוע קשות כמתנגדים ובסביבת. יצירת המגרשים החדשים פוגעת בעיקרון של שמירה על מבטים מזרח מערב לאורך השכונה לכוון הים וחוסמת את כל האויר מכון הים. תכנון זה מייצר תחושה של קיר ארוך אחד של בטון אשר אינו מאפשר ולו מבט אחד קטן לכיוון מערב. מיותר לציון כי ממערב כידוע מצויות בריכות המלח והים ובכך הקיר הנדון חוסם לא רק את המבטים אלא גם את כל הבריזה המגיעה מהים. תשובה: לקבל את ההתנגדות- ראו תשובה בסעיף 1.4 לעיל.



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

משרד התכנון והבניה

2.27 טענה: יצירת 2 מגרשים במקום 6 המגרשים המאושרים מעוותת לחלוטין את דרך החישוב של גובה הבנייה המקסימלי ובכך כשלעצמה מייצרת בינוי גבוה מעל קו הרכס. עצם המעבר מ-6 מגרשים שמתוכם 5 בחלק מזוהחחון של המתחם ומגרש נוסף בחלקו העליון של המתחם, לשני מגרשים בחלוקה גסה של צפון דרום מובילה לחישוב מעוות של קו הגובה המקסימלי לבנייה ובדרך זו מאפשרת התכנית להוסיף 3 מנוספים לגובה הבניינים המתוכננים ולכאורה לעמוד בהוראות התכנית, גם במחיר שפועל חלק לא מבוטל מהבמנים יתרגו באופן בוטה מיקו הרכס. דהיינו המדידה מתבצעת ממרכז המגרש ולא מכל בניין ועל כן ניתן לשחק במזידה עי חלוקת מגרשים בהתאם לטופוגרפיה. החלוקה החדשה יוצרת מצב אבסורדי שבו גובה מקסימלי לבנייה בשטח מגרש 132 הישן, נמדד ממרכז המגרש החדש (102), בו גובה הקרקע הקיימת עומד על 9.5 מ' במקום גובה של מעל 11 מ'. עובדה זו קריטית ביותר שעה שאמנם נקבע גובה מקסימלי של 10.5 מ' אך גובה זה נדרש לעמוד בגובה מקסימלי לבנייה שנקבע בהתאם לקו הרכס. בנייה והחפיש בין גובה הקרקע הקיימת לגובה מקסימלי לבנייה נמוך מ-10.5 לא ניתן על פניו ולנצל את הגובה המותר. (עמ' 28 בהתנגדות, סעיף 3.1)

תשובה: לדחות את ההתנגדות-בתכנית המאושרת בסעיף 27.3 נקבע כי מפלס 0.0 של המגנים ייקבע בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתיקבע לכל השטח. מזידות השטח איננה משקפת את מפלס 0.0 לפי תכנית הבינוי המאושרת. בהוראות התכנית המאושרת אין מניעה לחלק את המגרשים. כמו כן נספח הבינוי של התכנית המאושרת אינו נספח מחייב.

2.28 טענה: החלוקה החדשה מקשה על פתרונות חנייה, מייצרת חנייה מתוחך לגבולות המגרשים בתחום הציבורי ותגרום להעמסת התשתיות הצביואיות דבר שעלול להוות סכנה בטיחותית. בסעיף 6.6 בהוראות התכנית המופקדת נקבע כי בגוסף למקומות החנייה בתחום התכנית יש לוודא קיום של 30 חניות ציבוריות לאורחים הגובלים במתחם, זו קביעה שאינה ראויה ואף שעורריתית שכן היא לוקחת מהמרחב הציבורי ומקצה לטובת היום.

תשובה: לדחות את ההתנגדות-מדובר בחניית אורחים. לפי התקן ל-74 יחיד נדרשות 1-2 חניות לכל יחיד כלומר בין 74 ל-148 חניות. בתכנית מוצעות 134 חניות כלומר עומד בתקן.

2.29 טענה: התכנית בחרה במכוון להעתיק מתכנית הבינוי את גובה הרכס הקיים ובו בזמן למחוק לחלוטין את הסימון הכתוב אזור מופר תוך ניסיון לשמר את ההחלטה שנקבעה בטרם בוצעו התשתיות וגסללה הטיילת כי בכל השטח המופר ייש להתייחס לגובה ממוצע של 20 ע"פ קצוות הרכס, החלטה שרירותית ומפרכת שאינה עולה בקנה אחד עם המציאות. יצוין גם כי המתנגדים מתייחסים לשביל שאיננו הטיילת.

תשובה: לדחות את ההתנגדות-ראו תשובה בסעיף 2.4 לעיל.

2.30 טענה: לא נבחנו חלופות לריבות חלופת האפס, ניתן היה לבחור בחלופה פוגענית פחות במתנגדים

תשובה: לדחות את ההתנגדות-בהליך קידום התכנית נבחנו חלופות שונות לפריסת הבינוי

### התנגדות מספר 3: אהוד גלילי בשם עמותת כחול ירוק

3.1 טענה: בהתאם לסעיף 62א (ד) הנושא לא בסמכות ועדה מקומית ולא ניתן להוסיף גובה ומספר קומות. תשובה: לדחות את ההתנגדות-ראו תשובה בסעיף 2.17 לעיל.

3.2 טענה: הגדלת הזכויות המבוקשת מנוגדת להגדרת אופי המגורים המוגדרת במכ/362 כמבנים מקובצים 10 קומתיים בצפיפות של 4 יחד לדונם

תשובה: לדחות את ההתנגדות-שינוי הוראות בינוי הינו נושא בסמכות ועדה מקומית (סעיף 62א5 לחוק התכנון והבניה). מכיוון שכך ניתן לשנות בהוראה זו במסגרת תכנית בסמכות מקומית.

3.3 טענה: מבוקש כי התכנים בגספח הבינוי יוצגו על רקע תכניות שיצאו לביצוע ולא על רקע וירטואלי עקרוני. מבוקש להוסיף התכנים בכונן צפון-דרום (הצגת 2 חתכים מזרח מערב וצפון דרום היה ניתן לראות בנקל כי תבנייה המבוקשת יוצרת חומה אטומה לאורך כל השכונה ומונע נצפות לבוון הנוף במערב

תשובה: לקבל חלקית את ההתנגדות-ראו תשובה בסעיף 1.1 לעיל.

3.4 טענה: החתך בנספת הבינוי בתכנית המופקדת מציג חפירה במצוק בגובה של עד 2 קומות, חפירה זו מנוגדת להוראות מכ/362 לגבי איסור חציבה

תשובה: לדחות את ההתנגדות-ראו תשובה בסעיף 2.22 לעיל.



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

3.5 טענה: סעיף 54 בהוראות מתייחס לתנאי למתן היתר ומצוין בו "החתיכים יכללו חתך רוחב הכולל את תחום טיילת הרכס ויבהירו את הפרשי הגבהים המתקבלים בין רום טיילת הרכס לבין גובה הבינוי המתקבלים לאורך גובה 0.0 אבלוסטיים שיצוינו בונכנית הבינוי. זאת, לשם הבטחת מידת הנצפות האפשרית לאורך הטיילת". הסעיף אמנם מתייחס לתנאים לקבלת היתר אבל במידה והתכנית תאושר כפי שהופקדה הרי שהרציונל התכנוני המעוגן בסעיף זה יהיה כבר בלתי רלוונטי לעת הגשת ההיתרים.

תשובה: לדחות את ההתנגדות-המתנגדים מתייחסים להגדרת התנאים למתן היתר-סעיף 54.1 להוראות התכנית המאושרת. התנאים למתן היתר התמלאו שכן אושרה תכנית בינוי ופיתוח שבהתאם לה נקבעו מפלסי 0.0 כמצוין בסעיף 27.4 בהתאם לסעיף 27.4 תכנית בינוי ופיתוח זו גם קבעה גובה בינוי מקסימלי לאחר גריעת 1.5 מציד הרכס. תכנית פיתוח שצ"פים כוללת התייחסות לטיילת הרכס.

3.6 טענה: תכנית הבינוי שהוצגה עי היוזמים סכמתית ולא מחייבת, למרותש בהוראות התכנית נרשם כי תנאי להגשת היתר יהיה הכנת תכנית בינוי מפורטת בקניימ 1:250. לא כרוך מדוע למרות שהכנת תכנית בינוי מפורטת היא תנאי להיתר לא נדרשה ולא הוגשה תכנית כזו עי היוזמים. יש מקום לדרוש תכנית בינוי כבר כעת תשובה: לדחות את ההתנגדות-בתביע חלק ממסמכי תכנית אופציונליים הינו נספת בינוי ולא תכנית בינוי. נספת בינוי כשמו כן תוא ולא מעבר לכך. נספח הבינוי אמור להראות פריסת בינוי, חתיכים וקרוניים וכיו"ב. לאחר אישור התבע במקרים רלוונטיים נדרשת הכנת תכנית בינוי שמאושרת עי הועדה המקומית והיא פלטפורמה ותנאי להיתרים. תכנית בינוי איננה חלק ממסמכי תביע. לאחר אישור התכנית וטרם הגשת בקשה להיתר היום יגיש תכנית בינוי לאישור הועדה.

3.7 טענה: נראות ונצפות-התכנית המאושרת קבעה מערך של מספר מרווחים בין המגרשים בזווית המאפשרת תצפית למבצר, לפיכך התכנית שהוגשה אינה מיישמת את המרווחים והתצפיות כלפי מערב, כפי שדורשת התכנית המאושרת. תשובה: לקבל חלקית את ההתנגדות בתכנית המאושרת נספח בינוי לא נקבע כמחייב וכל שאר המסמכים למעט נספח עצים, הוראות ותשריט. בהתאם לכך אין הוראה מחייבת בתכנית המאושרת המתייחסת לכך. ההוראה המחייבת היא לעניין גובה הבינוי וכאשר גובה הבינוי עומד בכך לא צפויה פגיעה בנצפות. בנוסף לכך אושרה תכנית פיתוח שצ"פים אשר כולל את הטיילת ונקודות תצפית לאורך הטיילת. לאורך טיילת הרכס נקבעו נקודות תצפית מסוימות, באזור שסמוך לתכנית מדובר בתצפית לכוון החלק הדרומי של התכנית המוצעת נקודה 6-תצפית למבצר דרך חריץ בתומה. בנקודה זו קיימת חומה צלבנית. הנוף שיישקף מהנקודה לא מושפע מהבינוי המוצע. בנוסף באזור הצפוני שסמוך לתכנית קיימת נקודה 7- רחבת שהייה ותצפית במפגש שבילים בציד האלקסוני. התצפית מנקודה זו היא לכוון שהינו מחוץ לקו הכתול של התכנית. בנוסף, חשוב לציין כי חלק מהערכים בטיילת הרכס הינם גם הצמחייה וערכים נוספים שאינם נופיים. בנוסף ראו תשובה בסעיף 1.4 לעיל.

3.8 טענה: טיפול בהזית חמישית והסתרת מתקנים הינה קריטית במיקום זה. על מנת לוודא כי הבינוי המבוקש מאפשר עמידה בדרישות המילוליות (סעיף 6.1 בתכנית המופקדת) יש להציג בשלב זה את הפתרונות התכנוניים בתכנית הבינוי המפורטת בקניימ 1:250, כמו כן לא ברור איך מגבלת הגובה המבוקשת תיושם במקרה של גג משופע תשובה: לדחות את ההתנגדות-כאמור קיימת התייחסות בסעיף 6.1. כמו כן כנספת הבינוי מוצג פרט התקנת דוד שמש מעל גג מדרגות משופע. בנוסף, לעניין תכנית הבינוי ניתנה תשובה בסעיף 3.7 לעיל.

3.9 טענה: מתנגדים לשינוי קו בניין אחורי מ-5 מ' ל-3 עד 4 מ' שכן תקו נושק לשביל הרכס תשובה: לדחות את ההתנגדות-שינוי קו הבניין המבוקש לא חריג באופן מהותי. כמו כן ברוב המתחם קו בניין אחורי הוא פנימי לכוון המתחם שכן המתחם מתוחם ברובו בכבישים. קו הבניין נושק לכביש מס 10 ולא לשביל הרכס.

3.10 טענה: חסר בנספח הבינוי מענה לנושאי תשתיות (פחי אשפת, פילרים, צוברי גז), נטיעות ופיתוח נופי. תשובה: לדחות את ההתנגדות-כל הפריטים הנ"ל מקומם בתכנית בינוי שאינה מסמך של התביע ולא בנספת בינוי. על אף זאת, מוצגים פילרים בנספח הבינוי.

3.11 טענה: מבוקש להוסיף נספח ניקוז, לא מובן מדוע נושא זה לא נפתר במסגרת חלחול בתוך המגרשים. מבוקש לכוון האם הנושא נבחן עי אנשי נקצוע. תשובה: לדחות את ההתנגדות-התשתיות ביחס לשטח התכנית כבר נוצעו ומחויבות למגרשים. כמו כן בהוראות התכנית מופיע סעיף שמורה על מי נגר. כמו כן בהוראות בסעיף 5 מבוקשת תכסית של 33%.

התנגדות מספר 4: ליאלי מלמן בשם החברה להגנת הטבע (בית ספר שדה חוף הכרמל)



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

מס' תכנון 17/א-62

4.1 טענה: התכנית מציעה תוספת יחיד, הגדלת נפחי בנייה, איחוד מגרשים, שינוי בגובה מבנים, שינוי בקווי בניין. חוששים כי המשמעות של התוספות הנשמעות הן הללו תהיה השלכה של פגיעה ברכס הכורכר ומעמדו האייקוני ביישוב. מסמכי התכנית סותרים אחד את השני-מחד, ההוראות קובעות מגבלת גובה למול הרכס בדומה לתכנית המאושרת ומאידך, מנספח הבינוי עולה כי מתוכננת חציבה בפני הקרקע הטבעית. אמנם חציבה זו היא לצד המערבי של מתחם הרכס אך היקפיה הולכים וגדלים. בנוסף, אם לא תבוצע החציבה ויתרו הגבהים והקומות המבוקשים בתכנית כי אז גובה המבנים יעלה את המגבלה של ה-1.5 מ'.  
תשובה: לקבל את ההתנגדות-ראו תשובה בסעיף 1.1 לעיל.

4.2 טענה: מבוקש שתבוצע מדידה בפועל של שביל הרכס תשובה: לדחות את ההתנגדות-שביל הרכס לא קשור להתייחסות מאושרת שמתייחסת לציר הרכס. בתכנית הפיתוח של השצי"פים וטיילת הרכס שאושרה יש מדידה של השטח והתייחסות מפורשת לטיילת הרכס כולל נקודות תצפית מוצעות לאורכה.

4.3 טענה: מבוקש כי תיקבע בהוראות מגבלת גובה כאמור מוחתת לגובה שביל הרכס על מנת לא ליצור הפרעה לתצפיות, למבטים ולתחושת המרחב של הכוללים בשביל תשובה: לדחות את ההתנגדות-ההגבלה בתכנית המאושרת מתייחסת לגובה ציר הרכס ולא לגובה שביל הרכס. בסעיף 27.1 בהוראות מכ/362/א מצוין כי גובה פני הרכס ימדד בציר מרכז המגרש כלפי הרכס.

4.4 טענה: ליישב את הסתירה לגבי החציבה ובכל מקרה יודגש כי לא תותר חריגה של תבנייה או השפעותיה אל שטח הכורכר הטבעי שמחוץ למתחם, לצורך זה ייקבעו הוראות מחייבות סימון וגידור הקו הכחול והמוגדר לעבודה תשובה: לקבל את ההתנגדות-תוסף להוראות התייחסות לנושאים אלו

4.5 טענה: נספח הבינוי יתוקן ויוצג הגובה הסופי (כולל מתקנים הגדסיים וטכניים, גגות רעפים וכו') בתבנים ביחס לרכס הכורכר ולשביל הרכס במיקומו בפועל-והנספח יחפז מחייב ולא מנחה תשובה: לקבל חלקית את ההתנגדות-ראו תשובה בסעיף 1.1 לעיל.

## התנגדות נוספר 5: עו"ד שחר רוזנברג בשם אנה קרולינת רוזנברג ומתנגדים נוספים המתגוררים בשכונת הרכס

5.1 טענה: פירסום התכנית בוצע שלא בהתאם לחוק תשובה: לדחות את ההתנגדות-התכנית פורסמה בהתאם לחוק.

5.2 טענה: תוספת הגדלת שטח עיקרי אינו בסמכות ועדה מקומית.

תשובה: לדחות את ההתנגדות-תוספת בינוי הינה בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף 62א (א) 17 לחוק התכנון והבנייה.

5.3 טענה: התכנית המופקדת כלל אינה מתייחסת להוראת בתכנית המאושרת כי במגרשים הכלולים לא תותר חציבת השטח למועט פינני פסולת בשטחים מופרים תשובה: לדחות את ההתנגדות-התייחסות לזה ניתן למצוא בסעיף 4.1.2 בתכנית המופקדת.

5.4 טענה: במאי 2020 אושרה תכנית מתאר לעתלית. התכנית הכוללת קבעה כי במתחם זה, יחולו כל ההוראות של התכנית המאושרת מכ/362/א. בהתאם לסעיף 62א (ד) הנושא לא בסמכות ועדה מקומית ולא ניתן להוסיף גובה ומספר קומות תשובה: לדחות את ההתנגדות-ראו תשובה בסעיף 2.17 לעיל.

5.5 טענה: החלטת הועדה המקומית להפקיד את התכנית המוצעת מרוקנת למעשה מתוכן את מעמדה של התכנית הכוללת והתעלמות הועדה מהוראות התכנית הכוללת מהווה תקדים מסוכן ומזרזן חלקלק לעתיד. תשובה: לדחות את ההתנגדות-ראו תשובה בסעיף 2.17 לעיל.

5.6 טענה: שינוי התכנית דורש הצדקה תכנונית מוצקה תשובה: לדחות את ההתנגדות-התכנית המוצעת חלה על שטח קטן מהתכנית המאושרת. כמו כן ראו תשובה בסעיף 2.17 לעיל.





# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

משרד התכנון והבניה

5.7 טענה: איחוד המגרשים ותכנונם מחדש משנה את אופי המתחם. התכנון המוצע גורם לכך שמוח שיראו משביל טיילת הרכס מערבה יהיה חומה בנויה אשר תסתיר את כל הנוף הנשקף. הבינו המוצע יפגע בנצפות ובאיכות המגורים הסובבים את המתחם.

תשובה: לקבל חלקית את ההתנגדות- ראו תשובה בסעיף 1.4 לעיל.

5.8 טענה: פירוט השינויים בקווי הבניין מטעה שכן מצוין כי קו בניין קדמי לא משתנה ומתשנים קוים צידיים ואחורי כשלמעשה הקוים המשתנים הם קוים קדמיים תשובה: לדחות את ההתנגדות-לתא שטח יש קו בניין אחורי וצידי. למען חסד ספק גם אם הפרשנות לעניין אינה קו בניין משתנה תאם קדמי או לא, נושא זה אינו רלוונטי למהות שכן מדובר בשינוי קו בניין.

5.9 טענה: שינוי קווי הבניין מוצמם את המבט לנוף שיהיה בין 2 המבנים משני צידי הדרך וככל יגרום לפגיעה קשות באיכות חייהם ובירידה משמעותית בשווי הנכסים תשובה: לדחות את ההתנגדות-קווי הבניין המשתנים הם כאמור צידי ואחורי. הנוף המדובר שלכאורה המתנגדים טוענים שהנצפות לשהם נפגעת לאותו נוף הוא מערבי. שינוי קו הבניין לא משפיע על הנצפות בקו הבניין האחורי. מכל מקום השיקול הנופי אינו מוקנה.

5.10 טענה: לעניין קו בניין צידי- הקיר האקוסטי שהוקם מול פסי הרכבת תוכנן כך שמול דרך 14 ישנם מקטעים שקופים בקיר האקוסטי וזאת על מנת להשאיר עד כמה שניתן את הנוף פתוח תשובה: לדחות את ההתנגדות-הקיר האקוסטי שהוקם לא התייחס לדרך 14. כמו כן בעת מימוש תת"ל 65 גובת הקיר האקוסטי ככל הנראה יהיה גבוה יותר ואטום.

5.11 טענה: לעניין קו בניין אחורי- מצידה השני יש אתר ציבורי ואין סיבת לקרב את המבנים לדרך. אם אין צורך אין סיבה לצמצם תשובה: לדחות את ההתנגדות-הימצאות אתר ציבורי מעבר לדרך אינה רלוונטית לעניין שינוי קו הבניין במגרש המדובר בתכנית המופקדת.

5.12 טענה: הגדלת שטח עיקרי אינו בסמכות הועדה המקומית. לא ברור באיזה אופן ניתן לבדוק שאכן תוספת השטח העיקרי היא ליחיד המאושרת, זכר אינו הגיוני בעליל. הסעיף אשר אליו מופנים אינו נכון-הסעיף הינו 62אא16 ולא 62 אא 17 תשובה: לדחות את ההתנגדות-זו הסיבה בגללה נקבעו 2 תאי שטח, הנושא מפורט בסעיף 5 להוראות התכנית (הערה 1 לטבלה). כמו כן חוף הכרמל אינה ועדה מסומכת ועל כן הסעיף הרלוונטי הינו 62אא17.

5.13 טענה: התלטות רשות העתיקות לחזור בה ולא לדרוש את שימור הדרך הצלבנית שבתחום התכנית הינה תמוהה. תשובה: לדחות את ההתנגדות-טענה זו עליה להיות מופנית לרשות העתיקות.

5.14 טענה: החתך המציג את הגובה של הבינו המוצע ביחס לציר הרכס הוא מוטעה ומטעה. עומדים על כך שימונה מודד עי הועדה שיבצע את המדידות הרלוונטיות, זאת על מנת שניתן יהיה לקבוע האם בכלל אפשר לחוסיף עוד קומה ולא לעבור את המגבלה שסטייה ממנה היא סטייה ניכרת קרי שגובה הגג האבסולוטי יהיה 1.5 מ' נמוך יותר מגובה פני הרכס אשר יימדד בציר מרכז המגרש כלפי הרכס. תשובה: לקבל את ההתנגדות חלקית-ראו תשובה בסעיף 1.1 לעיל.

5.15 טענה: הנקודה הרלוונטית על פני הרכס לצורך מדידת הגובה היא שביל טיילת הרכס. המתנגדים צירפו תמונות יחגש כי ישנו נקודות על פני הרכס יותר גבוהות אולם אין הגיון למדידה לפי נקודות אלו כאשר שביל הרכס נמוך מהן הרבה יותר זאת במיוחד לאור מטרת העל של החנויה כי גובה הגג האבסולוטי יהיה נמוך במטר וחצי היא לשמור על נוף פתוח מכיוון הרכס לכיוון מערב. כל מדידה לפי נקודות ציון אחרות ואישור התכנית המוצעת יגרום בוודאות למצב שהנוף שיישקף משביל הרכס הוא של חומה בנויה המסתירה את הנוף ממערב.

תשובה: לדחות את ההתנגדות-כאמור בתכנית המאושרת מכ/362/א בסעיף 27.3. קובעת שמפלסי 0.0 ייקבעו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שיוכן לכל שטח התכנית. בתכנית זו נקבעו כבר מפלסי 0.0 וגובה בינוי מקסימלי אשר מעגן בתוכו כבר את המגבלה של 1.5 מ' פחות מציר הרכס. בנוסף השביל המדובר אינו טיילת הרכס שאליו התכוונה התכנית המאושרת. טיילת הרכס עוברת לא רחוק מציד הרכס ובחלקים ממנה הנוף מוסתר עקב הימצאות הרכס.



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

ת.ד. 10101004 | תל אביב | 03-5101004

5.16 טענה: מהכיכר הדרומית בכביש 10 עולה גרם מדרגות לשביל הרכס. הפרש הגבהים בין כביש 10 לשביל טיילת הרכס הוא מקסימום כ-5 מ'. בהנחה שגובה כביש 10 הינו כ-7 מ' הרי שגובה שביל הרכס הוא לכל היותר כ-12 מ' ולכן הנתון שנקבע כגובה פני הרכס הוא מופרז.  
תשובה: לדחות את ההתנגדות-באזור המדובר כבר בתכנית הבינוי המאושרת נקבע כי גובה הרכס הינו כממוצע כ-20 מ'.

5.17 טענה: לראייה לפגיעה הצפויה מאישור התכנית כבר כיום המבנים אשר בנויים במגרש 147 (פרוייקט שתית) ואשר נבנו בהתאם לתכנית המאושרת מסתירים את הנוף מערבה משביל טיילת הרכס העובר בטמנוך אליהם מצידם המזרחי.  
תשובה: לדחות את ההתנגדות- המבנים המדוברים נבנו בהתאם לתכנית המאושרת ובהתאם לתכנית הבינוי וכך גם יהיה עם המבנים בתחום והתכנית המוצעת.

5.18 טענה: אין הגיון בניית טיילת שביל הרכס הכוללת עמדות תצפית ושיבה ומאידך לאשר תכנית אשר תגרום לחומה בנויה כמבט מחשביל לכוון מערב.  
תשובה: לדחות את ההתנגדות- השביל שאליו נתכוונים המתנגדים אינו טיילת הרכס. לאורך טיילת הרכס נקבעו נקודות תצפית מסוימות, באזור שטמנוך לתכנית מדובר בתצפית לכוון החלק הדרומי של התכנית הנוצעת נקודה 6-תצפית למבצר דרך הריץ בחומה. בנקודה זו קיימת תמנה צלבנית. הנוף שיישקף מהנקודה לא מושפע מהבינוי הנוצעת. בנוסף באזור הצפוני שטמנוך לתכנית קיימת נקודה 7- רחבת שהייה לתצפית במפגש שבילים בציר האלכסוני. התצפית מנקודה זו היא לכוון שהינו מחוץ לקו הכחול של התכנית. בנוסף, חשוב לציין כי חלק מהערכים בטיילת הרכס הינם גם הצמחייה וערכים נוספים שאינם נופיים.

5.19 טענה: אישור התכנית המוצעת יגרום בוודאות למצב בו לאורך כל המקטע של שביל הרכס מהכיכר הדרומית ועד לאחר הבתים במגרש 147, כקילומטר לכל הפחות המבט מערבה יהיה לחומה בנויה ומבוצרת  
תשובה: לקבל את ההתנגדות- ראו תשובה בסעיף 1.4 לעיל.

5.20 טענה: פתרונות החנייה לפי התכנון המוצע בנספת התנועה יוצרים מפגע בטיחותי ברחוב המבצר וברחוב מס 10 המשרת את מגרש 21 ביעוד של מבני ציבור בו נבנים בימים אלו גני ילדים. לכל אורכה של דרך 10 מתוכננות חניות פרטיות ניצבות לדרך (חניות 109-134 לפי נספח החנייה)  
תשובה: לקבל חלקית את ההתנגדות-במסגרת שינוי העמדת בינוי לצורך מבטים לים ניתן יהיה לאפשר פתרונות חנייה עורפיים ולהפחית כמות חנייה ניצבת לכביש 10.

5.21 טענה: תכנון כניסות/יציאות מהחניות הפרטיות בתחום התכנית בכל מגרש לכוון רחוב המבצר ולאורך אורכו שנעשה במרווחים צפופים עלול ליצור בעייה בטיחותית (התוספת המבוקשת של יחיד אף תחריף את המצב  
תשובה: לקבל חלקית את ההתנגדות-במסגרת שינוי העמדת בינוי לצורך מבטים לים ניתן יהיה לאפשר פתרונות חנייה עורפיים ולהפחית כמות חנייה ניצבת לכביש 10.

5.22 טענה: כבר כעת יש מחסור בחניות אורחים, אישור התכנית המוצעת יגרום לביטול חניות אורחים ברחוב המבצר ובכביש מס 10  
תשובה: לקבל חלקית את ההתנגדות-במסגרת שינוי העמדת בינוי לצורך מבטים לים ניתן יהיה לאפשר פתרונות חנייה עורפיים ולהפחית כמות חנייה ניצבת לכביש 10.

5.23 טענה: לכל הפחות היה צורך לכצע בדיקות מקדמיות לצורך הכנת בה"ת לאזור כולו ולתעביר תוצאות הבדיקות ליועץ התנועה של הועדה  
תשובה: לדחות את ההתנגדות- נערך בה"ת לכל עתלית אשר לקח בחשבון את תוספות יחידות הדיר בישוב כולל הגדלה של עתלית לפי תכנית המתאר לכ-25,000 תושבים לפחות. תוספת של עשרות יחיד היא שולית ולא משפיעה על הבה"ת.

## התנגדות מספר 6: נעמה נאמן מזרחי בשם המועצה לשימור אתרים

6.1 טענה:איחוד המגרשים, שינוי בקווי בניין ובגובה המבנים מאפשרים תכנון יחיד מעבר למאוסר בתכנית הקודמת בנפחים מסיביים. תכנית מכ/362/א קבעה מגרשים צנועים יותר, בצפיפות של 4 יחיד לדונם.  
תשובה: לדחות את ההתנגדות-ראו תשובה בסעיף 2.17 לעיל.

6.2 טענה: שינוי הוראות עיצוב אדריכלי מאפשרת בניית מבנים רחבים יותר ובכך מביאה לחסימת הנוף.  
תשובה: לקבל את ההתנגדות-ראו תשובה בסעיף 1.4 לעיל.



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

משרד התכנון והבניה

6.3 טענה: התכנית מנוגלת מקו הקרקע הטבעי של הרכס והוצבת נתיב משמעותי ממנו על מנת לאפשר לכאורה לבניית מבנים בגובה 3 קומות. התציבה מייצרת דופן בגובה של 5 קומות (בקיר תומך) בגב המבנים ומתחת לטיילת. חציבה זו נאסרה בתכנית קודמות, כך שאם התכנית כן תוצמד להוראה המקורית הרי שהמבנים יבלטו בהרבה מעל קו הרכס אבל אז יפרו את החוראה הנוספת של מקסימום גובה מבנים (שיפחת לפחות 1.5 מ' מקו הרכס, פרדוקס תכנוני). תשובה: לדחות את ההתנגדות-ראו תשובה בסעיף 2.22 לעיל.

6.4 טענה: גובה קו הרכס מסונן בחתך ב-20 מ' מעל גובה פני הים, כאשר בפועל הגובה אחרי עבודות פיתוח שכבר נעשו הוא בין 14-16 מעל פני הים.  
תשובה: לקבל חלקית את ההתנגדות- ראו תשובה בסעיף 1.1 לעיל.

6.5 טענה: מכל שביל הרכס והטיילת, קטע קצר זה הוא היחיד שמוגש למתניידים בכסא גלגלים, כאן גם הנקודה בת כריכות המלח והמצודה הצלבנית נשקפות בצורת הברורה ביותר, בניית מבנים והסימת הנוף בקטע זה ממש, הרי היא בבחינת גזילת כבשת הרש.  
תשובה: לדחות את ההתנגדות-התמונה המצולמת איננה טיילת הרכס הרשמית. גם ללא תכנית זו שטח זה היה מבונה מכיוון שהוא מיועד למגורים בתכנית המאושרת. כמו כן גם לא מדויק שרק קטע זה נגיש לכסאות גלגלים מכיוון שיש עוד קטעים שנגישים.

## התנגדות מספר 7: סילביה סון לביא בשם מוא"ז חוף כרמל

7.1 טענה: כאשר בוחנים את תכנית הבינוי למול גובה הבינוי המקסימלי המוצג בחתכים אשר בנספח הבינוי של התכנית המופקדת, ולמול הוראות התכנית המופקדת המציעות גובה בינוי של 10.5 מ' מגובה רצפה עולה כי:  
באזור חתך א-א' לפי תכנית בינוי גובה בינוי מקסימלי בנקודה זו לא יכול לחרוג מ-18.5 מ'. בחתך מופיע גובה בינוי מקסימלי שנע בין 17 ל-18.5 מ' אולם גובה הבינוי המבוקש המופיע בחתך הינו 10 מ' ולא 10.5 מ' כמופיע בהוראות התכנית המופקדת. כמו כן גובה מפלס 0.0 שונה מהמופיע בתכנית הבינוי, יש להציג בחתך בנספח הבינוי את גובה מפלס 0.0 נע מ-8 עד 8.5 מ' ואילו בנספח הבינוי גובה מפלס 0.0 נע מ-7.5 ל-8.7 מ'. באם הית מוצג בתכנית המופקדת גובה בינוי של 10.5 מ' יחד עם גובה מפלס 0.0 נכון ייתכן והיתה חריגה מגובה הבינוי המקסימלי המותר. בהתאם לתכנית הבינוי המאושרת.  
את מפלסי 0.0 ואת גובה הבינוי המקסימלי המותר בהתאם לתכנית הבינוי המאושרת.  
באזור חתך ב-ב' לפי תכנית הבינוי גובה בינוי מקסימלי לא יכול לחרוג מ-18.5 (תלק מזרחי) עד 19.5 מ' (חלק מערבי). בחתך מופיע גובה בינוי מקסימלי שנע בין 17.7 ל-19.5 מ' אולם גובה הבינוי המבוקש המופיע בחתך הינו 9.8-10 מ' ולא 10.5 מ' כמופיע בהוראות התכנית המופקדת. כמו כן מפלס 0.0 שונה מהמופיע בתכנית הבינוי. בתכנית הבינוי גובה מפלס 0.0 נע בין 8.25 ל-11 מ' ואילו בנספח הבינוי נע מ-7.9 ל-9.5 מ'. באם היה מוצג בתכנית המופקדת גובה בינוי של 10.5 מ' יחד עם מפלס 0.0 נכון ככל הנראה הייתה חריגה מגובה הבינוי המקסימלי המותר. יש להציג בחתך בנספח הבינוי את גובה הכינוי המבוקש-10.5 מ' ולתקן את מפלסי 0.0 ואת גובה הבינוי המקסימלי המותר בהתאם לתכנית הבינוי המאושרת.  
באזור חתך ג-ג' לפי תכנית הבינוי גובה בינוי מקסימלי לא יכול לחרוג מ-20 מ'. בחתך מופיע גובה בינוי מקסימלי של 19.5 מ' אולם גובה הבינוי המבוקש המופיע בחתך הינו 10 מ' ולא 10.5 מ' כמופיע בהוראות התכנית המופקדת. כמו כן מפלס 0.0 שונה מהמופיע בתכנית הבינוי. בתכנית הבינוי גובה מפלס 0.0 נע בין 8.25 ל-11.25 מ' ואילו בנספח הבינוי גובה 0.0 הינו 9.5 מ'. באם היה מוצג בתכנית המופקדת גובה בינוי של 10.5 מ' יחד עם מפלס 0.0 נכון ככל הנראה הייתה חריגה מגובה הבינוי המקסימלי המותר. יש להציג בחתך בנספח הבינוי את גובה הבינוי המבוקש-10.5 מ' ולתקן את מפלסי 0.0 ואת גובה הבינוי המקסימלי המותר בהתאם לתכנית הבינוי המאושרת.  
תשובה: לקבל את ההתנגדות-ראו תשובה בסעיף 1.1 לעיל.

7.2 טענה: לקבוע כי נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא מגבלת הגובה והחתכים המוצגים.  
תשובה: לקבל את ההתנגדות-ראו תשובה בסעיף 1.1 לעיל.



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

סעיף 2 תשריט חלוקה: תאח/0099473-303

פרוטוקול לשיבת הועדה המקומית מספר 2021004 ותאריך: 12/04/2021

**שם תשריט** בית ספר גלי עתלית  
**גוש** 10562  
**סוג** תשריט חלוקה  
**סמכות** ועדה מקומית  
**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	משלמות	מחלקה	עד חלקה	משלמות
10562	לא	לא	100	100	כן
11415	לא	לא	9	9	כן
11415	לא	לא	36	36	לא

## מטרת הדיון

דיון למתן תוקף-תשריט חלוקה במתחם בית ספר גלי עתלית

## מטרת תשריט

תשריט חלוקה במתחם בית ספר גלי עתלית

תשריט תואם לתכנית המאושרת 303-0099473 (אנושרה בתאריך 6.12.13) בעלי עניין חתומים (מועצה)

## מהלך דיון

-סילביה סון לכיא הציגה את השתריט-מאושר פה אחד

## החלטות

לאשר תשריט חלוקה בתנאים:  
1. תיקונים טכניים בהתאם להערות מדור תכנון ארוך טווח ומהנדס הועדה.



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוץ הכרמל

סעיף 3	תשריט איחוד וחלוקה: תאח/חכ/17/ה/א/2
פרוטוקול לשיבות הועדה המקומית מספר 2021004 מתאריך: 12/04/2021	

<b>שם תשריט</b>	משולש עין כרמל
<b>נושא</b>	דיון למתן תוקף
<b>סוג</b>	תשריט איחוד וחלוקה
<b>שמכות</b>	ועדה מקומית
<b>בעלי ענין</b>	
<b>יזם</b>	רשות מקרקעי ישראל
<b>כתובות</b>	עין חים, עתלית

**גושים וחלקות לתוכנית:**  
 גוש: 10561 חלקות במלואן: 22-23, 53, 55, 57, 73, 76-77  
 גוש: 11773 חלקות במלואן: 21

**מטרת הדיון**  
 דיון למתן תוקף-תשריט חלוקה במתחם משולש עין כרמל בעתלית

**מטרת תשריט**  
 תשריט חלוקה במתחם משולש עין כרמל בעתלית

תשריט תואם לתכנית המאושרת חכ/17/ה/א (22.7.12).  
 בעלי עניין חתומים על התשריטים (רמ"י).

**מהלך דיון**  
 -סילביה סון לבניא הציגה את התשריט-  
 מאושר פה אחד

**החלטות**  
 לאשר תשריט חלוקה בתנאים:  
 1. תיקונים טכניים בהתאם להערות מנדר תכנון ארוך טווח ומהנדס הועדה



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

סעיף 4 תכנית מפורטת: 303-0560748

פרוטוקול לישיבת הועדה המקומית מספר 2021004 תאריך: 12/04/2021

<b>שם התכנית:</b>	תכנית מפורטת להרחבת דרך בצומת הרחובות הזית והבנים בעתלית
<b>נושא</b>	דיון למותן תוקף
<b>סוג תוכנית</b>	תכנית מפורטת
<b>סמכות תוכנית</b>	ועדה מקומית
<b>שטח התוכנית</b>	300.00 מ"ר (0.3 דונם)

<b>מספר תכנית</b>	<b>יחיד</b>
מב/378	שינוי

## בעלי עיין

### יום

מועצה אזורית חוף הכרמל

### מתכנן

דנה לוינשטיין

### בעלים

רשות מקרקעי ישראל

### עורך

דנה לוינשטיין, יציאת אירופה 7 זכרון יעקב, 050-5661888

### מודד

רמזי קעואר, 22 חיפה

## כתובות

### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
10545	לא	לא	140	140	לא

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

## מטרת הדיון

דיון למותן תוקף

## מטרת התכנית

הרחבת דרך והסדרת גיאומטריה בצומת הרחובות הזית והבנים

בישיבת הועדה המקומית מספר 2020009 מתאריך 03/08/2020 הוחלט להפקיד תכנית בסמכות מקומית:

1. נדרשת התייחסות רשות העתיקות-**בוצע**.
2. יש לעדכן את נספח התנועת-**בוצע**
3. תיקונים טכניים:-**כל התיקונים בוצעו**
- א. יש להתייחס לגודל מגרש מינימלי ביעוד מסחר במסמכי התכנית.
- ב. הוראות התכנית:



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכדמל

מס' תכנון 1004/2021

- דברי תזכיר - יש לדייק ולציין כי זה על חשבון חלק משטח המיועד למשחר.
- סעיף 1.4 - יש להוסיף את סעיף 7אא62.
- סעיף 1.6 - יש להוסיף את תמ"א 1, תמ"מ 6 ותכנית המתאר 01.61.620-303.
- סעיף 2.2 - יש לדייק ולציין כי זה על חשבון חלק משטח המיועד למסחר...
- סעיף 2.3 - יש להוסיף גם את עניין קביעת גודל מגרש מינימלי.
- סעיף 4.1 - יש לכתוב בדיוק כפי שמצוין בהוראות התכנית ומאושרת.
- סעיף 4.2.2 - תת סעיף 2 - יש לציין יתואמו ולא כמצוין.
- סעיף 6.1 ו-6.2 - חוזרים על עצמם.
- סעיף 6.4 - יש לדייק לפי תמ"א 1.
- סעיף 6.5 - לא מסומנים עצים להעתקה, יש לעדכן.
- ג. תשריט מצב מאושר:
- יש להוסיף את תשריט תכנית המתאר המופקדת ולסמן בו את מיקום התכנית.
- ד. תשריט מצב מוצע:
- להוסיף רוזטה בכביש המערבי (דרך הבנים).
- צורת פולגון במצב מוצע לא תואם לצורה במצב מאושר.
- יש לסמן קוי בנין וקו מידה ביעוד המסחרי בהתאם לתכנית מאושרת.
- ה. נספח עצים
- יש לעדכן. במצב מוצע חכל סומן לשימור. באם הכל לשימור לא נדרש נספח עצים.
- ו. נספח תנועה
- יש לעדכן את נספח התנועה ולהעלותו למבא"ת.

התכנית פורסמה להפקדה בעתונות בתאריך 25.12.20 וברשומות בתאריך 14.12.20 (י.פ. 9291).  
לא התקבלו התנגדויות לתכנית.  
במהלך ההפקדה התקבלו הערות מלשכת התכנון, כמו כן נקבע כי התכנית אינה טעונה אישור השר.

## מהלך דיון

-סילביה סון לביא הציגה את התכנית-  
מאושר פה אחד

## החלטות

לאשר תכנית בתנאים:

1. הטבעת הערות לשכת התכנון שהתקבלו במסגרת סעיף 109.
2. תיקונים טכניים בהתאם להערות מזרז תכנון ארוך טווח ומהנדס הועדה.



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

סעיף 5 תכנית מותאר מקומית: 303-0609941

פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית מספר 2021004 תאריך: 12/04/2021

שם התכנית: שדות ים - שינוי תוואי דרך (כביש 8)

נושא: דיון להפקדת

סוג תוכנית: תכנית מותאר מקומית

שמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 133,635.00 ני"ר (133.635 דונם)

מספר תכנית	יחס
	חכ/25ה

שינוי

בעלי ענין

יזם

קיבוץ שדות ים

מתכנן

ערן מבג

בעלים

קיבוץ שדות ים

## גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 10626 חלקות במלואן: 26

גוש: 10626 חלקי חלקות: 17, 18, 25, 27

גוש: 10636 חלקות במלואן: 22

גוש: 10636 חלקי חלקות: 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21

גוש: 10637 חלקי חלקות: 4, 5, 6

גוש: 10638 חלקי חלקות: 16, 17

גרסת תשריט התכנית: 1

גרסת הוראות התכנית: 1

## מטרת הדיון

דיון בשינוי תנאים להפקדה

## מטרת התכנית

שינוי חלקי בתוואי דרך (כביש 8) באזור התעשייה ומבני המשק של הקיבוץ, ללא שינוי בשטחים הכניה המאושרים בתכנית חכ/25ה.

## בישיבת הוועדה המקומית מספר 2020007 מתאריך 01/06/2020 הוחלט להפקיד תכנית בסמכות מקומית בתנאים:

1. התכנית חלה בשטח עתיקות. נדרש אישור רשות העתיקות.
2. התכנית חלה באזור בעל רגישות נופית-סביבתית בתמ"א 35/1. בהתאם לכך נדרשת התייחסות המשרד להגנת הסביבה לעניין מחכנת נספח נופי סביבתי בשל היות התכנית בתחום כתם הפיתוח של הישוב.
3. תיקונים טכניים בהתאם להערות מנדר תכנון ארוך טווח ומהנדס הוועדה.
4. נדרשת הטמעת התייחסות למי נגר בהוראות התכנית.
5. בתשריט מצב מוצע רוחב הכביש הוא 13 מ', יש להתאים את החתך בגספח תתנועה לרוחב זה.
6. יש להוסיף לנספח התנועה ולהוראות כי מיקומן של התניות ייקבע בתכנית בינוי (כמצוין בתכנית המאושרת).

פרוטוקול הוועדה המקומית מס' 2021004 שתאריך: 12/04/2021 עמוד 23

פרוטוקול זה טרם אושר והוא כפוף לאישור של מוסד התכנון בושיבתו הבאה. ייבחר כי נושא הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקבוע. נסח הפרוטוקול כפי שיאושר יופיע באזור האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל.





# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוץ הכרמל

הצוות המקצועי בחן מחדש את ההחלטה ומצא כי יש לבטל את תנאי מספר 2 להפקדה ולפטור את עורכי התכנית מעריכת נספח נופי סביבתי, שכן מקור הדרישה בטעות.  
סעיף 10.1.3 לתמ"א 35 קובע כי הדרישה לנספח נופי סביבתי בתכנית בסמכות מקומית תחול רק על תכנית ומייעוד שטח לבינוי על פי הוראות הגמישות בתכנית המתאר המחוזית.

דהיינו, הדרישה לנספח נופי-סביבתי, הקבועה בסעיף 10.1.1 בהתייחס לתכניות בסמכות מחוזית, תחול גם על תכנית בסמכות מקומית אם היא מייעדת שטח לבינוי על פי הוראות הגמישות בתכנית המתאר המחוזית.

סעיף 5 לתמ"א 35 מגדיר מהן "הוראות גמישות". בהתאם לסעיף זה, הדרישה לנספח נופי-סביבתי תחול על התכנית הנדונה אם היא כוללת תוספת שטח בינוי המרחיב את השטח המיועד לפינוח בתכנית המתאר המחוזית.

התכנית הנ"ל עוסקת בהארכת דרך ובהצרחת שטחים ללא שינוי בזכויות הבניה, היא איננה מבוססת על הוראת גמישות בתכנית המתאר המחוזית ואינה מרחיבה את השטח המיועד לפיתוח בתכנית המתאר המחוזית.

## מהלך דיון

- סילביה סון לביא הציגה את הנושא-
- יוסי שק ממשרד ערן מבל הציג את עיקרי התכנית-
- מאושר פה אחד

## החלטות

- א. לחזור על החלטה של הפקדה בתנאים למעט סעיף 2 להחלטה המקורית מתאריך 16.6.20. שאר התנאים להפקדה יותרו על כנם.
- ב. להפקיד את התכנית בתנאים:
  1. התכנית חלה בשטח עתיקות. נדרש אישור רשות העתיקות.
  2. תיקונים טכניים בהתאם להערות מדור תכנון ארון טווח ומהנדס הועדה.
  3. נדרשת הטמעת התייחסות למי נגר בהוראות התכנית.
  4. בתשריט מצב מוצע רוחב הכביש הוא 13 מ', יש להתאים את החתך בנספח התנועה לרוחב זה.
  5. יש להוסיף לנספח התנועה ולהוראות כי מיקומן של החניות ייקבע בתכנית בינוי (כמצוין בתכנית המאושרת).



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

סעיף 6 תכנית מתאר מקומית: 303-0797712

פרוטוקול לישיבות הועדה המקומית מספר 2021004 תאריך: 12/04/2021

**שם התכנית:** יחיד שלישית והטזרת זכויות בנחלות- גבע כרמל

**נושא:** דיון להפקדה

**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית

**שמכות תוכנית:** ועדה מחוזית

**שטח התוכנית:** 1,933,228.00 מ"ר [1933.228 דונם]

מספר תכנית	יחיד
23/חכ	שינוי
חכ/23/נא	שינוי
מק/חכ/23/ט/1	כפיפות
תמא/1/35/ב	כפיפות
תממ/6	כפיפות
חכ/23/ה	כפיפות
303-0557496	כפיפות

## בעלי עניין

**יוזם**

גבע כרמל- מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ

**עורך**

איתי זהבי, ציפורי צפוני, 1791000, 052-4733052

**כתובות:** גבע כרמל

## גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 11899 חלקי חלקות: 3

גוש: 11900 חלקות במלואן: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125

גוש: 11901 חלקי חלקות: 2

גוש: 11902 חלקות במלואן: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135

גוש: 11902 חלקי חלקות: 20, 53

גרסת הוראות התכנית: 1 גרסת תשריט התכנית: 1

## מטרת הדיון

דיון המלצה להפקדה-תכנית בסמכות מחוזית

## רקע סטטוטורי:

תכנית בסמכות מחוזית



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

17/04/2021 מתאריך 2021004

תמ"א 1-תחום בינוי, התכנית חלה בשטח כעל חשיבות ביונית להחזרה והעשרה של מי תהום. התכנית חלה בטמכות ומדרום לחוף מזוריל נדרשת חנו"ד רשות ניקוז. התכנית חלה בתחום כביש 4, תיכרש הקלה. תמ"א 35/1- התכנית חלה במיקט חופי, באזור רגישות סביבתית (בוזה) ובשטח שימור משאבי מים. תמ"א/35/כ/1- התכנית אפשרה הוספת יח"ד בכך נוצרה וכן הגדלת שטח המגורים בנחלה עז ל-2.5 דונם בתנאים המפורטים בתמ"א. תמ"מ 6- התכנית חלה באזור פיתוח כפרי ואזור תחלואי נוף כפרי פתוח. בתחום התכנית עובר קו מתח חשמל, חכ/23/נ-התכנית חלה בתחום התכנית בתחום התכנית חלוצי גם מספר תכניות נקודתיות מפורטות.

## הערות בדיקה:

1. נדרשת כניסת המועצה כיום.
2. נדרשת התייחסות רמ"י. התכנית הועברה לרמ"י אך טרם התקבלה התייחסותם.
3. בתאריך 13.11.20 התקבלה התייחסות רשות הניקוז. בהתאם להתייחסות זו אין לרשות ניקוז הסתייגות או הערות לתכנית.
4. נדרשת התייחסות פקיד יערות.
5. נדרשת התייחסות המשרד להגנת הסביבה לעניין בחינת הצורך בפטור מהכנת נספח נופי-סביבתי.
6. התכנית הוצגה בפני התושבים ע"י צוות התכנון במאי 2018.
7. התכנית מבקשת להוסיף יחידה 3 לנחלות כלומר 80 יח"ד, להטמיע מנגנון בהוראות התכנית המאפשר פיצול סגרשים מנחלות, לשנות תכנית ביעוד מבני ציבור, לשנות קו בניין צידי בנחלות, מתן הוראות כדבר מבנים לעובדים זרים, קביעת שימושים, זכויות והוראות ביעודי הקרקע השונים, הוספת שימושים סחירים בחיקף של 10% ביעוד מבני ציבור.

## מחלף דיון

-איתי זהבי עורך התכנית הציג את התכנית-  
מאושר פה אחד

## החלטות

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים:

1. נדרשת כניסת המועצה כיום.
2. נדרשת התייחסות רמ"י.
3. נדרשת התייחסות פקיד יערות.
4. נדרשת התייחסות המשרד להגנת הסביבה לעניין בחינת הצורך בפטור מהכנת נספח נופי-סביבתי.
5. נדרשת התאמה בין מסמך פרוגרמתי ובין נספח תכנון לעניין גודל אוכלוסייה.
6. יש להוסיף למסמך הפרוגרמטי את התייחסות היועצים לעניין השפעת תוספת יח"ד על תשתיות הישוב. ככל שאין השפעה יש לצין זאת.
7. יש להוסיף התייחסות במסמך הפרוגרמטי לעובדים הזרים (מצויים במסמכי התכנית כי מדובר בכ-100 עובדים זרים).
8. יש להגדיר זכויות בנייה למבני ההלנה של העובדים הזרים.
9. יש לחדד ולבאר כמות שהייב נדרש וכמה קיים בדונמים לצרכי ציבור (בפרוגרמה מצוין "קיים" ללא פירוט בדונמים).
10. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף סטנדרטי לעניין פסולת בניין.
11. במספר מגרשים לבעלי מקצוע אושרו תשריטי חלוקה שאיפשרו זה פקטו תוספת יח"ד. יש לגרוע את היחידות הללו מתוספת המבוקשת ובהתאם לקיבולת לפי תמ"א/35.
12. יש לבחון אפשרות תוספת יחידה שנייה למגרשים של "בעלי מקצוע".



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

סעיף 7	בקשה מקוונת עם הקלות: 202004511	תיק בניין: 6996
פרוטוקול לשיבות הועדה המקומית מספר 2021.004 ותאריך: 12/04/2021		

2034385585-1

## בעלי עניין

מבקש  
הכהן יועד משה  
הכהן אילנה  
בעל הנכס  
הכהן יועד משה

עורך  
ארז עופר

## כתובות:

לימון 9, קיסריה, שכונה: 4, ג'צ ראשי 191387 Il: 713812 N:

גוש וחלקה:

גוש: 10616 חלקה: 66 מגרש: 64

תוכניות:

462/ג - קיסריה תכנית מתאר  
חכ/125 - קסריה שכונה 4,5,6,7  
חכ/210 - בריכות שחיה בקסריה  
חכ/210/א - בריכות שחיה בקסריה

יעוד:

שטח מגרש: 1044.00 מי"ר

שימושים:

תאור הבקשה: הריסת מבנה קיים ובניה חדשה

מגורים

יח"ד:

1

## מנהות הבקשה

בקשה להריסת בית מגורים קיים והקמת בית מגורים חדש הכולל חניה מקורה ובריכת שחיה. הבקשה כרוכה בהקלות

## פרוט הפרסום:

1. הקמת של מבנה חניה מקורה תחורג עד גבול מגרש צידו-מזרחי.
2. מבנה חניה מקורה צמודת למבנה הראשי ולא במבנה נפרד
3. הקמת 2 בריכות שחיה על מגרש של בית מגורים חד משפחתי.

הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים גהיתו	מנתר	% מותרים	שטחי בניה
		311.42	311.42		313.20	30.00	שטח עיקרי
		11.00	11.00		11.00		מס"ד
	5.00	90.53	40.53		52.20		שטח שירות
		362.95	362.95		376.40		סה"כ

## מהלך דיון

שרה הצליחה את הבקשה

## החלטות

יש להנמיך את גובה מעקה הגג מעל החניה לגובה מינימלי של 20 ס"מ.  
יש להזיז את דוד השמש והמסתור אל תוך קווי תבנית.  
מעל האמור לעיל להמליצה לאשר את הבקשה בתנאים.



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

ת.ד. 10101000, תל אביב-יפו, ישראל

תאריך השלמה	סטטוס	תנאים לקליטת בקשה להיתר
22/09/2020	הושלם	- מפת מדידה להיתר (חתומה זיגיטאלית ע"י מודד מוסמך עדכנית לשנה). בהתאם להחלטות מנהל התכנון להכנת מפת מדידה ותקנות המודדים כולל סימון תחום היתר, קווי בנין נכונים ומידות (תקנה 33.6)
22/09/2020	הושלם	- המצאת התחייבות כי כריכת השואה המוצעת בבקשה מיועדת לשימוש פרטי בלבד (תקנה 33.15)
29/11/2020	הושלם	- תכנית ראשית
29/11/2020	הושלם	- העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149א לחוק
29/11/2020	הושלם	- צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה
10/12/2020	הושלם	- אישור בעלי זכויות בנכס (תקנה 33.1)
10/12/2020	הושלם	- הוכחת בעלות במקרקעין : נסח טאבו / אישור רישום זכויות בנכס עדכני מרשות מקרקעי ישראל / הסכם פיתוח / הסכם הכירה במקרקעין בתוקף מרשות מקרקעי ישראל (תקנה 33.4)
10/12/2020	הושלם	- אישור החברה לפיתוח מיסדיה (חתימה ע"ג הבקשה)(תקנה 33.4)
10/12/2020	הושלם	- אישור למשלוח הודעות לבעלי זכויות בקרקע/פרסום 149 (נדרש ממחנדים)
10/12/2020	הושלם	- העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות לפי סעיף 149 א לחוק

תאריך השלמה	סטטוס	תנאים לשלב בקרת תבן
לא הושלם	לא הושלם	- חישובים סטטיים - סכימה + הצהרת מתכנן השלד
לא הושלם	לא הושלם	- אישור הני"א.
לא הושלם	לא הושלם	- פטור/תשלום היטל השכחה - יבחן ע"י שמאי בהתאם לבקשה ויגבה ע"פ חוק.
לא הושלם	לא הושלם	- תשלום יתרת אגרת הבניה לפי מי"ד ובהתאם לסעיפי החוק.
לא הושלם	לא הושלם	- 3 העתקים להיתר

תאריך השלמה	סטטוס	תנאים לתחילת עבודות
לא הושלם	לא הושלם	- אישור חברת חשמל
לא הושלם	לא הושלם	- התחייבות לפינוי פסולת לאתר מוסדר+טופס הצהרה על כמות פסולת בנין
לא הושלם	לא הושלם	- הסכם עם מעבדה מאושרת בדיקת ת"י-בטון, אינסטלציה, אטימות ממ"ד, טיח ממ"ד (במידה ומבצע טיח פנים באישור פקוד העורף)
לא הושלם	לא הושלם	- הגשת בקשה ע"י האחראי לביקורת, לאישור תחילת עבודות כולל ציון מועד צפוי לתחילת ביצוע העבודה לפי ההיתר
לא הושלם	לא הושלם	- הגשת נספח ניהול אתר כולל סימון מיקום מזבלת אשפה, שירותים כימיים, גידור זמני כולל שער כניסה לאתר
לא הושלם	לא הושלם	- קובץ גזידה שמסומן עליו מתווה הבניין בצירוף אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניה כמגדש עצמו
לא הושלם	לא הושלם	- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
לא הושלם	לא הושלם	- הודעה על מינוי קבלן רשום - חתימה בטופס וצילום רישיון קבלן
לא הושלם	לא הושלם	- הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבנין שמינה הקבלן או בעל ההיתר

תאריך השלמה	סטטוס	תנאים למהלך הביצוע
לא הושלם	לא הושלם	- הצבת שלט במקום בולט לעין הכולל את פרטי ההיתר ומהות העבודה, מספר אישור תחילת עבודה, פרטי בעל ההיתר, פרטי מנהל העבודה ופרטי מכון הבקרה האחראי לשלב בקרת הביצוע
לא הושלם	לא הושלם	- גידור שטח אתר הבניה בגדר תיקפית אטומה בגובה 2 מ' לפחות
לא הושלם	לא הושלם	- הצבת מזבלה לפינוי פסולת כשטח המגרש לצורך פינוי פסולת בנין
לא הושלם	לא הושלם	- דיווח על עריכת ביקורת באתר לסימון קווי בנין/יסוד
לא הושלם	לא הושלם	- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר יסודות, מקלט ומרתף ואו גמר קורות יסוד



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

משרד התכנון והבניה | תל אביב | 10000

לא הושלם	- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר שלד המבנה
לא הושלם	- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר הבנין
	<b>תנאים לוצעודת גמר</b>
לא הושלם	- מפת מדידה מצבית ועדכנית (עד חצי שנה), חתומה ע"י מודד מוסמך לאחר גמר הבניה AS MADE
לא הושלם	- ריכוז טפסים והסברים לאישורים הנדרשים לצורך חיבור המבנה לונשתיות ראה באתר הועדה
לא הושלם	- קובץ תוכניות עדות של הבנין או העבודה .
לא הושלם	- אישור האחראי לביקורת על הביצוע, כי הבנייה תואמת לתיתור וכל הדרישות בחיתור הבניה מולאו.
לא הושלם	- תוצאות בדיקות מעבדה הנדרשות לכי תקנות ותכן הבנין.
לא הושלם	- דוח מסכם מאת האחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון על הבניה, לרבות הצהרה כי הבנין ראוי לשימוש.
לא הושלם	- רשימת המסמכים הנדרשת בחתום לרשימת התנאים במידע להיתר ואו בגוף ההיתר.



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

סעיף 8	בקשה מקוונת עם הקלות: 20200404\1	תיק בניין: 2400070
פרוטוקול לישיבת הוועדה המקומית מספר 2021004 תאריך: 12/04/2021		

7401600551-1

## בעלי עניין

מבקש  
איפרח שירלי  
איפרח דני  
בעל הנכס  
החברה לפיתוח קיסריה  
איפרח שירלי  
עורך  
סעדון ליאת

כתובת: קיסריה, שכונה: 12

גוש וחלקה: גוש: 12826 חלקה: 8 מגרש: 7  
תוכניות: חכ/במ/247 - קסריה שכי 11,12  
מכ/210 -

יעוד: מגורים  
שימושים: מגורים  
יח"ד: 1  
שטח מגרש: 607.00 מ"ר  
תאור הבקשה: תכנית שינויים

## מהות הבקשה

תוכנית שינויים לבית מגורים חד משפחתי (היתר 20140399) המתבטאת בהוספת חצר אנגלית, שינוי בממ"ד, הגדלת איזור כניסה ראשית, שינויים פנימיים בשתי הקומות, קירוי וסגירת חדר טכני בקומה עליונה, קירוי מלא במקום פרגולה בגג המבנה, עדכוני חזיתות, עדכון מיקום ת. מכונות ברכה, שינויים בפיתוח (הנמכת איזור הברכה, הוספת מדרגות פיתוח, שינויים בריצוף/גניון, ביטול עמדת גרביקיו, הוספת אלמנט מים בקדמת המבנה ושינוי בגדר האזורית)

## פרוט הפרסום:

- ניוד 12.29 מ"ר שטח שירות מממ"ד שלא נבנה בקומת הקרקע ומשטח שירות במרתף, לטובת שטחי שירות על קרקעים לטובת מחסן בשטח של 10 מ"ר וחדר טכני בקומה העליונה.
- הקטנת רצועת ריצוף מערבי של כרבת השחיה ברוחב הפחות מ 1.00 (0.83 מ').
- ריצופים מעבר לקווי בניין צידים, 2 מ' מקו בניין צידי - מערבי מעל הקלה דומה שאושרה בהיתר המקורי ו 4 מ' מקו בניין צידי - מזרחי.

הבקשה פורסמה כחוק בתאריך 20/11/2020  
לא התקבלו התנגדויות

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים גרתי	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
שטח עיקרי כולל	35.00	212.45	212.00				
שטח עיקרי קומה קרקע	25.00	151.75	121.00	-0.30	120.70		



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

תקציב בניה ושיפוץ מתקופת תכנון וביצוע תכנון 2012-2014

הערות	סה"כ 20	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מוצר	% מאתרים	שטחי בניה
		88.81	-2.19	91.00	121.40	20.00	שטח עיקרי קומה א
		12.00		12.00	12.00		מפ"ד
נייד 12.29 מ"ר שטח שירות ממפ"ד שלא נבנה בקומת הקרקע ומשטח שירות בסדרתף, לטובת מחסן בשטח של 10 מ"ר נחדד טכני בקומה העליונה.		22.80	12.80	10.00	10.00		מחסן דיוויזי
לטובת מחסן בשטח של 10 מ"ר נחדד טכני בקומה העליונה.		19.32	0.17	19.15	20.00		חניה סקורה
הועבר למרתף		90.93	6.63	84.30	150.00		מרתף
		354.56	17.11	337.45	404.45		סה"כ

## מחלף דיון

שרה הציגה את הבקשה

## החלטות

בהמשך לרצועת הריצוף קיים דשא סינטטי, המייצר רוחב של מעל 1 מ פנוי בחיקף הבריכה. המלצה לאשר

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה	סטטוס	הוכחות פרטום
14/09/2020	לא הושלם	אישור בעלי זכויות בנכס (תקנה 33.1)
14/09/2020	הושלם	הוכחות בעלות במקרקעין : נסח טאבו / אישור רישום זכויות בנכס עדכני מרשות מקרקעי ישראל / הסכם פיתוח / הסכם חכירה במקרקעין בתוקף מרשות מקרקעי ישראל (תקנה 33.4)
14/09/2020	הושלם	הסכם פיתוח מול החברה לפיתוח קיסריה (תקנה 33.4)
14/09/2020	הושלם	מפת מדידה להיתר (חתימה דיגיטלית ע"י מודד מוסמך – עדכנית לשנה). בהתאם להנחיות מנהל התכנון להכנת מפת מדידה ותקנות המנדטים כולל סיכון תהום היתר, קווי בנין נכונים ומידות (תקנה 33.6)
14/09/2020	הושלם	טופס חתימה והצהרת מהנדס
14/09/2020	הושלם	טופס חתימות מבקשי הבקשה
04/01/2021	הושלם	תכנית ראשית
04/01/2021	הושלם	תיקון מפת מדידה - תיקון תרשים סביבת - סימון מגרש יהיה במקום הנכון
04/01/2021	הושלם	אישור החברה לפיתוח קיסריה (חתימה ע"י הבקשה) (תקנה 33.4)
04/01/2021	הושלם	צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה
04/01/2021	הושלם	העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות לפי סעיף 149 א לחוק
04/01/2021	הושלם	הצגת עייד על הפרסום
27/01/2021	הושלם	אישור למשלוח הודעות לבעלי זכויות בקרקע/פרסום 149
27/01/2021	הושלם	העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149 א לחוק
27/01/2021	הושלם	תמצאת אישור תאום גדרות עם בעלי הנכס הגובל.
27/01/2021	הושלם	אישור הג"א.

## תנאים לשלב בקרת תכ

לא הושלם	תישובים סטטיים + סכימות + הצגת מתכנן השלד
לא הושלם	פטור/תשלום היטל תשבחה -- יבחן ע"י שמאי בהתאם לבקשה ויגבה ע"י חוק.





# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוץ הכרמל

ועדה מקומית לתכנון ובניה חוץ הכרמל - תשפ"א

- תשלום יתרת אגרת הבניה לפי מייר ובהתאם לטעיפי החוק.
- אישור יועץ בטיחות לעניין ברכת השחיה

## תנאים לתחילת עבודות

- אישור חברת חשמל
- התחייבות לפינוי פסולת לאתר מוסדר + טופס הצהרה על כמות פסולת בגין הסכם עם מעבדה מאושרת בדיקות ת"י: בטון, אינסטלציה, אטימות ממ"ד, טיח ממ"ד (במידה ומבצע טיח פנים באישור פקוד העורף)
- הגשת בקשה ע"י האחראי לביקורת, לאישור תחילת עבודות כולל ציון מועד צפוי לתחילת ביצוע העבודה לפי החיתר
- הגשת גספת ניהול אתר כולל סימון מיקום מכולת אשפה, שירותים כימיים, גידור זמני כולל שער בניסה לאתר
- קובץ מדידה שמסומן עליו מתווה הבניין בצירוף אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניה במגרש עצמו
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
- הודעה על מינוי קבלן רשום – חתימה בטופס וצילום רישיון קבלן
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבנין שמיינה הקבלן או בעל החיתר

## תנאים למהלך הביצוע

- הצבת שלט בנוקם בולט לעין הכולל את פרטי הויתר ומהות העבודה, מספר אישור תחילת עבודה, פרטי בעל החיתר, פרטי מנהל העבודה ופרטי מכון הבקרה האחראי לשלב בקרת הביצוע
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לסימון קווי בנין/יסוד
- הצבת מכולה לפינוי פסולת בשטח המגרש לצורך פינוי פסולת בנין
- גידור שטח אתר הבניה בגדר היקפית אטומה בגובה 2 מ' לפחות
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר יסודות, מקלט ומרתף ו/או גמר קורות יסוד
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר שלד המבנה
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר הבנין

## תנאים לתעודת גמר

- מפת מדידה מצבית ועדכנית (עד חצי שנה), חתומה ע"י מודד מוסמך לאתר גמר הבניה AS MAIIF
- ריכוז טפסים והסברים לאישורים הנדרשים לצורך חיבור המבנה לתשתיות דאה באתר הועדה
- תוצאות בדיקות מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבנין.
- אישור האחראי לביקורת על הביצוע, כי הבנייה תואמת לחיתר וכל הדרישות בהיתר הבניה מולאו.
- קובץ תוכניות עדות של הבנין או העבודה .
- דוח מסכם מאת האחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון על הבניה, לרבות הצהרה כי הבנין ראוי לשימוש.
- רשימת המסמכים הנדרשת בהתאם לרשימת התנאים במידע לחיתר ואו בגוף החיתר.

## תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

## תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

## תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

7384 תיק בניין:	2020030111 בקשה מקוונת עם הקלות:	סעיף 9
פרוטוקול לישיבת הועדה המקומית מספר 2021004 תאריך: 12/04/2021		

3380231041-1

בעלי עניין

מבקש  
סיגלית פונדיברידר

בעל הנכס  
רשות מקרקעי ישראל  
פונדיברידר צבי

עורך  
אביטאי אורי

כתובות: נוה ים

גוש וחלקה: גוש: 10548 חלקה: 3 מגרש: 266, חלקה: 4 מגרש: 266  
גוש: 12817 חלקה: 99 מגרש: 266

שטח מגרש: 951.00 מ"ר  
תוכניות: 303-0161620 - תוכנית מתאר מקומית לעתלית  
חכ/76/ט - חכ/76/ט- תכנית מתאר נווה ים  
משח/37 - קיבוץ נווה ים

יעוד: מגורים אי' שטח מגרש: 317.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: בניה חדשה

יח"ד: 1

## מהות הבקשה

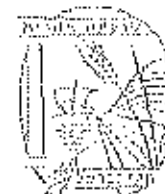
בקשה להקמת בית חד משפחתי, דו קומתי הכולל עליית גג ובריכת שחיה. הבקשה כרוכה בהקלות.

## פרוט הפרסום:

1. שינוי בגובה מבנה עליית הגג מ-9 מ' ל-9.5 מ'.
2. שינוי בגובה המבנה כולל מעקה הגג מ-7.5 מ' ל-7.57 מ'.
3. הקמת בריכת שחיה החורגת למרווח אחורי דרומי.
4. קודה ועמוד בטון החורגים מקו בניין צידי מזרחי ב-3.53 מ'.
5. שינוי גובה המעקה בקומה אי' מ-4 מ' ל-4.6 מ'.

1. הבקשה מורסמת בתוק.
2. לא התקבלו התנגדויות.

שטחי בניה	% מותרים	מותר	קיים בהיתר	מוצע	סה"כ	סה"כ %	הערות
שטח עיקרי		192.00		191.81	191.81		
שטח שירות		48.00		47.97	47.97		
סה"כ		240.00		239.78	239.78		



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

## מהלך זיון

שרה הציגה את הבקשה

## החלטות

לאשר

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמה	סטטוס	תנאים לקליטת בקשה להיתר
לא הושלם		- אישור הקיבוץ (חתימוז ע"צ הבקשה) (תקנה 33.4)
		- ע"פ הנחיות של אסף - אין צורך
הושלם 29/06/2020		- תכנית ראשית
הושלם 29/06/2020		- אישור רשות העתיקות
הושלם 29/06/2020		- אישור בעלי זכויות בנכס (תקנה 33.1)
הושלם 29/06/2020		- הוכחת בעלות במקרקעין: נסח טאבו / אישור רישום זכויות בנכס עדכני מרשות מקרקעי ישראל / הסכם פיתוח / הסכ
הושלם 29/06/2020		- מפת מדידה להיתר (חתומה אלקטרונית ע"י מודד מוסמך – עדכנית לשנה). בהתאם
הושלם 29/06/2020		- להנחיות מנהל התכנון להכנת מפת
הושלם 29/06/2020		- אישור על ביצוע סעיף 1.6.8 יב.1 - תכנית אב לכמים וביוב עתלית ע"י ועדה מקצועית לביוב שתכלול נספח ובו פיר
הושלם 29/06/2020		- אישור על ביצוע סעיף 4.1.2 א/ה - תכנית הבינוי תכלול תנחיות אחיזות לפרגולות שיהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה
הושלם 29/06/2020		- אישור על ביצוע סעיף 6.3.1.1 ח - תכנית ניקוז ע"י הועדה ורשות הניקוז
הושלם 29/06/2020		- אישור על ביצוע סעיף 6.7 ח - עמידה בשלבי הביצוע הרלוונטים הקבועים במסמך הבה"ת שאומץ ע"י תוועדה המחוז
הושלם 29/06/2020		- אישור על ביצוע סעיף 6.7 יד - ביצוע סוללה בגובה 4 מ' לכל אורך השצ"פ שממזרח לדרך מסי 52 (643,644)
הושלם 29/06/2020		- הצהרת מהנדס חתום
הושלם 29/06/2020		- הצהרת מבקש חתום
הושלם 16/12/2020		- תכנית בינוי של המגרש כחלק מהתוכנית הראשית
הושלם 17/01/2021		- המצאת הוכחת פרסום

### תנאים לשלב בקרת תכ

לא הושלם		- אישור רשות מקרקעי ישראל
לא הושלם		- אישור מחלקת בינוי ומים במועצה איש הקשר דורון ליפקונסקי 04-81 36301
לא הושלם		- חישובים סטטיים + סכימה - הצהרת מתכנן השלד
לא הושלם		- אישור הג"א

### תנאים לתחילת עבודות

לא הושלם		- התחייבות לפינוי פסולת לאתר מוסדר+טופס הצהרה על כמות פסולת בנין
לא הושלם		- המצאת אישור רשות העתיקות לתחילת עבודות.
לא הושלם		- הסכם עם מעבדה מאושרת בדיקת ת"י: בטון, אינסטלציה, אטימות ממ"ד, טיח ממ"ד (במידה ומבצע טיח פנים באישור
לא הושלם		- הגשת בקשה ע"י האחראי לביקורת, לאישור תחילת עבודות כולל ציון מועד צפוי לתחילת ביצוע העבודה לפי ההיתר
לא הושלם		- הגשת נספח ניהול אתר כולל סימון מיקום מכולת אשפה, שירותים כימיים, גידור זמני כולל שער כניסה לאתר
לא הושלם		- קובץ מדידה שמסומן עליו מתווה הבניין בצירוף אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניה במגרש עצמו
לא הושלם		- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
לא הושלם		- הודעה על מינוי קבלן רשום – חתימה בטופס וצילום רישיון קבלן



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

תחום תכנון ובניה חוף הכרמל

- הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבנין שמינה הקבלן או בעל ההיתר
- אישור תאום חברת תשלום

## תנאים למוחלף הביצוע

- הצבת שלט בנקום בולט לעין הכולל את פרטי ההיתר ומהות העבודה, מספר אישור ותחילת עבודה, פרטי בעל ההיתר, פר גידור שטח אתר הבניה בגדר היקפית אטומה בגובה 2 מ' לפחות
- הצבת מכולה לפינוי פסולת כשטח המגרש לצורך פינוי פסולת בנין
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לסימון קווי בנין/יסוד
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר יסודות, מקלט ומרתף ו/או גמר קורות יסוד
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר שלד המבנה
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר הבנין

## תנאים לתעודת גמר

- מפת מדידה מצבית ועדכנית (עד חצי שנה), חתומה ע"י מודד' מוסמך לאחר גמר הבניה AS MADL
- ריכוז טפסים והסברים לאישורים הנדרשים לצורך חיבור המבנה לתשתיות ראה באתר הועדה בכתובת:
- קובץ תוכניות עדות של הבנין או העבודה.
- אישור האחראי לביקורת על הביצוע, כי הבנייה תואמת להיתר וכל הדרישות בהיתר הבניה מולאו.
- תוצאות בדיקות מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבנין.
- דוח מסכם מאת האחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון על הבניה, לרבות הצהרה כי המבנה ראוי
- אישור על ביצוע דרך מספר 1 עד הצומת עם דרך מס' 2
- אישור על פיתוח שצ"פ בתאי שטח 643, 638, 637, 636, 603, 646, 648, 64713
- אישור על פיתוח מערכת ביוב בתא שטח 515
- אישור על ביצוע מיגון אקוסטי בתאי שטח 643, 644 לפי סעיף 6.7 י"ד 643, 644
- אישור על ביצוע דרך מס' 52 כמלוא רוחבה עד מתחם התיירות הדרומי
- אישור על ביטול זכות מעבר זמנית בין דרך מס' 2 אל חללים ושיקום השטח
- אישור על ביצוע סעיף 6.7 יב.2- מערכות מים וביוב חדשות לאזור הביוב המתנקז לתחנת שאיבה מס' 1 וביטולה ש
- אישור על ביצוע סעיף 6.7 י"ג - שדרוג מערכת הביוב כפי שיידרש בתכנית אב לביוב עתלית



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

תיק בניין: 710030

בקשה מקוונת עם הקלות: 20210014\1

סעיף 10

פרוטוקול לשיבת הועדה המקומית מספר 2021004 תאריך: 12/04/2021

6475596441

**בעלי עניין**

מבקש

שדה ירון

שדה לילי

**בעל הנכס**

רשות מקרקעי ישראל

**עורך**

שדה ירון

**כתובת:**

רחוב 3, בית חנניה, שכונת: פתח תקוה, ני"צ ראשי 193129 E: 714646 N:

**גוש וחלקה:**

גוש: 10198 חלקה: 163 מגרש: 3

**שטח מגרש:**

534.00 מ"ר

**תוכניות:**

חכ/19 ד - תוספת מגרשי מגורים בבית חנניה

משח/5 - משח/5 בית חנניה

**יעוד:**

מגורים א'

**שימושים:**

מגורים

**תאור הבקשה:** תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

בקשה להקמת בריכת שחיה. הבקשה כרוכה בהקלות.

**פרוט הפרסום:**

1. הקמת בריכת שחיה וחדר מכונות תת קרקעי, במרווח המערבי ותדרומי.

1. הבקשה פורסמה כחוק.

2. לא התקבלו התנגדויות.

**מהלך דיון**

שרה הציגה את הבקשה

**החלטות**

לאשר

**תנאים לקליטת בקשה להיתר**

**תאריך השלמת סטטוס**

- תכנית ראשית
- אישור בעלי זכויות בנכס
- הוכחת בעלות במקרקעין: ניסח טאבו / אישור רישום זכויות בנכס עדכני מרשות מקרקעי ישראל / הסכם פיתוח / הסכ
- מפת מדידה להיתר (התומה אלקטרונית ע"י מודד מוסמך - עדכנית לשנת). כהתאם 23/02/2021 הושלם
- להנחיות מנהל התכנון להכנת מפת המצאת התחייבות כל בריכת השחיה המוצעת בבקשה מיועדת לשימוש פרטי בלבד 23/02/2021 הושלם
- העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149א לחוק 23/02/2021 הושלם
- צילום ההודעה המפרטת את גהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בתזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה 23/02/2021 הושלם



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

ת.ד. 1000, תל אביב-יפו, ישראל | 03-5151000 | [www.bia.gov.il](http://www.bia.gov.il)

העתק אישור על מטירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות לפי סעיף 149 א לחוק

תאריך השלמה 23/02/2021 הושלם

## תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

## תנאים לשלב בקרת תכן

- אישור מחלקת ביוגומיס במועצה
- המצאת אישור השכן על הגדר המערבית.
- אישור מחלקת תכנון במועצה
- חישובים סטטיים + סכימה + הצהרת מתכנן השלד
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- פטור/תשלום היטל השכחה – יבחן ע"י שמאי בהתאם לבקשה ויגבת ע"פ חוק.
- אישור מחלקת הגביה על תשלום היטלים
- תשלום יתרת אגרת הבניה לפי מ"ד ובתתאם לסעיפי החוק.

## תנאים לתחילת עבודות

- התחייבות לפינוי פסולת לאתר מוסדר+טופס הצהרה על כמות פסולת בנין
- הסכם עם מעבדה מאושרת בדיקת ת"י: בטון, אינסטלציה
- הגשת בקשה ע"י האחראי לביקורת, לאישור תחילת עבודות כולל צינן מועד צפוי לתחילת ביצוע העבודה לפי החיתר
- הגשת נספח ניתול אתר כולל סימון מיקום מכולת אשפה, שירותים כימיים, גידור זמני כולל שער בנייה לאתר
- קובץ מדידה שמסומן עליו מתווה הבניין בצירוף אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניה במגרש עצמו
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
- הודעה על מינוי קבלן רשום... חתימה בטופס וצילום רישיון קבלן
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבנין שמינה הקבלן או בעל החיתר

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

## תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

## תנאים למהלך הביצוע

- הצבת שלט במקום בולט ובו פרטי ההיתר, מהות העבודה, מסי אישור תחילת עבודה, פרטי בעל ההיתר, פרטי מנהל העבוד
- גידור שטח אתר הבניה בגדר היקפית אטומה בגובה 2 מ' לפחות
- הצבת מכולה לפינוי פסולת בשטח הנגרש לצורך פינוי פסולת בנין
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לסימון קווי בנין/יסוד
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר יסודות, מקלט ומרתף ו/או גמר קורות יסוד
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר שלד המבנה
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר הבנין

## תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

## תנאים לתעודת גמר

- מפת מדידה מצבית ועדכנית (עד חצי שנה), חתומה ע"י מודד מוסמך לאחר גמר הבניה AS MAIDE
- ריכוז טפסים הנדרשים לצורך חיבור המבנה לתשתיות ראה באתר הועדה בכתובת: <http://bof.bartech-nel.co.il>
- קובץ תוכניות עדות של הבנין או העבודה
- אישור האחראי לביקורת על הביצוע, כי הבנייה תואמת להיתר וכל הדרישות בהיתר הבניה מולאו
- תוצאות בדיקות מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבנין
- דוח מסכם מאת האחראי לביקורת על הביצוע - פיקוח העליון על הבניה, לרבות הצהרה כי הבנין ראוי לשימוש.



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

סעיף 11	בקשה מקוונת עם הקלות: 202100741	תיק בניין: 321202400
פרוטוקול לישיבת הועדה המקומית מספר 2021004 תאריך: 12/04/2021		

10000016319-1

בעלי עניין  
מבקש  
רמות עמיהוד  
בעל הנכס  
רמות עמיהוד  
עורך  
לוינשטיין דניאל

כתובת: רחוב הנרקיסים 76, עתלית, נ"צ ראשי 194280 I: 732608 N:

גוש וחלקה: גוש: 10544 חלקה: 70

תוכניות: 303-0161620 - תוכנית מתאר מקומית לעתלית

ג/555 - תוכנית מתאר עתלית

מכ/243 - מושבה כ', עתלית

מכ/278 - תנאים להקמת בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים

יעוד: מגורים שטח מגרש: 700.00 מ"ר

שימושים: מגורים תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

### מהות הבקשה

בקשה להקמת בריכת שחיה וחדר מכוונות. הבקשה כרוכה בהקלה.

### פרוט הפרסום

1. חריגה של בריכת השחיה מקווי בניין צידיים, צפוני של 1.6 מ' ודרומי של 1 מ'.

הבקשה פורסמה כחוק בתאריך 19/02/2021

### מהלך דיון

שרה חציגה את הבקשה

### החלטות

לאשר

### תנאים לקליטת בקשה להיתר

#### הוכחות פרסום

תאריך השלמה	סטטוס	תנאים לקליטת בקשה להיתר
10/02/2021	לא הושלם	הוכחות ראשית
10/02/2021	הושלם	אישור בעלי זכויות נכס (תקנה 33.1)
10/02/2021	הושלם	הוכחת בעלות במקרקעין: נסת טאבו / אישור רישום זכויות נכס עדכני מרשות מקרקעי ישראל / הסכם פיתוח / הסכם חכירה במקרקעין כתיקף מרשנת מקרקעי ישראל (תקנה 33.4)
10/02/2021	הושלם	מפת מדידה להיתר (חתומה דיגיטאלית ע"י מודד מוסמך - עדכנית לשנה). בהתאם להנחיות מנהל התכנון להכנת מפת מדידה ותקנות המודדים כולל סיבון תחום היתר, קווי בנין נכונים ומידות (תקנה 33.6)
10/02/2021	הושלם	המצאת התחייבות כי בריכת השחיה המוצעת בבקשה מיועדת לשימוש פרטי בלבד (תקנה 33.15)



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

מיקום: תל אביב, רמת השרון, נתניה, חיפה, ירושלים, באר שבע

- 10/02/2021 הושלם - טופס חתימה והצהרת מהנדס
- 10/02/2021 הושלם - טופס חתימות מבקשי הבקשה
- 11/03/2021 הושלם - העתק הפרוטום בעיתון כנדרש בסעיף 149א לחוק
- 11/03/2021 הושלם - הצהרת ועיד על הפרסום
- 04/04/2021 הושלם - אישור למשלוח הודעות לבעלי זכויות בקרקע/פרסום 149
- 04/04/2021 הושלם - צילום ההודעה ומפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה
- 04/04/2021 הושלם - העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בזואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות לפי סעיף 149 א לחוק

## תנאים לשלב בקרת תכנ

- חשובים סטטיים + סכימה + הצהרת מתכנן השלד
- אישור מחלקת תברואה במועצה איש הקשר יוסי גבאי 04-8136210
- אישור מחלקת כיוכ ומים במועצה איש הקשר דודן ליפקונסקי 04-8136321
- אישור יועץ בטיחות לעניין ברכת השחית הצמודה למבנה .
- פטור/תשלום היטל השבחה -- יבחן עיני שמאי בהתאם לבקשה ויגבה ע"פ חוק.
- תשלום יתרת אגרת הבניה לפי מייר ובהתאם לסעיפי החוק.
- 3 העתקים להיתר בניה , מודפסים וחתומים ע"י כל בעלי עניין .

## תנאים לתחילת עבודות

- אישור חברת חשמל
- התחייבות לפינוי פסולת לאתר מוסדר+טופס הצהרה על כמות פסולת בנין
- הסכם עם מעבדה מאושרת בדיקת ת"י: בטון, אינסטלציה, אטימות ממ"ד, טיח ממ"ד (במידה וגובצע טיח פנים באישור פקוד העורף)
- הגשת בקשה ע"י האחראי לביקורת, לאישור תחילת עבודות כולל ציון מועד צפוי לתחילת ביצוע העבודה לפי ההיתר
- הגשת נספח ניהול אתר כולל סימון בייקום מכולת אשפה, שירותים כימיים, גידור זמוני כולל שער כניסה לאתר
- קובץ מדידת שמשומן עליו מתווה הכניין בצירוף אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניה במגרש עצמו
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
- הודעה על מינוי קבלן רשום - חתימה בטופס וצילום רישיון קבלן
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבנין שמינה הקבלן או בעל ההיתר

## תנאים למהלך הביצוע

- הצבת שלט במקום בולט לעין הכולל את פרטי ההיתר ומחנות העבודה, מספר אישור תחילת עבודה, פרטי בעל ההיתר, פרטי מנהל העבודה ופרטי מכון הבקרה האחראי לשלב בקרת הביצוע
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לסימון קווי בנין/יסוד
- הצבת מכולה לפינוי פסולת בשטח המגרש לצורך פינוי פסולת בנין
- גידור שטח אתר הבניה בגדר היקפית אטומה כגובה 2 מ' לפחות
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר יסודות, מקלט ומרתף ו/או גמר קורות יסוד
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר שלד המבנה
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר הבנין

## תנאים לתעודת גמר

- מפת מדידה מצגית ועדכנית (עד חצי שנה), חתומה ע"י מודד מוסמך לאחר גמר הבניה AS MAJLE
- ריכוז טפסים והסברים לאישורים הנדרשים לצורך חיבור המבנה לתשתיות ראה באתר הועדה

## תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

## תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

## תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

## תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם
- לא הושלם





# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוץ הכרמל

ת.ד. 5100, תל אביב-יפו, ישראל

- תוצאות בדיקות מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכן הבנין.
  - אישור האחראי לביקורת על הביצוע, כי הבנייה תואמת להיתור וכל תורישות בהיתר הבניה מולאן.
  - קובץ תוכניות עדות של הבנין או העבודה.
  - זיח מסכם גאון האחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון על הבניה, לרבות הצהרה כי הונחן ראוי לשימוש.
  - רשימת המסמכים הנדרשת בהתאם לרשימת התנאים במידע להיתר ואו בנוף החיתור.
- לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם  
לא הושלם



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

7814 תיק בניין:	בקשה מקומת עם הקלות: 20210051\1	סעיף 12
פרוטוקול לשיבות הועדה המקומית מספר 2021004 תאריך: 12/04/2021		

10000014486-1

## בעלי בניין

מבקש

אבנר זמל

מרדכי ראובן

בעל הנכס

החברה לפיתוח קיסריה

אבנר זמל

מרדכי ראובן

עורך

שורץ חן

## כתובת:

קיסריה, שכונה: 13

גוש וחלקה:

גוש: 12299 חלקה: 108 מגרש: 4

שטח מגרש:

658.00 מי"ר

תוכניות:

303-0161620 - תוכנית מתאר מקומית לעתלית  
303-0207092 - תוספת שטחי מגורים בשכונה 13 בקיסריה

יעוד:

תכנית מתאר שטח מגרש: 658.00 מי"ר

שימושים:

מגורים תאור הבקשה: בניה חדשה

יח"ד:

1

## מהות הבקשה

בקשה להקמת יחידת דיור חלק ממבנה דו משפחתי דו קומתי כולל מרתף, ממ"ד, חניה מקורה, מחסנים, בריכה, גדרות ועבודות פיתוח. (מגרש A4)

## פרוט הפרסום:

1. הקלה מקו בניין צידי - צפוני של עד 10 אחוז המהווים 30 ס"מ.
2. הקלה כוק בניין אחורי - מערבי של עד 10 אחוז המהווים 30 ס"מ.

תבקשה פורסמה כחוק בתאריך 19/02/21

הערות	סה"כ %	סה"כ	מוצע	קיים בהיתר	מותר	% מותרים	שטחי בניה
		106.32	106.32		106.75	35.00	שטח עיקרי
שטח הונסור וקומה שמעל		73.90	73.90		73.90		שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

תאריך: 12/04/2021 מס' מינהל: 2021004

העלות	סה"כ %	סה"כ	נוצע	קיים בהיקף	מותר	% מותרים	שטחי בניה
שטח סגנון 12-מטר נריד לטיבת מחסן מעל הכניסה הקובעת - הממ"ד נבנה כחלק מהשטח של הקומה שמתחת לכניסה הקובעת		11.09	11.09		12.00		ממ"ד
מזכירות הנגיד של הממ"ד שגודלו בהקלה לטובת המחסן					10.00		מחסן
		20.00	20.00		20.00		חניה מקורה
		211.31	211.31		222.65		סה"כ

## מהלך דיון

שרת החיגה את הבקשה

## החלטות

לאשר

## תנאים לקליטת בקשה להיתר

תאריך השלמת סטטוס	תנאים לקליטת בקשה להיתר
לא הושלם	<b>הוכחת פרטום</b> - הוכחת בעלות במקרקעין: נסח טאבו / אישור רישום זכויות בנגס עדכני מרשות מקרקעי ישראל / הסכם פיתוח / הסכם הכירה במקרקעין בתוקף מרשות מקרקעי ישראל (תקנה 33.4)
הושלם	- הסכם פיתוח מול החברה לפיתוח קיסריה (תקנה 33.4)
הושלם	- אישור תשריט לצורכי רישום בהתאם לסעיף 6.8(א)
הושלם	- אישור תכנית בינוי, תשתיות ופיתוח בהתאם לסעיף 6.8(ב)
הושלם	- אישור תשריט הפקעות לפי סעיף 6.8(ג)
הושלם	- מפת מדידה להיתר (חתומה דיגיטאלית ע"י מודד מוסמך עדכנית לשנה). בהתאם להנחיות מנהל התכנון להכנת מפת מדידה ותקנות המודדים כולל סימון תחום היתר, קווי בנין נכונים ומידות (תקנה 33.6)
הושלם	- אישור החברה לפיתוח קיסריה (חתומה ע"י הבקשה)
הושלם	- טופס חתימה והצהרת מהנדס
הושלם	- טופס חתימות מבקשי הבקשה
הושלם	- אישור רשות העתיקות
הושלם	- המצאת התחייבות כי בריכת השחיה המוצעת בבקשה מיועדת לשימוש פרטי בלבד (תקנה 33.15)
הושלם	- תכנית ראשית
הושלם	- אישור בעלי זכויות בנכס (תקנה 33.1)
הושלם	- העתק הפרסום בעיתון כנדרש בסעיף 149 א לחוק
הושלם	- צילום ההודעה המפרטת את מהות הבקשה כפי שהוצגה במקום בולט לעין בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה.
הושלם	- העתק אישור על מסירה אישית או על מסירה בדואר רשום לפי המען של מי שיש למסור לו הודעות לפי סעיף 149 א לחוק.
הושלם	- הצהרת חתומה ע"י עו"ד על הפרסום.

## תנאים לשלב בקרת תכנ

לא הושלם	- חישובים סטטיים + סכימה - הצהרת מתכנ השלד
לא הושלם	- אישור הג"א.
	- אין תוספת שטח



# ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

תאריך: 12/04/2021

- פטור/תשלום תיטל השבחה – יבחן עיני שמאי בהתאם לבקשה ויגבה עי"פ חוק.
- תשלום יונרת אגרת הבניה לפי מייר ובהתאם לסעיפי החוק.
- אישור מחלקת הגבית על תשלום היטלים

## תנאים לתחילת עבודות

- התחייבות לפינוי פסולת לאתר מוסדר+טופס הצהרה על כמות פסולת בנין
- הסכם עם מועדון מאושרת בדיקת ת"י: בטון, אינסטלציה, אטימות ממ"ד, טיח ממ"ד (במידה ומבצע טיח פנים באישור פקוד העורף)
- הגשת בקשה ע"י האחראי לביקורת, לאישור תחילת עבודות כולל ציון מועד צפוי לתחילת ביצוע העבודה לפי ההיתר
- קובץ מדידה שמסומן עליו מתווה הבניין כצירוף אישור מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבנין במגרש עצמו
- הגשת נספח ניהול אתר כולל סימון מיקום מכולת אשפה, שירותים כימיים, גידור זמני כולל שער כניסה לאתר
- הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
- הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבנין שמינה תקבלן או בעל ההיתר
- הודעה על מינוי קבלן רשום – חתימה בטופס וצילום רישיון קבלן
- אישור חברת החשמל

## תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

## תנאים למהלך הביצוע

- גידור שטח אתר הבניה בגדר היקפית אטומה בגובה 2 מ' לפחות
- הצבת שלט במקום בולט לעין הכולל את פרטי ההיתר ומהות העבודה, מספר אישור תחילת עבודה, פרטי בעל ההיתר, פרטי מנהל העבודה ופרטי גכון הבקרה האחראי לשלב בקרת הביצוע
- הצבת מכולה לפינוי פסולת בשטח המגרש לצורך פינוי פסולת בנין
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לסימון קווי בנין/יסוד
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר יסודות, מקלט ומרתף ו/או גמר קורות יסוד
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר שלד המבנה
- דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר הבנין

## תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

## תנאים לתעודת גמר

- מפת מדידה מצבית ועדכנית (עד חצי שנה), חתומה עיני מודד מוסמך לאחר גמר הבניה AS MADE
- קובץ תוכניות עדות של הבנין או העבודות .
- ריכוז טפסים והסברים לאישורים הנדרשים לצורך חיבור המבנה לתשתיות ראת באתר הועדה בכתובת: #http://hoi.burtech-nel.co.il
- אישור האחראי לביקורת על הביצוע, כי הבנייה תואמת לחיתר וכל הדרישות בהיתר הבניה מולאו.
- תוצאות בדיקות מעבדה הנדרשות לפי תקנות תכנ הבנין.
- דוח מסכם מאת האחראי לביקורת על הביצוע ומי שביצע את הפיקוח העליון על הבניה, לרבות הצהרה כי הבנין ראוי לשימוש.

## תאריך השלמה סטטוס

- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם
- לא הושלם

אינג' נחנר אסף  
בהגדס הוועדה

ציטר יעקב  
מ"מ י"יר הועדה

## נספח ג

# נספח נופי-ארכיאולוגי של התכנית הראשית

עמ' 174





חוק התכנון והבניה, התשס"ה - 1965  
 משרד הפנים - מחוז חיפה  
 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה  
 18/10/12  
 לאשר את התכנית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1/362/12  
 פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 5765  
 תאריך: 20.9.12

דוד אלחנתי | אדריכלות נוף  
 אדריכלות נוף | תכנון אזורי | שיצוב עירוני

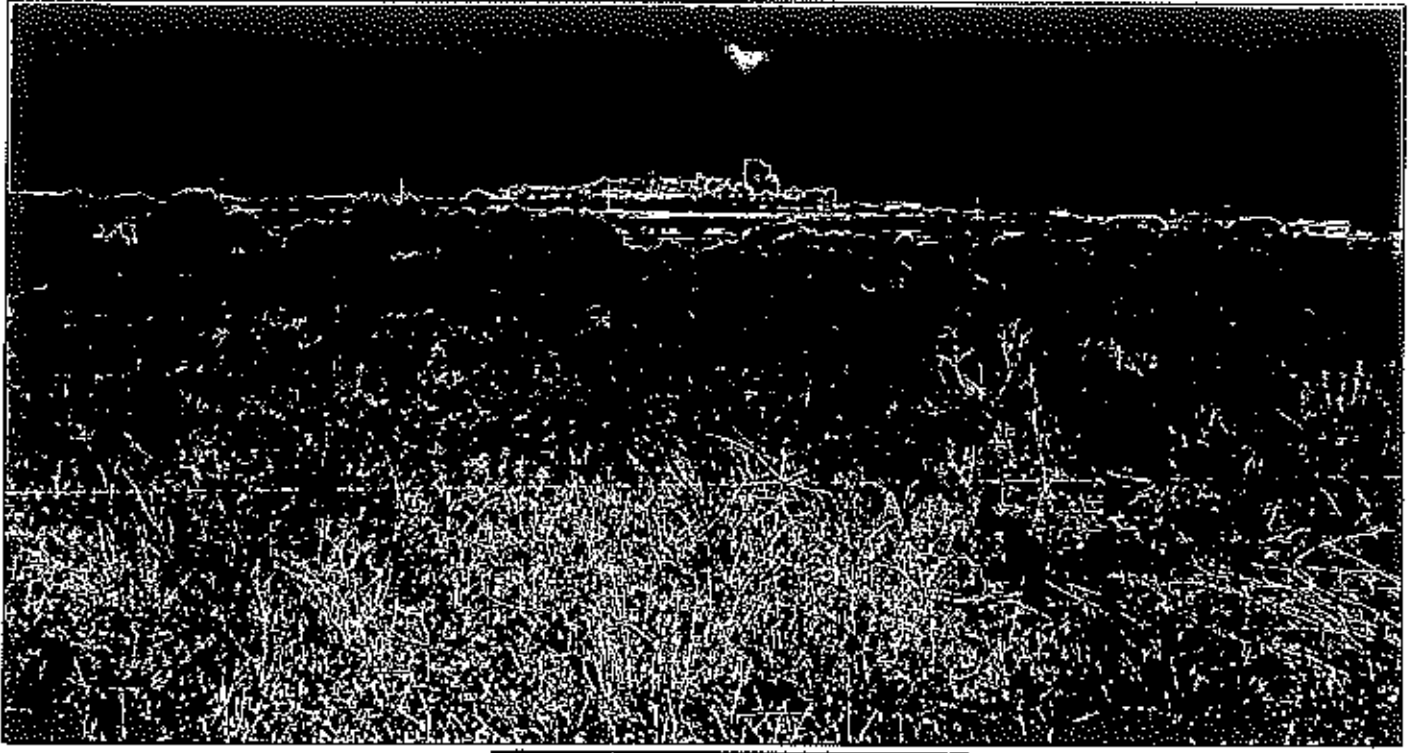
המחוז  
 חיפה  
 מנהל מחוז חיפה  
 0800-999999  
 04-9895705

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור חשב
- התכנית נקבעה טעונה אישור חשב

**עתלית - מתחם הרכס**

תאריך: 4.6.12  
 יו"ר הוועדה המחוזית

נספח נופי-אדריכלות לשינוי תכנית מתאר מקומית מכ 362/א



משרד הפנים  
 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה  
 מחוז חיפה  
 30-05-2012  
 כונן 4 ל  
 תיק מס'

הודעה על אישור תכנית מס'  
 פורטמה בילקוט הפרסומים מס'  
 תאריך:

**מחוז חיפה**

מרחב תכנון מקומי חוק הכרמל

רשות מקומית עתלית

עורך התכנית: בנימין איזק אדריכלים ומתכנני ערים

עורך הנספח: דוד אלחנתי אדריכלות נוף

תאריך: 01.05.2012

דוד אלחנתי | אדריכלות נוף  
 אדריכלות נוף | תכנון אזורי | שיצוב עירוני  
 קיבוץ רמת מנשה, ד.ג. מגידו, 19245  
 טל: 04-9895705 | פקס: 04-9895701

אין להגנות קנינית לתכנית, בהאי שוו תהיה תועלת  
 ושינוי התכנון המוסכמת  
 הרישום יתנה לשרידי חבון בלבד, אין זה מביא להגנת כל זכויות  
 תכנית או לכל בעל זמן אשר בשטח התכנית כל עוד לא הוגשה  
 נכנסת שטח המסגרת האדריכלית, ואין חייבתו זו בלי  
 הסכמת כל בעל זמן, בשטח המסגרת האדריכלית, ובהתאם  
 לתקנות

קיבוץ רמת מנשה, ד.ג. מגידו, 19245 | טל: 04-9895705 | פקס: 04-9895701 | Email: office@danahao.co.il

גלן השם העליון סוכנייה, אין מתכוונו על התכנית וקנין על השטח  
 קיים והשם באתר (אזרית) על ויתורו לבטל כולל הקנין  
 כי שרשם איתנו על פני ופניות כלשהן בשטח, ואין על כל זמן  
 ארית המוסדה לנו שכל המסגרת האדריכלית כל זמן, וכל זמן  
 ניתנה על חוק סוכנות שם התכנית.

1. *[Faint, illegible text]*  
2. *[Faint, illegible text]*  
3. *[Faint, illegible text]*

*[Faint, illegible text]*

*[Faint, illegible text]*

*[Faint, illegible text]*

- 1. *[Faint, illegible text]*
- 2. *[Faint, illegible text]*

*[Faint, illegible text]*

1. *[Faint, illegible text]*  
2. *[Faint, illegible text]*  
3. *[Faint, illegible text]*

*[Faint, illegible text]*

*[Faint, illegible text]*





2.....	תכן עניינים.....	
3.....	1.0 תאור התכנית המוצעת.....	
3.....	1.1 תאור כללי.....	
4.....	1.2 מטרת התכנית.....	
5.....	1.3 מבנה ומטרת הנספח הנופי-ארכיטקטוני.....	
6.....	2.0 הנחיות לטיפול והגנה על אתרים לשימור בתחום התכנית.....	
6.....	2.1 הנחיות כלליות לאתרים לשימור.....	
6.....	2.2 הנחיות פרטניות למתחמים החצובים (חצר משמר/מחנה חוצבים/מחצבה קדומה).....	
6.....	2.3 הנחיות פרטניות לדרכים קדומות.....	
7.....	3.0 טיפול נופי בחזיתות מגרשי מגורים.....	
7.....	3.1 כללי.....	
7.....	3.2 גבולות המגרש השונים.....	
8.....	4.0 פיתוח נופי בתחום הרחובות.....	
8.....	4.1 פיתוח נופי לאורך כבישים ראשיים (16,17 מ').....	
8.....	4.2 פיתוח נופי לאורך כבישים משניים (12,14 מ').....	
11-9.....	5.0 פיתוח נופי בשטחים הציבוריים הפתוחים לפי מתחמים.....	
12.....	6.0 הנחיות לפיתוח שבילים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.....	
13-12.....	6.1 שביל ראשי.....	
14.....	6.2 שביל משני.....	
14.....	7.0 חובת ביצוע.....	



1.0 תאור התכנית המוצעת

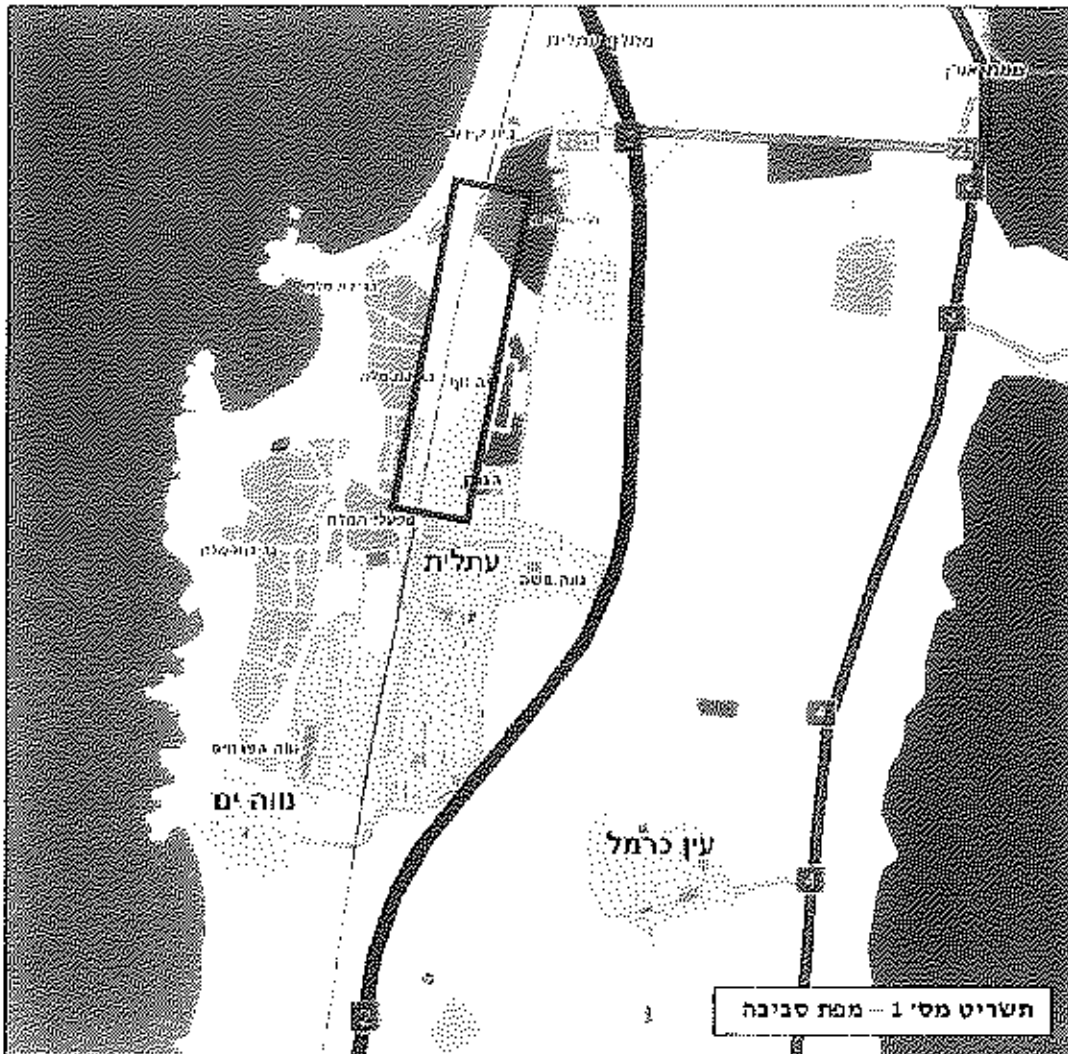
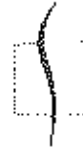
1.1 תיאור כללי

תכנית מתחם הרכס בעתלית הינה תכנית לבינוי של אזור רכס הכורכר שמצפון ובצמוד למרכז העיר עתלית. סה"כ שטח התכנית הינו 463.5 דונם והיא כוללת 565 יח"ד+140 יח"ד דוור מיוחד. מטרת התכנית היא תכנון השטח לאזורי מגורים לפי הפירוט שלמעלה, יעוד שטחים למרכז עסקים ראשי, יעד שטחים לגטרות ציבוריות ובהם שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור משולבים בשטחים פתוחים. התונית מערכת דרכים חדשה ושימור מבנים בהתאם להוראות המועצה לשימור מבנים. השטח הוא בעל ערכי נוף ומורשת עקב היותו רכס כורכר שבחלקו אינו מופר, והימצאות של שרידי עתיקות בשטח, בעיקר מהתקופה הצלבנית. שטח התכנית המוצעת הוא מצפון לחלקו העיקרי של הישוב, לאורך רכס הכורכר. בשטח חלקים מופרים ברמות שונות (שכונת מגורים, מפעל אימפרגנציה, מחצבה, אתר לסילוק פסולת וכו'), ושטחי בר עם צמחיה אופיינית לסביבת הכורכר. מרחית לשטח התכנית כביש 2 ושטחים חקלאיים. ממערב, מעבר למסילת הרכבת, בריכות המלח של "חברת המלח בישראל" המסתיימות ברצועת החוף.

גבול התכנית בצד מערב הינו תחום רכבת ישראל, גבולה הצפוני הינו על פי גבול הגוש ומתאים לתואי דרך קדומה העוברת דרך רכס הכורכר. ממזרח תחומה התכנית על ידי קו הרכס והשכונה הקיימת (יפה נוף), ומדרום מגיעה התכנית עד לתחנת הרכבת ודרך החוצה את רכס הכורכר.

כ-2 ק"מ מצפון לישוב נמצא מחלף עתלית המתחבר לכביש 2 ומזרחה לו, לכביש 4. כביש 2 (חיפה – תל אביב) עובר מזרחית לעתלית ובקרבתה. השכונה נווה משה, המזרחית מבין שכונות הישוב, נמצאת במרחק של כ-50 מ' בלבד ממנו (ראה תשריט מס' 1). מסילת רכבת חוצה את הישוב ותחנתה סמוכה לאתר ולמרכז הישוב.

בתחום התכנית וסביבה קיימים שרידים להתיישבות האדם מתקופות שונות. הבולט מבין שרידים אלו הוא כננובן מבצר עתלית, מבצר צלבני של האבירים הטמפלרים, ממוקם על שפת הים מערבית לשטח התכנית. מצפון לה שריד צלבני נוסף, ח'רבת קרתא וצפונה ממנו מחנה המעפילים מתקופת המנדט הבריטי.

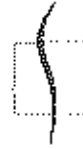


### 1.2 מסרת התכנית

עיקר התכנית המוצעת הוא הוספת שטחי מגורים ליישוב עתלית כחלק מכך וכללים בה:

- 565 יח"ד למגורים ו-140 יח"ד מיוחד.
- שטח מרכז עסקים ראשי
- שטחים ציבוריים פתוחים ובנייני ציבור משולבים בשטחי ציבור פתוחים
- מערכת כבישים.
- שימור מבנים בהתאם להנחיית המועצה לשימור מבנים
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.





### 1.3 מכנה ומטרת הנספח הנופי-ארכיאולוגי

נספח זה בא לתת הנחיות למזעור השפעות יישום התכנית על סביבתה, ולשילובה באופן התואם את איכויות השטח ורגישותו הנופית-ארכיאולוגית. לצורך כך ינתנו הנחיות ודגשים לטיפול ולהתייחסות לאתרי העתיקות בתחום התכנית. כמו כן יתואר הטיפול הנופי בחזיתות מגרשי המגורים, הפיתוח הנופי לאורך הרחובות שבתחום התכנית והמתחמים השונים שבתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.



תשריט מסי' 2 – תצלום אוויר





## 2.0 הנחיות לטיפול והגנה על אתרים לשימור בתחום התכנוני\*

### 2.1 הנוונון כלליה לאתרים לשימור

1. גובה צמחיה בקרבת החומה החוצבה יגבל ל-50 ס"מ בחמשות המטרים הצמודים לה מצידה המזרחי. אין לטעת עצים ברצועה זו.
2. כל פיתות שטה, כולל לצורכי שימור והמחשה, יעשה לאחור הכנת תיק תיעוד, תכנית מפורטת לשימור ובאישור רשות העתיקות.
3. עיגונים לסלע שמעל לחציבה קדומה יבוצעו במרחק של לפחות מטר אחורה מקו החציבה העליון.
4. לא תבוצע כל שתילה בראש חציבה קדומה למרחק של 2 מ' מקו החציבה העליון.
5. לא תבוצע כל שתילת מטפסים לרגלי החציבות הקדומות.
6. תוסר כל צמחיה מעוצה שהשתרשה בראש החציבות הקדומות למרחק של 2 מ' מקו החציבה העליון. במקרה של צורך מיוחד לשימור עץ בוגר הצומח בטווח הדופן, תאושר אי-עקירתו לאחר בדיקה עם רשות העתיקות.
7. אין לעגן כל עצם לחציבות הקדומות עצמן למעט לצרכי שחזור והמחשה, כמצוין בסעיף הבא.
8. קירויים יבנו במרחק של לפחות 5 מ' מקו חציבה קדומה ובהתאם לתכנית השימור.
9. התערבות בסלע תבוצע בחומרים המתאימים לשימורו הפיזי של האתר ובהתאם לתכנית השימור.

### 2.2 הנחיות פרטניות למתחמים החצובים (חצר משמר/מחנה חצובים/מחצבה קדומה)

10. כל פיתוח נופי בתחום מתחם חצוב ידגיש את צורתו של המתחם.
11. ביסוס מתקנים בחלק הפנימי של המתחם החצוב יעשה בפיקוח ארכיאולוגי.

### 2.3 הנחיות פרטניות לדרכים קדומות

12. אין לכסות את התוואי החצוב בכל נקודה לאורכו. פיתוח החוצה את התוואי המשוער ילווה בחפירה לחשיפת הדרך.
13. לא תותר שתילת צמחיה, הצבת אלמנט או כל פיתוח שטח המפר את תוואי הדרכים העתיקות ובמרחק 2 מ' לשני צידי תוואי הדרך העתיקה, אלא בהתאם לתכנית השימור ובאישור רשות העתיקות.

\* החומר הנ"ל מסתמך על סקר שימור שנערך ע"י מינהל שימור, רע"ת.



### 3.0 גבולות מגרשי מגורים

ההתייחסות בנספח הינה בנוסף להנחיות הנועצה המקומית ובהתאם לפרטים העירוניים.

#### 3.1 כללי

1. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא למעט גדרות חי, בקטעים שאורכם עד 5 מ"א הפונים לשצ"פ.
2. כל הקירות, קירות הנומך, המעקות והגדרות יבנו באופן שידיגיש את אופקיות ראש הקיר.
3. כל הקירות יהיו קירות בטון בחיפוי אבן מלאכותית דמויית אבן כורכר טבעית.
4. המעקות, הגדרות ושערי כניסה למגרשים יהיו ממתכת מגולוונת וצבועה בגובה על פי דרישות הותקן.  
לא תותר הקמת גדר עץ, רשות, פלסטיק או בד.

#### 3.2 גבולות המגרש השונים

- א. בגבול חזית מגרש עולה מפני כביש- יבנה קיר שגובהו לא יעלה על 0.8 מ'. ראש הקיר יהיה אופקי, עם דרוג בהתאם לשיפוע המדרכה. במידה וגובהו של הקיר עולה על 60 ס"מ, יותקן מעקה מתכת קשיחה.
- ב. בגבול חזית מגרש יורד מפני כביש- יבנה קיר בגובה 20 ס"מ מפני מדרכה (או משטח עליון). במידה והפרש הגובה בין מפלס עליון ותחתון עולה על 60 ס"מ, יותקן מעקה מתכת קשיחה, הגדר תהיה בגובה 90 ס"מ מפני ראש הקיר.  
במידה וקיר הנומך נבנה ע"י מבצעי הנביש, על בעל המגרש להתקין, על חשבונו, מעקה ברזל ממתכת קשיחה, במידה ולא קיים קיר תומך האחורית לבנייתו תלה על בעל המגרש/חוכר המגרש.
- ג. בגבולות מגרש צידיים- יבנה קיר בטון לתימוך עפ"י הצורך, בגובה 15 ס"מ מפני קרקע נתמכת (מגרש עליון). במידה וגובהו של הקיר עולה על 60 ס"מ, יותקן מעקה מתכת קשיחה, הגדר תהיה בגובה 95 ס"מ מפני ראש הקיר.  
בגבול מגרש צידי עם שצ"פ, יבנה קיר בטון לתימוך עפ"י הצורך, בגובה 15 ס"מ מפני קרקע נתמכת (מגרש עליון). במידה וגובהו של הקיר עולה על 60 ס"מ, יותקן מעקה מתכת קשיחה, הגדר תהיה בגובה 95 ס"מ מפני ראש הקיר.
- ד. בגבול מגרש אחורי- יבנה קיר לתימוך קרקע, עפ"י הצורך, בגובה 15 ס"מ מפני קרקע נתמכת. במידה וגובהו של הקיר עולה על 60 ס"מ, יותקן מעקה מתכת קשיחה, הגדר תהיה בגובה 95 ס"מ מפני ראש הקיר.





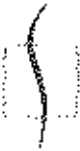
4.0 פיתוח נופי בתחום הרחובות

4.1 פיתוח נופי לאורך כבישים ראשיים (16,17 מ')

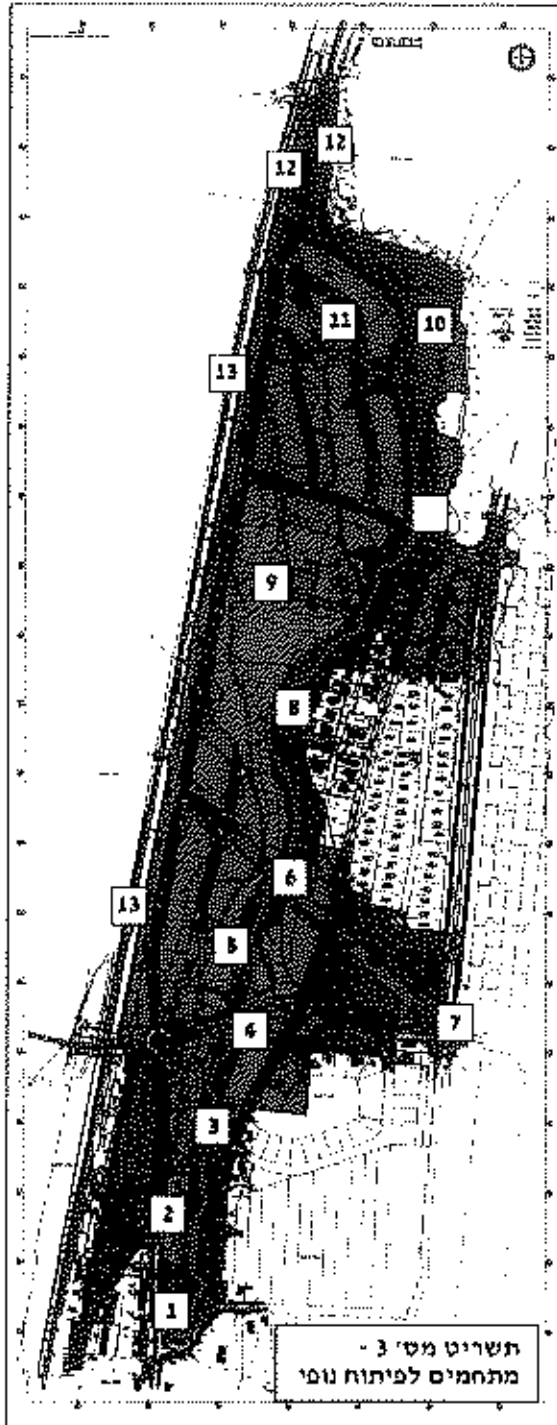
הכבישים העורכים דרך השכונה. כבישים אלו יישמשו את כלל תושבי העיר. פיתוח מוצע: מיסעת אספלט, תכנון מאבן משתלבת 10/20 ס"מ בגוון שחור עם פסים אפורים. מדרכות מאבן משתלבת במראה טבעי בגוון קוקטייל אפורים. שילוב של פסי אבן מקומית בריצוף ליצירת מקצב לזמנעה עוברת וקשר לזמרים והצורות המקומיות.

4.2 פיתוח נופי לאורך כבישים משניים (12,14 מ')

הכבישים הפנימיים המתוכננים בין הכבישים הראשיים למבני המגורים. כבישים אלו יישמשו בעיקר את תושבי השכונה. פיתוח מוצע: מיסעו אספלט. חניית מאבן משתלבת 10/20 ס"מ בגוון שחור עם פסים אפורים. מדרכות מאבן משתלבת במראה טבעי בגוון קוקטייל שנהב/כורכרי. שילוב של פסי אבן משתלבת ריבועית בגודל 9/9 ס"מ בגוון קוקטייל אפורים. גומת לעצים מאלמנט תיחום טרומי גודל 100/100 ס"מ בגוון כורכרי.



**5.0 פיתוח נופי בשטחים הציבוריים הפתוחים לפי מתחמים**



**מתחם 1 – כניסה ראשית דרומית**

פיתוח מוצע: מתחם כניסה הכולל רחבת כניסה, אזרחי ישיבה, מתחם לתצוגת עתיקות פתוחה ושביל מעגלי בין העתיקות המוצגות בו. ניקוי ושימור של סלע הכורכר וקווי החציבות העתיקות.  
גינות: גיאופיזיס, בני-שיח מקומיים.

**מתחם 2 – תצפית ומתחם הסטורי**

פיתוח מוצע: נקודת תצפית למבצר ושימור שרידי חצר משק הסטורית מימי ראשית הישוב. גינות: גיאופיזיס, בני-שיח מקומיים. תוספת עצים דוגמת הסוגים הקיימים באתר.

**מתחם 3 – "הפילבוקס"**

נקודה בעלת ערך הסטורית ובה שרידי ביצור בטון מתקופת המנדט הבריטי. כמו כן במיקום זה ישנה תצפית לעבר המבצר והשטחים שמצפון.  
פיתוח מוצע: נקודת תצפית, שימור שרידי הפילבוקס, שילוט הסבר.  
גינות: גיאופיזיס, בני-שיח מקומיים. תוספת עצים דוגמת הסוגים הקיימים באתר.

**מתחם 4 – מעבר עילי הולכי רגל ואופניים**

פיתוח מוצע: מעבר עילי מעל לדרך מתוכננת, רוחב מינימלי 10 מ' שביל בנוי מעץ או מתכת, ספסלים, שיקום נופי לאורך הכביש לצורך שימור איכות מבוט, טבע ועתיקות. שימוש במסלע מקומי שנחצב באתר ובצמודה מקומית





**מתחם 5 – מתחם עתיקות וגן שכונתי**

פיתוח מוצע: גן לשהיה ולמשחק בשילוב תצוגת עתיקות מקומיות. מתקני משחק, פינת ישיבה, הצללה, מערכת שבילים המתחברת למגורים קיימים ומתוכננים, גינות: גיאופיזיים, בני-שיח מקומיים, שיחי חורש ועצים מקומיים.

**מתחם 6 – תצפית וכניסה שכונתית**

פיתוח מוצע: נקודת תצפית ומתחם לתצוגת עתיקות פתוחה. אזור ישיבה, הצללה ומתקני משחק. ניקוי ושימור של סלע הכורכר וקווי החציבות העתיקות. גינות: גיאופיזיים, בני-שיח מקומיים, שיחי חורש ועצים מקומיים.

**מתחם 7 – כניסה ראשית מזרחית וציר נופי**

פיתוח מוצע: מתחם כניסה הכולל מתקני משחק, אזור ישיבה ופקניק, הצללה, שחזור בית הגידול המקומי של רכס הכורכר מלווה בשילוט הסבר על תהליך השיקום ועל הצמחיה והחי המקומיים. גינות: גיאופיזיים, בני-שיח מקומיים, שיחי חורש ועצים מקומיים.

**מתחם 8 – מתחם עתיקות וכניסה שכונתית**

פיתוח מוצע: מתחם כניסה הכולל רחבת כניסה, אזורי ישיבה, ושביל מעגלי בין העתיקות המוצגות. ניקוי ושימור סלע הכורכר וקווי החציבה העתיקים. גינות: גיאופיזיים, בני-שיח מקומיים.

**מתחם 9 – מתחם לשיקום נופי**

פיתוח מוצע: אזור טיול, רכיבה על אופניים, בילוי ושהיה בחיק הטבע. הסמעת שטחי אצירה ושימור מי נגר, נקודות לתצפיות רחוקות וקרובות לנף, לצמח ולחי המקומי. שימוש בחומר החציבה המקומי לצורך פריטי הפיתוח במתחם. גינות: גיאופיזיים, בני-שיח מקומיים ועצים מקומיים.

**מתחם 10 – שמורת טבע**

פיתוח מוצע: אזור מעבר בתחום שמורת טבע. פיתוח מינימלי בתיאום מול גורמי רט"ג. שימור של צומח, מסלע ועתיקות. הנמכת צמחיה קיימת ממזרח לחומה החוצבה לצורך חשיפתה למטיילים במקום ולנוסעים בכבישים הסמוכים. לאורך קיר המחצבה תהיה רצועת צמחיה של לפחות מטר למניעת התקרבות מטיילים לקו המצוק ואלמנט גידור מינימלי יגדר את קו המצוק בתיאום עם רט"ג. גינות: בהתאם להנחיות רט"ג.



### מתחם 11 – גן שכונתי

פיתוח מוצע: גן לשהיה ומשחק בשטח המיועד לשיקום נופי (מחצבה קיימת). מתקני משחק, אזור ישיבה, הצללה, מערכת שבילים לחיבור השטחים הפתוחים עם המגורים המתוכננים.  
גינות: גיאופיזיים, בני-שיח ושיחים מקומיים, עיבוי ריכוזי עצים קיימים בהתאם לסוגי העצים.

### מתחם 12 – כניסה ראשית צפונית

פיתוח מוצע: מתחם כניסה הכולל מבנים לשימור שימשו כחלק ממבואת אתר מתחם הרכס. בין השימושים האפשריים: מרכז מבקרים, רינת מוצגים ודוגמאות לשימור העתיקות והטבע במתחם הרכס. פינת ישיבה ימוקמו לאורך שדרת האינקליפטוסים הקיימת.  
גינות: גיאופיזיים, בני-שיח ושיחים מקומיים. שימור שדרת האינקליפטוסים הקיימת ועיבוי בעצי שדרה מקומיים.

### מתחם 13 – רצועת חיץ

פיתוח מוצע: רצועה של שטחי גינות, שביל אופניים, תצוגת עתיקות מקומיות וקיר אקוסטי שקוף בהתאם לתיאום עם רכבת ישראל לצורך הפרדה אקוסטית בין השכונה המתוכננת ותחום הרכבת.  
שימוש בצמחיה ומסלע מקומיים לצורך יצירת פינת ישיבה לאורך השביל המתוכנן ועיבוי ההפרדה בין הרכבת והשכונה המתוכננת.



## 6.0 הנחיות לפיתוח שבילים בנחום השטחים הציבוריים הפתוחים

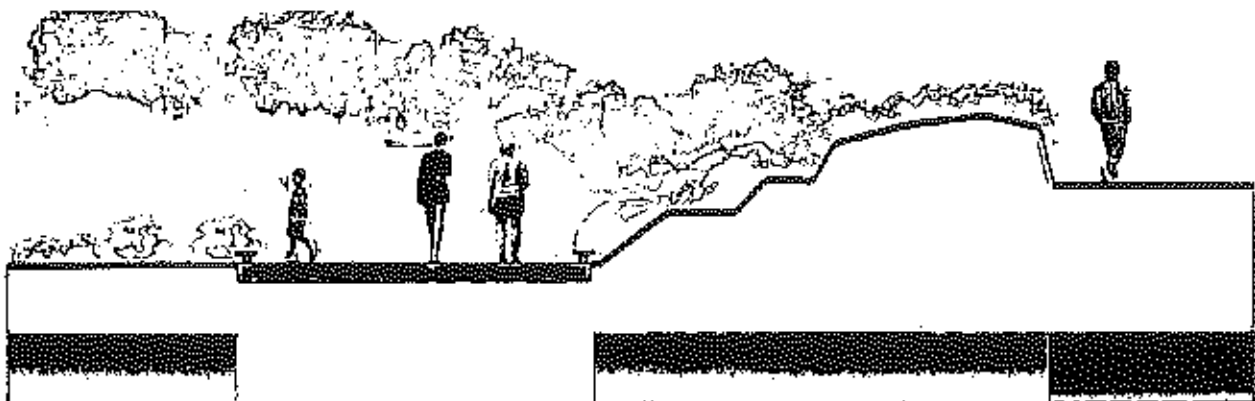
### 6.1 שביל ראשי

שביל נגיש, ברוחב משתנה בין 2 מ' ל-5 מ', מחומר טבעי מקומי (מצעים, אבן, עץ וכו'), לשימוש של הולכי רגל ורכבי אופניים. תנוחת השביל משתלב בנוף, במסלע ובתצורת אתרי החציבה הקדומים ומוקדי העתיקות הקיימים. לאורכו של השביל יוקמו עמודי תאורה דקורטיביים בהתאם להנחיות אדריכל הנוף של התכנון המפורט. בפינות הישיבה, נקודות הנוצפות, מתחמי התצוגה ושטחי המשחק יהיו פרטי פיתוח ומתקנים, מחומרים ההולמים את אופיו של השטח, מחומרים טבעיים המותאמים לקרבתו של האתר לים. ולרמת התחזוקה העתידית.

תואי השבילים יהיה כזה שלא יחייב שימוש במעקות בטיחות או מאחזי יד. במידה ויהיה צורך לשלב לאורך השביל ובגבולות השצ"פים גדרות, מעקות ומאחזי יד, יהיו אלו מקונסטרוקציה מתכת וכלים שיהיו מינימליים ככל שניתן ובגוון לפי הגדרת אדריכל הנוף של התכנון המפורט. גיבון מלווה שבילי: גיאופיזיס, בני-שיח מקומיים. שימוש בצמחיה נמוכה בעיקר למניעת הסתרת העתיקות וקו הרכס הקיים. שימוש נקודתי בעצים מקומיים לסימון והצללה של אתרים.

### שביל ראשי – שביל אבן או מצעים (חתך 1)

בקטעים בהם השביל עובר במפלס השטח יהיה השביל ממצע גרוס של מסלע מקומי או מאבן מקומית, עם אלמנט תיחום מעץ שילווה את השביל לכל אורכו.

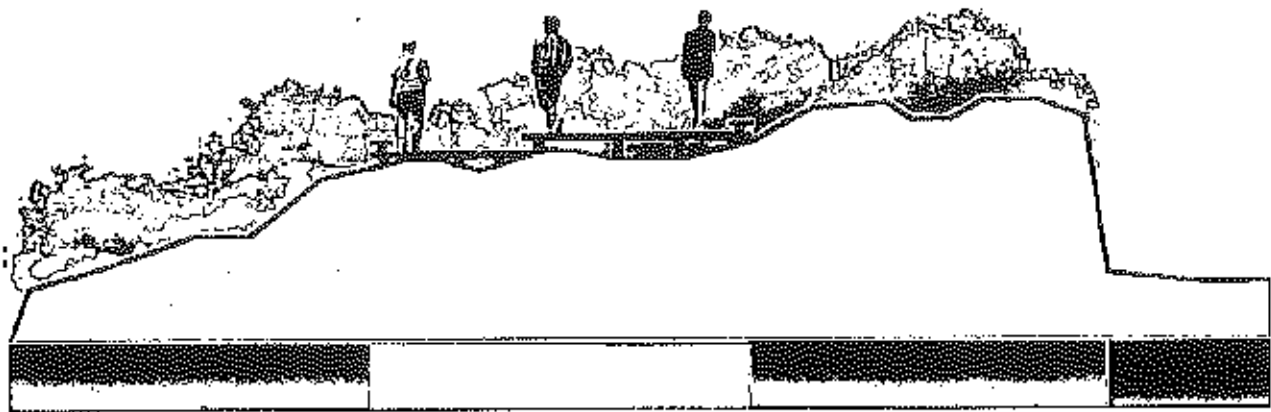


חתך מס' 1 – שביל ראשי – שביל מצעים



שביל ראשי – שביל "מרחף" (חתך 2)

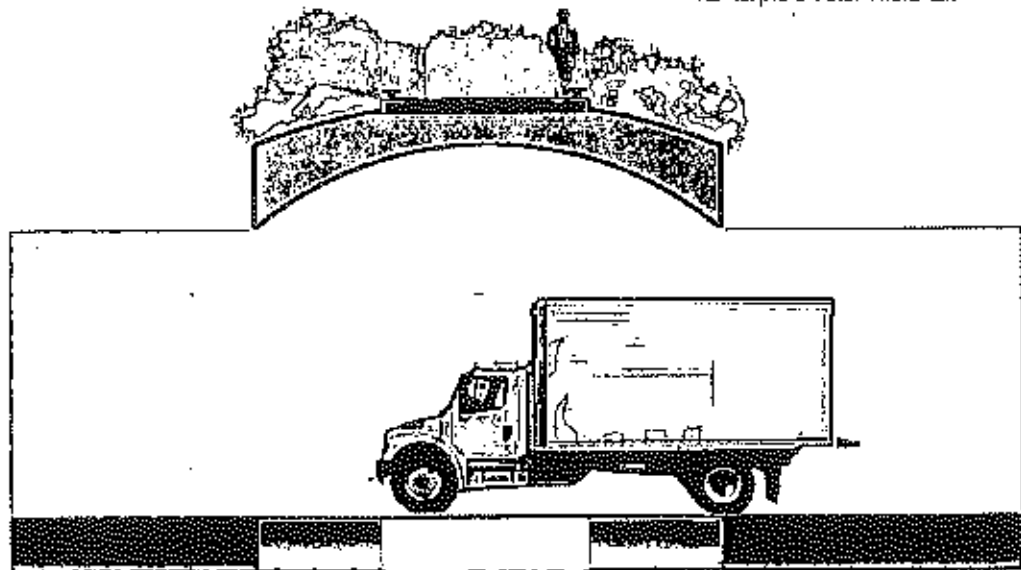
בקטעים בהם השביל עובר על המסלע המקומי יהיה עשוי השביל מקונסטרוקציה קלה. המונגנות לסלע בנוואם עם הנחיות הפיתוח של אתרי השימור. בפרט זה ניתן יהיה להפריד בין מעבר האופניים להולכי הרגל על ידי שימוש במפלסים שונים ושימוש באלמנט התיחום הקבוע מהעץ.



חתך מס' 2 שביל ראשי – שביל דק עץ

שביל ראשי – מעבר עילי להולכי רגל ואופניים (חתך 3)

השביל הראשי עובר מעל לדרך מתוכננת לרכב בשני קטעים, מעל כבישים 3 ו-5. בשני הקטעים יהיה המעבר מותאם להרכב השטח וקרקע, באופן שיאפשר את שילובו הנופי המיטבי בהתחשב במטיילים על ציר השביל הראשי ובנוסעים בכביש ושולבו בו, בנוסף לשביל מחומר כפי שפורט עבור השביל הראשי, גם צומח ומסלע מקומיים.



חתך מס' 3 – שביל ראשי – מעבר עילי להולכי רגל ואופניים



### 6.2 שביל משני

שביל טבע, ברוחב של 2 מ', מחומר חציבה מקומי ובתיחום של אבני צד ממסלע מקומי. לשימוש של הולכי רגל ורכבי אופני שטח לצורך טיול וספורט בשטח הרכס. התערבות מינימלית בשטח והתאמה לתנאי ולמפלסי השטח הקיימים.

גינות מלווה שבילי גיאופיסיים, בני-שיח מקומיים. שימוש בצמחיה נמוכה בלבד.



חוף מסי' 4 – שביל משני – שביל טבע להולכי רגל ואופניים

### 7.0 חובת ביצוע

חובה על בעלי המגרשים לסיים את עבודות הפיתוח במגרש ואת הסרת המבנים הזמניים, פיני פסולת עודפי הבנייה ושיקום נופי, כולל חיפוי באדמה ושתילה של מדרונות שפכים, מילוי של חציבות בגבולות המגרשים ובצדי הכבישים והדרכים, לפני אכלוס המבנים.  
חובה על כל בעלי המגרשים לסיים בתוך 6 חודשים ממועד אכלוס המבנים את יגרי עבודות הפיתוח, כולל בניית החניות והריצופים, צמחייה ורשת השקיה.





הודעה על הפקודת ויכנית מס' 1/36 ל/מ  
 פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 5705  
 ביום 20.5.12

הכנסת ייעוץ  
 בהנדסה אזרחית  
 מהנדסים בע"מ

רחוב דישראל 46 א', חיפה | טלפון: 04-8244468 | 04-8251085 - אפקס | 04-8244468

1 מרץ 2012  
 10/2291-L-01

משרד הפנים  
 הודעה המחויבת לתכנון ובניה  
 מחוז חיפה  
 30-05-2012  
 כ ו נ ק ב ל  
 תיק מס'

**עתלית מתתם הרכס - נספח ניקוז**

1. מבוא

1.1 כללי

מיקום האתר

מותחם הרכס הינו-שלוונה חדשה בעתלית, הממוקמת בחלקו הצפון מערבי של הישוב. השכונה תחומה ממערב במסילת החוף וממזרח בכביש 7110 - כביש הכניסה לעתלית. בשטח השכונה קיים רכס כורכר, אשר מהווה כעצם את קו הרכס הטבעי של השכונה, ומחלק את אגני הניקוז לזרימה מערבה ומזרחה.

1.2 מטרת הנספח

- א. הערכת ספיקות התכן באגנים השונים עבור תקופת חזרה שונות.
- ב. קביעת גודלם של מעבירי המים עבור תקופת חזרה של 20 שנה (5%).
- ג. בחינת נושא שימור נגר עילוי.

1.3 שיטת העבודה

התכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום 18.11.09  
 מנהל מחוז חיפה  
 מנהל מחוז חיפה

תוכן התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
 משרד הפנים - מחוז חיפה  
 הודעה המחויבת החליטה ביום 18.11.09  
 לאשר את התכנית

1.4 תנאים ומקורות

- מפה טופוגרפיות 1:50,000 להגדרת אגני היקוות.
- מפת קרקעות 1:50,000 להגדרת חבורות קרקע לפי יואל דן.
- ניתוח עוצמות נשם בישראל - י. מורין.
- מפה מקומית על-רקע מדידה של האזור בקני"מ 1:1,000.
- תכנית אב לניקוז (רצ"ב), בעריכת בלשה ילון

1.5 נספחים

- סכמת ניקוז בקני"מ 1:1250.
- תכנית אב לניקוז עתלית - מערכת ניקוז קיימת ומתוכננת - גליון מרכזי. קני"מ 1:2500.
- מפת הגחלים הראשיים וחבורות קרקע בקני"מ 1:50,000.

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השד  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השד

יחיד הודעה המחויבת  
 תאריך 4.5.12

2. קריטריונים לתכנון

חישובים הידרולוגיים

תקופת חזרת לתכנון מעביר מים 20 שנה, תקופת חזרה לתעלות 10 שנה.

הודעה על אישור תכנית מס'  
 פורטמה בילקוט הפרסומים מס'  
 ביום

ל' לנו והולגות עליות לתכנית, בתנאי שוו תריה מותאם עם  
 פרויקט התכנון המסופח.  
 תוספתו תינה לעדרי תכנון נלווה, אין זה כ"ל לנקבות כל זמנה לוחם  
 זכריה או לכל בעל עסק אשר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח  
 נחתם עסקו הסכם מתאים בניגוד, ואין ולימתו או בואה במקום  
 כמות כל כפל וזמן בשטח הנדון ו/או כל רשימת סומאנת, לפי כל  
 ות ונמ"י כל יק,  
 ילון הנו סמך הוקדו בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידיו הסכם  
 זכ השטח המלול בתכנית, אין בתמינתו על תכנית זכריה או זכריה  
 זכ השטח מאמור ו/או יחזיר על וזכנו לנסלו בגלל הפרטו ע"י  
 אי שרכש סומאנת על פיו זכריה לבלשתן בשטח, זכריה על כל זכות  
 אחתה תוספות לנו סמך השטח מאמור ונמ"י כל יק, ילון תמינתו  
 נתנה ע"י יק סומאנת מטה התכנית.  
 29.5.12  
 מנהל מחוז חיפה

הכנסת ייעוץ  
 בהנדסה אזרחית  
 מהנדסים בע"מ  
 24.5.12

STATE OF TEXAS  
COUNTY OF [ ]  
[ ]

[ ]  
[ ]  
[ ]

[ ]  
[ ]  
[ ]

STATE OF TEXAS  
COUNTY OF [ ]  
[ ]  
[ ]  
[ ]

[ ]  
[ ]  
[ ]



### חישוב סמיכות התנן

#### 3.1 תיאור אנני התיקווח

אנני התיקווח מחולקים עקרונות לאננים תזורמים מערבה לכיוון הים, ולאננים הזורמים מזרחה, לתוך תעלה ניקוז הקיימת לאורך כביש 7110.

קו החלוקה בין האננים המזרחיים למערביים נקבע כקו רכס הכורכר ותכני הקיים בשטח התכנית. נספח הניקוז לקח בחשבון גם את תכנית האב לניקוז עתלית (רצ"ב), והציג אופצית חיבור עתידית לתכנית זו. להלן תאור האננים בהתאם לחלוקה זו:

#### אננים מערביים

האננים המערביים מתנקזים לכיוון מסילת הרכבת ומשם לכיוון הים. בשלב הראשון, אננים אלו ינקזו לים דרך מעברי מים הוצצים את המסילה ומשם לים דרך השטח הפתוח. בהתאם לתכנית האב לניקוז בעתלית, לצורך ניקוז האננים המערביים בעתלית, מתוכננים שני מובלי ניקוז סגורים (מובל צפוני ומובל דרומי). המובל הצפוני בשתי אופציות: אופציה אחת ממערב למסילה, ואילו אופציה שניה – ממזרח למסילה. האננים המערביים ינקזו בעתיד למובל לאחת משתי האופציות שתיבהר.

אנן מס' 1 ואנן מס' 2.1 - אננים בשטח בנוי, המנוקזים בנגר עילי וכן ע"י תעלה במקביל למסילת הרכבת, לתוך מוצא ניקוז A שחינו מעביר מים קיים מתחת למסילת הרכבת, לכיוון הים. בעתיד, בהתאם לתכנית האב לניקוז עתלית, מוצא זה יתנקז לכיוון הים, באמצעות מובל סגור. כמו-כן תוכנן מוצא ניקוז מתחת למסילת הרכבת למוצא ניקוז B.

אנן מס' 2.2 ואנן מס' 3 - אננים המציעים שטחים פתוחים בכ-45% משטחם. השטחים הפתוחים מוצעים לתכנון כשטחים משמרי נגר. אנני שימור הנגר, סומנו בתכנית. אננים אלו מנוקזים בכבישים בנגר עילי וכן במקביל למסילת הרכבת בתעלה, עד למעביר מים קיים במוצא ניקוז C. בעתיד, בהתאם לתכנית האב לניקוז עתלית, יתנקז מוצא זה לכיוון הים באמצעות מובל סגור.

אנן מס' 4 - אנן המציע שטחים פתוחים בכ-60% משטחו. אננים אלו מנוקזים בכבישים בנגר עילי וכן מנוקז בכבישים בנגר עילי וכן במקביל למסילת הרכבת בתעלה, עד למעביר מים קיים במוצא ניקוז D. לפי התכנית האב לניקוז עתלית, יתנקז גם מוצא זה לכיוון הים באמצעות מובל סגור.

#### אננים מזרחיים

האננים המזרחיים מתנקזים לכיוון כביש 7110, ומשם לנחל אורן. בשלב הראשון, אננים אלו ינקזו לנחל אורן דרך תעלת ניקוז קיימת מקבילה לכביש 7110. בהתאם לתכנית האב לניקוז בעתלית, לאורך כביש 7110, מצדו המזרחי, מתוכנן מובל ניקוז סגור, אליו אננים אלו ינקזו בעתיד.

אנן מס' 5 - אנן בו כל השטח שבגבול התכנית הינו שצ"פ. השטח מתנקז טבעית לכיוון התעלה הקיימת לאורך כביש מס' 7110 ולמוצא ניקוז E.

אנן מס' 6.1 - אנן המיועד לשטח בנוי ברובו. במסגרת שכונה זו הניקוז יועבר בשצ"פ מוסדר בין המגרשים לכיוון תעלת הניקוז שלאורך כביש 7110 - מוצא ניקוז F.

אנן מס' 6.2 - שכונה קיימת, המתנקזת בנגר עילי וכן באמצעות מתקני קליטה קיימים לכיוון מתקן ניקוז קיים במוצא F, וממוצא זה, יזרם דרך מוצא ניקוז G לכיוון מעביר מים במוצא ניקוז F.

אנן מס' 7.1 - שכונה קיימת, מתנקז בנגר עילי למוצא ניקוז H לתעלה לאורך כביש מס' 7110, עד מוצא ניקוז F.

אנן מס' 7.2 - שכונה קיימת המתנקזת בנגר עילי לכיוון התעלה שלאורך כביש מס' 7110 דרך מוצא ניקוז J.



**3.2 מטסטר הנשמים באזור**

לצורך קביעת עוצמת הגשם נבחרה תחנת חיפה על-פי פרסומי השרות המטאורולוגי.

**3.3 חבורות קרקע**

באזור קיימות חבורות קרקע מסוג E2 וכן H1.

E2 - חבורת קרקע פרה רנדומית מקדם נגר עילי = 0.2.

H1 - חבורת קרקע - מקדם נגר עילי = 0.4.

- מצורפת מפת חבורות קרקע בקניימ 50,000:1.

**3.4 חישוב ספיקות התגן**

חישוב ספיקות התגן נערך בשיטה הרצינאלית:

א. קביעת זמן הריכוז  $T_c$  נעשתה לפי נוסחת Kimpich:

$$T_c = 5.4(L/\sqrt{s})^{0.75}$$

כאשר:

$s$  = שיפוע ממוצע של האגן

$T_c$  - זמן הריכוז (דקות)

$L$  - אורך מסלול הזרימה הארוך של האפיק הראשי (ק"מ)

עוצמת הגשם נקבעה בהתאם לזרימת עוצמת גשם - משך הגשם הסתברות של תחנת הגשם הר כנען.

ב. מקדם הנגר העילי נקרא לפי סוג הקרקע והפיתוח המתוכנן.

ג. ספיקות התגן נקבעה לפי השיטה הרצינאלית המותאמת לאגני ניקוז קטנים בסדר גודל של 10 קמ"ר,

ולתדירויות שונות של 1 עד 100 שנים.

לפי הנוסחה:

$$Q-C * I * A/3.6$$

כאשר:

$Q$  - ספיקת התגן (מ"ק/שניה)

$C$  - מקדם נגר

$I$  - עוצמת הגשם (מ"מ/שעה)

$A$  - שטח האגן (קמ"ר)

**4.1 שימור נגר עילי**

**4.1.1 ניתוח נתוני שטח**

- אתר התכנית -- עתלית שכונת מתחם הרכס. מיקום כללי -- ראה תרשים סביבה

- שטח התכנית הינו כ - 700 דונם.

טופוגרפיה כללית - רכס כורכר במרכז המתחם ועובר לאורכו. בבסיס הרכס נמצאת מסילת תרכבת

מצד מערב ומעבר לה חולות היס. ממזרח לרכס נמצאות שכונות מגורים קיימות וכביש הכניסה

לעתלית.

- מצפון לשכונה נמצא נחל תל אורן. ממערב - תוף היס.

- שיפועי הקרקע נעים בין 0.5% ל- 5% בערך, משיא רכז הכורכר לכיוון המורדות הצפון מערביים, למעט

השיפועים התלולים במצוק הרכס.



**4.1.2 בחינת מיסום האתר על פי תמ"א 34**

בהתאם להגדרות ונמ"א 4134 ולתוספות וחוזרות לצורך שימור נגר - השטח נמצא באזור א' בעל מיעוט מי ותהום גבוהה.

בהתאם להוראות התמ"א יש צורך לכלול בהוראות התכנית הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר, ושוזייתם והתדרתם לתו הקרקע להעשרת מי התהום.

כמו כן, יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש הכולל. שטחים אלו אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בשטח חדיר.

ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: כורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. שטחים אלו יתוכננו כממכים מסביבונם, כל זאת ללא פגיעה בשימושים של שטחים אלה כשצ"פ.

**4.1.3 חלוקה לאגני ניקוז, תישוב ספיקות שיא בהסתברות 5%**

ראה סעיף 3 בנספח וסכמת ניקוז.

הספיקות להסתברות 5% המתקבלות מהחישוב לפי הנוסחה הרציונאלית, ראה טבלה מס' 4.

**4.1.4 סיכום ומסקנות**

- אתר התכנית נמצא באזור בעל כמות משקעים גבוהה, עם קרקע בעלונ מקדם חדירות גבוה למיך האתר מתאים להחדרת נגר עילי.
- הטופוגרפיה בתחתית רכס הכורכר מהווה יתרון ומקום נוח לאגירה ותחדרה לפני הגעת הנגר לחלים. שימור הנגר יכול לתכצע בשלוש דרכים עיקריות:
- בתחומי המגרשים הבודדים, על ידי יצירת אוגר מקומי והחדרתו בתחום כל מגרש.
  - בתחומי שטחים פתוחים, בשיפועים מתונים יחסית בתחתית הרכס.
  - ברצועות ירוקות לאורך תדרכים.

**4.3 המלצות לניקוז בהיבט שימור נגר עילי:**

**4.3.1 הנחיות לתכנון שימור מי נגר עילי:**

- 4.3.1.1 תכנון ניקוז במגרשים לבינוי ימנע, ככל האפשר, זרימת מי נגר משטחים פרטיים לשטחים ציבוריים. תכנון ניקוז המגרש יערך ע"י מהנדס ניקוז ויראה כיצד נמנעת תזרמת נגר עילי מעבר למצב קיים ואו נמוך ממנו. מתם האמצעים הנדרשים לביצוע, אחזקתם, וטימולט השוטף.
- 4.3.1.2 האמצעים לתכנון שימור וניהול נגר פרטו במדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי, שנת 2004, כהוצאה משותפת של משרדי החקלאות, בינוי ושיכון ואיכות הסביבה, שחלקן מפורט להלן
- 4.3.1.3 כ- 20% לפחות משטח המגרש יהיו מחלחלים. השטח המחלחל יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכדו). שיפועי המגרש יובילו אל חמשטח המחלחל.
- 4.3.1.4 מי מרובי הגנות יופנו אל שטח המחלחל.
- 4.3.1.5 גגות של מבנים באזורי תעסוקה מזהמת וכן, משטחי אחסון ומריקה יופנו למתקני טיפול בשפכי תעסוקה.



**4.3.1.6 במקרים בהם אין אפשרות להקצות שטח לחלחול**

במקרים כהם אין אפשרות להקצות שטח לחלחול יבוצעו בורות והחזרה או תעלות חזרה לחוזרות מי נגר. הבורות ימוקמו בשולי המגרש, במרחק מרבי מיטורות המבנה.

א. בור החזרה:

בור החזרה: באור יבשה בעומק של כ- 2 מ' וקוטר של כ- 80 ס"מ לפחות מלאה בזצץ או באר עמוקה אחת תכנה באזור בו לא ניתן לבנות מספר בארות. ניתן לחבר מרזב הבית אל הבאר באחת האופנים:

1-א חיבור לא ישיר - המים זורמים על פני הקרקע.

2-א חיבור ישיר - צינור המרזב מתחבר מתחת לפני הקרקע אל תבאר.

ב. תעלות/מתקן החזרה:

מי נגר מוטים אל תעלת/מתקן ואגרים באופן זמני בתללים שכיך האבנים או החצץ ומחלחלים משם אל וקרקע. התעלות ימוקמו בשטחים הפתוחים במגרש ואו בחלק הנמוך של אגן ההיקוות ושיפועי קרקע יופנו אליהן. נודל התעלה תלוי בכמות המים הנזורמים אליה.

1-ב תעלות תת קרקעיות:

אליהן יתוברו מי מרזב ע"י צינור תת קרקעי. אין חשיבות למיקום התעלות במקום נמוך היות והמים מובילים אליהן בצינורות תת קרקעיים.

מבנה התעלה: תעלה חפורה, מצופה באריג מסנן יריעה גיאו-טכנית) ובתוכה חומר גרנולרי (חצץ, אבנים, חלוקי נחל) התעלה מכוסה בשכבת אדמה. תיוני להתקין בתעלה צינור לעודפים. או פתח שיאפשר למים עודפים לזרום החוצה. מומלץ להתקין מיכל תת-קרקעי (מפריד מוצקים/בור דקב) בין מקור הנגד לתחילת התעלה לשיקוע מוצקים.

2-ב תעלה חפורה, מלאה בחצץ או אבנים חיוצרת מאגר מים מכוסה באגרנט או צמחיה.

שטחי החצר משופעים לכיוון התעלה. ימוקמו באזור הנמוך של אגן ההיקוות.

אין חיבורים תת קרקעיים אל התעלה.

3-ב צינור מחודר תת קרקעי:

צינור מחודר להובלת מים, המותקן מתחת לפני הקרקע, בקוטר של 20-30 ס"מ לפחות.

המים תודרים לקרקע דרך החריצים של הצינור. הצינור מוקף שכבת חצץ בעובי כ- 10 ס"מ ועטוף בשכבת בד מסנן, או יריעה גיאו-טכנית. אם הקרקע מסביב לא מותאימה לחזרת מים, יש לתת שכבה נוספת של חצץ ברוחב 60-40 ס"מ.

נפח המים בצינור יותאמו לכמות הנגר הסופתי ויכולת החלחול של הקרקע הטבעית.

גובה רצפת המבנה (0.00) לא יפחת מ- 25 ס"מ מעל גובה פני השטח במגרש.

תכנון ניקוז המגרש על כל מרכיביו הינו באחריות עורך הבקשה וחובה עליו לערוך תישובים ולתכנן הניקוז כך שלא יגרמו הצפות וטקיס למבנה המתוכנן וכן למגרשים הגובלים. התכנון יוגש לאישורה של רשות הניקוז האזורית במסגרת היתר בנייה ואו הכנת נספח ניקוז לתכניע.

**4.3.1.7 בשטחים הפתוחים**

באמצעות טרסות בשטחים הפתוחים, תכנון מקומות נמוכים אליהם יזרמו מי נגר ויחלחלו לקרקע. איסוף מי נגר מדרכים והורמתם על פני השטח במדרונות באופן תומוגני ככל הניתן, לקבלת מהירויות זרימה נמוכות ופיזור רחב.

תכנון תעלות עד כמה שניתן מעפר ודימון צמחיה.



#### 4.4 המלצות לניקוז

ספיקות האגנים המזרחיים יורמו לכיוון תעלת הניקוז לאורך 7110 ומשם צפונה לנחל אורן. בשלב הראשון ובעת תכנון המפורט, תותאם התעלה לספיקות הזנכן הנדרשת. בעת מימוש תכנית האב לניקוז עתלית והקמת הנובל המתוכנן, יחוברו המוצאים למובל זה. ספיקות האגנים המערביים תוזרם לכיוון מוצאי ניקוז קיימים לאורך מסילת החוף, אשר יתואמו בעת תכנון מפורט מול רכבת ישראל. מוצאים אלו מוזרמים ליט בתעלות פתוחות, אשר גם אותן יש לכתוך בעת התכנון המפורט ולהתאימן לספיקת התכן. בעת מימוש תכנית האב לניקוז בעתלית תעלות אלה יומרו במובל סגור, אשר יזרים מוצאים אלה לכיוון הים.

מצורפים: תכנית תנוחה אגנים ועקרונות ניקוז - נספח ניקוז. - קניימ 1:1250

מפת הנחלים הראשיים בקניימ 1:50,000 - דף A4

מפת חבורות הקרקע בקניימ 1:25,000 - דף A4

טבלאות חישוב הספיקות באגנים ומעבירי המים.



כתובת: רמת השרון, רחוב הירוק 46, תל אביב 6100101 | טלפקס: 03-4444660 | פקס: 03-4251033 | E-mail: office@larknig.com

**טבלה מס' 1 : שטחי האגנים ומקדמי נגר עילי לפי סוג חבורות הקרקע**

אגן מס'	תאור האגן	שטח אגן (מ"ר)	E2 C=0.2	H1 C=0.4
1.0	בינוי ושצ"פ	18,000	100%	0%
2.1	בינוי ושצ"פ	31,750	57%	0%
2.2	בינוי ושצ"פ	24,000	132%	0%
3.1	בינוי ושצ"פ	51,870	61%	0%
3.2	בינוי ושצ"פ	116,650	21%	0%
4	בינוי ושצ"פ	151,350	34%	0%
5	בינוי ושצ"פ	75,400	155%	9%
6.1	בינוי ושצ"פ	22,900	769%	2%
6.2	בינוי ושצ"פ	78,300	88%	11%
7.1	בינוי ושצ"פ	65,270	34%	9%
7.2	בינוי ושצ"פ	83,550	83%	47%

**טבלה מס' 1א : שטחי חבורות הקרקע**

אגן מס'	תאור האגן	שטח אגן (מ"ר)	מקדם E2-0.2 (מ"ר)	מקדם H1-0.4 (מ"ר)	מקדמי נגר עילי לשטחי חבורות הקרקע
1.0	בינוי ושצ"פ	18,000	18,000	0	0.20
2.1	בינוי ושצ"פ	31,750	31,750	0	0.20
2.2	בינוי ושצ"פ	24,000	24,150	0	0.20
3.1	בינוי ושצ"פ	51,870	51,870	0	0.20
3.2	בינוי ושצ"פ	116,650	116,650	0	0.20
4	בינוי ושצ"פ	151,350	176,200	0	0.23
5	בינוי ושצ"פ	75,400	68,900	6,500	0.22
6.1	בינוי ושצ"פ	22,900	22,470	430	0.20
6.2	בינוי ושצ"פ	78,300	69,600	8,700	0.22
7.1	בינוי ושצ"פ	65,270	61,420	5,850	0.22
7.2	בינוי ושצ"פ	83,550	41,730	39,640	0.29
		701			שטח כללי בדונמים

**מקדמי נגר עילי שנלקחו מתכנית אב לביקוז עתלית**

מקדמי נגר עילי	עודף המתחם
0.65	בניה רוויה
0.50	בניה דלילה
0.20	שצ"פים





ת"ד: 48, חיפה | טלפקס: 04-6144200 | פקס: 04-6151015 | Email: office@karni-eng.co.il

**טבלה מס' 2 : שטחי אגנים ומקדמי נגר עילי לפי ייעודי הרקע ומקורם נגר עילי משוקלל כולל בינוי מצב מוצע**

מקדם נגר עילי משוקלל Cm	מקדם נגר עילי לשטח מפותח Cmp	אחוז שטח מפותח	מקדם נגר עילי לשטח טבעי חומץ	אחוז שטח טבעי	שטח אגן (מ"ר)	אגן מס'
0.50	0.50	98%	0.20	2%	18,000	1.0
0.30	0.50	35%	0.20	65%	31,750	2.1
0.34	0.50	48%	0.20	52%	24,000	2.2
0.39	0.48	67%	0.20	33%	51,870	3.1
0.25	0.51	17%	0.20	83%	116,650	3.2
0.43	0.57	58%	0.23	42%	151,350	4
0.22	0.50	1%	0.22	99%	129,000	5
0.37	0.50	57%	0.20	43%	22,900	6.1
0.49	0.50	97%	0.22	3%	78,300	6.2
0.46	0.50	87%	0.22	13%	65,270	7.1
0.49	0.50	94%	0.29	6%	83,550	7.2

**טבלה מס' 2א : מקדמי נגר עילי בשטח טבעי**

מקדם נגר עילי משוקלל Cm	אחוז שטח טבעי	שטח טבעי (מ"ר)	שטח אגן (מ"ר)	אגן מס'
0.20	2%	300	18,000	1.0
0.20	65%	20,680	31,750	2.1
0.20	52%	12,590	24,000	2.2
0.20	33%	17,000	51,870	3.1
0.20	83%	98,630	116,650	3.2
0.20	42%	63,310	151,350	4
0.20	99%	74,600	75,400	5
0.20	43%	9,935	22,900	6.1
0.20	3%	2,670	78,300	6.2
0.20	13%	8,485	65,270	7.1
0.20	6%	4,850	83,550	7.2

**טבלה מס' 2ב : מקדמי נגר עילי לפי סוגי בנייה**

מקדם נגר עילי לשטח מפותח Cmp	אחוז בנייה דלילה	אחוז בנייה רוויה	בנייה רוויה (מ"ר)	אגן מס'
0.50	100%	0%	0	1.0
0.50	100%	0%	0	2.1
0.50	100%	0%	0	2.2
0.48	93%	2%	1,150	3.1
0.51	93%	7%	7,900	3.2
0.57	71%	34%	51,200	4
0.50	100%	0%	0	5
0.50	100%	0%	0	6.1
0.50	100%	0%	0	6.2
0.50	100%	0%	0	7.1
0.50	100%	0%	0	7.2



**טבלה מס' 3 : נזכים מרפולוגיים של האגנים ועוצמות לתקופות חזרה שונות**

אקוסי	שטח אגן A (מ"ר)	אורך אפיק S (דקות)	שיפוע אפיק S (%)	זמן הריכוז (דקות)	עוצמת גשמים		
					שנה 10	שנה 20	שנה 50
1.0	18,800	0.300	0.97	15	74	82	95
2.1	31,750	0.500	4.14	15	74	82	95
2.2	24,000	0.250	5.40	15	74	82	95
3.1	51,870	0.530	2.88	15	74	82	95
3.2	116,650	0.600	1.71	17	74	82	95
4	151,350	0.500	3.60	15	74	82	95
5	75,400	0.230	5.65	15	74	82	95
6.1	22,900	0.130	7.31	15	74	82	95
6.2	78,300	0.400	1.18	15	74	82	95
7.1	65,270	0.350	3.40	15	74	82	95
7.2	83,550	0.460	2.30	15	74	82	95

הערה: באגנים בהם זמן הריכוז נמוך מ-15 דקות, הונח זמן ריכוז של 15 דקות.

2%    5%    10%

**טבלה מס' 3א' חישוב שיפוע האפיק S**

אקוסי	h	L	S
1.0	6.00	8.90	0.97%
2.1	5.70	26.40	4.14%
2.2	11.50	25.00	5.40%
3.1	2.76	18.00	2.88%
3.2	7.74	18.00	1.71%
4	4.00	22.00	3.60%
5	7.00	20.00	5.65%
6.1	7.00	16.50	7.31%
6.2	15.80	20.50	1.18%
7.1	11.30	23.20	3.40%
7.2	12.50	23.10	2.30%

הערה: מעביר מים מינימלי לתחזוקה מומלץ בקוטר 60 ס"מ.

נלקח מטבלת כושר העברה של צינורות בחתך מלא



**טבלה מס' 4 : ספיקות האגנים בשיטה הרצינאלית בהסתברויות שונות**

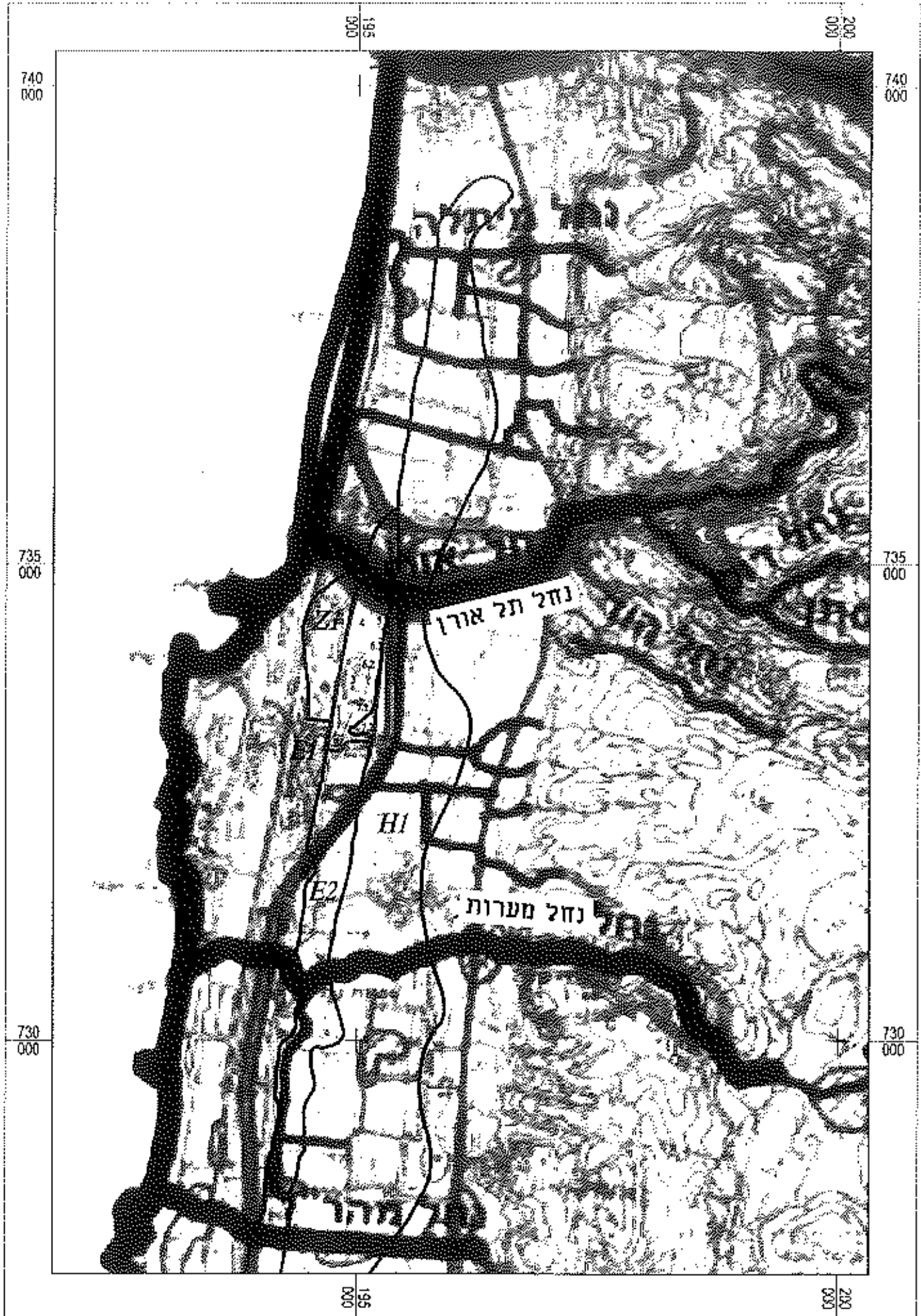
Q(2%) מק/שנה	Q(5%) מק/שנה	Q(10%) מק/שנה	מקדם כבדנות משקולת (Cm)	שטח אגן A ה'ה	אגן מס'
0.24	0.20	0.18	0.58	18,000	1.0
0.26	0.22	0.20	0.30	31,750	2.1
0.22	0.19	0.17	0.34	24,000	2.2
0.53	0.46	0.41	0.39	51,870	3.1
0.78	0.67	0.61	0.25	116,650	3.2
1.72	1.49	1.34	0.43	151,350	4
0.44	0.38	0.34	0.22	75,400	5
0.22	0.19	0.17	0.37	22,900	6.1
1.01	0.87	0.79	0.49	78,300	6.2
0.80	0.69	0.62	0.46	65,270	7.1
1.08	0.93	0.84	0.49	83,550	7.2

**טבלה מס' 5 : המלצות למעברי חית . ספיקות האגנים לפי השיטה הרצינולית**

ממדי המעבר המוצע לספיקה להסתברות 5%	2% = 50 שנה	5% = 20 שנה	10% = 10 שנה	אגנים מתוקנים	מוצא
80 קיים	0.26	0.22	0.20	2.1	A
60	0.24	0.20	0.18	1	B
80	0.75	0.65	0.58	2.2+3.1	C
125	2.50	2.16	1.95	3.2+4	D
60	0.44	0.38	0.34	5	E
100	2.04	1.76	1.59	6.1+6.2+7.1	F
ביקוד לתעלה	1.01	0.87	0.79	6.2	G
ביקוד לתעלה	0.80	0.69	0.62	7.1	H
80	1.08	0.93	0.84	7.2	J

הנחה ששיפוע הצינור יהיה 0.5-0.6%, למעט במוצא F שם השיפועים גדולים יותר.

מפת נחלים ראשיים וחבורות קרקע - קני"מ 1:50,000









**טבלת שווי המגרשים במעב תכנון "קודם"**

מס' ר	מס' מגרש	כמות	שם החוכר	שטח המגרש במ"ר בשלמות	ייעוד עמ"י רבוע	שטח משהות במ"ר	שווי מגרש \$	שווי יחסית - %
1	183	מדינת ישראל		900	מגורים א'	700	84,000	2.09%
2	184	מדינת ישראל		1,700	שליפ	420	12,600	0.31%
3	187	מדינת ישראל		960	מגורים א'	960	115,200	2.87%
4	188	מדינת ישראל		960	מגורים א'	960	115,200	2.87%
5	189	מדינת ישראל		960	מגורים א'	960	115,200	2.87%
6	190	מדינת ישראל		830	מגורים א'	830	99,600	2.48%
7	191	מדינת ישראל		780	מגורים א'	780	93,600	2.33%
8	192	מדינת ישראל		780	מגורים א'	780	93,600	2.33%
9	193	מדינת ישראל		1,150	מבנה ציבור	1,150	99,600	2.40%
10	194	מדינת ישראל	גרופר עמנואל	910	מגורים א'	910	109,200	2.72%
11	195	מדינת ישראל		1,060	מגורים א'	1,060	127,200	3.17%
12	196	מדינת ישראל		1,060	מגורים א'	1,060	127,200	3.17%
13	197	מדינת ישראל		1,060	מגורים א'	1,060	127,200	3.17%
14	198	מדינת ישראל	ברגור גרעון ורות גרופר	1,060	מגורים א'	1,060	127,200	3.17%
15	199	מדינת ישראל		830	מגורים א'	300	36,000	0.90%
16	200	מדינת ישראל		930	מגורים א'	930	111,600	2.78%
17	201	מדינת ישראל		890	מגורים א'	890	106,800	2.66%
18	202	מדינת ישראל		960	מגורים א'	960	115,200	2.87%
19	203	מדינת ישראל		960	מגורים א'	960	115,200	2.87%
20	204	מדינת ישראל		750	מגורים א'	750	90,000	2.24%
21	205	מדינת ישראל		960	מגורים א'	960	115,200	2.87%
22	206	מדינת ישראל		750	מגורים א'	750	90,000	2.24%
23	207	מדינת ישראל		750	מגורים א'	750	90,000	2.24%
24	208	מדינת ישראל		750	מגורים א'	750	90,000	2.24%
25	209	מדינת ישראל		900	מגורים א'	900	108,000	2.69%
26	210	מדינת ישראל		900	מגורים א'	900	108,000	2.69%
27	211	מדינת ישראל		900	מגורים א'	900	108,000	2.69%
28	212	מדינת ישראל	פרדלר ואה	1,510	מגורים א'	1,510	181,200	4.51%
29	217	מדינת ישראל		900	מסחר	300	30,000	0.75%
30	218	מדינת ישראל		850	מסחר	850	85,000	2.12%
31	219	מדינת ישראל		780	מסחר	780	78,000	1.94%
32	220	מדינת ישראל		720	מסחר	720	72,000	1.79%
33	221	מדינת ישראל		720	מסחר	720	72,000	1.79%
34	222	מדינת ישראל		720	מסחר	720	72,000	1.79%
35	223	מדינת ישראל		720	מסחר	720	72,000	1.79%
36	224	מדינת ישראל		750	מסחר	750	75,000	1.87%
37	225	מדינת ישראל		780	מסחר	780	78,000	1.94%
38	226	מדינת ישראל		1,000	מסחר	1,000	100,000	2.49%
39	227	מדינת ישראל	נאמן רחל	900	מסחר	900	90,000	2.24%
40	228	מדינת ישראל		1,000	מסחר	1,000	100,000	2.49%
41	229	מדינת ישראל	תמבוש איצה	1,000	מסחר	1,000	100,000	2.49%
42	269	מדינת ישראל		1,010	מגורים א'	350	84,000	2.09%
<b>סה"כ</b>						<b>35,430</b>	<b>4,018,800</b>	<b>100.00%</b>

שווי מ"ר קרקע מבונה בייחוד מגורים	\$600	20% בכיה משטח המגרש
שווי מ"ר קרקע מסחר	\$250	40% בכיה משטח המגרש
מקדם למגרש המיועד לבניין ציבורי	0.7	
מקדם לשל"פ	0.25	







**טבלת שווי המגרשים במעב תכנון "חדש"**

שווי יחס ב %	שווי מבלש ב-\$	שווי הקרקע ליהוד ב-\$	שווי הקרקע ליהוד ב-\$	מבונה ב-\$	שטח הקרקע	מס יחיד	זמנת ביון	שטח תכנון בקרקע	עוד	מס נוגט	מס י"ד
2.72%	113,760			320	שטח הקרקע		356	711	מגורים א' מיוחד	117	1
2.24%	93,760			320	שטח הקרקע		293	586	מגורים א' מיוחד	114	2
2.49%	104,160			320	שטח הקרקע		326	651	מגורים א' מיוחד	115	3
2.49%	104,160			320	שטח הקרקע		326	651	מגורים א' מיוחד	116	4
3.17%	132,480			320	שטח הקרקע		414	828	מגורים א' מיוחד	118	5
4.51%	188,640			320	שטח הקרקע		590	1,179	מגורים א' מיוחד	119	6
6.72%	281,120			320	שטח הקרקע		879	1,757	מגורים א' מיוחד	120	7
55.59%	2,325,700			130	שטח הקרקע	140	17,890	14,312	מרכז עסקים ראשי	א	8
20.08%	840,000	6,000			שטח הקרקע			7,541	מגורים מיוחד	ב.1	10
<b>100.00%</b>	<b>4,183,780</b>							<b>28,216</b>			<b>סה"כ</b>

הודעה על תכנון המגרשים במעב תכנון "חדש"  
 מרשמת מילקוט התכנונים מס' 313  
 ביום 21.12.2007

הודעה על אישור תכנון מס' \_\_\_\_\_  
 מרשמת מילקוט הפרוטוקולים מס' \_\_\_\_\_  
 ביום \_\_\_\_\_

חוק התכנון והבניה התשס"ה - 1965  
 פועד תכנון - מחוז חממה  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה סעודה אושר השד  
 התכנית נקבעה סעודה אושר השד  
 תאריך \_\_\_\_\_  
 יו"ר ועדת התכנון \_\_\_\_\_

מס' 1887 - תכנון אושר לתכנון מס' 1887  
 תוכנית תכנון אושר לתכנון מס' 1887



1940  
The first meeting of the  
Board of Directors was held  
on the 1st day of January  
1940 at the home of Mrs.  
J. H. Smith, 1234 Main  
Street, Chicago, Illinois.  
The following persons were  
present: J. H. Smith, President;  
W. B. Jones, Vice President;  
C. D. Brown, Secretary;  
E. F. Green, Treasurer;  
G. H. White, Chairman of  
the Executive Committee.  
The meeting was held in  
accordance with the  
By-Laws of the Corporation.  
The following resolutions  
were adopted:



# בלשה-ילון

## מערכות תשתית בע"מ



ערן הראל, אריה מסינג, ירון דורון

■ תכנון ויעוץ הנדסי ■ עבודות מיז וביוב ■ מתקנים לטיפול במים ושפכים ■ תיעול, ניקוז והשקיה ■

ח.פ.ה. ורן העסקאות 31, ת.ד. 33620, חיפה 34334 | טל 04-8003600, פקס 04-8603601

Web site: www.bj-is.com, E-mail: balasha@bj-is.com

עשרד הפנים  
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה

310-45-2012

ב.ר.ת.ן ב.ל.

תיק מס'

### עתלית

מתחם הרבס - תב"ע 263/א'

### מערכות מים וביוב

### פרישה טכנית

הודעה על הפקדת תכנית מס'                     

פורסמה בילקוט הפרסומים מס'                     

ביום                     

1. כללי

התוכנית הכללית המוגשת בזאת נועדה להציג פתרונות ביוב ואספקת מים לשכונת מגורים מתחם הרבס בעתלית.

פיתוח המתחם נעשה על ידי חברת מבני תעשייה, בתיאום עם מנ"י ומועצה אזורית חוף הכרמל. המתכנן הינו אדריכל בנימין איזק.

שטח התוכנית משתרע על פני כ-465 דונם ויכלול כ-705 יחידות דיור

2. גבולות ונתונים גיאוגרפיים

- במזרח - כביש הגישה ליישוב מסי 7110
- במערב - נחילת הרכבת
- בדרום - שכונת "גורן" ונתחנות הרכבת
- בצפון - חורשת לימור וחירבות קרתא

שטח התוכנית משתרע בין רומים +20 מ' בדרום ל-+4 בצפון-מערב.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965  
התוכנית אושרה על-ידי ועדת הפנים ביום                     

מחוז                     

מנהלת מיוהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס'                     

פורסמה בילקוט הפרסומים מס'                     

ביום                     

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז חיפה  
הוועדה המחוזית החליטה ביום                     

לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



## 3. מערכות הביוב ואספקת המים הקיימות

## 3.1 ביוב

בשטח המתחם קיימות מספר מערכות ביוב כדלקמן:

- מדרום ומחוץ לתוכנית קיימת תחנת השאיבה הראשית לשפכים של מרכז ומערב עתלית וממנה מוזרם הביוב צפונה, דרך קו סניקה העובר בשטח התוכנית (ככביש מסי 1 ובהמשך בשטח ירוק) ומוליך את השפכים לקו מאסף ראשי המונח בכביש מסי 2 המפורט להלן.
- קו הסניקה הקיים עובר בצמוד לגבול מגרש מסי 112, בעת ביצוע עבודות הפיתוח תבוצע מדידה מצבית מדוייקת לסימון הקו הקיים ובמידת הצורך תבוצע הטיה של הקו מחוץ למגרש.
- בציוד הדרומי של המתחם קיים קו ביוב ישן שעובר בשטחים מתוכננים באזור תחנת הרכנת ובהמשך בכביש מסי 23 עד שמתחבר לתחנת שאיבה ראשית, כפי שמפורט לעיל.
- בכביש מסי 2 ובהמשך בכביש מסי 4 הונח לפני מספר שנים מאסף ביוב ראשי בקוטר 355 מ"מ המוליך את השפכים למאסף הראשי המונח בציוד המזרחי של כביש מסי 7110 כפי שיפורט להלן.
- מחוץ וממזרח למתחם בציוד המזרחי של כביש מסי 7110 הונח קו מאסף ביוב ראשי של עתלית בקוטר 355 מ"מ המוליך את השפכים לתחנת שאיבה צפונית ומשם, בסניקה, למטייש ניר עציון.

## 3.2 אספקת מים

בשטח המתחם קיימות מערכות אספקת מים כדלקמן:

- קו אספקת מים בקוטר 10 אינץ' המונח כמעט כל אורכו של כביש מסי 2 ובהמשך בקוטר 8-10 אינץ' דרך רח' המייסדים לרחובות הסלע וההרדוף.
- בכביש מסי 24 קיים קו אספקת מים בקוטר 3-4 אינץ' המתחבר לקו האספקה בקוטר 10 אינץ' כפי שפורט לעיל.



4. מערכות הביוט המוצעות

4.1 כללי

מערכות הביוט במתחם הרכס משולבות עם התכנון הכללי של מערכת הביוט ביישוב עתלית, ובפרט עם מערכות הביוב באזור צפון-מזרח עתלית. באזור זה, הכולל שכונות מגורים המתוכננות ממזרח ומזרחה לשכונה, קיימת מערכת ביוב מרכזית שבאמצעותה מעורבים שפכי עתלית למכון טיהור אזורי משותף כשטחי ניר עציון.

4.2 התאמה לתוכנית האב לביוב

תוכנית האב לביוב לעתלית הוכנה ע"י משרדנו, למיה תוכנו הקויט באזור השכונה המתוכננת והיא אושרה בשנת 2011, שטח השכונה המתוכננת כולל בתוכנית האב והפתרון לשכונה תואם לתוכנית האב.

4.3 תיאור המערכת המוצעת במתחם הרכס

4.3.1 תיאור המערכת

מערכת הביוט המוצעת במתחם הרכס תהא מורכבת מקווי ביוב בתוך המתחם, שיונחו בד"כ בכבישים המתוכננים ויחברו לקוויט מאספים, תוך השתלבות במערכת הקיימת בשכונות הסמוכות ("גורן", "פנורמה", כנה ביתך). למערכת יהיו שלושה מוצאים כדלקמן:

אזור דרומי

האזור הדרומי הכולל את המבנים בסמוך לכביש מס' 23 יחבר בקו בעב גרביטציוני מתוכנן שיונח לאורך כביש מס' 23 מצפון לדרום ובהמשך ברח' החרדוף והמחותרות ויתחבר לתחנת שאיבת ראשית קיימת.

אזור מרכזי

- תאזור הגובל עם שכי "פנורמה" ושכי כנה ביתך יחבר בגרביטציה לקו ביוב קיים המונח בכביש מס' 2 בקוטר 355 מ"מ המוליך את השפכים למאסף ראשי המונח במקביל לכביש מס' 7110 המוליך את השפכים לתחנת השאיבה הצפונית ומשם, בסניקה, למטי"ש אזורי "ניר עציון".

אזור מערבי

- כל יתר האזורים יחברו בקוויט משניים וראשיים לתחנת שאיבת חדשה מתוכננת בשכונת הרכס, שתוקם באזור הצפון-מערבי של התוכנית. תחנת השאיבה תהיה מטיפוס "רטוב", עם משאבות "טכולות", ותכלול מתקני קדם טיפול, מתקנים למניעת ריחות, מערך חשמל לבקרה מתובר למרכז בקרה ועוז כפי שיפורט להלן.

מתחנת השאיבה ייסנקו השפכים בקו סניקה דרך כבישים מס' 1, 5 ו-7 ובהמשך, לאורך כביש 7110, עד החיבור לקו הסניקה הקיים המוליך את השפכים למטי"ש ניר עציון.





## 4.3.2

כמויות שפכים

ליהך טבלה של כמויות השפכים הצפויות בשלב פיתוח מלא:

705	יח"י	יח"י
2,326	נפש	אוכלוסייה
180	לניי	ספיקה סגולית
50	גניי	צחיב סגולי
418	מק"י	ספיקה יומית
70	מק"ש	ספיקת שיא
116	קניי	כמות צחיב ליום
152,570	מ"ק	כמות שפכים שנתית מ"ק

## 4.3.3

תיאור תחנת השאיבה החדשה

תחנת השאיבה תשרת את מתחם הרכס ומאפייניה הם:

4.3.3.1 מיקום

תחנת השאיבה ממוקמת בשטח ירוק.

4.3.3.2 כמויות שפכים

על פי תוכנית האב לביוב תחנת השאיבה תתוכנן על פי נתוני התבן הבאים:

2,326	נפש	אוכלוסיית תבן -
418	מק"י	ספיקת וכן -
70	מק"ש	ספיקת שיא -

4.3.3.3 מבנה התחנה

המבנה העיקרי יהיה תת-קרקעי ובו יותקנו הציד, הצנרת וכו'.

לתחנה יהיה מבנה עליון ששטחו, בהערכה, 50 מ"ר ובו ציוד, לוחות חשמל ובקרה וגרטור חירום להפסקות חשמל.

4.3.3.4 פיתוח והסתרה

ניתן לתכנן את עבודות העפר והפיתוח כך שהתחנה תוסתר מכיוון מבני המגורים.

חצר התחנה תהיה מגודרת או מוקפת קיר דקורטיבי וסגורה לגישה ע"י שער, במידת האפשר ניתן ורצוי להוסיף צמחייה גבוהה להסתרה.

הגישה לחצר תהיה בדרך סלולה שתאפשר גישה למשאיות להובלת ציוד ופינוי פסולת.



- 4.3.3.5 אמינות  
 המערכות האלקטרומכניות יתהיינה כפולות, כך שנוכחם פעולה תקינה גם בעת תקלה או טיפול תקופתי בציד.
- זיגל גנרטור לשעת חירום ייכנס אוטומטית לפעולה בעת הפסקה באספקת חשמל, מערכת התדלוק של הגנרטור תבטיח 24 שעות פעולה למתן.
- 4.3.3.6 מניעת מטרידים  
 - אמצעי השקטה לציד ולגנרטור כך שמפלסי הרעש במגניט הסגורים יתאימו למפלס הרעש המותר בשעות הלילה בתקנות למניעת מפגעים.  
 - מתקני קדם טיפול בשפכים והגבנה הנאספות בהם יהיו במבנה הסגור.  
 - מתקנים לטיפול באוויר למניעת פליטת ריחות (פילטר ביאולוגי או פילטר פחם פעיל ואוון) יסגרו באופן מתמיד את האוויר במבנה, כך שהריח שיורגש בגבול חצר תחנות השאיבה יפחת מסף ההרחה.  
 - מוצא גלישת חירום שפיתחו מרותק מאזור המגורים.
- 4.3.3.7 מניעת דליפות וגלישות  
 מבנה התחנה יהיה אטום למניעת דליפות לקרקע.  
 מבנה התחנה והקווים יתוכננו כך שנפחם הכולל יאפשר במקרה של תקלה חמורה אגירה של השפכים הנקלטים למשך 6 שעות, טרם גלישת חירום.
- 4.3.3.8 בקרה והתראות  
 מערכת הבקרה תדווח מיידיית למפעיל התורן (לזימונית או לטלפון סלולארי) ולמוקד המועצה האזורית על כל תקלה או חריגה מפעולת סדירה.
- 4.3.4 קו סניקה  
 מתחנת תשאיבה החדשה יונח קו סניקה שיוליך את השפכים מזרחה וצפונה ויתחבר לקו סניקה קיים המוליך את השפכים למטייש ניר עציון.
- 4.4 חלופה לתחנת שאיבה  
 בתוכנית מוצגת חלופה לביצוע קו ביוב שיונח מאזור תחנת השאיבה המתוכננת לכיוון צפון מזרח ויחובר לתחנת השאיבה הקיימת הצפונית באמצעות קידוח אנטרלי אופקי (TIT).  
 חלופת ביצוע הקו הנ"ל תחסוך את הקמת תחנת השאיבה והשפכים יוזרמו בגרביטציה לתחנת השאיבה הצפונית.  
 חלופה זו מוצגת כאופציה רעיונית בלבד מכיוון שביצועה תלוי בגורמים שונים וטרם הוכח שיש לה היתכנות.



4.5

טיפול בשפכים וניצול קולחיםכללי

שפכי עתלית מורמים למטי"ש אזורי "ניר עציון".  
לתקן ותיאור קצר של המטי"ש ופתרונות ניצול הקולחים.

מטי"ש אזורי "ניר עציון"מבון הטיהור

מכון הטיהור הקיים התל לפעול בשנת 2006. המכון ונוכח ונבנה לספיקת ימית ממוצעת של 10,000 מ"ק. המכון כולל את המידות העיקריות הבאות:

- קדם טיפול - מגובים מכניים במרווח של 6 מימ ויחידות סילוק חול.
- מערך בוצה משופעלת - 2 אגני איזור ו-2 אגני שיקוע סופי.
- מערך טיפול בבוצת - חשמכת בוצה עורפז באמצעות 2 מסמיכים תופיים, ייצוב הבוצה תמוטמכת ב-2 אגני ייצוב אנארוביים ושחיטת בוצה מיוצבת באמצעות 2 צנטריפוגות.

מצב מבון הטיהור

עפ"י דו"ח התפעול החצי שנתי (1/10-6/10) של חברת "פלגי מים", מפעילת המטי"ש, קולט כיום וזמטי"ש כ-6,000 מק"י בממוצע.

לאורך ציר הזמן ניכרת עליה מתמדת בריכוז השפכים. על אף שריכוז המזהמים בשפכים עולה על נתוני התכנון קולחי המכון הם באיכות טובה מאוד:

צחי"ב כללי - 5.5 מג"ל

מוצקים מרחפים - 8.5 מג"ל

חנקן כללי - 9.5 מג"ל

צריכת האנרגיה הסגולית במטי"ש היא כ-0.8 קוטי"ש/מ"ק שפכים.

סילוק הקולחים

הקולחים מסולקים למאגר ניר עציון הסמוך וממנו מנוצלים להשקיה חקלאית.



**5. מערכת אספקת המים**

מקור המים של עתלית הינו מערכת אספקת המים של "מקורות" המשרתת את יישובי חוף הכרמל ומבואות חיפה.

התוכנית נערכה על פי תוכנית האב למים שהוכנה על ידי משרדנו ואושרה בשנת 2011 על ידי כל הגורמים.

**5.1 כללי**

מערכת אספקת המים המתוכננת תשולב עם מערכות המים הקיימות מדרום וממזרח למתחם.

**5.2 כמויות מים - פיתוח מלא**

מ"ק	279,120	כמות מים שנתית
מק"ש	1,116	ספיקת יום שיא
מק"ש	112	ספיקת שעת שיא

**5.3 תיאור המערכת המוצעת**

במסגרת פיתוח מערכת האספקה לשכונת הרכס יונחו קווים ראשיים בקוטר 12" - 10" שיתחברו לקו קיים בקוטר 10 אינץ' שבצידו הצפוני של כביש מס' 2 ולקו קיים בקוטר 8 אינץ' ברח' החרדוף ויונחו לאורך כבישים מס' 5 ו-1 וכך יניסגר "טבעתי" של אספקת מים ראשית באזור מזרח עתלית.

בתוך המתחם עצמו יונחו קווים משניים אשר יתוכננו ברשת טבעתית הכוללת מגופים, ברזי כיבוי וכו'.

לחצי האספקת יתנו בין 3.0 אטמ"ל-5.0 אטמ"ל.

צינורות המים יהיו צינורות פלדה עם ציפוי פנימי מבטון ועטיפת הגנה חיצונית בסרטי פוליאאתילן שחול ועליהם עטיפת בטון וחוס, או, לחילופין, צינורות פוליאאתילן PE-100 ללחץ גבוה.

מערכת אספקת המים תוקם בהדרגה על פי שלבי הביצוע השונים.

**5.4 כללי הנחת קווים**

בהנחת מערכות המים והכיבוי יישמרו כל אמצעי הזהירות וכללי התכנון, כולל שמירת מרחק מינימלי בין הקווים, הנחת קו המים מגל קווי הביוב בהצטלבויות וכו'.

  
בלשה-ילון  
מערכות תשתית בע"מ  
חומת מייבואות 31, ת.ד. 33600



