

מחוז : חיפה

מרחב תכנון מקומי: ישובי הברון

סוג תכנית: תכנית כוללנית

התשכ"ה – 1965

תכנית מס' 353-0581801

שם תכנית: תכנית מתאר מקומית כוללת בנימינה – גבעת עדה

אישורים

	
---	--



שתי המושבות, גבעת עדה - בעלת אופי כפרי, ובנימינה- בעלת אופי "פרברי - סמי עירוני", נהנות מרמת קישוריות גבוהה למרחב הסובב ולמרכז הארץ, בשל תחנת הרכבת בבנימינה והגישה לדרכים אזוריות ומהירות. הקישוריות הגבוהה למוקדי תעסוקה, בשילוב הצביון הכפרי, הדימוי הקהילתי וערכי הטבע במרחב הם הגורמים לאטרקטיביות של המועצה למגורים, ובהתאם גם לרמה הכלכלית-חברתית הגבוהה של תושביה. בשנים האחרונות חלה האטה משמעותית בקצב גידול האוכלוסיה, נוכח זמינות נמוכה של קרקע לפיתוח.

בתחום המועצה המקומית שטחים חקלאיים מעובדים בהיקף של כ- 18,000 ד', אשר מהווים את חלק הארי של בקעת הנדיב ופעילים בה כ-60 חקלאים.

בנוסף, סובלת הרשות המקומית ממחסור חמור בשטחים מניבים בנגישות תחבורתית טובה שתאפשר את מימושם, מאחר ומאושר אזור תעסוקה רחב היקף באזור מרוחק מצירי תנועה ראשיים.

צפיפות האוכלוסיה המוצעת בתכנית היא 2,724 נפש/קמ"ר, ביחס לתחום התכנית ולקיבולת הנומינלית, לעומת צפיפות קיימת כ-630 נפש/קמ"ר. לשם השוואה, במועצה המקומית זכרון יעקב צפיפות קיימת כ-730 נפש/קמ"ר וצפיפות מתוכננת במתאר כ-1,600 נפש/קמ"ר.

התכנית מציעה פיתוח מערכות ציבוריות מרחביות, הנשענות על הטבע הסובב והמיקום הגיאוגרפי, תוך שימור האיזון העדין בין פיתוח עירוני לבין שימור המרחב הפתוח.

בבנימנה –

- פיתוח שכונות מגורים חדשות בבניה מרקמית במערב הישוב, בזיקה לתחנת הרכבת המתוכננת להסטה ממרכז הישוב אל מערב, בצמוד וממזרח לדרך מס' 4.
- פיתוח אזור תעסוקה חדש סביב תחנת הרכבת העתידית ודרך מס' 4 והרחבת אזור התעסוקה הקיים.
- הסטת תנועה עוברת מלב הישוב באמצעות רחוב מאסף, המוצע ממערב לבינוי הקיים.
- הדגשת רשת רחובות עירוניים בין המושבה הוותיקה לבין תחנת הרכבת, באמצעות שימושים מעורבים, תוספת זכויות בניה ושכילי אופניים.
- פיתוח פארק ישובי בשטח מסילת הרכבת המתפנה (לאחר הסטתה מערבה) עם שימושים מעורבים לאורכו, לאיחוי שתי אונות הישוב המפוצל כיום.

בגבעת עדה –

- פיתוח למגורים בבניה מרקמית, בדרום מערב הישוב וממזרח לדרך 653.
- חיזוק מרכז המושבה באמצעות חידוש שכונת יוספטל, שימור מבנים בעלי ערך היסטורי-אדריכלי והרחבת מוקד מסחרי - תירותי בדרך רגבים.
- הדגשת המבנה המפוצל ושימור האופי הייחודי של כל שכונה, בד בבד עם חיזוק הרחוב הראשי המחבר בין השכונות (ח"י, הגבעה) כטיילת עם מוקדי פעילות נקודתיים לאורכה.

2. הסבר על מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה:

תכנית מתאר זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. לשם כך התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו, ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית בהתאם לחוק.

התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים - תקנון ותשריט ייעודי קרקע, ממסמכים מנחים (נספחים שונים) וממסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

ייעודי הקרקע (פרק 3):

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, או יעודים משולבים כגון מגורים משולב במסחר וכדומה, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.

סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, אבל הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4):

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע. ראשיתו של פרק זה מכילה הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו.

בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות עבור כל מתחם ומתחם, בהתאם למטרתו ומאפייניו הייחודיים: כאן מפורטים תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב העירוני בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.

הוראות כלליות בנושאי סביבה, תשתיות, שימור וכדומה ירוכזו בפרק 5.

יחס בין פרקי התכנית

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכוללים בו (פרק 3), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5), ואת ההוראות המפורטות לאותו מתחם יחד עם כלל ההנחיות לתכניות מפורטות (פרק 4). באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 5, ועל ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 3. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

3. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	הערות
מגורים	כ- 4,420 ד'	כ- 2,392,600 מ"ר לקיבולת יח"ד נומינלית	כ- 3,329,600 מ"ר לקיבולת יח"ד נומינלית	במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכד'. במתחמים 1-4, 14-16 מותרת המרת שטחי בניה ממגורים ליחידות אירוח. זכויות אלו הינן חלק מסל הזכויות ולא מהוות תוספת.
		כ- 13,330 יח"ד	כ- 18,830 יח"ד	קיבולת מאושרת ריאלית – 5,500 יח"ד. קיבולת נומינלית מוצעת בתכנית המתאר – 15,300 יח"ד בבנימינה, 3,530 יח"ד בגבעת עדה.
תעסוקה, לרבות מסחר, משרדים ותעשייה	כ- 212 ד'	כ- 207,150 מ"ר	כ- 781,250 מ"ר	לא כולל מבנים חקלאיים. חישוב שטח היעוד כולל תעסוקה ותחבורה.
מלונאות	כ- 420 ד'	כ- 3,000 מ"ר	כ- 9,200 מ"ר	שטחי המלונאות מתייחסים לכל סוגי האכסון התיירותי, לרבות מלונות, מלונות, אכסניות, כפרי נופש, חדרי אירוח (צימרים), קמפינג. חישוב שטח היעוד כולל יעוד מעורב עם תיירות – קרקע חקלאית ונופש כפרי.
מבנים חקלאיים	כ- 1,250 ד'	כ- 135,850 מ"ר	כ- 216,750 מ"ר	שטחי בניה מאושרים עפ"י ש/23 א'.

- שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית.
- שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבנייה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.
- נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

شرح للخارطة

1. شرح موجز لمبادئ الخريطة:

يقع المجلس المحلي بنيامينا - جفعات عادا في وادي نديف، على بعد 10 كم شمال مدينة الخضيرة ونحو 5 كم جنوب زخرون يعقوب. تبلغ مساحة المجلس المحلي نحو 24,400 دونم، وتشمل البلدان بنيامينا وجفعات عادا (التي تم دمجهما عام 2003) ومحجر بنيامينا ومنتره شوني ومنطقة الكرمل الصناعية ومناطق زراعية واسعة في وادي نديف. تأسست بنيامينا عام 1922 على يد أبناء المهاجرين الأوائل من المستعمرات في المنطقة، زخرون يعقوب وجفعات عادا، والمهاجرون من حملة الهجره الثالثة. حتى سنوات التسعينيات، تطورت بنيامينا كمستعمره زراعية على جانبي السكة الحديدية منذ سنواتها الأولى. في التسعينيات، بدأت بنيامينا في التوسع والنمو بوتيرة سريعة. بعد تطوير محطة القطار زادت جاذبية المعيشه هناك. مما أدى الى تغيير في طابعها ووظيفتها المكانية الجغرافية. يبلغ عدد سكان بنيامينا حاليًا نحو 11,150 نسمة (دائرة الإحصاء المركزية، 2016).

تأسست جفعات عادا في عام 1903 وسميت على اسم زوجة البارون روتشيلد، عدلايده. أقيمت جفعات عادا على يد ثمانية عائلات، معظمهم أبناء زخرون يعقوب. اعتمد اقتصاد البلده بشكل أساسي على الزراعة، وخاصة على زراعة العنب لإنتاج النبيذ. مثل بنيامينا (وبلدان أخرى في المنطقة)، شهدت جفعات عادا نمو بوتيرة سريعة منذ التسعينيات. حيثما تستمر المستعمرة في الحفاظ على طابع زراعي ريفي، على غرار مناطق مجلس ألونا الإقليمي المحيط بها. يبلغ عدد سكان المستعمرة حوالي 4,093 ساكنًا (دائرة الإحصاء المركزية، 2016).

منطقة المجلس المحلي غنية بالمناظر الطبيعية الثقافية والمواقع الأثرية والمواقع التراثية. البلدتان بنيامينا وجفعات عادا من مستوطنات البارون هم جزء من المشروع الاستيطاني الصهيوني في إسرائيل وفي منطقة وادي نديف. للبلدتان نواة تاريخية تروي قصة أيام بداية الاستيطان بها. يتم استخدام قوائم الحفظ التي جمعتها جمعية الحفظ والصيانة المحلية وتشكل الأساس لإعداد قائمة المواقع المقترحة للحفاظ عليها في هذه الخريطة.

تتمتع جفعات عادا - ذات الطابع الريفي، وبنيامينا - ذات الطابع "شبه حضرية"، بمستوى تواصل عالٍ بالمنطقة المحيطة ويوسط البلاد، ذلك بسبب موقع محطة القطار في بنيامينا وقربها من الطرق الإقليمية والسريعة. فإن الارتباط الشديد بمراكز العمل والتوظيف، إلى جانب الطابع الريفي، الصورة الاجتماعية والقيم الطبيعية في المنطقة، هم العوامل المشجعة للإسكان، وبالتالي ارتفاع المستوى الاجتماعي والاقتصادي لسكانها. في السنوات الأخيرة، كان هناك تباطؤ كبير في معدل النمو السكاني، وذلك بسبب قلة توافر الأراضي للتطوير.

أدت الزيادة في عدد سكان المجلس في العقدين الماضيين إلى تغييرات في التكوين الاجتماعي والهوية المحلية، وزاد من التوتر بين الحفظ والتنمية.

في منطقة المجلس المحلي، مساحات زراعية بحدود 18,000 دونم، والتي تشكل الجزء الأكبر من وادي نديف ويعمل بها ما يقارب 60 مزارعًا.

مجال الزراعة له تأثير على خصائص المناظر الطبيعية للمنطقة، أزمة في الصناعة الزراعية في المجلس تؤدي إلى ضغوط في تنمية المناطق الزراعية وتتطلب اعتماد سياسة توازن بين احتياجات المزارعين، السلطة المحلية، القيم البيئية والمناظر الطبيعية التي تنتجها الزراعة.

بالإضافة إلى ذلك، تعاني السلطة المحلية من نقص حاد في المناطق المدرة للدخل القريبه إلى وسائل النقل، حيث تمت الموافقة على منطقة مخصصة للأعمال والتوظيف واسعة النطاق في منطقة بعيدة عن الطرقات الرئيسية.

تضيف الخارطة نحو 18,800 وحدة سكنية، أي ما يقرب من 66,800 نسمة. وفقًا لبناء نحو 80٪ من وحدات السكن، بناءً على تنفيذ جميع الوحدات في المجمعات الجديدة وتنفيذ جزئي في المجمعات القائمة، تضيف الخارطة حوالي 52,700 شخص (و 14,840 وحدة سكنية). منها حوالي 43,000 نسمة في بنيامينا وحوالي 9,700 نسمة في جفعات عادا. يعيش

اليوم في بلدان المجلس المحلية حوالي 16,000 نسمة ، وبذلك تقدم الخطريته 9,340 وحدة سكنية إضافية لعدد وحدات السكن القانوني المعتمد (حوالي 5,500 وحدة سكنية) ، منها حوالي 8,020 وحدة سكنية في بنيامينا وحوالي 1,320 وحدة سكنية جفعات عادا.

تبلغ الكثافة السكانية المقترحة في الخريته 2,724 نسمة / كم²، بالنسبة للمساحة المخططة والسعة الاسمية مقارنة بالكثافة الحالية التي تبلغ حوالي 630 نسمة / كم². للمقارنة ، يوجد في المجلس المحلي زخرون يعقوب كثافة تبلغ حوالي 730 شخصاً / كم² ويتم التخطيط لكثافة في المخطط التفصيلي لحوالي 1,600 شخص / كم².
تقترح الخريته تطوير النظم العامة ، التي تعتمد على الطبيعة المحيطة والموقع الجغرافي ، مع الحفاظ على التوازن الدقيق بين التنمية الحضرية والحفاظ على المساحات المفتوحة.

بنيامينا-

- تطوير أحياء سكنية جديدة ببناء منسوج في غرب المستوطنة ، بالقرب لمحطة القطار المحاذية للطريق رقم 4 وشرقه.
- تطوير منطقة عمل جديدة حول محطة القطار المستقبلية والطريق رقم 4 وتوسيع منطقة التوظيف والعمل الحالية.
- تحويل حركة المرور من مركز البلده عبر شارع تجميعي المقترح غرب البناء الحالي.
- التركيز على شبكة من الشوارع الحضرية بين البلده القديمة ومحطة القطار ، من خلال استعمالات مختلطة وحقوق بناء إضافية ومسارات الدراجات.
- تطوير حديقة عامه في منطقة مسار السكة الحديد الذي يتم إخلائه (بعد تحويله غرباً) والذي يشمل استعمالات مختلطة على طوله ، لتوحيد طرفي البلد المقسم حالياً.

جفعات عادا-

- تطوير السكن في بناء منسوج جنوب غرب المستوطنة وشرقي شارع 653.
- تعزيز مركز البلده من خلال تجديد حي يوسفثال والحفاظ على المباني ذات القيمة التاريخية والمعمارية وتوسيع مركز تجاري سيحي في طريق ريجافيم.
- التأكيد على الهيكل المنفصل والمحافظة على الطابع الفريد لكل حي، مع تقوية الشارع الرئيسي الذي يربط بين الأحياء (حي، هاجيفعا) كمنتزه به مراكز فعالة.

2. شرح لهيكل الخريته، أجزائها الرئيسية والطريقة الموصى بقراءتها:

تم إعداد هذه الخارطة التفصيلية وفقاً لتعريفات الخارطة الهيكلية الشاملة الوارد في البند 62 أ (ج) من القانون. لذلك، تضع الخارطة تعليمات لإعداد خرائط تفصيلية المستمدة منها ، وتخلق حيزاً من المرونة في إطار منظومة قواعد تخطيطية واضحة، تحدد مجال اعتبارات اللجنة المحلية، بموجب القانون.

تتألف الخارطة من مستندات ملزمة – نظام وتخطيط تخصيصات الأرض، مستندات موجهة (ملاحق مختلفة) ومن مستند خلفية تخطيطي يساعد في التعرف إلى التغييرات التي تجريها الخارطة.

استخدامات الأرض (الفصل 3):

استخدامات (»תוכנית«) الأرض في هذه الخارطة استخدامات مُعممة، حيث تحدد الخارطة لكل تخصيص عدة استعمالات. سيتم تحديد الموقع الدقيق لكل الاستعمالات ضمن الخارطة التفصيلية التي من شأنها أن تحدد كلا منها كاستخدام بحد ذاته أو تحديد استخدامات تشمل عدة استعمالات من مجمل الاستعمالات المتاحة بموجب هذه الخارطة. مثلاً، الخارطة التفصيلية في منطقة سكنية، بإمكانها أن تحدد قسائم أرض للإسكان فقط، للمؤسسات العامة، للطرق وما شابه. كذلك بإمكانها أن تحدد مساحات إسكانية يسمح فيها بعدة استعمالات من مجمل الاستعمالات المتاحة للإسكان ضمن هذه الخارطة، أو استخدامات مدمجة مثل الإسكان المدمج مع التجارة وما شابه، وكل ذلك بموجب تعليمات هذه الخارطة.



7

3. מעטיות إحصائية أساسية للخارطة

מلاحظات	مجموع مساحات البناء ضمن الخارطة (الأساسي + الخدمة)	مجموع إضافة مساحات البناء ضمن الخارطة (الأساسي + الخدمة)	مجموع المساحة المخصصة المشمولة ضمن التخطيط (دونم)	الاستعمال שימוש
ضمن هذا الإطار، تم شمل كافة أنواع الإسكان (يشمل الإسكان والتجارة)، بما في ذلك الإسكان المحمي، مساكن الطلاب وما شابه. في المجمعات 1-4، 14-16، يسمح بتحويل مناطق البناء السكنية إلى وحدات إقامة سياحية. هذه الحقوق جزء من سلة الحقوق ولا تشكل إضافة.	نحو 3,329,600 متر مربع/وحدة إسكان	نحو 2,392,600 متر مربع/وحدة إسكان	نحو 4,420 دونم	الإسكان מגורים
السعة المعتمدة بالفعل – 5,500 وحدة سكنية. السعة الاسمية المقترحة في المخطط الرئيسي – 15,300 وحدة سكنية في بنيامينا، 3,530 وحدة سكنية في جفعات عادا.	نحو 18,830 وحدة إسكان	نحو 13,330 وحدة إسكان		
باستثناء المباني الزراعية. تشمل المساحة بما في ذلك أماكن التوظيف والنقل.	نحو 781,250 متر مربع	نحو 207,150 متر مربع	نحو 212 دونم	التشغيل، وبضمنه التجارة، المكاتب والصناعة תעסוקה, לרבות מסחר, משרדים ותעשייה
تشمل المساحة بما ذلك المناطق الممزوجة بالسياحة - الأراضي الزراعية والترفيه الريف. تشير مناطق الفنادق إلى جميع أنواع أماكن الإقامة السياحية، بما في ذلك الفنادق وبيوت الشباب وقرى العطلات وغرف الضيوف (مبيت وإفطار) والتخييم.	نحو 9,200 متر مربع	نحو 3,000 متر مربع	نحو 420 دونم	الفنادق מלונאות
مناطق البناء المعتمدة حسب خارطة 23/א.	نحو 216,750 متر مربع	نحو 135,850 متر مربع	نحو 1,250 دونم	المباني الزراعية מבנים חקלאיים

4. تم تفصيل مساحات الأرض بالدونم وفقا للاستخدام المشمول ضمن التخطيط. لم تشمل ضمنها مساحات إضافية من الممكن والواجب تخصيصها في إطار الخارطة التفصيلية بموجب تعليمات الخارطة.

5. تشمل مساحات البناء بالمتري مربع مجموع مساحات البناء لنفس الاستعمال، حتى لو لم تتم الإشارة إليه كاستخدام بحد ذاته، وإنما كاستعمال متاح، أساسي أو فرعي، ضمن استخدام آخر أيا كان.

6. تعتمد معطيات هذه القائمة على تقدير تقريبي لأغراض الاستخدام الإحصائي، وليس من شأنها تغيير تعليمات الوضع المصادق عليه من الناحية الرسمية أو المقترح ضمن هذه الخارطة.



1. זיהוי וסיווג תכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	
		מספר התכנית	353-0581801
	1.2 שטח התכנית	דונם	24,543.37
	1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
		תאריך עדכון המהדורה	ספטמבר 2021
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית כוללת
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
		היתרים או הרשאות	תכנית שלא ניתן להוציא



1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בנימינה - גבעת עדה חוף הכרמל
		קואורדינטה X	197314
		קואורדינטה Y	713844
1.5.2	רשויות מקומיות בתכנית	שם הרשות מקומית	מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה
1.5.3	תחום מוניציפלי	התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון	כל תחום הרשות חלק ממרחב תכנון חוף הכרמל
1.5.4	שכונה/אזור בתחום הישוב		
1.5.5	מרחבי תכנון גובלים בתכנית		

ישובי הברון, חוף הכרמל



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות קודמות

- 1.6.1 תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), ובאפשרות להוצאת היתרים מכוחן, אלא אם נאמר אחרת בסעיף 1.6.5 להלן.
- 1.6.2 תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, שאיננה תואמת תכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החריגה ונימקה את החלטתה.
- 1.6.3 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.
- 1.6.4 תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.
- 1.6.5 תכנית זו מהווה ביטול לתכנית ש/בת/543 – תעשיה בגבעת עדה.





1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	-	77	-		דורית שפינט		
תשריט התכנית	מחייב	7500	-	1		דורית שפינט		
מתחמי תכנון	מנחה	7500	-	1	יולי 2021	דורית שפינט		
נספח שלד יישובי - גיליון	מנחה	7500	-	1	יולי 2021	דורית שפינט		
נספח שלד יישובי - חוברת	מנחה	-	41	-	יולי 2021	דורית שפינט		
נספח חקלאות	מנחה	-	14		יולי 2021	לירון אמדור		
נספח תנועה - גיליון	מנחה	7500	-	1	ספטמבר 2021	דורון מגיד		
נספח תחבורה ציבורית - גיליון	מנחה	7500	-	1	ספטמבר 2021	דורון מגיד		
נספח תנועה - חוברת	מנחה	-	38	-	יולי 2021	דורון מגיד		
נספח נופי-סביבתי משולב - גיליון	מחייב לעניין מסדרונות אקולוגיים	7500	-	1	ספטמבר 2021	טלי טוך		
נספח נופי-סביבתי משולב - חוברת	מנחה	-	151	-	ספטמבר 2021	ניל מלכה בסיוע ליאת רודד		
נספח שימור - גיליון	מנחה	7500	-	1	יולי 2021	גלי גלעדי		
נספח שימור - חוברת	מנחה	-	119	-	אוגוסט 2021	גלי גלעדי		
נספח תשתיות ומגבלות	מנחה	7500	-	1	יולי 2021	נילי מלכה בסיוע ליאת רודד		
נספח ניקוז וניהול נגר עילי - גיליון	מנחה	7500	-	1	ספטמבר 2021	ענבל אברהם		
נספח ניקוז וניהול נגר עילי - חוברת	מנחה	-	36	-	יולי 2021	ענבל אברהם		
נספח מים - גיליון	מנחה	7500	-	1	יולי 2021	ענבל אברהם		
נספח ביוב - גיליון	מנחה	7500	-	1	ספטמבר 2021	ענבל אברהם		



		ענבל אברהם	יולי 2021	-	35	-	מנחה	נספח מים וביוב - חוברת
		שני חנקיס ברק בסיוע חן נאור	ספטמבר 2021	-	71	-	מנחה	נספח פרוגרמתי, חברתי כלכלי
		דורית שפינט	יולי 2021	-	11	-	מנחה	נספח מעקב ובקרה
		דורית שפינט	יולי 2021	-	20	-	מנחה	נספח יישום ואמצעים משלימים
		אורי דור	אוקטובר 2018	-	26	-	מנחה	נספח סיכונים סיסמיים
		דורית שפינט	יולי 2021	1	-	7500	מסמך רקע	קומפילציה של תכניות מפורטות מאושרות
		דורית שפינט	יולי 2021	1	-	40000	מסמך רקע	מצרף תמ"א תמ"מ

1.7.1 כל מסמכי התכנית 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.

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



1.8 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אתר / מתחם לשימור	מרקם בעל מאפיינים היסטוריים – תרבותיים ואורבניים ייחודיים, דוגמת גרעיני המושבות ההיסטוריות המסומנות בתשריט מצב מוצע. הגדרה זו מתייחסת ל'מכלול לשימור' כמפורט בסעיף 3.1 בנספח השימור.
אתר טבע עירוני	שטח פתוח בעל ערכי טבע, חיי בר, תופעות טבע ייחודיות ו/או אתרים מעשה ידי אדם, המשולב ברקמה העירונית של הישוב, בתחום הפיתוח של הישוב ו/או בשוליו, ליצירת מערכת אקולוגית המשולבת בפעילות העירונית.
בניה ירוקה	גישה מערכתית כוללת לתכנון, בנייה ותפעול של בניינים וסביבתם, המיושמת משלב התכנון המוקדם ועד למגורים בבית, תוך ניצול יעיל וחסכוני של משאבי הטבע והסביבה, מזעור מפגעים סביבתיים, בהתאם לתקן 5281 על עדכוניו. זאת במטרה לחסוך אנרגיה, מים וחומרי גלם, וליצור תנאים איכותיים ובני קיימא לדירים בבניין ולשוהים בסביבותיו.
בניה מרקמית	בניה רצופה לאורך רחובות, בעלת נפחיות דומה, בגובה של 4-7 קומות, כמפורט בכל מתחם, היוצרת מקבצי מבנים, שכל אחד מהם תחום ברחובות.
דיוור בהישג יד	כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ובהתאם להסדרים בדיו.
החוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקוניו.
התחדשות עירונית	התערבות באזור בנוי לצורך החיאתו ושיקומו ע"י פעולות כגון חידוש המרחב הציבורי, עיבוי הבינוי, פינוי-בינוי וכו'.
ועדת שימור	ועדת שימור של הרשות המקומית כהגדרתה בתוספת הרביעית לחוק התנו"ב.
חממה	שלד קבוע בעל מספר מפתחים, מכוסה בכיסוי שקוף בכל המעטפת, המיועד לגידול צמחי.
חצר חקלאית	חצר הכוללת מבנים ומתקנים הדרושים במישרין לחקלאות, כולל לאחזקת מיכון חקלאי ולאחסון תשומות חקלאיות; מתקנים קטנים לאריזה וטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית; עיבוד תוצרת חקלאית.
יחידת אירוח	יחידה המהווה חלק מדירת מגורים, עם כניסה נפרדת, או הבנויה בסמוך לדירת המגורים, המיועדת לשמש לאירוח לפרקי זמן קצובים והתואמת את תקני משרד התיירות. היחידה תהיה רשומה על שם אותם בעלים ולא יותר פיצול בעלויות.
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
מבנה חקלאי	מבנה הדרוש במישרין ליצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה בסביבת המבנה ומשרת את החקלאי בפעילותו החקלאית. בכלל זה מבנים לגידול בעלי חיים, או כאלו המשרתים אותם, משתלה, סככה מפולשת ומחסן לאחסון תשומות לגידולים צמחיים ו/או ציוד ומיכון חקלאי, מבנה לאיגום כלים חקלאיים. במבנה אחד או במספר מבנים צמודי דופן זה לזה.

מסדרון אקולוגי	רצפים אקולוגיים רב תפקודיים המחברים בין אזורים וליבות: רצפים של שטחים פתוחים לסוגיהם, המקשרים בין שטחים טבעיים ואחרים, במטרה לאפשר מעבר מינים, על מנת להבטיח שרידות ותפקוד של מערכות אקולוגיות לאורך זמן.
מרחב ציבורי	ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהייה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוננים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.
מתחם תכנון	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצוינת במספר, ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות בפרק 4 להוראות תכנית זו.
מתע"נ	מערכת תנועה עתירת נוסעים
פשט הצפה	שטח שבו זורמים או עומדים מים, באופן קבוע או לפרקים, כתוצאה מזרימת מים שעורק הניקוז אינו מצליח להעביר, כמסומן בתשריט נספח הניקוז.
פארק המסילה	פארק יישובי עתידי, על תוואי מסילת הרכבת המתפנה. מסומן ביעוד קרקע מסילת ברזל מאושרת עם הנחיות מיוחדות.
צוואר בקבוק	שטח צר יחסית במסדרון אקולוגי, הכלוא לפחות משני צדדיו והמהווה אפשרות יחידה לתנועת בעלי חיים בין שטחים פתוחים, ושרוחבו מצומצם עד כדי כך שמגביל מעבר מינים ועלול להיווצר קיטוע ברצף.
ציר מיוחד	תכנון הרחוב יכלול ככל הניתן מדרכות רחבות, שבילי אופניים ומוקדים של שימושים מעורבים- מסחר, בתי אוכל, משרדים, פנאי ובילוי.
צמידות דופן	בהמשך ישיר לשטח המיועד לפיתוח או לבינוי, לפי העניין, למעט צמוד דופן למבנה בודד או למקבץ מבנים בודדים שאינם מצויים בהמשך רציף לשטח המיועד לפיתוח או לבינוי.
קירוי צמחי	מנהרות עבירות, רשתות קירוי ובתי רשת.
שטחי בניה	השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי שירות תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת מבלי שיהיו שינוי לתכנית זו.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בהתאם להוראות המתחמים, זאת בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
שימוש נלווה	שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרשים לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישוא של פרק 3.
תיירות חקלאית	מגוון פעולות בעלות קשר ישיר לפעילות החקלאית ושהינן חלק בלתי נפרד מהפעילות החקלאית במבנה החקלאי ובשטח החקלאי (כגון: שירותי ביקור ואירוח בענפים החקלאיים, מתן הסברים למבקרים, הצגת מצגים על הגידול החקלאי, המחשה של תהליכי ייצור חקלאי, בית בד, יקב בוטיק, מגבנה וכו').

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

2. מטרות התכנית

- א. יצירת מסגרת תכנונית להתפתחות בנימינה גבעת עדה למועצה מקומית בת כ-66,850 תושבים (קיבולת נומינלית), תוך מינוף חוזקותיה כחלק בלתי נפרד מבקעת הנדיב.
- ב. העצמת הזהות המקומית הייחודית של המועצה המקומית, הממוקמת בלב שטחים חקלאיים ומשאבי טבע, כולל שימור המורשת הבנויה ונופי מורשת תרבות בתחום התכנית.
- ג. יצירת תשתית תכנונית לאיחוי שני חלקי בנימינה לאחר הסטת הרכבת מערבה.
- ד. יצירת שלד יישובי ברור המחבר את שכונות המגורים, בדגש על רציפות בין מרכז הישוב וחלקיו השונים, באמצעות פיתוח הרחובות הראשיים כמרחב ציבורי שוקק, רציף ומגוון המזן ממערכת הסעת המונים וממערכות תנועה א-מוטוריות.
- ה. פיתוח שכונות מגורים חדשות בסמוך למרכזי הכובד של הישובים ומערך מגוון של שטחים ציבוריים משולבים בשלד העירוני.
- ו. שדרוג מערך התנועה והתחבורה, בדגש על פיתוח תחבורה ציבורית, חיזוק קשרי הולכי רגל בין חלקי הישוב השונים וחיזוק הקשר למערך התנועה האזורי.
- ז. חיזוק חוסנה הכלכלי של המועצה המקומית, באמצעות הקמת אזור תעסוקה בזיקה לתחנת הרכבת החדשה ועיבוי אזור התעסוקה הקיים בדרום בנימינה.
- ח. פיתוח אזור תעסוקה כרמל בהתאמה למיקומו ולרגישות הסביבתית של השטחים סביבו.

3. יעודי קרקע ושימושים

- א. יעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי השימוש העיקרי שבהם.
- ב. בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים לשימוש העיקרי ו/או הנדרשים לתפקודו, המתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כולל תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שירותי חירום, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים; מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור וכד'. כל זאת בלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.
- ג. השימושים, המפורטים בכל יעוד, כולם או חלקם, ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו. ההוראות הנלוות לשימושים האמורים יחולו על יעודי הקרקע שייקבעו, גם אם אינם מסומנים בתשריט תכנית זו, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- ד. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד בפרק זה (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

3.1	מגורים
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים.
שימושים משניים	1) שטחים ציבוריים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, לרבות מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, רווחה, דת וספורט. 2) מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים. 3) יחידות אירוח. 4) אכסון מלונאי לסוגיו כולל בתי מלון, מלונות, אכסניות ויחידות אירוח כמפורט בהוראות המתחמים הרלוונטיים, יתאפשרו רק בתאי השטח המפורטים לשימוש זה בפירוט המתחמים בפרק 4.2. 5) חצרות חקלאיות, כמפורט בהוראות המתחמים הרלוונטיים. 6) מבני ממשל ומשרדי ממשלה.
3.1.2	הוראות
	תוספת 50 יחידות אירוח ומעלה מותנית בבדיקת כושר נשיאת התשתיות בכל מתחם.

3.2	מגורים בישוב כפרי
3.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים
שימושים משניים	1) שטחים ציבוריים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, לרבות מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, רווחה, דת וספורט. 2) מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים. 3) תיירות חקלאית. 4) יחידות אירוח. 5) מבנים חקלאיים, מבנים לגידול בעלי חיים, בתי אריזה, מבני שירות חקלאיים.

6. מבנים לגידולים חקלאיים כמפורט בסעיף 3.17 (יעוד קרקע חקלאית). 7. עיבוד חקלאי של הקרקע.	
הוראות	3.2.2
1. תוספת 50 יחידות אירוח ומעלה מותנית בבדיקת כושר נשיאת התשתיות בכל מתחם. 2. נדרשת חוות דעת משרד החקלאות לעניין מרחקי הפרדה נדרשים בין מבנים חקלאיים למבני מגורים. 3. שימוש 'תיירות חקלאית' לא יעלה על 100 מ"ר במגרש.	

עירוני מעורב	3.3
שימושים	3.3.1
1 (מגורים, לרבות דיור מוגן, דיור להשכרה, מעונות סטודנטים וכו', למעט תאי שטח -174-175. 2) מסחר לסוגיו, בתי אוכל, משרדים, שירותים פיננסיים, מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר ומעבדות רפואיות, אולמות תצוגה וכדומה. 3) מבנים ומוסדות ציבור ומבני ממשל ומשרדי ממשלה, מבני תרבות בילוי ופנאי, שטחים ציבוריים פתוחים.	שימושים עיקריים
מרכז מבקרים, אולמות כנסים ואירועים.	שימושים משניים

מבנים ומוסדות ציבור	3.4
שימושים	3.4.1
מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, מבנים לצרכי תרבות, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, מבני ממשל ומשרדי ממשלה ושירותי חירום.	שימושים עיקריים
1) מבנים ומתקני ספורט- אולמות ספורט, מגרשי ספורט, גני משחקים, בריכות שחיה וכד'. 2) מסחר נלווה לשירות המשתמשים: כגון קפיטריה, מזנון. 3) שטח ציבורי פתוח וחניה מגוננת. 4) השימושים בתא שטח 1 יהיו בכפוף לתכנית מאושרת ש/מק/49/ד.	שימושים משניים

שטח ציבורי פתוח	3.5
שימושים	3.5.1
שטחי גינון ונטיעות, חורשות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה. 1) מתקני נוי ומבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק. 2) שירותים ציבוריים ומקלטים ציבוריים. 3) בתי קפה וקיוסקים לשירות השהים בשצ"פ, המתאימים באופיים ובהיקפים לשצ"פ ולסביבתו - בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 – שטחי ציבור. 4) מתקני וקווי תשתית, מתקני ויסות / החדרת מים.	שימושים עיקריים
הוראות	3.5.2
1) שימושים משניים יותרו בשצ"פ ששטחו לא יפחת מ-2 דונם ובתנאי שהיקפם הכולל לא יפגע בתפקודו, באיכותו וברציפותו של השצ"פ. 2) על אף האמור ברישאה של פרק זה (פרק 3), לא יותרו השימושים הנלווים המפורטים שם, למעט שבילים, חניות לשירות השטח הציבורי הפתוח בלבד, ותשתיות קוויות ותת קרקעיות.	

	(3) מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ. תוכנית מפורטת תקבע הוראות ותנאים להקמתם, לרבות מיקומם בשולי השצ"פ כך שלא יקטעו רציפותו ואיכותו. תיאסר הקמת אנטנות ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא ביעוד זה.	
	(4) תותר חניה הנדרשת למבקרי השצ"פ בהיקף שלא יעלה על 10% משטחו. הקמת חניונים עיליים מעבר לנדרש עפ"י תקן החניה, תותר בשטח ציבורי פתוח שגודלו מעל 5 ד', בתנאי שתוגש תכנית מתחמית לנושא החניה, שתוכיח את ההכרח בתוספת חניה בתחום השצ"פ ובתנאי שהיקפם הכולל של שטחי החניה לא יעלה על 15% משטח השצ"פ ולא ייפגע תפקודו. הקמת בתי קפה וקיוסקים תותר בשטח ציבורי פתוח שגודלו מעל 3 ד', בתנאי שהיקפם הכולל לא יעלה על 5% משטח השצ"פ וישמרו תפקודו, רציפותו ואיכויותיו.	
	(5) תתאפשר נגישות מירבית להולכי רגל ורוכבי אופניים וכן הנגשה למוגבלים בתנועה עפ"י התקנים הרלוונטיים בעת התכנון המפורט. לפחות 70% משטח השצ"פ יישמר מגונן וכשטח מחלחל.	
	(6) בשצ"פים תשולב צמחיה מרובה ככל הניתן, תוך דגש על צמחים עמידים, מקומיים, המתאימים לאקלים המקום, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף האופייני לאזור.	
	(7) בכל שצ"פ הגובל בשטח פתוח או בקרקע חקלאית תבחן אפשרות לשילוב צמחיה טבעית באזור המפגש ובתחום השצ"פ לצורך השתלבות השצ"פ במרחב הטבעי.	
	(8) עצים בוגרים קיימים ישולבו בתחום השצ"פ וישמרו.	

3.6 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		3.6
שימושים		3.6.1
(1) מבני ציבור לחינוך, תרבות ופנאי. (2) שטחי ספורט, מרכזים קהילתיים, בריכות שחייה. (3) שירותי דת, רווחה ובריאות. (4) שטחים פתוחים וגינון, מתקני משחק וספורט, ריהוט חוץ, שבילים ושבילי אופניים.	שימושים עיקריים	
		שימושים משניים

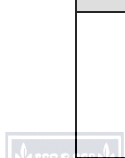
3.7	ספורט ונופש
3.7.1	שימושים
שימושים עיקריים	מבנים ומתקנים לספורט, משחק ונופש, מגרשי ספורט ומבני עזר הנדרשים לתפעולם.
	1) פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה.
	2) נטיעות וגינון
	3) שירותים ציבוריים
	4) מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים בהיקף ובאופי שלא יפגעו בתפקוד השטח לספורט ונופש.
	5) מסחר נלווה, כחלק בלתי נפרד ממבנה הספורט, ובאופן שלא יפגע בתפקודו.
שימושים משניים	6) מבני ציבור ומבני תרבות.
3.7.2	הוראות
	שימושי מסחר יהיו עד 10% מהיקף השטחים הבנויים במתחם.

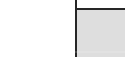
3.8	תיירות
3.8.1	שימושים
שימושים עיקריים	אטרקציות תיירותיות, מרכז מבקרים, גלריות, מרכז מידע.
שימושים משניים	מסחר נלווה לתיירות, בתי קפה ומסעדות, שימושי בידור, בילוי ופנאי ומבני ציבור. שימושים אלו מותרים בתנאי שלא יפגעו בשימור המבנים ובצביון תיירותי פתוח לקהל הרחב.

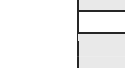
3.9	קרקע חקלאית ונופש כפרי
3.9.1	שימושים
שימושים עיקריים	- מבנים חקלאיים, מפעל בוטיק לייצור תוצרת חקלאית (יקב, בית בד, מגבנה וכו'), מבנים לגידול בעלי חיים, בתי אריזה, מבני שירות חקלאי. - מבנים לגידולים חקלאיים כמפורט בסעיף 3.17 (יעוד קרקע חקלאית). - אטרקציות תיירותיות, מרכז מבקרים, גלריות, מרכז מידע. - מסחר אינהרנטי לפעילות החקלאית - עיבוד חקלאי של הקרקע. - בתאי שטח 231-232 בלבד יותרו בנוסף השימושים הבאים: אכסון מלונאי לסוגיו כולל בתי מלון, מלונות, אכסניות ויחידות אירוח, בתי קפה ומסעדות, שימושי בידור, בילוי ופנאי.
3.9.2	הוראות
	- בתאי שטח 231-232 במתחם 13 ככל ותיערך תכנית מפורטת של אכסון מלונאי לסוגיו, יש להבטיח קידום התכנית על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות. - תכנית מפורטת עתידית אשר תכלול שטח שאינו צמוד דופן, נדרשת לעמוד בסעיף 6.1.3 בתמ"א/35/1.

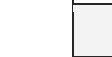
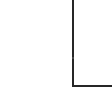
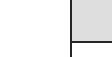
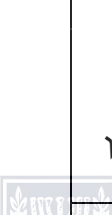
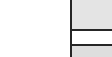
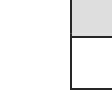
3.10	מסחר
3.10.1	שימושים
שימושים עיקריים	- משרדים ומסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, מרפאות ושירותים פיננסיים. - בתא שטח 222 בלבד יותרו בנוסף השימושים הבאים: אכסון מלונאי לסוגיו כולל בתי מלון, מלונות, אכסניות ויחידות אירוח. - חניון רכב כבד בתא שטח 222 בלבד.
שימושים משניים	שימושי בידור, בילוי ופנאי, תיירות, תעסוקה, מגורים, מבני ציבור.

3.11	תעסוקה
3.11.1	שימושים
שימושים עיקריים	משרדים, מסחר סיטונאי, תעשייה ומלאכה, תעשייה נקיה ותעשייה עתירת ידע, שירותים פיננסיים, מבני ממשל ומשרדי ממשלה, מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר, אשר אינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום. אולמות תצוגה, אולמות אירועים וכדומה.

	שימושים משניים (1) שימושי בידור, בילוי ופנאי (2) אחסנה ומרכזים לוגיסטיים (3) איסוף, מיון וטיפול בפסולת יבשה (4) תחנת תדלוק (5) מסחר נלווה (6) במתחם 5 יותרו מבנים לצרכי ציבור, כולל מכללות, מבנים לצרכי תרבות וספורט, שירותים מוניציפאליים ושירותי חירום.
	3.11.2 הוראות
	א תכנית מפורטת להקמת מפעלי תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה או למסחר סיטונאי באזור תעסוקה, תכלול הוראות בדבר נקיטת כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים המיטביים למניעת מפגעים וסיכונים לסביבה ולאוכלוסיה, בכפוף להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.
	ב שימושי מסחר נלווה ירוכזו בקומת הקרקע ובקומה הראשונה של מבני התעסוקה.
	ג בממשק עם רחוב ימי בנימינה, יעשה התכנון תוך הקפדה על יצירת חזית פעילה לכיוון הרחוב ובהתאם להוראות מתחם 10.

	3.12 תעסוקה ותחבורה
	3.12.1 שימושים
	שימושים עיקריים (1) משרדים, מסחר סיטונאי, תעשייה ומלאכה, תעשייה נקיה ותעשייה עתירת ידע, שירותים פיננסיים, מבני ממשל ומשרדי ממשלה, מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר, אשר אינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום. אולמות תצוגה, אולמות אירועים וכדומה. (2) מרכז תחבורה.
	שימושים משניים (1) שימושי בידור, בילוי ופנאי (2) אחסנה ומרכזים לוגיסטיים (3) איסוף, מיון וטיפול בפסולת יבשה (4) תחנת תדלוק (5) מסחר נלווה
	3.12.2 הוראות
	א תכנית מפורטת להקמת מפעלי תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה או למסחר סיטונאי באזור תעסוקה, תכלול הוראות בדבר נקיטת כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים המיטביים למניעת מפגעים וסיכונים לסביבה ולאוכלוסיה, בכפוף להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.
	ב שימושי מסחר נלווה ירוכזו בקומת הקרקע של מבני התעסוקה.
	ג בממשק עם רחוב ימי בנימינה, יעשה התכנון תוך הקפדה על יצירת חזית פעילה לכיוון הרחוב ובהתאם להוראות מתחם 10.

	3.13 פארק / גן ציבורי
	3.13.1 שימושים
	שימושים עיקריים (1) שטח פתוח טבעי או בטיפול ברמות פיתוח שונות, מאינטנסיבי ועד אקסטנסיבי, יערות וחורשות, גנים, שטחי נחל וסביבותיו וכו'. (2) נטיעות ופיתוח נופי, שימושי פנאי ונופש, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה, פשטי הצפה, כמפורט בנספח ניקוז. (3) מסעדה, מרכז מבקרים, מוזיאון, חנות השכרת ציוד. (4) מבנים ומתקנים עבור חניון קאמפינג וקרוואנים.

	3.13 פארק / גן ציבורי
	שימושים משניים (1) מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק מבני ציבור כלל עירוניים/אזוריים, משרדים לניהול ואחזקת הפארק, בתי קפה ושירותים ציבוריים לשירות באי הפארק. (2) עיבוד חקלאי ללא מבנים, מתקני משחק, ספורט ונופש פתוחים. (3) תחנת טרנספורמציה.
	3.13.2 הוראות
	הקמת בתי קפה וקיוסקים תותר בתנאי שהיקפם הכולל לא יעלה על 5% משטח הפארק וישמרו תפקודו, רציפותו ואיכויותיו.
	3.14 שטחים פתוחים
	3.14.1 שימושים
	שימושים עיקריים שטח טבעי, יער וחורשות, נטיעות בגדות נחלים, גינות קהילתי, שבילים וטיילות להולכי רגל ולרכבי אופניים.
	3.14.2 הוראות
	תכנית מפורטת עתידית אשר תכלול שטח שאינו צמוד דופן, נדרשת לעמוד בסעיף 6.1.3 בתמ"א/35/1.
	3.15 יער
	3.15.1 שימושים
	סיווג היערות לפי תמ"א/1: תאי שטח 215, 216, 220 יער פארק תא שטח 224 יער נטע אדם תאי שטח 211-214, 219, 225 יער טבעי
	3.15.2 הוראות
	א. כללי 1. הוראות כאמור בתמ"א/1 ועל פי התכניות התקפות החלות במקום. 2. הוראות בתאי שטח 211, 212, 219 עפ"י תכנית מ/316/א/ש/1471. 3. ביעוד זה יחולו הוראות תמ"א/1 פרק 'מוגנים', לעניין שימוש חקלאי ביער. 4. התכנית לא מהווה תכנית מתאר כוללנית ע"פ סעיף 62א(ג)(4) בחוק התכנון והבניה לעניין שטחים ביעוד זה ותכנית מפורטת/מקומית תהיה בסמכות הוועדה המחוזית. הוראות עפ"י פרק 4.1.15 מסדרונות אקולוגיים.
	ב. מסדרון אקולוגי
	3.16 שמורת טבע
	3.14.1 שימושים
	השימושים המותרים על פי תמ"א/1 ובתכניות מפורטות תקפות.
	3.14.2 הוראות
	שטח שישמר כטבעו ללא בניה, בהתאם להוראות תמ"א/1 ועל פי התכניות התקפות החלות במקום.

	3.17 קרקע חקלאית	
	3.17.1 שימושים	
	שימושים עיקריים	
	1. עיבוד חקלאי.	
	2. קירוי צמחי, כולל מנהרות עבירות, בתי רשת וחממות.	
	3. מבנים חקלאיים ומבני שירות חקלאי בתאי השטח המסומנים בהנחיות מיוחדות.	
	4. מבנים חקלאיים לגידול צמחי כמפורט בסעיף 4.1.9.	
	5. מבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים כמפורט בסעיף 4.1.10.	
	6. שטחים פתוחים טבעיים.	
	7. דרכים חקלאיות, שבילים להולכי רגל ולרכובי אופניים ושילוטם.	
	8. מסדרון אקולוגי.	
	1. תחנת איסוף פתוחה לגזם ופסולת חקלאית.	
	2. קווי תשתית בהיקף ובאופי שלא יפגע בתפקוד השטח החקלאי.	
	3. מעבר תשתיות בהתאם לתכניות מפורטות תקפות ותשתיות שאושרו לפי כל דין.	
	3.17.2 הוראות	
	א. כללי	
	1. הקמת מבנים חקלאיים לגידולים צמחיים בשטחים חקלאיים שאינם בתחום תכנית תקפה ש/23א, כפופה לאישור תכנית מפורטת שתיערך בהתאם לסעיף 4.1.9 בתכנית זו.	
	2. הקמת מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, או כאלו המשרתים אותם, תהיה כפופה לאישור תכנית מפורטת בהתאם לסעיף 4.1.10 בתכנית זו ובהתאם להנחיות נספח החקלאות.	
	3. תותר הקמתו של קירוי צמחי, כהגדרתו בתכנית זו, מבלי שתידרש לכך תכנית מפורטת, בכל השטחים ביעוד קרקע חקלאית.	
	4. בשטחים הכלולים בתכנית ש/23א ניתן יהיה לאשר חממות בהיתר בניה על פי התנאים המפורטים בתכנית ש/23א. בשטחים שאינם כלולים בתכנית זו- יהיו חממות טעונות אישור תכנית מפורטת, בכפוף לסעיף 4.1.9.	
	5. תכנית מפורטת עתידית אשר תכלול שטח שאינו צמוד דופן, נדרשת לעמוד בסעיף 6.1.3 בתמ"א/35/1.	
	6. תכנית מפורטת תדרש לאישור לפי התוספת השניה לחוק.	
	7. הוראות בתא שטח 294 עפ"י תכנית מ/316/א/ש/1471.	
	ב. הנחיות מיוחדות	
	1. בתאי שטח המסומנים בהנחיות מיוחדות בתשריט מצב מוצע תותר הקמת מבנים חקלאיים, בכפוף לסעיפים 4.1.9-4.1.11.	
	2. במתחמים מס' 19,20,21,23, בתאי שטח 276, 278-281 המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות, תותר הקמת מבנים חקלאיים, בכפוף למפורט בסעיפים 4.1.9-4.1.11. מיקום המבנה החקלאי בתחום תאי השטח הנ"ל יקבע בהתאם להנחיות בסעיף 4.2 מתחמים.	
	3. בתא שטח 277 החופף למכלול נופי בתמ"א/35, יותרו מבנים חקלאיים לגידול צמחי ומבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים בלבד.	
	4. לכל משק חקלאי יותר מבנה חקלאי אחד או מקבץ מבנים צמודי דופן, ששטחם הכולל אינו עולה על שטח מבנה חקלאי אחד, כמפורט בסעיפים 4.1.9-4.1.11. לבקשה להיתר בניה או לתכנית מפורטת יצורף פירוט של שטחי המשק של מבקש הבקשה, ופירוט המבנים החקלאיים הקיימים או המאושרים בשטחי המשק. תצורף חוות דעת ואישור משרד החקלאות בדבר גודל המשק של מבקש הבקשה.	
	5. לא תאושר תכנית מפורטת למבנים חקלאיים ולא ינתנו היתרי בניה להם בתחום רצועות דרך, קו בנין של מסילת ברזל או דרך, רצועות לתכנון ונחלים ותעלות ותחומי מגבלות בניה נוספים כמוגדר בתכנית זו.	
	6. תכנית מפורטת עתידית בתחום שטחים חקלאיים החופפים למכלול נופי, אשר תציע בינוי שהיקפו עולה על 500 מ"ר, תידרש לעמוד בסעיף 9.5.1 בתמ"א/35/1.	
	7. מבני שירות חקלאיים יותרו בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 4.5 ס"ק 4 בתמ"א/35/6 בעניין זה.	
	ד. רצועת מתע"נ	
	במתחם מס' 10,18 בתחום המסומן בתשריט כרצועת מתע"נ, יאסר בינוי ופיתוח מכל סוג שהוא שלא למטרת תוואי להסעת המונים.	

1. בשטח זה יותרו פעולות הקשורות לשמירת הנחל, נופו וסביבתו, ופעולות למניעת הצפות, וכן עיבוד חקלאי. כן יותרו פעולות מותרות לפי תמ"א 1, כולל טיפוח יער ונטיעות. 2. חממות יותרו רחוק ככל הניתן מגדות נחלים, ובכל מקרה במרחק שלא יפחת מ-10 מ' מגדת הנחל. הוראה זו תחול על תכניות מפורטות ועל היתרי בניה מכוח תכניות מאושרות. 3. לאורך הנחל יותרו פעילות פנאי ונופש בחיק הטבע ללא בניה. 4. התכנית לא מהווה תכנית מתאר כוללנית ע"פ סעיף 62א(ג)(4) בחוק התכנון והבניה לעניין שטחים ביעוד חקלאי ויערות, ותכנית מפורטת/מקומית תהיה בסמכות הוועדה המחוזית. 5. הוראות עפ"י פרק 4.1.15 מסדרונות אקולוגיים. א. בשטח זה יותרו פעולות הקשורות לשמירת הנחל, נופו וסביבתו, ופעולות למניעת הצפות, וכן עיבוד חקלאי. כן יותרו פעולות מותרות לפי תמ"א 1, כולל טיפוח יער ונטיעות. ב. חממות יותרו רחוק ככל הניתן מגדות נחלים, ובכל מקרה במרחק שלא יפחת מ-10 מ' מגדת הנחל. הוראה זו תחול על תכניות מפורטות ועל היתרי בניה מכוח תכניות מאושרות. ג. לאורך הנחל יותרו פעילות פנאי ונופש בחיק הטבע ללא בניה.	ה. מסדרון אקולוגי
---	---------------------------------

3.18 דרך מאושרת / מוצעת	
שימושים דרכים, לרבות מנהרה או גשר, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, למעט מסילות ברזל.	3.18.1 שימושים עיקריים
קווי תשתית.	שימושים משניים
הוראות 1) כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות המופיעות בתכנית 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. 2) לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו. 3) אופן החיבור בין דרכים אזוריות/מקומיות לבין דרכים ארציות יקבע בתכנית מפורטת, תוך התייחסות לחזיתות מסחריות ולרציפות ונוחות תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. 4) חיבור דרכים מקומיות לדרכים אזוריות – לעת התכנון המפורט, אלו יובאו לאישור נוסף לאחר שיבחר מיקומם הסופי.	3.18.2 א. דרכים ארציות
תכנון הדרכים יושלבו אפשרויות לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים תוך העדפת הולך הרגל ותוך שימת לב לקישוריות לתחבורה הציבורית.	ב. דרכים פנימיות
הפרדה מפלסית בין דרך למסילה, כפי שמוצעת בנספח התנועה לתכנית זו, תתוכנן בתכנית מפורטת.	ג. הפרדה מפלסית

3.19 מסילה מאושרת	
שימושים מסילות ברזל, מבני מסילה וכן מתקנים לצורך מסילת הברזל או הקשורים אליה, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה ובתמ"א 23 על שינוייה.	3.19.1 שימושים עיקריים
מתקני תשתית.	שימושים משניים

3.19.2	הוראות
כללי	(1) בהתאם להוראות תמ"א 23 על שינוייה. (2) כל הרחבה או שינוי בתוואי מסילת ברזל המסומנת בתשריט תכנית זו, יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים לא יהוו שינוי לתכנית זו. בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של מסילת הברזל תבחן במסגרת תכנית מפורטת ועל פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.
הנחיות מיוחדות	1. מסילת הברזל המאושרת, החוצה את העיר, מיועדת לביטול במסגרת תכנית ארצית להסדת מסילת החוף שבהכנה. 2. עם ביצוע העתקת מסילת הברזל למערב בנימינה, תבוטל המסילה הקיימת המסומנת עם הנחיות מיוחדות בתשריט, ויתרו בתחום זה השימושים הבאים: מגורים, שטח ציבורי פתוח, מסחר ותעסוקה, בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי ולנספח השלד היישובי. 3. תכנית מפורטת תוכן בהתאם לעקרונות נספח השלד היישובי המצורף לתכנית זו ובכפוף להוראות התכנית להעתקת המסילה כפי שיקבעו.

3.20	בית קברות
3.20.1	שימושים
שימושים עיקריים	בהתאם להוראות תמא/19 לעדכוניה.
שימושים משניים	מתקנים נלווים הנדרשים לקבורה לרבות בית/רחבת לוויות, סככות המתנה, שירותים.
3.21	מפגש דרך - מסילה
3.21.1	שימושים
שימושים עיקריים	יותרו כל השימושים המותרים ביעוד מסילה מאושרת ודרך מאושרת / מוצעת, כמפורט בתכנית זו לעיל.
3.21.2	הוראות
כללי	כמפורט ביעוד מסילה מאושרת ודרך מאושרת / מוצעת, כמפורט בתכנית זו לעיל.

4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

4.1	הוראות כלליות
4.1.1	כללי: (1) הוראות פרק זה על כל חלקיו גוברות על ההוראות ליעודי הקרקע בפרק 3 ועל ההוראות הכלליות שבפרק 5. (2) בעת שידון מוסד תכנון בתכנית מפורטת, יביא במסגרת שיקוליו את הנחיות הנספחים המצורפים לתכנית זו. ככל שאושרה סתירה מהם, יכללו הנימוקים לאישורה בהחלטת מוסד התכנון. (3) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין: (4) הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות המתייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות. (5) הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על נגישותו ורציפותו, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורכבי אופניים ושהיה, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'. (6) הנחיות לממשק שבין המרחב הציבורי לבין המרחב הפרטי וכן הנחיות לחזות המבנים, בדגש על תכנון כחלק משפה תכנונית כוללת, המותאם לרוח המקום ומתחשב במגרשי הבינוי הסמוכים. (7) אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו. (8) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, במסגרת סה"כ שטחי הבנייה הקבועים בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו. (9) תכנית מפורטת הכוללת 100 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו והנספח החברתי-כלכלי המצורף לה ו/או התדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית, כמפורט להלן: 9.1. מאפייני אוכלוסיית היעד של התכנית, כולל הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית, בהתבסס על מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימושה 9.2. בדיקה בהתייחס לצורך בדיור בהישג יד ובהקצאת יחידות דיור קטנות, לרבות: 9.2.1. תמהיל יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה מבחינת גודלן, גובה הבניה, מגוון צפיפויות, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר בתחום התכנית ובסביבתה על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים. 9.2.2. הקצאת מלאי יחידות דיור העונות על מאפיינים אלו בסביבה הקיימת והמתוכננת, לרבות מלאי יחידות דיור בהישג יד בהתאם להסדרים בדין, הקיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות אלה. 9.2.3. המלצות בדבר הכללת יח"ד בהישג יד ו/או יח"ד קטנות בתכנית הנדונה ככל הנדרש ובהתאם למטרות התכנית כפי שהוגדרו לאותו מתחם. 9.3. נתונים פרוגרמטיים הכוללים, בין היתר, את היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק בתחומו או בסביבה הקרובה שטחי ציבור נוספים לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי לפרויקטים חדשים. (10) תכנית כאמור תלווה בנספח תחבורה, הכולל הקצאת חניות פרטיות וציבוריות ופירוט מערך התנועה בהתאם לעקרונות נספח התנועה המצורף לתכנית זו, תוך שימת דגש על השתלבותו במערך התנועה העירוני ומערך התחבורה הציבורית.

11) בתכנית מפורטת המוסיפות 100 יח"ד חדשות ומעלה יוסף תנאי להיתר בניה בנושא ביוב המחייב התחלת עבודות להרחבת מט"ש חדרה. 12) תכנית מפורטת תכלול, במידת האפשר ולפי העניין, הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת-קרקעי לשילוב שימושים כגון: מתקני תשתית, חניה, אחסון וכד' תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לפעילויות סמוכות. 13) תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו. 14) גובה הבניה ייקבע בתכנית מפורטת בהתאם להנחיות המתחם ולנספח השלד הישורי. 15) תכנית מפורטת הכוללת שימושי מסחר ותעסוקה, תכלול הנחיות אשר יבטיחו כי אזורי החניה, הפריקה והטעינה ומתקני הטיפול בפסולת והנגישות אליהם, ימוקמו כך שיופנו לכיוונים צדדיים שאינם מפריעים לפעילות ברחוב, לעסקים הסמוכים או לשטחי הציבור הסמוכים וכי יעשו הסידורים הנדרשים למניעת הפרעות ויזואליות, אקוסטיות וכד'. 16) בתכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה יילקח בחשבון מצבן התכנוני של החלקות, ערב אישורה של תכנית זו. 17) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא בתוך מסגרת זמן, שתיקבע באותה תכנית בהתאם למאפייניה. 18) בשכונות מגורים במרקם הקיים (מתחמים 1-4, 16-14): א. תוספות בניה או בניה חדשה במגרש ריק יתוכננו ללא דרכים חדשות המפצלות את החלקות הקיימות, אלא תוך שמירה על גודל ופרופורציות המגרשים הקיימים ועל קו הבניין המאושר. ב. בחלקות צרות וארוכות בניצב לרחוב, יוקצה שטח לדרך גישה בקווי המגרש, כך שמקומות החניה יהיו בפנים המגרש וישמרו מבטים רחוקים מהרחוב. ג. יש להקצות שטח בתחום המגרש למקום חניה נוסף או שניים, לפי שטח הדירה הנוספת ולשיקול מהנדס המועצה המקומית. 19) תכנית מפורטת תכלול הנחיות המתייחסות להיבטי השימור והמורשת ולאתרים, מבנים ומתחמים לשימור ולשימור נופי שבתחומה, בהתאם לסעיף 5.4. 20) תכנית מפורטת לשימושים שאינם צמודי דופן ויהיו תוספת שטח לבינוי ביעודים 'קרקע חקלאית' ו'פארק ציבורי' - תידרש לעמוד בהוראות סעיף 6.1.2 ו-6.1.3 בתמ"א/35/1. 21) תכנית מפורטת בתחום התכנית יכילו הוראות חברת החשמל למרחקי בטיחות. 22) תכנית מפורטת הכוללת 100 יח"ד ומעלה או דרך חדשה, תכלול הנחיות לשימור נופי, כמפורט בנספח הנופי. 23) תנאי להיתר בניה בתכנית מפורטת הכוללת 100 יח"ד ומעלה, באגן הביוב בנימינה, יהיה שדרוג והעתקת קו ביוב והקמת תחנת שאיבה חדשה באור עקיבא, בתיאום עם משרד הבריאות. 24) תכנית מפורטת תבחן מהם השטחים לטובת צורכי ציבור מדינתיים מבין שטחי הציבור שסומנו בתכנית המתאר הכוללת.	
שטחי ציבור 1) בתשרי התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והעירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכנית המפורטת מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף, השלד ישובי, והחברתי-כלכלי המצורפים לתכנית זו, ובהתייחס לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית המפורטת, ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.	4.1.2

- (2) 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 בניה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.
- (3) ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם.
- (4) שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק 3 לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי:
 - 4.1. להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות ציבורית ורישומו על שמה בהתאם לדין.
 - 4.2. להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות ציבורית ורישומו על שמה בהתאם לדין.
- (5) תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח החברתי-כלכלי המצורף לתכנית זו.
- (6) זכויות הבניה במגרשים ציבוריים לא יפחתו מ-150%.
- (7) הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע, ככל שיידרש, בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם בהתאם לנספח החברתי-כלכלי המצורף לתכנית זו, ו/או עלפי 'התדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור' או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו.
- (8) רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית המגדילה שטח לצרכי ציבור, גם אם יש בכך כדי להקטין שטח אחר לצרכי ציבור, בתנאי שהונחה לפניו פרוגרמה מפורטת, המראה כי ניתן מענה מלא לצרכי הציבור שהוקטנו לאוכלוסייה המשוררת על ידם, אם היא בתחום התכנית המוצעת ואם מחוצה לה, וכלל את נימוקיו בהחלטת ההפקדה.
- (9) לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה המיועדים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בניה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו.
- (10) גובה מבני ציבור לא יעלה על 4 קומות, למעט מתחמים לשימור בהם גובה מבני ציבור לא יעלה על 2 קומות.
- (11) שטחים למוסדות ציבור:
 - (1) מיקומם המדויק של מבנים ומוסדות ציבור יקבע בתכנית מפורטת. יעשה מאמץ למקמם בסמוך לשטחים פתוחים ציבוריים, לשימוש משותף במבנים ובמתקנים בשטחים הפתוחים.
 - (2) תכנית מפורטת תכלול הנחיות אשר יאפשרו פיתוח השטח לשימוש שצ"פ או חניה מגוננת עד לניצולו עבור מוסדות ציבור.
- (12) שטחים פתוחים:

תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים פתוחים תכלול התייחסות, בין היתר, לנושאים הבאים:

 1. תוכנית פיתוח אשר תוכן ע"י אדריכל נוף, תיערך במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע ונוף קיימים ותגוש לאישור הרשות המקומית.
 2. הוראות לגבי זכויות הבניה לקיוסקים ולמבני השירותים השונים.
 3. עמידה בכל תקני הבטיחות הרלוונטיים בעת התכנון המפורט לביצוע, הן של המתקנים והן במרחבי הפעילות השונים שבשצ"פים.
 4. שמירת קישוריות בין שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים בעלי חשיבות לשימור, בתוך הישובים או בשוליהם, לבין שטחים פתוחים סביב הישוב.

5. תכנון ופיתוח השטח כולו כיחידה אחת (פארק/שצ"פ), ללא קשר לשלבויות ביצוע, בהתאם לעקרונות נספח השלד היישובי והנספח הנופי - סביבתי משולב. 6. שמירה על שיפועי קרקע סבירים, אשר יאפשרו את קיומן של הפעילויות המיועדות לשטח זה. 7. הוראות להעברת תשתיות תת-קרקעיות בתחום השצ"פ, לעבודות העפר הכרוכות בהן ולפיתוח לאחר השלמתן. 8. הנחיות להיתרי בניה בדבר פרטי פיתוח אופייניים, כגון: תאורה, ריהוט גן, ריצוף, מתקנים וגידור. 9. הכנת נספח עצים בוגרים על פי החוק התקף בעת הכנת התוכנית. 10. תכנית מפורטת תקבע תנאים למתן היתר בניה לפארק / שצ"פ, כמפורט להלן: א. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל שצ"פ עם תוכניות הפיתוח של המגרשים, הרחובות ושטחי הציבור השכנים, על מנת להתאים את הגבהים ולבחון את חזית הרחוב. יש לערוך פרישה של השצ"פ יחד עם המגרשים הגובלים בו משני צדדיו. ב. יש להגיש סט תוכניות פיתוח מלא ומפורט לאישור הרשות המקומית. התוכנית תכלול: גבהים סופיים, פתרונות ניקוז, כניסות, מערכת דרכים ושבילים – מדרגות וריצופים, חניות, תוואי קירות תומכים – גובהם וחתכים אופייניים שלהם, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן, תשתיות לאשפה, מסלעות עם גבהים. ג. תצורף תוכנית צמחיה, רשימת צמחיה ותוכנית השקיה לאישור הרשות המקומית. ד. פרטי הקירות ילוו בחישובים סטטיים כתנאי לאישורם ברשות המקומית. ה. יצורף מפרט חומרי גמר לאישור הרשות המקומית. כל החומרים המופיעים בתוכנית הפיתוח יהיו באיכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה.	
התחדשות עירונית (כהגדרתה בתכנית זו): גבולותיו המדויקים של אזור המסומן להתחדשות עירונית בתשריט יקבעו במסגרת התכנון המפורט. 1) נספח השלד היישובי המצורף לתכנית זו כולל הנחיות בהתייחס לאזורים המומלצים להתחדשות עירונית. בתכנית להתחדשות עירונית רשאי מוסד תכנון לקבוע שטחים להתחדשות עירונית גם באזורים אחרים מאלו שסומנו בתכנית זו, על פי החלטה מנומקת, ובהתבסס על האמור בסעיפים 4.1.1 ו- 4.1.2 לעיל. 2) בתכנית להתחדשות עירונית, הכוללת מעל 100 יח"ד, ניתן לאשר תוספת שטחי בניה מעבר לקבוע בתכנית זו בהיקף של עד 120% אחוזי בניה שטח עיקרי ובהתאם להוראות המתחם הרלוונטי. 3) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית, תכלול גם הוראות המתייחסות בין היתר לנושאים הבאים: 3.1. שדרוג רשת הרחובות והמרחב הציבורי לסוגיו, בשימת דגש על מרחב הולכי הרגל ורכבי אופניים; 3.2. בחינת השלכות התכנון המוצע על מערך התנועה בתחום התכנית ובסביבתה ומתן פתרונות תחבורה, חניה ונגישות בדגש על תחבורה ציבורית; 3.3. נספח תשתיות, כולל התניות לשדרוג וחיזוק תשתיות, הטמנת תשתיות ואיחוד תשתיות; 3.4. קביעת עקרונות לממשק התפקודי והעיצובי בין האזור להתחדשות עירונית לבין סביבתו. 3.5. הנחיות לאופי הבינוי הרצוי ופתרונות לעיבוי וציפוף המגורים בהתייחס לאופיו של המתחם. 3.6. תכנון אקלימי בבניה גבוהה; 3.7. מיחזור פסולת בנין והנחיות למניעת זיהום אוויר; 4) התכנית תכלול קביעת שלבויות ביצוע. השלבויות תיקבע כך, שהקמת יחידות הדיר המוצעות תותנה בהבטחת התשתיות הפיסיות, המרחב הציבורי ושירותי הציבור שנועדו לשרת אותן. 5) תכנית הכוללת אזור התחדשות עירונית תלווה בנספח עיצוב עירוני ובנספח תנועה וחניה.	4.1.3

	6) מענה לחניה במסגרת תכנית להתחדשות עירונית, אפשרי שיינתן בחניונים ציבוריים סמוכים ששטחם יכלל בתכנית המפורטת.	
	יעדים ציבוריים: תותר הגדלת השטח הכולל המותר לבניה, במגרש שאינו מיועד למבני ציבור בתכנית, בכפוף להוראות אלה: 1) הגדלת השטח כאמור תהיה מותנית במימוש יעדים ציבוריים בתחום המגרש או במגרש גובל; בפסקה זו, "יעדים ציבוריים" – חיזוק בנין קיים מפני רעידות אדמה, או מיגונו לצרכי ביטחון, שימור אתר לשימור, פיתוח שטח פרטי פתוח בתחום המגרש תוך קביעה בתכנית של זכות הנאה לציבור לשימוש בו, וכל יעד ציבורי אחר שאישר שר הפנים לעניין זה. 2) הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לא תעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש ובלבד שהיקף ההגדלה יהיה ביחס סביר להיקף היעדים הציבוריים.	4.1.4
	דיוק בסימונים: 1) סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו. 2) סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.	4.1.5
	הוראות לכלל המתחמים: 1) תכנית מפורטת במתחם תכנון חדש (06-11,17) תערך למתחם במלואו אלא אם נאמר אחרת בהוראות המתחם. 2) על אף האמור בסעי' 1 לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון חדש, התואמת תכנית שלד או מסמך מדיניות למתחם כולו, אשר אומצו במוסד התכנון כמסמך מנחה לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך. 3) שטחי הבניה במ"ר, המפורטים בכל מתחם, מתייחסים לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט. שטחים אלה כוללים את סך כל שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו. 4) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות וכולל הערכה של הזכויות המותרות לפי תמ"א 38. שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה למוסדות ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם, ואינם כוללים שטחי בניה בתת הקרקע, הניתנים להוספה בהתאם לס"ק 6 להלן. 5) סה"כ שטחי הבניה הנ"ל מחושב בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. ככל שיתברר ע"י מוסד התכנון כי הזכויות התקפות ערב תכנית זו שונה, תשתנה התוספת בהתאמה, כך שישמר סה"כ היקף הזכויות המוצע בתכנית זו. 6) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות המתחם הרלוונטי, ובכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו. 7) במקום בו חלה תמ"א 38 על שינוייה תותר תוספת זכויות על פי הקבוע בתמ"א ובתנאי שהיקף הזכויות אינו עולה על תוספת הזכויות המוצעת לאותו מתחם וכן בתנאי שגובה הבניה אינו עולה על הקבוע בהוראות המתחם. 8) כל פיתוח מוצע בתכניות מפורטות בממשק או בתחום השפעה של הנחלים, כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע, יהיה בתיאום מלא מול רשות הניקוז, משרד החקלאות ורטי"ג.	4.1.6

9) בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.

4.1.7

רחובות ודרכים :

א. פיתוח רחובות :

1. כל רחוב חדש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת, ללא קשר לשלבי הביצוע. תוכנית פיתוח הרחובות (כולל עיצוב המדרכה, שבילי אופניים, מפרצי חניה והתימוך בשיתוף מהנדס כבישים) תוכן ע"י אדריכל נוף על בסיס חתכי רחובות אופייניים בנספח התנועה ובנספח הנופי.
2. מדרכות יתוכננו כמרחב ציבורי לרווחת הולכי הרגל וכמענה על צורך בשטחים פתוחים. ישולבו פינות ישיבה, אתנחתאות, הצללות ככל הניתן. יודגשו אזורי מיוחדים כגון כניסות, אזורי ישיבה, תצפיות, פינות רחוב, צמתים, אזורי חציה וכו'.
3. במרחב הציבורי ישולבו כמה שיותר עצי רחוב, ככל הניתן עצי רחוב ארץ ישראלים המתאימים לאקלים המקום והקיימים בנופים העוטפים את הישוב. העצים ימוקמו לאורך המדרכות ובהתרחבויות במידת האפשר.
4. מוקדים יישוביים סביב צמתים ראשיים יכללו מרחבים ציבוריים וחזיתות מסחריות פעילות ואופיינו ככל הניתן בעירוב שימושים.
5. תשתיות עיליות קיימות יועברו לתת-הקרקע, ככל הניתן, ליצירת מרחב עירוני נוח ומזמין להולכי רגל.
6. ריהוט רחוב יתוכנן בהתאם לשפה התכנונית הקיימת בישוב.
7. בכל המתחמים ישולבו בין החניות עצי צל רבים ככל הניתן.

ב. רחוב ימי בנימינה :

תכנית מפורטת לרחוב ימי בנימינה, או תכנית הכוללת קטע מרחוב זה בתחומה, תכלול בין היתר הנחיות שישמרו על העקרונות הבאים :

1. שימוש במלוא רוחב רצועת הדרך המאושרת וברצועת השצ"פ המאושרת מדרומה, ליצירת שדרה יישובית מרכזית, כולל פיתוח שבילים, מתקנים ומבנים בהיקף קטן בתחום הדרך, לפי המפורט בנספח השלד היישובי ובנספח התנועה.
2. תכנית מפורטת הקובעת שטחי בניה למסחר בהיקף קטן בתחום הדרך, בהתאם לעקרונות נספח השלד היישובי, לא תהווה שינוי לתכנית זו.
3. תכנון רחוב ימי בנימינה כרחוב ראשי בעל חזיתות מסחריות פעילות ושימושים מעורבים משני צדדיו, תכנון מרחב הליכה רציף ונגיש, הכולל שבילי אופניים ותחנות למערכת תחבורה ציבורית.
4. הבטחת נגישות מירבית של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים אל אזור התעסוקה ותחנת הרכבת.

ג. מאסף מערבי לבנימינה :

1. התכנון לדרך יערך בראייה כוללת למלוא אורכו, מהצומת עם דרך אזורית 652 הקיימת בצפון ועד הצומת עם דרך אזורית 653 (דרך הבורג') בדרום. זאת תוך התייחסות למלוא רוחב הדרך ולהתאמת מפלסי הדרך למתחמי הפיתוח לאורכו.
2. חתך הדרך יקבע בתכנית מפורטת, ובכל מקרה תשמר רצועת דרך ברוחב 24 מ' להרחבה, בהתאם לצורך עתידי.
3. רצועת הדרך תוצמד ככל הניתן אל רצועת מסילת הרכבת, בכפוף לבדיקה הנדסית וכלכלית.
4. ניתן יהיה לבצע בפועל את המאסף המערבי טרם הסטת מסילת הרכבת, תוך ניצול קווי הבניין מהמסילות והתאמת הדרך והצמתים כמפורט בנספח השלד היישובי ובנספח התנועה, ובהתאמה לתכנית להעתקת מסילת הברזל.
5. ביצוע המקטע הצפוני (מזרח-מערב) של המאסף המערבי יותנה במימוש מתחם 9 ו / או תחנת הרכבת, המוקדם מביניהם.
6. במסגרת תכנית מפורטת תבחן חלופה שתאפשר שמירת הרציפות בין שכונות המגורים בנימינה הצפונית לבין נחל תנינים ופארק המחצבה, כדוגמאת שיקוע המקטע הצפוני של הדרך בקטע שמדרום לנחל תנינים או מעברי הולכי רגל, כמפורט בסעיף 4.2.6.3.

	7. תכנית מפורטת למאסף המערבי תכלול הנחיות למניעת זיהום הנחל בעת הקמת הדרך ובתפעולה זיהום אור, תשטיפים וכיו"ב).
4.1.8	מערכת טיילות, שבילים וצירים של הולכי רגל: 1. יושם דגש על תכנון צירי הולכי רגל כמסומן בתשריט מצב מוצע, שיקשרו בין שכונות המגורים לשטחים החקלאיים הפתוחים, החורשות והפארקים העוטפים את הישובים-חורשת האלונים (תאי שטח 84-83), שצ"פ נחל עדה (תאי שטח 23-22), מחצבת בנימינה (תאי שטח 62-61), אחו בנימינה (תא שטח 75). 2. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה ציר הולכי רגל, או הגובלת בו, תבטיח את רצף השבילים כאמור. 3. מערכות שבילי האופניים יהיו על פי נספח תנועה ונספח נופי – סביבתי.
4.1.9	מבנים חקלאיים לגידולים צמחיים: 1. תותר הקמת מבנה חקלאי רק ביעוד 'קרקע חקלאית ונופש כפרי' ו'קרקע חקלאית' עם הנחיות מיוחדות. 2. שטח המבנה החקלאי יהיה בהתאם לשטחי העיבוד אותם הוא מיועד לשרת, על פי קריטריונים ונהלים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ולא יעלה על 1,500 מ"ר למבנה. למען הסר ספק- ניתן לחלק את זכויות הבניה בין מספר מבנים צמודי דופן זה לזה ובלבד ששטחם הכולל לא יעלה על 1,500 מ"ר. 3. גובה חיצוני מירבי למבנה חקלאי לא יעלה על 10.5 מ'. 4. המבנה ישתלב בסביבתו מבחינת חומרי הגמר והצבעוניות, זאת בהתייחס לכל צידי המבנה ולגג המבנה. 5. גידור המגרש יהיה בעל חזות המשתלבת בסביבה. 6. למבנה יהיה פתרון נגישות מוסדר. 7. למבנה יהיה פתרון זמין ומאושר לפינוי וטיפול בפסולת חקלאית ולא חקלאית. בבקשה להיתר הבניה יצוין המקום לטיפול וסילוק פסולת. 8. למבנה יהיה פתרון תשתיות ככל הנדרש לפי חוות דעת הגופים המוסמכים לפתרון תשתיות. 9. מיקום המבנים בתחום המגרש יהיה קרוב ככל הניתן לאזורים בנויים או מאושרים לבניה בתחום הישוב ולדרכים מקומיות קיימות או מאושרות ורחוק ככל הניתן מנחלים. 10. כל בקשה להיתר או תכנית למבנה חקלאי יועברו לקבלת חוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר. חממות: 11. חממות יוקמו בהתאם לתקני משרד החקלאות. 12. חממות יותרו בכל השטחים ביעוד קרקע חקלאית בתשריט. השטח המותר להקמת חממות לא יעלה על 60% מסך גודל המשק של מבקש הבקשה, בכפוף לחוות דעת ואישור משרד החקלאות בדבר גודל המשק של מבקש הבקשה. רשאי מוסד תכנון להגביל את גודלה של חממה או מקבץ חממות צמודות זו לזו משיקולים נופיים, אקולוגיים וסביבתיים. תיירות חקלאית: 13. מבנה לתיירות חקלאית יהיה ביעודי קרקע 'מגורים ביישוב כפרי' ו'קרקע חקלאית ונופש כפרי'. 14. השימוש לתיירות חקלאית יותר על פי תכנית מפורטת שתציע פתרונות לנגישות תחבורתית ושטחי חניה. השטח לשימושי תיירות חקלאית יהיה כלול במניין השטחים המותרים למבנים חקלאיים על פי תכנית זו, ולא כתוספת להם.
4.1.10	מבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים: 1. תכנית למבנה חקלאי לגידול בעלי חיים תאושר רק ביעוד 'קרקע חקלאית ונופש כפרי' ו'קרקע חקלאית' עם הנחיות מיוחדות.

	2. מוסד תכנון יבחן את התכנית בהתייחס למידת נחיצות הקמת המבנה במיקום המבוקש, מידת רגישות השטח מבחינה נופית וסביבתית, קיומם של נגישות ופתרון תשתיות, שמירת מרחק ממקורות מים, שמירת מרחק ממגורים ושימושים רגישים ונושאים תכנוניים נוספים. 3. שטח המבנה שיותר יהיה בהתאם לגודל משק בעלי החיים, על פי קריטריונים ונהלים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, ולא יעלה על 3,600 מ"ר. למען הסר ספק- ניתן לחלק את זכויות הבניה בין מספר מבנים צמודי דופן זה לזה ובלבד ששטחם הכולל לא יעלה על 3,600 מ"ר. 4. התכנית תיתן מענה ופתרונות לטיפול ומניעת מטרדים סביבתיים, לנגישות, לאחסון מזון, לפתרונות לסילוק / טיפול בשפכים, למניעת תשטיפים לסביבת המבנה, ביוב סניטארי וכו'. 5. כל בקשה להיתר או תכנית למבנה חקלאי יועברו לקבלת חוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר.	
	4.1.11 חקלאות וסביבה: 1. תכניות מפורטות יכללו הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, מזהמי אוויר וריחות, זיהום מים וקרקע וכד', משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך. 2. בתכניות מפורטות בשטחים חקלאיים תאסר הקמת תחנות דלק חדשות בנוסף לתחנות תידלוק קיימות לעת אישור תכנית זו. 3. בתכניות מפורטות הגובלות בשטחים חקלאיים יקבעו, ככל שידרש ובתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר, אזורי חיץ פתוחים בתחום התכנית שמטרתם יצירת מרחק בין האזורים הבנויים המוצעים בתכנית ובין אזורים חקלאיים, למניעת מפגעים מחומרי הדברה חקלאיים. במידת האפשר יהיה רוחב החיץ 50 מ' לכל הפחות.	
	4.1.12 חיץ להגנת ישובים מפני שריפות: 1. תתוכנן רצועת חיץ למניעת שריפות בהתאם לתכנית השטח והתנאים הטופוגרפיים, לפי ההנחיות של אזורי חיץ להגנת ישובים מפני שריפות, שנקבעו ע"י קק"ל, רט"ג, המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות. 2. הטיפול ביער האלונים בגבעת עדה יעשה בתיאום עם התושבים באמצעות הממשק והפעילות בו, וידרש תיאום ואישור הגופים הנ"ל.	
	4.1.13 הוראות לסימונים קווים ולסימבולים: רצועה לתכנון- במתחמים 11, 14, 15, 16 מסומנת רצועת דרך אזורית מס' 652, המאושרת בתמ"א/1 ובתמ"מ/6. במתחמים 9, 10, 14 מסומנת רצועת מתע"נ - רצועה לתכנון מסילת ברזל בתכנית ארצית להסעת מסילה החוף שבהכנה. מסילה עתידית זו מיועדת להחליף את המסילה הקיימת בלב הישוב. רצועת מתע"נ - בתאי שטח המסומנים בסימון זה לא יותר פיתוח ובינוי מכל סוג שהוא, למעט הפרדות מפלסיות לדרכים ו/או לשבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים. הכל בתיאום עם התכנית הארצית להעסקת מסילת הברזל. חזית מסחרית- (מסומן בקו סגול רציף) תכנון לאורך רחוב הכולל סימון חזית מסחרית יכלול, ככל הניתן, מדרכות רחבות, שבילי אופניים וגינון להצללה. בקומת הקרקע יהיו שימושים של מסחר, משרדים, בתי אוכל, פנאי ובילוי. בקומות עליונות יותרו שימושים מעורבים של מגורים ומשרדים. ציר מיוחד (מסומן בקו שחור עם נקודות) - תכנון הרחוב יכלול ככל הניתן מדרכות רחבות, שבילי אופניים ומוקדים של שימושים מעורבים- מסחר, בתי אוכל, משרדים, פנאי ובילוי. מתקן הנדסי - סימון תחנות שאיבה לביוב או בריכת מים לחקלאות, בהתאם לנספח מים וביוב.	

33

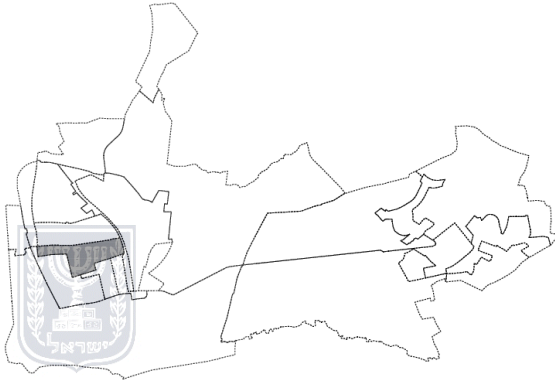


<u>6. שיקולי מוסד תכנון לתכנית מפורטת ולהיתר באישור הוועדה המחוזית:</u> מוסד התכנון בבואו לדון בתכנית מפורטת במסדרון האקולוגי ישקול בין היתר: • קיומן של חלופות למענה על המבוקש בתוכנית מחוץ לתחום המסדרון האקולוגי, ולפי כללי צמידות הדופן ושמירת השטחים הפתוחים כקבוע בתמ"א 35/1 ובתמ"מ 6. • עצימות ואופי הבינוי והשפעתו על המסדרון, כולל השפעות השוליים הנובעות מרעש, תאורה, גידור וכו'. • האם התכנית פוגעת בתפקוד המסדרון האקולוגי, האם היא חוסמת את המסדרון או מצמצמת אותו באופן ניכר, תוך התייחסות למצב של יצירת צוואר בקבוק. • האם התכנית מייצרת פגיעה מצטברת בתפקוד המסדרון לאור שימושים אחרים ו/או בינוי אחר בתחומו. • האם התכנית הבטיחה הנחיות לשמירת רצף המסדרון במקרים של פיתוח, דוגמת תכנון מעברים ו/או תכנון תשתית ירוקה כחלק מפיתוח.	
--	--

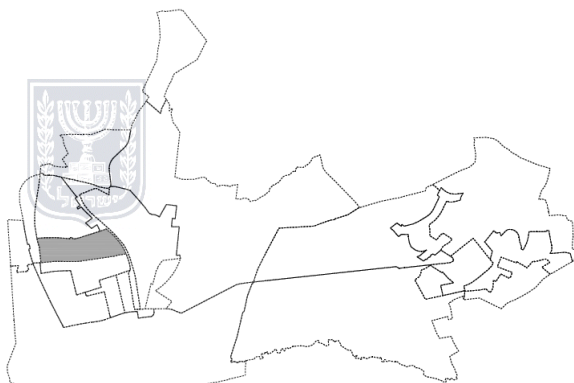
הוראות למתחמים					4.2
מתחם 1 – מזרח בנימינה					4.2.1
תיאור המתחם					4.2.1.1
	שטח המתחם : כ- 1,160 ד'. המתחם ממוקם ממזרח למסילת הרכבת הקיימת וכולל את גרעין המושבה הותיק ושכונות שהוקמו מאוחר יותר- נווה עובד, נחלת ז'בוטינסקי, גבעת הפועל, השכונה הדרומית ובית הכרם. מצב קיים : - מתחם מרווח ושופע צמחיה, בנוי ברשת אורתוגונלית, המורכבת מרחובות ראשיים רחבים ורחובות משניים צרים ללא מדרכות. - אתרי מורשת ומבני ציבור היסטוריים. מצב מוצע : - שימור מאפייני הגרעין הותיק. - הגברת הפעילות ברחוב המייסדים. - הגברת קשרים בין המתחם אל שאר חלקי בנימינה ואל השטח הפתוח העוטף אותו. - שמירת הפעילות החקלאית הקיימת.				
נתונים כמותיים למתחם (ברוטו)					4.2.1.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכל' צפויה	נפש	כ- 8,950	כ-14,170	אוכלוסיה בקיבולת ריאלית לאחר הערכת מימוש כ- 9,220 נפש.	
מגורים	יח"ד	כ- 2,520	כ- 3,990	צפיפות ממוצעת 4-6 יח"ד/ד'. גובה 2-3 קומות.	
	מ"ר	533,900	788,900	אחוזי בניה ממוצעים 84%-114%. ניתן להמיר שטח ממגורים לאכסון מלונאי, ובלבד ששך השטחים לשימוש זה לא יעלה על 5% מהשטח למגורים במתחם.	
מסחר ומשרדים	מ"ר	4,150	9,150		
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר			שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי המצורפת לתכנית זו.	
שטח ציבורי פתוח	דונם				
מבנים חקלאיים	מ"ר	4,350	8,650	3,450 מ"ר למבנים חקלאיים בנחלת ז'בוטינסקי (תא שטח 151) ו-5,200 מ"ר למבנים חקלאיים בחצרות חקלאיות בשאר מגרשי המגורים. ניתן להמיר עד 150 מ"ר לתיירות חקלאית משטחי הבניה המוצעים למבנים חקלאיים, בהתאם לסעיף 4.1.9 ס"ק 14.	

4.2.1.3	הוראות נוספות
א. עקרונות בינוי	1. תשמר פתיחות והמשכיות רחובות ליניארים קיימים אל השטחים הפתוחים, ללא הפנייתם ותוך שמירת מבט מפנים הישוב החוצה. 2. בתכנית מפורטת המציעה תוספת יח"ד במגרש, התכנית המקסימלית תהיה 50%. צפיפות הממוצעת המגורים בתאי שטח 104, 151, 119, 126 תהיה 4 יח"ד לדונם. אחוזי בניה ממוצעים 84%. 3. צפיפות המגורים הממוצעת בתאי שטח 109, 134, 116, 160 תהיה 6 יח"ד לדונם, תוך שמירה על אופי המרקם כמפורט בנספח השלד היישובי. אחוזי בניה ממוצעים 114%.
ב. גובה	1. בתאי שטח 104, 116, 151, 119, 126 גובה מירבי עד 2 קומות ובהתאם להנחיות נספח השלד היישובי. 2. בתאי שטח 109, 134, 116, 160 גובה מירבי עד 3 קומות ובהתאם להנחיות נספח השלד היישובי. 3. גובהם של מבנים חקלאיים לא יעלה על 10.5 מ'.
ג. מתחם לשימור (מסומן בקווקו ורוד)	1. תוכן תכנית שימור כוללת למתחם לשימור, כחלק מתכנית שימור לשוב או כנספח שימור לתכנית מפורטת שתוכן למתחם, בהתאם להנחיות בסעיף 5.4 (1) או לחילופין, אישור תכנית שימור למועצה המקומית. 2. תנאי לדיון בתכנית מפורטת המוסיפה שטחי בניה, בתחום מתחם לשימור או חלק ממנו, הוא עריכת נספח שימור למתחם השטח כולו, שיערך בהתאם להנחיות מינהל התכנון. נספח השימור יכלול סקר שימור ויבחן את המאפיינים ההיסטוריים והאדריכליים של המתחם המפורטים בנספח השימור ומאפיינים נוספים ואת הדרכים לשימורם. 3. בתכנית מפורטת כאמור ייקבעו שימושי הקרקע במבנים ומתחמים לשימור תוך עידוד שימושי תיירות, מסחר וציבור, בהתאם למתוכנן במתחם. 4. בתכנית יקבעו הוראות לשימור אתרים, מבנים ומתחמים והוראות בינוי ופיתוח, שיכללו בין היתר: - עקרונות העמדת המבנים במגרש, קווי בניין, מרווחים ותכנית וגובה בניה. - הוראות עיצוב, חומרי גמר, פרטי פיתוח, גידור, צמחיה, הנחיות לחניה במגרש וכד'. 5. בתכנית מפורטת ניתן לערוך שינויים בגבול המתחם לשימור המוצע בתכנית זו בהתאם לממצאי נספח השימור. 6. תכנית מפורטת במתחם לשימור תכלול הנחיות לקביעת מנגנון לעידוד ולתמרוץ השימור.
ד. הנחיות מיוחדות	1. צפון תא שטח 151 (נחלת ז'בוטינסקי) מסומן בתשריט עם הנחיות מיוחדות. 2. באזור זה תותר הקמת מבנים חקלאיים, בהתאם לסעיפים 4.1.9, 4.1.10 בתכנית זו. 3. תותר תוספת יחידת דיור אחת למלאי המאושר לפי תכנית תקפת בכל נחלה. תכנית מפורטת תקבע הנחיות למיקום, תכנית, שטח והוראות בינוי נוספות ליחידות הדיור הנוספות, כך שיתאפשר ציפוף נוסף בעתיד.
ה. חצרות חקלאיות	1. יותרו חצרות חקלאיות ביעוד מגורים. 2. בחצרות החקלאיות יותרו השימושים הבאים: סככות לאחסון מיכון חקלאי; מחסנים לאחזקת תשומות חקלאיות; מבנים לעיבוד ואריזה וטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית. למען הסר ספק לא יותר גידול בעלי חיים בחצרות חקלאיות. 3. מותרת תיירות חקלאית ביעוד 'מגורים בשוב כפרי' בלבד. 4. השטח הכולל של המבנים בחצר החקלאית, המיועדים לפעילות חקלאית, לא יעלה על 400 מ"ר, מתוכם עד 150 מ"ר לתיירות חקלאית. 5. תכנית מפורטת הכוללת פעילות תיירותית, תבטיח הסדרת פתרון מתאים לנגישות וחניה. 6. תכנית מפורטת תכלול, בהתאם לצורך ולפי העניין, הנחיות לצמצום מטרדים סביבתיים מחצרות חקלאיות למגורים ושימושים גובלים.
ו. מסדרון אקולוגי	בתכנית בשטח לבינוי שהוא בסמוך או בשולי המסדרון האקולוגי: יקבעו הוראות לממשק ולצמצום ההשפעות של התכנית אל מחוץ לשטח לבינוי אל תוך המסדרון האקולוגי הסמוך, לרבות קביעת חיץ בינה לבין המסדרון והתייחסות לתאורה, גידור, רעש ומינים פולשים.

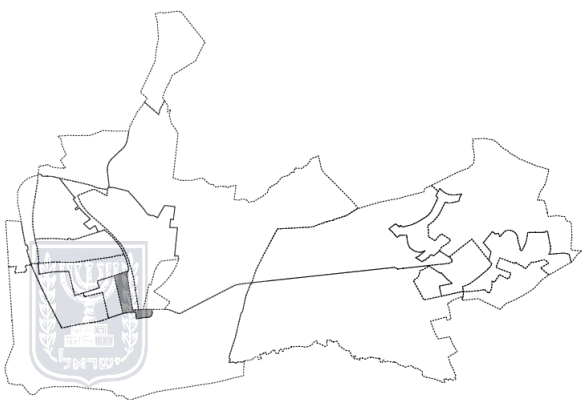
	מתחם 2 – צפון מערב בנימינה				4.2.2
	תיאור המתחם				4.2.2.1
	שטח המתחם : כ- 620 ד'. המתחם ממוקם באזור הצפוני ממערב למסילת הרכבת הקיימת וכולל את שכונות וורבורג, נחלת בנימינה וחלק מזרעוניה. מצב קיים : - המרקם איננו אחיד בחזותו ומאופיין במבני מגורים מטיפוסים שונים ומתקופות בניה שונות. - מרוכזים בו שטחים פתוחים ומבני ציבור יישוביים ושכונתיים. מצב מוצע : - קישור מיטבי אל שכונות בנימינה, מרכז הישוב, תחנת הרכבת והשטח הפתוח מצפון.				
	נתונים כמותיים למתחם – עיקרי ושירות				4.2.2.2
	הוראות	סה"כ	תוספת למאוסר	יחידת מידה	נושא
	אוכלוסיה בקיבולת ריאלית לאחר הערכת מימוש כ- 5,580 נפש.	כ- 8,580	כ- 8,950	נפש	סה"כ אוכלוסיה
	צפיפות ממוצעת 6 יח"ד/ד'. גובה 3 קומות. אחוזי בניה ממוצעים 114%, למעט התחדשות עירונית. ניתן להמיר שטח ממגורים לאכסון מלונאי, ובלבד ששך השטחים לשימוש זה לא יעלה על 5% מהשטח למגורים במתחם.	כ- 2,420	כ- 1,350	יח"ד	מגורים
		438,900	275,900	מ"ר	
		4,850	1,850	מ"ר	מסחר ומשרדים
	שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי המצורפת לתכנית זו.			מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
				דונם	שטח ציבורי פתוח
	הוראות נוספות				4.2.2.3
	- חתך הרחוב הצפוני המאסף (תא שטח 363) יתוכנן כך שיהיו מקומות חציה בטוחים לכוון נחל תנינים ופארק המחצבה, בהמשך לרחובות קיימים ובהתאם לעקרונות נספח התנועה, נספח השלד היישובי והנספח הנופי המצורפים לתכנית זו. - גישה למגרשי מגורים חדשים בתא שטח 137 תהיה מדרך מוצעת מספר 101 עפ"י נספח התנועה. - בתכנית מפורטת המציעה תוספת יח"ד במגרש, התכנית המקסימלית תהיה 60%. - צפיפות המגורים הממוצעת תהיה עד 6 יח"ד לדונם.				א. הוראות בינוי
	גובה מירבי יהיה 3 קומות.				ב. גובה
	האזור המסומן בקווקו סגול בתא שטח 138 מיועד להתחדשות עירונית, בו צפיפות, אחוזי בניה וגובה יקבעו בתכנית מפורטת.				ג. התחדשות עירונית

מתחם 3 – דרום מערב בנימינה		4.2.3		
תיאור המתחם		4.2.3.1		
	שטח המתחם : כ- 400 ד'. המתחם ממוקם ממערב למסילת הרכבת הקיימת, מדרום לרחוב ימי בנימינה וכולל את שכונות כרמי בנימינה וההדרים. מצב קיים : - המרקם הקיים חדש יחסית, הומוגני וברמת פיתוח גבוהה. - שכונת ההדרים מאושרת, אך טרם מומשה. מצב מוצע : - קישור מיטבי אל שכונות בנימינה, פארק המסילה העתידי, מרכז הישוב, תחנת הרכבת. - חיזוק רחוב ימי בנימינה כשדרה ראשית עם פעילות יישובית רבה.			
נתונים כמותיים למתחם – עיקרי ושירות		4.2.3.2		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה בקיבולת ריאלית לאחר הערכת מימוש כ- 2,370 נפש.	נפש	כ- 1,280	כ- 3,660	
מגורים	יח"ד	כ- 360	כ- 1,030	צפיפות ממוצעת 4-6 יח"ד/ד'.
	מ"ר	78,500	208,500	גובה 2-3 קומות.
	מ"ר	4,600	9,600	אחוזי בניה ממוצעים 84-114%.
מסחר ומשרדים	מ"ר			ניתן להמיר שטח ממגורים לאכסון מלונאי, ובלבד ששך השטחים לשימוש זה לא יעלה על 5% מהשטח למגורים במתחם.
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר			שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי המצורפת לתכנית זו.
שטח ציבורי פתוח	דונם			

 הוראות נוספות	4.2.3.3
1. רחוב הגביע ימשיך דרומה ברציפות ובתוואי ישר עד המפגש עם דרך הבורג', כמסומן בתשריט. 2. בתכנית מפורטת המציעה תוספת יח"ד במגרש, התכנית המקסימלית תהיה 60%. 3. בינוי חדש בתא שטח 127, הגובל במסילה הקיימת (במתחם 6), יופנה לכיוון פארק המסילה. בתאי שטח 127, 146, 159 צפיפות יח"ד תהיה עד 4 יח"ד לדונם. אחוזי בניה ממוצעים 84%. 4. בתאי שטח 107, 157 צפיפות ממוצעת יח"ד תהיה 6 יח"ד לדונם. אחוזי בניה ממוצעים 114%.	א. הוראות בינוי
1. בתאי שטח 127, 146, 159 גובה מירבי עד 2 קומות ובהתאם להנחיות נספח השלד היישובי. 2. בתאי שטח 107, 157 גובה מירבי עד 3 קומות ובהתאם להנחיות נספח השלד היישובי.	ב. גובה

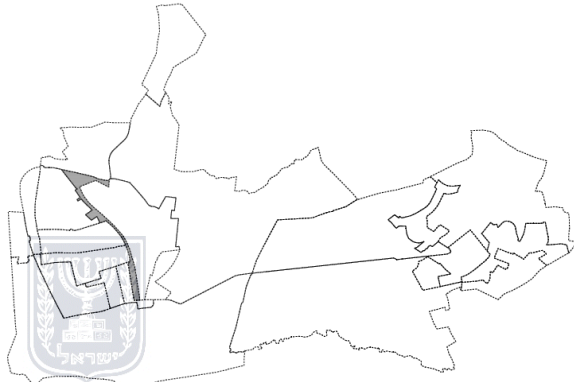
מתחם 4 – מרכז בנימינה		4.2.4																																														
תיאור המתחם		4.2.4.1																																														
 	שטח המתחם : כ- 450 ד'. המתחם ממוקם במרכז בנימינה, בין המסילה הקיימת למאסף המערבי המוצע וכולל את שכונות יעקב, זרעוניה, גבעת חן והפרחים ואת יקב בנימינה. מצב קיים : - שכונות חדשות לצד ותיקות הזקוקות להתחדשות. - הבינוי הקיים במתחם דליל מאחר וזכויות הבניה המאושרות טרם מומשו במלואן. מצב מוצע : - מיצוב המתחם כמרכז הישוב, המספק שירותים לכלל הישוב. - התחדשות השכונות על ידי מגוון אסטרטגיות – עיבוי בינוי, פינוי בינוי ותגבור זכויות. - תנועה מוטורית וא-מוטורית ברמה גבוהה, המקשרת בין שכונות בנימינה לאזור התעסוקה ותחנת הרכבת. - שינוי חתך רחוב ימי בנימינה, תוך עיבוי הדופן, שדרוג המרחב הציבורי והפיכתו לרחוב יישובי ראשי פעיל. - עיבוי רחובות המתחם והגברת הפעילות היישובית לאורכם.																																															
נתונים כמותיים למתחם – עיקרי ושירות		4.2.4.2																																														
<table><tr><th>נושא</th><th>יחידת מידה</th><th>תוספת למאוסר</th><th>סה"כ</th><th>הוראות</th></tr><tr><td>סה"כ אוכלוסייה</td><td>נפש</td><td>כ- 2,630</td><td>כ- 5,790</td><td>אוכלוסייה בקיבולת ריאלית לאחר הערכת מימוש כ- 3,760 נפש.</td></tr><tr><td rowspan="2">מגורים</td><td>יח"ד</td><td>כ- 740</td><td>כ- 1,630</td><td>צפיפות ממוצעת 4-6 יח"ד/ד'.</td></tr><tr><td>מ"ר</td><td>132,200</td><td>277,200</td><td>גובה 2-3 קומות.</td></tr><tr><td>מסחר ומשרדים</td><td>מ"ר</td><td>9,200</td><td>15,500</td><td>אחוזי בניה ממוצעים 84-114%, למעט התחדשות עירונית.</td></tr><tr><td>מבנים ומוסדות ציבור</td><td>מ"ר</td><td></td><td></td><td>200 יח"ד ו-26,000 מ"ר מתוך הסה"כ מיועדים להתחדשות עירונית בגבעת חן (תא שטח 144).</td></tr><tr><td>שטח ציבורי פתוח</td><td>דונם</td><td></td><td></td><td>ניתן להמיר שטח ממגורים לאכסון מלונאי, ובלבד שסך השטחים לשימוש זה לא יעלה על 5% מהשטח למגורים במתחם.</td></tr><tr><td>מבנים חקלאיים</td><td>מ"ר</td><td>400</td><td>400</td><td>כולל שימושים של מרכז מבקרים ומוזיאונים.</td></tr><tr><td>תעשייה</td><td>מ"ר</td><td>0</td><td>4,100</td><td>שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי המצורפת לתכנית זו.</td></tr></table>					נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	סה"כ אוכלוסייה	נפש	כ- 2,630	כ- 5,790	אוכלוסייה בקיבולת ריאלית לאחר הערכת מימוש כ- 3,760 נפש.	מגורים	יח"ד	כ- 740	כ- 1,630	צפיפות ממוצעת 4-6 יח"ד/ד'.	מ"ר	132,200	277,200	גובה 2-3 קומות.	מסחר ומשרדים	מ"ר	9,200	15,500	אחוזי בניה ממוצעים 84-114%, למעט התחדשות עירונית.	מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר			200 יח"ד ו-26,000 מ"ר מתוך הסה"כ מיועדים להתחדשות עירונית בגבעת חן (תא שטח 144).	שטח ציבורי פתוח	דונם			ניתן להמיר שטח ממגורים לאכסון מלונאי, ובלבד שסך השטחים לשימוש זה לא יעלה על 5% מהשטח למגורים במתחם.	מבנים חקלאיים	מ"ר	400	400	כולל שימושים של מרכז מבקרים ומוזיאונים.	תעשייה	מ"ר	0	4,100	שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי המצורפת לתכנית זו.
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות																																												
סה"כ אוכלוסייה	נפש	כ- 2,630	כ- 5,790	אוכלוסייה בקיבולת ריאלית לאחר הערכת מימוש כ- 3,760 נפש.																																												
מגורים	יח"ד	כ- 740	כ- 1,630	צפיפות ממוצעת 4-6 יח"ד/ד'.																																												
	מ"ר	132,200	277,200	גובה 2-3 קומות.																																												
מסחר ומשרדים	מ"ר	9,200	15,500	אחוזי בניה ממוצעים 84-114%, למעט התחדשות עירונית.																																												
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר			200 יח"ד ו-26,000 מ"ר מתוך הסה"כ מיועדים להתחדשות עירונית בגבעת חן (תא שטח 144).																																												
שטח ציבורי פתוח	דונם			ניתן להמיר שטח ממגורים לאכסון מלונאי, ובלבד שסך השטחים לשימוש זה לא יעלה על 5% מהשטח למגורים במתחם.																																												
מבנים חקלאיים	מ"ר	400	400	כולל שימושים של מרכז מבקרים ומוזיאונים.																																												
תעשייה	מ"ר	0	4,100	שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי המצורפת לתכנית זו.																																												

4.2.4.3	הוראות נוספות
א. הוראות בינוי	1. בתכנית מפורטת המציעה תוספת יח"ד במגרש, התכנית המקסימלית תהיה 60%. 2. בינוי חדש בתא שטח 147, הגובל במסילה הקיימת (במתחם 6) יופנה לכוון פארק המסילה. 3. בתא שטח 142,147 צפיפות הבינוי תהיה עד 4 יח"ד לדונם. אחוזי בניה ממוצעים 84%. 4. בתאי שטח 145, 125 צפיפות הבינוי תהיה 6 יח"ד לדונם. אחוזי בניה ממוצעים 114%. 5. בתא שטח 144 צפיפות הבינוי תקבע בהתאם לתכנית המפורטת המקודמת בשטח זה.
ב. גובה	1. בתא שטח 147 גובה מירבי עד 2 קומות ובהתאם להנחיות נספח השלד היישובי. 2. בתאי שטח 145, 142, 125 גובה מירבי עד 3 קומות ובהתאם להנחיות נספח השלד היישובי. 3. גובה מירבי בתא שטח 144 יהיה עד 7 קומות (בתכנית להתחדשות עירונית).
ג. התחדשות עירונית (תא שטח 144)	1. בתא שטח זה תוכן תכנית מפורטת להתחדשות עירונית. 2. התכנית תיעשה בהתאם להמלצות פרק התחדשות עירונית בנספח שלד יישובי ובהתאם לנספח החברתי כלכלי. 3. התכנית תיעשה תוך התחשבות בכושר הנשיאה של התשתיות הקיימות, לרבות דרכים ושטחים ציבוריים, ותוך שמירה על רציפות שבילים בהמשך לרחובות קיימים, הקפדה על קווי מבט פתוחים וקישוריות מירבית לשאר חלקי הישוב. 4. תכנית כאמור תתוכנן בהתייחס לעקרונות הבאים: א) בינוי בבניה מרקמית, עם גובה מבנים עד 7 קומות. ב) מסחר בקומות הקרקע ושילוב שימושים מעורבים לאורך רחוב העצמאות. ג) ישולבו ככל הניתן צירים לתנועת הולכי הרגל, דרכם אפשר יהיה לחצות את השכונה.
יקב בנימינה (תא שטח 171)	1. תכנית מפורטת הכוללת פעילות תיירותית ומסחרית, תבטיח הסדרת פתרון מתאים לנגישות וחניה. 2. תכנית מפורטת תכלול, בהתאם לצורך ולפי העניין, הנחיות לצמצום מטרדים סביבתיים ממבני תעשייה למגורים ושימושים גובלים, הכל בכפוף להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת. 3. תכנית כאמור תתוכנן בהתייחס לעקרונות הבאים: א) פתיחת המתחם ככל הניתן לרחוב ניל"י ולפארק המסילה. ב) הפניית המבנים וכניסות מרחוב ניל"י ומפארק המסילה. ג) טיפול בדופן מגרשים גובלים – חזית מבנה, גדר, חצרות משק. ד) פעילות מסחרית לאורך רחוב ניל"י.
חצרות חקלאיות	1. יותרו חצרות חקלאיות בתא שטח 147. 2. בחצרות החקלאיות יותרו השימושים הבאים: סככות לאחסון מיכון חקלאי; מחסנים לאחזקת תשומות חקלאיות; מבנים לעיבוד ואריזה וטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית. למען הסר ספק לא יותר גידול בעלי חיים בחצרות חקלאיות. 3. השטח הכולל של המבנים בחצר החקלאית, המיועדים לפעילות חקלאית, לא יעלה על 400 מ"ר. 4. תכנית מפורטת תכלול, בהתאם לצורך ולפי העניין, הנחיות לצמצום מטרדים סביבתיים מחצרות חקלאיות למגורים ושימושים גובלים.

מתחם 5 – אזור תעסוקה קיים					4.2.5
תיאור המתחם					4.2.5.1
		שטח המתחם : כ- 135 ד'. המתחם ממוקם בדרום בנימינה, מצידה המערבי של המסילה הקיימת וכולל את אזור התעסוקה הקיים, חלק מהשטח המתפנה ממסילות הרכבת המוסטות ושטחים כלואים בין דרך הבורג' לגשר הדרומי. מצב קיים : - המתחם מורכב ממערך רחובות מקביל לתוואי מסילות הרכבת, ביניהם חלקות אורכיות. - זכויות הבניה המאושרות לא מומשו במלואן. מצב מוצע : - חיזוק אזור התעסוקה הקיים באמצעות הרחבתו דרומה ושילובו עם מתחמים חדשים לפיתוח. - שימושים מעורבים לאחר הסטת מסילת הרכבת ופיתוח פארק מסילה לרווחת הציבור באזור ממנו תתפנה המסילה הקיימת מערבה.			
נתונים כמותיים למתחם – עיקרי ושירות					4.2.5.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	0	154,200	שטחי בניה עיקרי ושירות מעל הקרקע, לפי תכניות מפורטות מאושרות 353-0225029 , 353-0126334. שטחי הבניה למסחר יהיו לא יותר מ-40% מכלל שטחי הבניה במתחם. אחוזי בניה ממוצעים 150%.	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר			שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי המצורפת לתכנית זו.	
שטח ציבורי פתוח	דונם				
תעשייה	מ"ר	0	4,800		
הוראות נוספות					4.2.5.3
א. הוראות בינוי					
1. רחוב האמן ימשיך בתוואי ישר לכוון מתחם 8 ותובטח רציפותו. 2. תכנית מפורטת תבטיח כי המסחר ימוקם בקומות התחתונות של המבנים. 3. התכנית תכלול הוראות לעיצוב הבינוי, כך שתיווצר חזית מסחרית פעילה כלפי רחוב האמן וכלפי פארק המסילה (מתחם 6). 4. מגרשים קיימים יכללו בתחומם, ככל הניתן, מעברים להולכי רגל ולרוכבי אופניים המקשרים בין אזורי המגורים הסמוכים משני צידי המתחם (מתחם 1 ומתחם 8). 5. תכנית מפורטת תבטיח קישוריות וגישה נוחה של הולכי רגל ורוכבי אופניים בין אזור התעסוקה המתוכנן במתחם לבין פארק המסילה ושכונת המגורים החדשה במתחם 8, בהתייחס לעקרונות נספח השלד היישובי. 6. תכנית מפורטת תכלול הנחיות בנושא הממשק עם פארק המסילה, חצרות המשק וחזות המבנים.					

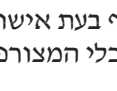
	1. תא שטח המערבי הכלוא בין דרך הבורג' לגשר הדרומי יפותח לטובת מתחם תעסוקה, בהמשך לאזור התעסוקה הקיים. 2. תכנית מפורטת תכלול הנחיות בנושא הממשק עם דרך הבורג', חצרות המשק, חזות המבנים וגידורם. 3. לאחר הסטת מסילת הרכבת יותר שימוש תעסוקה בשטח המפונה שבתא שטח 401, תוך התוויית טיילת, הקושרת בין פארק המסילה לבין השטח החקלאי בדרום.	ב. שטח חדש לתעסוקה תא שטח 201
	1. גובה מירבי יהיה עד 4 קומות ובהתאם להנחיות נספח השלד היישובי. 2. גובה המבנים בתא שטח 201 לא יעלה את גובה ההפרדה המפלסית הסמוכה מדרום.	ג. גובה
	1. תכנית מפורטת תכלול, בהתאם לצורך ולפי העניין, הנחיות לצמצום מטרדים סביבתיים ממבני תעשייה למגורים ושימושים גובלים. 2. תכנית מפורטת לשימושי תעסוקה תכלול הנחיות מחייבות לשמירה על איכות הסביבה, לרבות מניעת זיהום אוויר ומניעת מטרדים סביבתיים לשימושים גובלים במתחם, הכל בכפוף להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.	ד. איכות סביבה
	1. בהמשך לפארק המסילה, יתוכנן מעבר רגלי ושביל אופניים אל תא שטח 201, כמסומן בטיילת בנספח שלד יישובי. 2. תכנית מפורטת תכלול הוראות לקישוריות בין אזור התעסוקה אל פארק המסילה ואל שכונות הישוב, באמצעות מערכת שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, גשרים ומעברים כמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח הנופי-סביבתי. 3. התכנית תכלול הוראות לפיתוח מערכת שטחים ציבוריים פתוחים במתחם, בזיקה ישירה לשימושים באזור התעסוקה.	ה. נוף ושטחים פתוחים
	לאחר הסטת מסילת הרכבת תוכן תכנית מפורטת למתחם שתבחן עירוב שימושים בו, לרבות שילוב של יחידות דיור ושימושים נוספים, כגון: מעונות סטודנטים, מבני ציבור, משרדים, סדנאות, גלריות, פנאי ובילוי ושימושים עירוניים אחרים, תוך הערכת המצב הקיים באותה עת.	ו. שלב ב' – לאחר הסטת המסילה למערב הישוב



מתחם 6 – פארק המסילה		4.2.6		
תיאור המתחם		4.2.6.1		
	שטח המתחם : כ- 210 ד'. המתחם ממוקם במרכז בנימינה, בתחום מסילת הרכבת הקיימת, המיועדת לפינוי, והשטחים הכלואים בין תחום הפיתוח הקיים למאסף הצפוני. מצב קיים : - מסילת רכבת חוצה את בנימינה מצפון לדרום. - שטחים חקלאיים מעובדים בתחום הישוב ומצפון לגבעת הפועל. - מצב מוצע : - פארק יישובי על תוואי המסילה המתפנה, שיאחה את שני חלקי בנימינה, המופרדים כיום ע"י המסילה. - פיתוח שטחים למגורים, בהמשך לשכונות קיימות.			
נתונים כמותיים למתחם – עיקרי ושירות		4.2.6.2		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסיה	נפש	כ-690	כ-690	
מגורים	יח"ד	190	190	צפיפות ממוצעת 6 יח"ד/ד'.
	מ"ר	36,800	36,800	גובה 3 קומות. אחוזי בניה ממוצעים 114%.
מסחר ומשרדים	מ"ר	2,500	2,500	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר			שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי המצורפת לתכנית זו.
שטח ציבורי פתוח	דונם			

4.2.6.3	הוראות נוספות
א. הוראות בינוי	- לעת אישור תכנית להסטת מסילת הברזל הקיימת, תיערך תכנית מפורטת, בה יקבעו יעודי קרקע בהתאם לסעיף 3.19.2 (מסילת ברזל מאושרת עם הנחיות מיוחדות) בהוראות תכנית זו. ניתן לערוך תכנית מפורטת לתחום פארק המסילה בנפרד מאזור המגורים, כל עוד נשמרים העקרונות המפורטים בסעיף 4.2.6. - תנאי למימוש התכנית המפורטת יהיה הסטה בפועל של מסילות הברזל ופתיחת תחנת רכבת בנימינה החלופית. - פארק המסילה יתוכנן כפארק ליניארי המהווה מרחב ציבורי פעיל ונגיש לכלל הישוב, בהתאם לעקרונות נספח השלד היישובי והנספח הנופי – סביבתי. - התכנית תכלול קשרים רבים ככל הניתן, למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל ורוכבי אופניים, בין שכונות המגורים הקיימות והחדשות ואזור התעסוקה משני צידי הפארק, בהמשך לרחובות ולשבילים במרקם הקיים ובהתאם לנספח השלד היישובי. - תכנית מפורטת תבטיח קישוריות וגישה נוחה של הולכי רגל ורוכבי אופניים בתחום הפארק אל השטחים הפתוחים בצפון ובדרום (פארק המחצבה, נחל תנינים, אחו בנימינה), כמסומן בציר פתוח - פיתוח בנספח שלד יישובי. - התכנית תשלב בתחום הפארק מבני ציבור, מסחר, תיירות ומשרדים, בתנאי שאינם מפריעים לרציפות שבילי הולכי רגל ואופניים ונשמרת איכות ורציפות המרחב הציבורי, זאת תוך התייחסות, בין השאר, לעקרונות הבאים: - בינוי דליל עם גובה מבנים עד 2 קומות. - ללא רציפות חזיתות מבנים. - המנעות ככל הניתן מגידור המבנים. - התכנית תכלול הנחיות בנושא ממשק שימושים גובלים עם פארק המסילה, גידור וחזות המבנים. - בתחום הגובל באזור התעסוקה הדרומי הקיים (תאי שטח 204-205) יותרו שימושים מעורבים כגון: מגורים, מבני ציבור, מסחר, משרדים וכו'. חזיתות עם מוקדים של שימושים מעורבים יהיו עפ"י המסומן בנספח השלד היישובי. - גישת כלי רכב לשימושים אלה תהיה מרחובות קיימים במתחם 5 וחזית הבינוי החדש תופנה לכוון פארק המסילה. - צפיפות מגורים ממוצעת 6 יח"ד/ד'.
ב. צפון המתחם (תאי שטח 140, 106, 141, 41)	- תכנית מפורטת תבטיח את תכנון מבני המגורים כהמשך לשכונות המגורים הקיימות בגבול, גבעת הפועל ושכונת וורבורג, תוך שמירת מבטים רחוקים אל השטח הפתוח מצפון. - חתך הרחוב הצפוני המאסף (תאי שטח 359, 363) יתוכנן כך שיהיו מקומות חציה בטוחים לכוון נחל תנינים ופארק המחצבה, בהמשך לרחובות קיימים ובהתאם לנספח התנועה ולנספח הנופי. תאי שטח 140-141 - שדרות העצים והשצ"פים הקיימים בתא שטח זה ישמרו, בהתאם למצב בשטח עם העתקת המסילה. - תכנון המגורים באזור זה יערך בהתאם להנחיות נספח השלד היישובי, תוך שמירה על המשכיות עם שכונת המגורים הקיימת בגבולה, ושימת דגש על חיבור שבילים ורחובות קיימים בין מתחם 1 לבין מתחם 2. - יאסרו כניסות כלי רכב למגרשים מרחוב המסילה, להבטחת רציפות התנועה בפארק המסילה. - חזיתות מבנים חדשים יופנו אל פארק המסילה. תא שטח 106 וסמיכות לרחוב השיש - הגישה למבני המגורים תהיה מרחוב השיש והחזיתות הראשיות יופנו אליו. לא תותר גישה מהדרך המאספת. - ניתן לפתח תא שטח זה לפני הסטת מסילת הרכבת, בהתאם לתוואי המאסף הצפוני המסומן בתכנית זו כדרך מספר 100 עפ"י נספח התנועה, וכפי שיקבע בתכנית מפורטת שתוכן לו. בתכנית המפורטת. תא שטח 41 - יהווה מוקד ציבורי/שיש ויכלול מעברי הולכי רגל ורוכבי אופניים בין שכונות המגורים, פארק המסילה וצירי הולכי הרגל לכוון מתחם 12, המסומנים בתשריט מצב מוצע.
ג. גובה	- גובה מירבי יהיה עד 3 קומות. - יותרו 4 קומות לאורך רחובות ראשיים, המסומנים בסימון חזית מסחרית או ציר מיוחד. - לאחר הסטת מסילת הרכבת, גובה מבנים בתחום פארק המסילה יהיה עד 2 קומות.

מתחם 7 – שכונה מזרחית חדשה		4.2.7																																				
תיאור המתחם		4.2.7.1																																				
	שטח המתחם: כ- 190 ד'. המתחם ממוקם בדרום-מזרח בנימינה, בין המרקם הקיים במתחם 1 לבין שטחים חקלאיים פתוחים. מצב קיים: - שטחים חקלאיים מעובדים. - מצב מוצע: - פיתוח שטח למגורים, בהמשך לשכונות קיימות ועם חשיפה מלאה לבקעת הנדיב.																																					
נתונים כמותיים למתחם – עיקרי ושירות		4.2.7.2																																				
<table><tr><th>נושא</th><th>יחידת מידה</th><th>תוספת למאוסר</th><th>סה"כ</th><th>הוראות</th></tr><tr><td>סה"כ אוכל צפוי</td><td>נפש</td><td>כ- 1,760</td><td>כ- 1,760</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">מגורים</td><td>יח"ד</td><td>500</td><td>500</td><td>צפיפות ממוצעת 8 יח"ד/ד'.</td></tr><tr><td>מ"ר</td><td>80,900</td><td>80,900</td><td>גובה 4 קומות. אחוזי בניה ממוצעים 130%.</td></tr><tr><td>מבנים ומוסדות ציבור</td><td>מ"ר</td><td></td><td></td><td>שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התנ"ך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי המצורפת לתכנית זו.</td></tr><tr><td>שטח ציבורי פתוח</td><td>דונם</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>מבנים חקלאיים</td><td>מ"ר</td><td>0</td><td>17,200</td><td>זכויות בניה מאושרות לפי תכנית ש/23 א'.</td></tr></table>					נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	סה"כ אוכל צפוי	נפש	כ- 1,760	כ- 1,760		מגורים	יח"ד	500	500	צפיפות ממוצעת 8 יח"ד/ד'.	מ"ר	80,900	80,900	גובה 4 קומות. אחוזי בניה ממוצעים 130%.	מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר			שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התנ"ך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי המצורפת לתכנית זו.	שטח ציבורי פתוח	דונם				מבנים חקלאיים	מ"ר	0	17,200	זכויות בניה מאושרות לפי תכנית ש/23 א'.
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות																																		
סה"כ אוכל צפוי	נפש	כ- 1,760	כ- 1,760																																			
מגורים	יח"ד	500	500	צפיפות ממוצעת 8 יח"ד/ד'.																																		
	מ"ר	80,900	80,900	גובה 4 קומות. אחוזי בניה ממוצעים 130%.																																		
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר			שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התנ"ך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי המצורפת לתכנית זו.																																		
שטח ציבורי פתוח	דונם																																					
מבנים חקלאיים	מ"ר	0	17,200	זכויות בניה מאושרות לפי תכנית ש/23 א'.																																		
הוראות נוספות		4.2.7.3																																				
1. תכנית מפורטת תבטיח את תכנון מבני המגורים בהמשך לשלד שכונת המגורים הקיימת בגבולה, תוך שמירת מבטים רחוקים אל השטחים הפתוחים בכל הדפנות ושימת דגש על חיבור שבילים ורחובות קיימים בין מתחם 1 לבין השטחים הפתוחים בבקעת הנדיב. 2. חלוקת המגרשים והבינוי יהיה בהשפעת המרקם הקיים במתחם 1, בהמשך לכיווניות הרחובות והחלקות ועל פי עקרונות נספח שלד יישובי. 3. ממשק הבינוי יתייחס לשטחים פתוחים. גובה הבינוי ירד בהדרגה לכוון השטחים הפתוחים, תוך שמירה על צפיפות ממוצעת כפי שנקבעה בטבלה לעיל. 4. יובטח חיבור הרחוב הראשי במתחם (תא שטח 365) עם רחובות הגפן והבוסתן במתחם 1 (תאי שטח 316, 304-), באופן הישיר וההמשכי ביותר. 5. תכנית מפורטת תקבע את התוואי המדויק של הדרכים המוצעות במתחם 7. 6. צפיפות מגורים ממוצעת 8 יח"ד לדונם.		א. הוראות בינוי																																				
גובה מירבי יהיה עד 4 קומות ובהתאם להנחיות נספח השלד היישובי.		ב. גובה																																				
בתכניות בשטח לבינוי שהוא בסמוך או בשולי המסדרון האקולוגי: יקבעו הוראות לממשק ולצמצום ההשפעות של התכנית אל מחוץ לשטח לבינוי אל תוך המסדרון האקולוגי הסמוך, לרבות קביעת חץ בינה לבין המסדרון וההתייחסות לתאורה, גידור, רעש ומינים פולשים.		ג. מסדרון אקולוגי																																				

	מתחם 8 – שכונה דרומית חדשה				4.2.8
	תיאור המתחם				4.2.8.1
	שטח המתחם : כ- 700 ד'. המתחם ממוקם בדרום-מערב בנימינה, בין המרקם הקיים במתחם 3 לבין דרך הבורג' ומסילת הרכבת. מצב קיים : - שטחים חקלאיים מעובדים. - חורשת אקליפטוסים. מצב מוצע : - פיתוח שכונת מגורים, בהמשך לשכונות קיימות ועם נגישות מירבית לאזורי תעסוקה ולתחנת הרכבת.				
	נתונים כמותיים למתחם – עיקרי ושירות				4.2.8.2
					
	נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
	סה"כ אוכל' צפויה	נפש	כ- 14,400	כ- 14,400	
	מגורים	יח"ד	4,060	4,060	צפיפות ממוצעת 15 יח"ד/ד'. גובה 7 קומות. אחוזי בניה ממוצעים 220%.
		מ"ר	594,900	594,900	
	מסחר ומשרדים	מ"ר	25,200	25,200	
	מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר			שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי המצורפת לתכנית זו.
		דונם			
	מלונאות	מ"ר	1,500	1,500	עבור מלונות עד 24 חדרים

4.2.8.3	הוראות נוספות
א. הוראות בינוי	1. תכנית מפורטת תבוצע לכל תא שטח בשלמותו. 2. בתכנית מפורטת יבחנו צפיפויות הבינוי והגובה כתלות למענה תחבורה ציבורית קיים/ מאושר : מרכז תחבורה/ ציר תחבורה ראשי/ מרחקי הליכה מתחנת רכבת, כך שאזורי המגורים הסמוכים למענה תח"צ לתאפיינו בצפיפויות גבוהות. 3. תכנית מפורטת תבטיח את תכנון השכונה בהמשך לשכונת המגורים הקיימת בגבולה, תוך שמירת מבטים רחוקים אל השטחים הפתוחים בדרום. 4. רחוב הגביע ימשיך דרומה, בתוואי ישר ככל הניתן, עד למפגש עם דרך הבורג'. 5. הדרך המוצעת בכוון מזרח – מערב תהווה שדרה ראשית לשכונה, מוטת תחבורה ציבורית ותכלול בתחומה טיילת, מדרכות רחבות ושבילי אופניים. 6. יובטח חיבור השדרה הראשית במתחם עם רחוב האמן במתחם 5, באופן הישיר וההמשכי ביותר. 7. המאסף המערבי יתוכנן בצמידות ככל הניתן אל מסילת הרכבת העתידית וישמר חיץ ירוק או טיילת רחבה בינו לבין מבני המגורים הגובלים בו. 8. השכונה תתוכנן בבניה מרקמית, בהתאם לעקרונות נספח שלד יישובי. 9. תכנית מפורטת תקבע את מיקומן המדויק של הדרכים המוצעות במתחם, תוך שמירה על רשת שתי וערב התואמת את תוואי דרך הבורג' ורחוב העצמאות. רחובות פנימיים ביעוד קרקע מגורים יתוכננו גם הם בהתאם, ככל הניתן. 10. תכנון הדרכים יהיה בהתאם לעקרונות נספח השלד היישובי. 11. בתכנית מפורטת הגובלת ברצועת מסילת הרכבת המתוכננת יעשה שימוש בקו הבניין של המסילה, כפי שייקבע, לטובת רחוב מאסף כמסומן בתשריט, חניות, מדרכות וגיונות. 12. ישמר חיץ ירוק בין אזור התעסוקה במתחם 5 ודרך הבורג' לבין מגרשי המגורים. 13. צפיפות מגורים ממוצעת תהיה 15 יח"ד/ד'. אחוזי בניה ממוצעים 220%.
ב. גובה	1. גובה מירבי יהיה 7 קומות ובהתאם להנחיות נספח השלד היישובי. 2. תותר תוספת קומה לאורך רחובות המסומנים בתשריט כציר מיוחד.
ג. תא שטח 114	1. בתא שטח זה יותרו שימושים מעורבים, כגון : מגורים, מסחר, משרדים, מבני ציבור לרבות מכללות, תרבות, פנאי וביילוי, תעסוקה שאיננה מהווה מטרה למגורים. 2. תכנית מפורטת תתייחס לממשק עם מתחם 5 ולהמשכיות שבילים ורחובות קיימים עד לפארק המסילה.
ד. תיירות	1. בדרום המתחם ובסמוך ככל הניתן לצומת דרך בורג' עם רחוב הגביע, ניתן להקים מלונית בת 24 חדרים, לפי הסימון בנספח שלד יישובי. 2. תכנית מפורטת תבטיח מעבר הולכי רגל ושביל אופניים בין מבנה הבורג' במתחם 11 לבין המלונית, כמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח הנופי-סביבתי. 3. תכנית מפורטת תכלול הנחיות בנושא הממשק בין מתחם המלונית לבין המגורים הגובלים בו, בדגש על חצרות משק של מבני התיירות, גידור, חניה וכו'.
ה. טבע עירוני	1. תא שטח 415 יפותח כאתר טבע עירוני, בו לא יהיה פיתוח אינטנסיבי, אלא שימור העצים הקיימים כריאה ירוקה לשכונה, שבילים ופינות ישיבה בלבד. 2. גבולות תא השטח המדויקים יקבעו בתכנית מפורטת. 3. תותר חציית החורשה ברחוב פנימי, בהמשך לרחובות שיתוכננו במתחם. 4. תכנון מפורט לתא שטח זה יתבצע בשיתוף אקולוג.
ו. שלביות	1. בכל תת מתחם, השלביות שתקבע תבטיח פיתוח צמוד דופן. 2. ניתן יהיה להתנות את פיתוח תא שטח 131 בקצה הדרום-מערבי של המתחם, בהסטת מסילת הרכבת או בהקמת אזור התעסוקה החדש במתחם 10, לשיקול מהנדס המועצה המקומית.

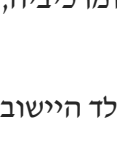


	מתחם 9 – שכונה מערבית חדשה				4.2.9
	תיאור המתחם				4.2.9.1
	שטח המתחם : כ- 250 ד'. המתחם ממוקם בצפון-מערב בנימינה, בין המרקם הקיים במתחם 2 לבין מסילת הרכבת ורחוב ימי בנימינה. חלקו הצפוני של המתחם נמצא בתחום השיפוט של מועצה אזורית חוף כרמל. מצב קיים : - שטחים חקלאיים מעובדים. - מצב מוצע : - פיתוח שטח למגורים, בהמשך לשכונות קיימות ועם נגישות מירבית לתחנת הרכבת. - הקמת מוקד ישובי הכולל מסחר מגורים ותעסוקה הנשען על תחנת הרכבת החדשה ובסמוך לאזור התעסוקה החדש.				
	נתונים כמותיים למתחם – עיקרי ושירות				4.2.9.2
	הוראות	סה"כ	תוספת למאוסר	יחידת מידה	נושא
		כ- 5,250	כ- 5,250	נפש	סה"כ אוכל צפויה
	צפיפות ממוצעת 15 יח"ד/ד'.	1,480	1,480	יח"ד	מגורים
	גובה 7 קומות.				
	אחוזי בניה ממוצעים 220%.	215,500	215,500	מ"ר	
		12,350	12,350	מ"ר	מסחר ומשרדים
	שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי המצורפת לתכנית זו.			מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
				דונם	שטח ציבורי פתוח

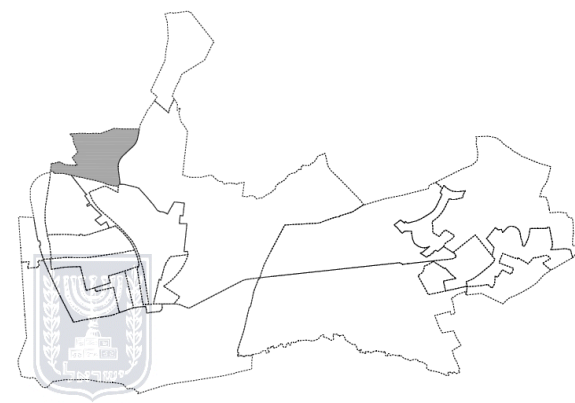
4.2.9.3	הוראות נוספות
א. הוראות בינוי	- הדרך המוצעת לאורך המתחם ובדופן המזרחית שלו (דרך מס' 101 בנספח התחבורה), תהווה שדרה ראשית לשכונה, מוטת תחבורה ציבורית ותכלול בתחומה טיילת, מדרכות רחבות ושבילי אופניים. - מבני ציבור, שצ"פים ומוקדים שכונתיים אחרים ימוקמו לאורך השדרה הראשית. - המאסף המערבי יצמד ככל הניתן אל מסילת הרכבת וישמר חיץ ירוק או טיילת רחבה בינו לבין שטחי המגורים הגובלים בו. - השכונה תתוכנן בבניה מרקמית, בהתאם לעקרונות נספח שלד יישובי. - למעט תא שטח 130, גישה למגרשים לאורך הדרך המאספת תהיה מרחובות פנימיים, שיתוכננו בניצב לשדרה הראשית במתחם (דרך מס' 101). - תכנית מפורטת תבטיח את המשכיות שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים, המסומנים בנספח השלד היישובי ובנספח הנופי, בתוואי ישר ככל הניתן ובהתייחס למיקום תחנת הרכבת. - בתכנית מפורטת הגובלת ברצועת מסילת הרכבת המתוכננת יעשה שימוש בקו הבניין של המסילה, כפי שיקבע, לטובת רחוב מאסף, חניות, מדרכות וגינות. - תכנית מפורטת תבטיח את תכנון השכונה בהמשך לשכונות המגורים הקיימות בגבולה, תוך שמירת מבטים רחוקים אל השטחים הפתוחים בצפון-מערב. - רחוב המרחב ימשיך לכוון דרום-מערב, בתוואי ישר ככל הניתן, עד למפגש עם מסילת הרכבת. - צפיפות מגורים ממוצעת תהיה 15 יח"ד/ד'.
ב. גובה	גובה מירבי יהיה 7 קומות ובהתאם להנחיות נספח השלד היישובי.
ג. עירוני מעורב תאי שטח 172-173	- בתא שטח זה יותרו שימושים מעורבים, כגון: מגורים, מסחר, משרדים, מבני ציבור, פנאי ובילוי, תעסוקה שאיננה מהווה מטרד למגורים, ותותר בו בניה של עד 8 קומות. - חזיתות המבנים יופנו אל רחוב ימי בנימינה, אל רחוב מס' 101 ואל ציר הולכי רגל המסומן בתשריט מצב מוצע. - בתחום רדיוס של עד 150 מ' ממבנה תחנת המתע"נ, המסומנת במתחם מס' 10, תותר בניה של עד 9 קומות. - תכנית מפורטת תבטיח כי המסחר ימוקם בקומת הקרקע ותכלול הוראות לעיצוב הבינוי, כך שתהיה חזית מסחרית פעילה כלפי רחוב ימי בנימינה ורחוב מס' 101. - יפותח שצ"פ בסביבת באר זרעוניה הקיימת בתא שטח זה, בהתאם לעקרונות נספחי שלד יישובי ונופי - סביבתי המצורפים לתכנית זו.
ד. איכות סביבה	תכנית מפורטת תכלול, בהתאם לצורך ולפי העניין, הנחיות מחייבות לשמירה על איכות הסביבה, לרבות נושא איכות אוויר, מטרדי רעש וקרינה ממסילת הברזל העתידית המוצעת בסמיכות. הכל בכפוף להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.

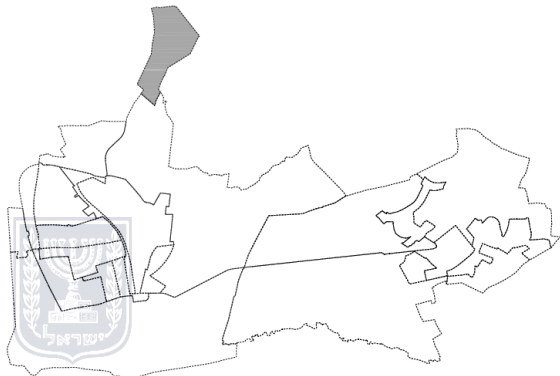
מתחם 10 – אזור תעסוקה מערבי		4.2.10																							
תיאור המתחם		4.2.10.1																							
	שטח המתחם : כ- 200 ד'. המתחם ממוקם במערב בנימינה, בין מסילת הרכבת העתידית לבין דרך ארצית מס' 4. מצב קיים : - שטחים חקלאיים מעובדים. מצב מוצע : - מסילת רכבת עתידית שתוסט מהתוואי הקיים במרכז הישוב. - פיתוח אזור תעסוקה חדש, בסמוך לדרך ארצית מס' 4, הכולל תחנת רכבת. - מסוף מתע"נ המשלב תחנה מרכזית לאוטובוסים ותחנת רכבת. - שטחי הבניה המוצעים במתחם זה מיועדים למענה לבסיס כלכלי ברמה האזורית.																								
נתונים כמותיים למתחם – עיקרי ושירות		4.2.10.2																							
<table><tr><th>נושא</th><th>יחידת מידה</th><th>תוספת למאוסר</th><th>סה"כ</th><th>הוראות</th></tr><tr><td rowspan="2">מסחר ומשרדים</td><td>מ"ר</td><td>125,000</td><td>125,000</td><td rowspan="2">שטחי הבניה למסחר לא יעלו על 10% מסך שטחי הבניה במתחם. אחוזי בניה ממוצעים 250%. גובה 6 קומות.</td></tr><tr><td>%</td><td></td><td>250</td></tr><tr><td>מבנים ומוסדות ציבור</td><td>מ"ר</td><td></td><td></td><td rowspan="2">שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי המצורפת לתכנית זו.</td></tr><tr><td>שטח ציבורי פתוח</td><td>דונם</td><td></td><td></td></tr></table>		נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	מסחר ומשרדים	מ"ר	125,000	125,000	שטחי הבניה למסחר לא יעלו על 10% מסך שטחי הבניה במתחם. אחוזי בניה ממוצעים 250%. גובה 6 קומות.	%		250	מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר			שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי המצורפת לתכנית זו.	שטח ציבורי פתוח	דונם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות																					
מסחר ומשרדים	מ"ר	125,000	125,000	שטחי הבניה למסחר לא יעלו על 10% מסך שטחי הבניה במתחם. אחוזי בניה ממוצעים 250%. גובה 6 קומות.																					
	%		250																						
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר			שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי המצורפת לתכנית זו.																					
שטח ציבורי פתוח	דונם																								



	הוראות נוספות	4.2.10.3
	1. תכנית מפורטת תבטיח כי המסחר ימוקם בקומות התחתונות של המבנים. התכנית תכלול הוראות לעיצוב הבינוי, כך שתיווצר חזית מסחר פעילה כלפי רחוב ימי בנימינה. 2. יאסרו כניסות למגרשים מרחוב ימי בנימינה. 3. יובטח חיבור הרחוב הראשי במתחם עם המאסף המערבי (דרך מס' 101) באופן הישיר וההמשכי ביותר לדרכים המתוכננות במתחם 9, בהתאם למסומן בתשריט. תכנית מפורטת תקבע את מיקומו המדויק של רחוב זה. 4. התכנית למתחם תתואם עם תכנית להסטת המסילה וככל הניתן יעשה שימוש בקו הבניין שיקבע מרצועת המסילה לטובת חניות וגינון. 5. תכנית מפורטת תבטיח גישת הולכי רגל ורוכבי אופניים, באופן הישיר, הבטוח והנוח ביותר, בין שכונות בנימינה לאזור התעסוקה ובפרט אל תחנת הרכבת בהתאם לעקרונות נספח השלד הישובי. 6. במפגש רחוב ימי בנימינה ורחוב המרחב עם מסילות הרכבת, ימשיך הרחוב, לרבות שבילי האופניים והולכי הרגל שבתחומו, ככל הניתן במפלס הקרקע. 7. תכנית מפורטת תכלול הנחיות בנושא הממשק עם דרך ארצית מס' 4, חצרות המשק של מבני התעסוקה וחזות המבנים. 8. חניה עבור באי הרכבת תתוכנן ככל הניתן במבנים בקומות כדי ליעל את השימוש בקרקע. 9. בתכנית מפורטת למסוף מתע"ן המשלב תחנות אוטובוסים יש לערוך תאום מול משרד התחבורה. 10. תא שטח 421 ישמש כשטח עתידי לפיתוח מחלפים, על פי תכנית מפורטת. 11. תכנון מפורט של חיבור תחבורתי (מחלפים) מוצע לדרך 4 יחויב בתיאום עם גוף התשתית הרלוונטי, בפרט קצא"א ותש"ן.	א. הוראות בינוי
	גובה מירבי יהיה 6 קומות ובהתאם להנחיות נספח השלד הישובי. תותר תוספת קומה במבנים הצמודים לרחוב ימי בנימינה.	ג. גובה
	תכנית מפורטת תכלול, בהתאם לצורך ולפי העניין, הנחיות מחייבות לשמירה על איכות הסביבה, לרבות מניעת זיהום אוויר ומניעת מטרדים סביבתיים לשימושים גובלים, הכל בכפוף להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובהתאם לסעיף 5.6.	ד. איכות סביבה
	1. בכל מקום בו מסומנת הפרדה מפלסית בין דרך למסילה בנספח השלד הישובי, תתוכנן הדרך ומרכיביה, ככל הניתן, במפלס הרחובות במתחמים הגובלים למתחם זה. 2. יתוכנן שצ"פ בהמשך לגשר המתוכנן מעל דרך מס' 4 מאזור תעסוקה אור עקיבא. 3. התכנית תכלול הוראות לפיתוח מערכת שטחים פתוחים במתחם, בהתאם לעקרונות נספח השלד הישובי והנופי-סביבתי. 4. תא שטח 422 ביעוד שטח פתוח מיועד להרחבה עתידית של דרך 4, לפי תמ"א/42, בהמשך למסדרון המאושר בתמ"א/10.	ה. נוף ושטחים פתוחים
	1. אישור תכנית מפורטת למתחם זה מותנה באישור תכנית להסטת מסילת הרכבת תת"ל/65. 2. לא יתאפשר מימוש שטחים מניבים עד לאחר הסטת המסילות בפועל.	ו. שלביות



מתחם 12 – פארק המחצבה ושוני		4.2.12																											
תיאור המתחם		4.2.12.1																											
	שטח המתחם : כ- 670 ד'. המתחם ממוקם מצפון לבנימינה, בשטח מחצבת בנימינה ופארק שוני (ז'בוטינסקי). מצב קיים : - פארק ציבורי הכולל אמפיתאטרון, מבני ציבור, חניוני קמפינג ושטחים פתוחים. - יערות ונחל תנינים. מצב מוצע : - פארק המחצבה כפארק טבע חינוכי - מטרופוליני המשרת את כלל תושבי המרחב ושילוב פארק שוני כחלק אינטגרלי ממנו. - הסדרת נחל תנינים.																												
נתונים כמותיים למתחם – עיקרי ושירות		4.2.12.2																											
<table><tr><th>נושא</th><th>יחידת מידה</th><th>תוספת למאוסר</th><th>סה"כ</th><th>הוראות</th></tr><tr><td>מסחר ומשרדים</td><td>מ"ר</td><td></td><td></td><td>לפי תכניות תקפות</td></tr><tr><td>מלונאות</td><td>מ"ר</td><td>0</td><td>6,200</td><td>בהתאם לתכנית תקפה ש/339, עבור מחנה נוער (1,148 מ"ר), מרכז לימודי שדה (3,405), חניוני נופש (324 מ"ר) ובהתאם לתכנית תקפה ש/1249 עבור פארק תיירותי מיוחד (1,300 מ"ר).</td></tr><tr><td>מבנים ומוסדות ציבור</td><td>מ"ר</td><td></td><td></td><td>לפי תכניות תקפות</td></tr><tr><td>שטח ציבורי פתוח</td><td>דונם</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>					נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	מסחר ומשרדים	מ"ר			לפי תכניות תקפות	מלונאות	מ"ר	0	6,200	בהתאם לתכנית תקפה ש/339, עבור מחנה נוער (1,148 מ"ר), מרכז לימודי שדה (3,405), חניוני נופש (324 מ"ר) ובהתאם לתכנית תקפה ש/1249 עבור פארק תיירותי מיוחד (1,300 מ"ר).	מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר			לפי תכניות תקפות	שטח ציבורי פתוח	דונם			
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות																									
מסחר ומשרדים	מ"ר			לפי תכניות תקפות																									
מלונאות	מ"ר	0	6,200	בהתאם לתכנית תקפה ש/339, עבור מחנה נוער (1,148 מ"ר), מרכז לימודי שדה (3,405), חניוני נופש (324 מ"ר) ובהתאם לתכנית תקפה ש/1249 עבור פארק תיירותי מיוחד (1,300 מ"ר).																									
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר			לפי תכניות תקפות																									
שטח ציבורי פתוח	דונם																												
הוראות נוספות		4.2.12.3																											
א. הוראות בינוי - שיקום ופיתוח פארק מחצבת בנימינה יהיה לפי תכנית תקפה ש/1249. - תכנית מפורטת תבטיח גישת הולכי רגל ורוכבי אופניים, באופן הישיר, הבטוח והנח ביותר, בין נחל תנינים ושימושי הפארק השונים לשכונות בנימינה, בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע. - המבנים והמתקנים במתחם זה ישתלבו בנוף הטבעי בסביבה ובאופי פארק רמת הנדיב. - יעשה שימוש במזעור זיהום האור ובכל אמצעי על מנת להבטיח את השתלבות המתחם במרחב הטבעי הסובב. - יאסר בינוי חדש בתחום המחצבה, למעט זה המאוסר בתכנית ש/1249. - מבני הציבור במתחם יהיו בזיקה לטבע הסובב ולחקלאות המקומית, כגון : בית ספר שדה, מחנה נוער, מרכז מבקרים וכו'. - תכנית מפורטת תבטיח קישוריות שבילי הליכה ואופניים בין מבני הציבור לבין מבני פארק המחצבה. - יותר השימושים המאוסרים בתכנית ש/339, כולל שטח למחנה נוער, מרכז לימודי שדה, אתר לשימור, יערות ושצ"פ בפארק ז'בוטינסקי. לא ינתנו זכויות בניה מעבר לזכויות הבניה המאוסרות. - שימוש למחנה נוער ולמרכז לימודי שדה יותרו בתא שטח 61 בלבד. שימוש לחניון נופש יותר בתא שטח 224 בלבד.																													
ב. גובה גובה מירבי יהיה 2 קומות.																													
ג. מסדרון אקולוגי בתכניות בשטח לבינוי שהוא בסמוך או בשולי המסדרון האקולוגי : יקבעו הוראות לממשק ולצמצום ההשפעות של התכנית אל מחוץ לשטח לבינוי אל תוך המסדרון האקולוגי הסמוך, לרבות קביעת חץ בינה לבין המסדרון והתייחסות לתאורה, גידור, רעש ומינים פולשים.																													

מתחם 13 – אזור תעשיה כרמל		4.2.13		
תיאור המתחם		4.2.13.1		
	שטח המתחם : כ- 700 ד'. המתחם ממוקם מצפון לבנימינה ומשיק לגבולות שיפוט מ"מ זכרון יעקב ומוא"ז חוף כרמל. מצב קיים : - מבני תעשיה, מלאכה, מסחר ואולמות אירועים. - מבני ציבור וחינוך (בי"ס אזורי) ובית חולים לבריאות הנפש. - שטחים פתוחים רחבי ידיים כולל מסדרון אקולוגי טבעי בחלק הצפוני של המתחם. מצב מוצע : - מוקד חינוכי הכולל את בית הספר האזורי הקיים, מוסדות חינוך אקולוגיים, פנימיות וכו'. - פיתוח האזור המזרחי כמתחם תיירות חקלאית, כולל מלונאות.			
נתונים כמותיים למתחם – עיקרי ושירות		4.2.13.2		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
מסחר ותעסוקה	מ"ר	0	384,100	בהתאם לתכנית מאושרת ש/49 על שינויה. שימושי תיירות, הסעדה ומלונאות המתווספים למתחם יהיו ללא תוספת שטחי בניה.
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר			שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי המצורפת לתכנית זו.
שטח ציבורי פתוח	דונם			
מבנים חקלאיים	מ"ר	-	-	זכויות בניה למבנים חקלאיים יהיו על חשבון זכויות הבניה המאושרות לתעסוקה.
				ניתן להמיר עד 50% לתיירות חקלאית.



4.2.13.3	הוראות נוספות
א. הוראות בינוי	1. תכנית מפורטת למתחם או לחלק ממנו תכלול סקר שימור שיבחן את שרידי מחנות הצבא הבריטיים הקיימים ברחבי המתחם ואת האפשרות לשמרם. 2. יותרו שימושים של מלאכה ותעשייה במבנים קיימים. 3. תותר התרחבות העסקים הפועלים מכוח תכניות תקפות. 4. תותר מלונות עד 100 חדרים, כמפורט בפרק התיירות בנספח החברתי כלכלי המצורף לתכנית זו, בתאי שטח 231-232. 5. במסגרת תכנית מפורטת ניתן יהיה להגדיל שטח עבור השלמת צרכי ציבור בצמידות דופן מדרום לתא שטח 1, כהשלמה לשטחים שנגרעו מצפון עבור המעבר האקולוגי ועל חשבון שטחי התעסוקה המאושרים בתא שטח 232. 6. תכנית מפורטת תיערך בהתאם לעקרונות הבאים: א. מיקום מבנים לאורך דרך אזורית מס' 652 ושמירה על שטחים פתוחים בשוליים המזרחיים של תא שטח 231. ב. שמירת קישוריות נוחה ובטוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים בין שני עברי דרך אזורית מס' 652. ג. שמירת פתיחות והמשכיות דרכים חקלאיות ליניאריות קיימות אל השטחים הפתוחים, ללא הפנייתם ותוך שמירת מבטים מדרך 652 לכוון הטבע הסובב במזרח ובמערב. 7. גבולות התחום לפיתוח ידויקו במסגרת תכנית מפורטת.
ב. גובה	גובה מירבי יהיה עד 4 קומות ובהתאם להנחיות נספח השלד היישובי.
ג. איכות סביבה	תכנית מפורטת תכלול, בהתאם לצורך ולפי העניין, הנחיות מחייבות לשמירה על איכות הסביבה, לרבות מניעת זיהום אוויר ומניעת מטרדים סביבתיים לשימושים גובלים, הכל בכפוף להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.
ד. צוואר בקבוק	1. תאי שטח 411-412 מהווים צוואר בקבוק במסדרון אקולוגי פארק היין בעל חשיבות רבה והינם מקשרים בין פארק הטבע רמת הנדיב ושמורות הטבע הר חורשן ויער אלונה. • תאי שטח אלה ישמרו כשטח פתוח טבעי, באורך מינימלי של 800 מ' וברוחב מינימלי של 150 מ', מתוכם 200-100 מ' בתחום התכנית. • תכנית מפורטת החלה בתחומם תקבע הוראות לשמירת מערכות טבעיות ונופיות, לטיפול ערכי טבע ונוף של השטח, לשימור בתי הגידול שבו ולמעבר בעלי חיים לאורכו ובסביבתו. 2. יותר עיבוד חקלאי ללא מבנים חקלאיים, או קירוי צמחי. 3. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים בתחום המסדרון, אלא רק לאחר שיוכח שהקמתם לא תיצור הפרעה למעבר בעלי חיים. 4. יותר גידור למטרות שמירת טבע ותפקודו של המעבר האקולוגי בלבד. 5. בשטח זה לא יותר בינוי ולא תותר סלילת דרכים. 6. תכנית מפורטת לקטע דרך 652 הצפוני, החוצה את השטחים הפתוחים בשולי מתחם 13, תקבע אמצעים למימוש מעבר אקולוגי המקשר בין רמת הנדיב לבקעת הנדיב (מסומן בתשריט מצב מוצע כמעבר עילי). 7. ככל ותקודם תכנית בחלקו הדרום-מערבי של המתחם, יש להבטיח התייחסות לקיום מעבר אקולוגי כהמשך לתא שטח 413. 8. בתכניות בשטח לבינוי שהוא בסמוך או בשולי המסדרון האקולוגי: יקבעו הוראות לממשק ולצמצום ההשפעות של התכנית אל מחוץ לשטח לבינוי אל תוך המסדרון האקולוגי הסמוך, לרבות קביעת חיץ בינה לבין המסדרון והתייחסות לתאורה, גידור, רעש ומינים פולשים.



 מתחם 14 – מרכז גבעת עדה	4.2.14
 תיאור המתחם	4.2.14.1
	שטח המתחם : כ- 375 ד'. מצב קיים : - המתחם ממוקם במרכז הפיזי של גבעת עדה וכולל את הגרעין הותיק של הישוב ואת המוקד המסחרי מצפונו. - מתחם מרווח ושופע צמחיה, בנוי ברשת אורתוגונלית, המורכבת מרחובות ראשיים רחבים ורחובות משניים צרים ללא מדרכות. - אתרי מורשת ומבני ציבור היסטוריים. - הבינוי הקיים במתחם דליל מאחר וזכויות הבניה המאושרות טרם מומשו במלואן. מצב מוצע : - שימור מאפייני הגרעין הותיק. - מיצוב המתחם כמרכז הישוב, המספק שירותים לכלל הישוב. - הגברת הפעילות ברחוב המרכזי של המתחם. - שמירת הפעילות החקלאית הקיימת.
נתונים כמותיים למתחם – עיקרי ושירות	4.2.14.2
 נושא	יחידת מידה תוספת למאוסר סה"כ הוראות
סה"כ אוב' צפויה	נפש 1,240 2,770 אוכלוסיה בקיבולת ריאלית לאחר הערכת מימוש כ- 2,030 נפש.
מגורים	יח"ד כ-350 כ-780 צפיפות ממוצעת 4 יח"ד/ד'. גובה 3 קומות.
	מ"ר 95,800 163,800 אחוזי בניה ממוצעים 84%. ניתן להמיר שטח ממגורים לאכסון מלונאי, ובלבד ששטחים לשימוש זה לא יעלה על 5% מהשטח למגורים במתחם.
מסחר ומשרדים	מ"ר 16,000 20,500 14,000 מ"ר למסחר ומשרדים ביעוד מסחר. 6,500 מ"ר למסחר ומשרדים לאורך רחובות ראשיים ובמתחם לשימור.
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי המצורפת לתכנית זו.
שטח ציבורי פתוח	דונם
מלונאות	מ"ר 1,500 1,500 מלונות עד 24 חדרים בתא שטח 222 (יעוד קרקע מסחר).
מבנים חקלאיים	מ"ר 2,600 3,600 בכל חצר חקלאית ניתן להמיר עד 150 מ"ר לתיירות חקלאית, בהתאם לסעיף 4.1.9 ס"ק 14.
ספורט ונופש	מ"ר 1,500 1,500

	הוראות נוספות	4.2.14.3
	א. הוראות בינוי 1. תשמר פתיחות והמשכיות רחובות ליניארים קיימים אל השטחים הפתוחים, ללא הפנייתם ותוך שמירת מבט מפנים הישוב החוצה, בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע ובנספחים. 2. יתאפשרו חציות דרך רגבים במפלס הקרקע, בהמשך לרחובות קיימים ובהתאם לנספח התנועה ולנספח הנופי. 3. תכנית מפורטת למתחם תבטיח קישוריות מירבית אל חלקו הדרומי של המתחם ובפרט אל תא שטח 111, המיועד לתחדשות עירונית. 4. תוספות בניה או בניה חדשה במגרש ריק יתוכננו ככל הניתן ללא דרכים חדשות המפצלות את החלקות הקיימות, אלא תוך שמירה על גודל ופרופורציות המגרשים הקיימים ועל קו הבניין המאושר. 5. בתכנית מפורטת המציעה תוספת יח"ד במגרש, התכנית המקסימלית תהיה 50%. 6. צפיפות המגורים תהיה עד 4 יח"ד לדונם.	
	ב. גובה 1. גובה מירבי יהיה עד 3 קומות ובהתאם להנחיות נספח השלד היישובי. 2. תותר תוספת קומה לאורך רחובות ראשיים, המסומנים בסימון חזית מסחרית או ציר מיוחד: דרך רגבים, הדקל, ח"י, הראשונים והזית.	
	ג. תיירות 1. ביעוד קרקע מסחר (תא שטח 222) ניתן להקים מלונית עד 24 חדרים, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. 2. תכנית מפורטת תבטיח מעבר הולכי רגל ושביל אופניים בין רחובות המתחם לבין המלונית, כמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח הנופי-סביבתי. 3. תכנית מפורטת תכלול הנחיות בנושא הממשק בין מתחם המלונית לבין המגורים הגובלים לו, בדגש על חצרות משק של מבני התיירות, גידור, חניה וכו'.	
	ד. סימון מתחם לשימור 1. תוכן תכנית שימור כוללת למתחם לשימור, כחלק מתכנית שימור לשוב או כנספח שימור לתכנית מפורטת שתוכן למתחם, בהתאם להנחיות בסעיף 5.4 (1) או לחילופין, אישור תכנית שימור למועצה המקומית. 2. תנאי לדיון בתכנית מפורטת המוסיפה שטחי בניה במתחם לשימור הוא עריכת נספח שימור לכל מתחם המושבה ההיסטורית. נספח השימור ייערך בהתאם להנחיות מינהל התכנון ויכלול סקר שימור, שיבחן את חצרות האיכרים ומבני המגורים מימי ראשית המושבה, לרבות אלו שלא סומנו לשימור בנספח השימור של תכנית זו. בנוסף ייבחנו בנספח השימור המאפיינים ההיסטוריים והאדריכליים של המתחם המפורטים בנספח השימור ומאפיינים נוספים ווהדרכים לשימורם. 3. בתכנית מפורטת כאמור יקבעו שימושי הקרקע במבנים ומתחמים לשימור תוך עידוד שימושי תיירות, מסחר וציבור, בהתאם למתוכנן במתחם. 4. בתכנית יקבעו הוראות לשימור אתרים, מבנים ומתחמים והוראות בינוי ופיתוח, שיכללו בין היתר: -עקרונות העמדת המבנים במגרש, קווי בניין, מרווחים ותכנית גובה בניה. 5. -הוראות עיצוב, חומרי גמר, פרטי פיתוח, גידור, צמחיה, הנחיות לחניה במגרש וכד'. 6. בתכנית מפורטת ניתן לערוך שינויים בגבול המתחם לשימור המוצע בתכנית זו, בהתאם לממצאי נספח השימור.	
	ה. חצרות חקלאיות 1. יותרו חצרות חקלאיות ביעוד מגורים במתחם זה. 2. בחצרות החקלאיות יותרו השימושים הבאים: סככות לאחסון מיכון חקלאי; מחסנים לאחזקת תשומות חקלאיות; מבנים לעיבוד ואריזה וטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית. למען הסר ספק לא יותר גידול בעלי חיים בחצרות חקלאיות. 3. השטח הכולל של המבנים בחצר החקלאית, המיועדים לפעילות חקלאית, לא יעלה על 400 מ"ר. 4. תכנית מפורטת הכוללת פעילות תיירותית, תבטיח הסדרת פתרון מתאים לנגישות וחניה. 5. תכנית מפורטת תכלול, בהתאם לצורך ולפי העניין, הנחיות לצמצום מטרדים סביבתיים מחצרות חקלאיות למגורים ושימושים גובלים.	

מתחם 15 – מזרח גבעת עדה					4.2.15
תיאור המתחם					4.2.15.1
		שטח המתחם : כ- 600 ד'. המתחם ממוקם במזרח גבעת עדה וכולל את שכונות יוספטל, עמידר, יפה נוף ואילנות. מצב קיים : - השכונות בנויות כמתחמים סגורים והגישה אליהם מהרחוב הראשי ח"י-הרימון. - אופי הבינוי הקיים במתחם משתנה משכונה לשכונה, אך ברובו כפרי והומוגני. - בשטחים מסוימים זכויות הבניה המאושרות טרם מומשו במלואן. - שני מתחמים זרים בחזותם : תמ"א/38 ברחוב ח"י ומתחם יוספטל שמיועד להתחדשות עירונית. מצב מוצע : - חיזוק הקשרים בין שכונות הישוב באמצעות הגברת הפעילות לאורך הרחוב הראשי. - חשיפה מירבית אל השטחים הפתוחים העוטפים את המתחם מכל עבר .			
נתונים כמותיים למתחם – עיקרי ושירות					4.2.15.2
הוראות		סה"כ	תוספת למאוסר	יחידת מידה	נושא
אוכלוסיה בקיבולת ריאלית לאחר הערכת מימוש כ- 4,710 נפש.		6,410	3,854	נפש	סה"כ אוכ' צפויה
צפיפות ממוצעת 4 יח"ד/ד'.		1,800	1,080	יח"ד	מגורים
גובה 2 קומות.					
אחוזי בניה ממוצעים 84%.					
175 יח"ד ו-28,000 מ"ר מתוך הסה"כ מיועדים להתחדשות עירונית ברחובות אלון ואלה (תא שטח 111).		334,300	199,300	מ"ר	
ניתן להמיר שטח ממגורים לאכסון מלונאי, ובלבד ששך השטחים לשימוש זה לא יעלה על 5% מהשטח למגורים במתחם.					
		2,500	1,200	מ"ר	מסחר ומשרדים
שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי המצורפת לתכנית זו.				מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
				דונם	שטח ציבורי פתוח
בכל חצר חקלאית ניתן להמיר עד 150 מ"ר לתיירות חקלאית, בהתאם לסעיף 4.1.9 ס"ק 14.		800	800	מ"ר	מבנים חקלאיים



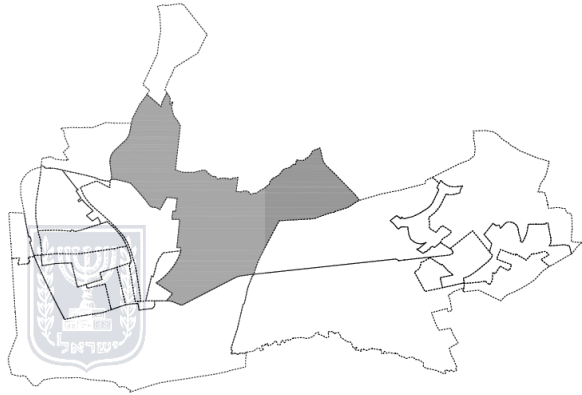
4.2.15.3	הוראות נוספות
א. הוראות בינוי	1. תשמר פתיחות והמשכיות רחובות קיימים אל השטחים הפתוחים, ללא הפנייתם ותוך שמירת מבט מפנים הישוב החוצה, בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע ובנספחים, בהמשך ככל הניתן לרחובות ושבילים קיימים במתחם 14. 2. תכנון רחובות חדשים בתאי שטח 113, 149 יהיה בהמשך לרחובות הקיימים בגבולותיהם, תוך שמירת מבט רחוק וגישה אל השטח הפתוח ואל חורשת האלונים בתא שטח 84. 3. תוספות בניה או בניה חדשה במגרש ריק יתוכננו ללא דרכים חדשות המפצלות את החלקות הקיימות, אלא תוך שמירה על גודל ופרופורציות המגרשים הקיימים ועל קו הבניין המאושר. 4. בחלקות צרות וארוכות בניצב לרחוב, יוקצה שטח לדרך גישה בקווי המגרש, כך שמקומות החניה יהיו בפנים המגרש וישמרו מבטים רחוקים מהרחוב. 5. יש להקצות שטח בתחום המגרש למקום חניה נוסף או שניים, לפי שטח הדירה הנוספת ולשיקול מהנדס המועצה המקומית. 6. בתכנית מפורטת המציעה תוספת יח"ד במגרש, התכנית המקסימלית תהיה 50%. 7. למעט תא שטח 111, צפיפות המגורים תהיה עד 4 יח"ד לדונם.
ב. גובה	1. גובה מירבי יהיה עד 2 קומות, למעט תא שטח 156 בו הגובה המירבי יהיה עד 3 קומות, ובהתאם להנחיות נספח השלד היישובי. 2. תותר תוספת קומה לאורך רחובות ראשיים, המסומנים כציר מיוחד: ח"י והרימון.
ג. התחדשות עירונית תא שטח 111	1. בתא שטח זה תוכן תכנית מפורטת להתחדשות עירונית, בהתאם להמלצות נספח השלד היישובי ונספח חברתי כלכלי. 2. הפיתוח יעשה תוך התחשבות בכושר הנשיאה של התשתיות הקיימות, לרבות דרכים ושטחים ציבוריים, ותוך שמירה על רציפות שבילים בהמשך לרחובות קיימים, הקפדה על קווי מבט רחוקים לשטח הפתוח וקישוריות מירבית. 3. צפיפות וגובה יקבעו בתכנית מפורטת. 4. תכנית כאמור תתוכנן בהתייחס לעקרונות הבאים: א. בינוי בעל אופי מרקמי ב. שילוב צירים לתנועת הולכי הרגל, דרכם אפשר יהיה לחצות את השכונה, בין מרכז הישוב לשטחים הפתוחים בדרום-מזרח.
ד. חצרות חקלאיות	1. יותרו חצרות חקלאיות ביעוד מגורים בתא שטח 129. 2. בחצרות החקלאיות יותרו השימושים הבאים: סככות לאחסון מיכון חקלאי; מחסנים לאחזקת תשומות חקלאיות; מבנים לעיבוד ואריזה וטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית. למען הסר ספק לא יותר גידול בעלי חיים בחצרות חקלאיות. 3. השטח הכולל של המבנים בחצר החקלאית, המיועדים לפעילות חקלאית, לא יעלה על 400 מ"ר. 4. תכנית מפורטת הכוללת פעילות תיירותית, תבטיח הסדרת פתרון מתאים לנגישות וחניה. 5. תכנית מפורטת תכלול, בהתאם לצורך ולפי העניין, הנחיות לצמצום מטרדים סביבתיים מחצרות חקלאיות למגורים ושימושים גובלים.

4.2.16.3	הוראות נוספות
א. הוראות בינוי	1. תשמר פתיחות והמשכיות רחובות ושבילים קיימים אל השטחים הפתוחים, ללא הפנייתם ותוך שמירת מבט מפנים הישוב החוצה. 2. תוספות בניה או בניה חדשה במגרש ריק יתוכננו ללא דרכים חדשות המפצלות את החלקות הקיימות, אלא תוך שמירה על גודל ופרופורציות המגרשים הקיימים ועל קו הבניין המאושר. 3. בחלקות צרות וארוכות בניצב לרחוב, יוקצה שטח לדרך גישה בקווי המגרש, כך שמקומות החניה יהיו בפנים המגרש וישמרו מבטים רחוקים מהרחוב. 4. יש להקצות שטח בתחום המגרש למקום חניה נוסף או שניים, לפי שטח הדירה הנוספת ולשיקול מהנדס המועצה המקומית. 5. בתכנית מפורטת המציעה תוספת יח"ד במגרש, התכנית המקסימלית תהיה 50%. 6. צפיפות המגורים תהיה עד 4 יח"ד/ד'.
ב. גובה	גובה מירבי יהיה עד 2 קומות ובהתאם להנחיות נספח השלד היישובי.
ג. מגורים ביישוב כפרי תאי שטח 152-154	1. בתאי שטח 152-154 תותר הקמת מבנים חקלאיים, בהתאם להוראות המפורטות ביעוד 'קרקע חקלאית' בתאי שטח עם הנחיות מיוחדות (סעיף 3.17.2 ב'). 2. תותר תוספת יחידת דיור אחת למלאי המאושר בכל נחלה בתאי שטח אלו. תכנית מפורטת תקבע הנחיות למיקום, תכנית, שטח והוראות בינוי נוספות ליחידות הדיור הנוספות, כך שיתאפשר ציפוף נוסף בעתיד.
ד. שצ"פ נחל עדה	1. בתכנית מפורטת לתאי שטח 22-23 יתוכנן פארק פתוח המשלב שיקום של נחל, שבילי הליכה ואתנחתאות. 2. בתכנון מפורט של רצועת הנחל, יתוכנן שיקום וטיפול נוף הנחל ואיכויותיו האקולוגיות. יושם דגש על חתך נחל טבעי, מורכבות מבנית, צמחייה טבעית, תוך שילוב אקולוג בתכנון. לאורך הנחל יתוכננו שבילי הליכה, אופניים, ומוקדי מנוחה ושיבה. התכנון יעשה בתאום עם רשות הניקוז. 3. התכנית תציע רמת פיתוח אקסטנסיבית, המשלבת היבטי אקולוגיה, נוף וחינוך. 4. יושם דגש על קשר מהפארק למערכת הירוקה הישובית המוצעת בהתאם לעקרונות נספח נופי סביבתי משולב. 5. תכנית כאמור תכלול הוראות בדבר שמירת המערכות הטבעיות והנופיות וטיפול ערכי טבע ונוף לאורך הרצועה, שימור בתי הגידול שבהם ולמעבר בע"ח לאורכם ובסביבתם.
ה. חצרות חקלאיות	6. יותרו חצרות חקלאיות ביעוד מגורים במתחם זה. 7. בחצרות החקלאיות יותרו השימושים הבאים: סככות לאחסון מיכון חקלאי; מחסנים לאחזקת תשומות חקלאיות; מבנים לעיבוד ואריזה וטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית, תיירות חקלאית. למען הסר ספק לא יותר גידול בעלי חיים בחצרות חקלאיות. 8. השטח הכולל של המבנים בחצר החקלאית, המיועדים לפעילות חקלאית, לא יעלה על 400 מ"ר, מתוכם עד 150 מ"ר לתיירות חקלאית. 9. תכנית מפורטת הכוללת פעילות תיירותית, תבטיח הסדרת פתרון מתאים לנגישות וחניה. 10. תכנית מפורטת תכלול, בהתאם לצורך ולפי העניין, הנחיות לצמצום מטרדים סביבתיים מחצרות חקלאיות למגורים ושימושים גובלים.
ו. מסדרון אקולוגי	בתכנית בשטח לבינוי שהוא בסמוך או בשולי המסדרון האקולוגי: יקבעו הוראות לממשק ולצמצום ההשפעות של התכנית אל מחוץ לשטח לבינוי אל תוך המסדרון האקולוגי הסמוך, לרבות קביעת חיץ בינה לבין המסדרון והתייחסות לתאורה, גידור, רעש ומינים פולשים.

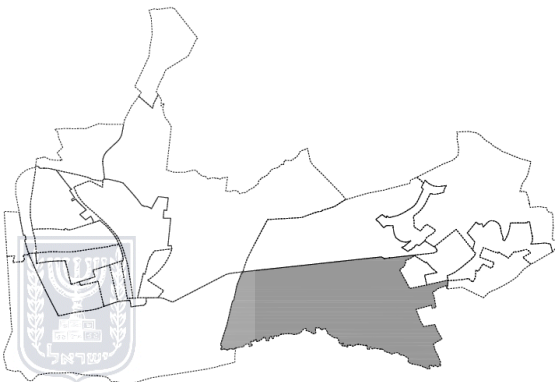
מתחם 17 – שכונה מערבית חדשה בגבעת עדה		4.2.17																																				
תיאור המתחם		4.2.17.1																																				
	שטח המתחם: כ- 160 ד'. המתחם ממוקם במערב גבעת עדה, בין המרקם הקיים במתחם 14 לבין דרך אזורית מס' 653. מצב קיים: - שטחים חקלאיים מעובדים. - מצב מוצע: - פיתוח שכונת מגורים, בהמשך לשכונות קיימות ובחשיפה רבה לשטחים הפתוחים. - פיתוח מוקד מסחרי שכונתי, בסמכות לדרך ארצית מס' 653.																																					
נתונים כמותיים למתחם – עיקרי ושירות		4.6.17.2																																				
<table><tr><th>נושא</th><th>יחידת מידה</th><th>תוספת למאוסר</th><th>סה"כ</th><th>הוראות</th></tr><tr><td>סה"כ אוכל צפוי</td><td>נפש</td><td>1,720</td><td>1,720</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">מגורים</td><td>יח"ד</td><td>480</td><td>480</td><td>צפיפות ממוצעת 6 יח"ד/ד'. גובה 3 קומות.</td></tr><tr><td>מ"ר</td><td>91,800</td><td>91,800</td><td>אחוזי בניה ממוצעים 114%.</td></tr><tr><td>מסחר ומשרדים</td><td>מ"ר</td><td>5,100</td><td>5,100</td><td></td></tr><tr><td>מבנים ומוסדות ציבור</td><td>מ"ר</td><td></td><td></td><td>שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי המצורפת לתכנית זו.</td></tr><tr><td>שטח ציבורי פתוח</td><td>דונם</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>					נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	סה"כ אוכל צפוי	נפש	1,720	1,720		מגורים	יח"ד	480	480	צפיפות ממוצעת 6 יח"ד/ד'. גובה 3 קומות.	מ"ר	91,800	91,800	אחוזי בניה ממוצעים 114%.	מסחר ומשרדים	מ"ר	5,100	5,100		מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר			שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי המצורפת לתכנית זו.	שטח ציבורי פתוח	דונם			
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות																																		
סה"כ אוכל צפוי	נפש	1,720	1,720																																			
מגורים	יח"ד	480	480	צפיפות ממוצעת 6 יח"ד/ד'. גובה 3 קומות.																																		
	מ"ר	91,800	91,800	אחוזי בניה ממוצעים 114%.																																		
מסחר ומשרדים	מ"ר	5,100	5,100																																			
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר			שטחי הציבור יוקצו בהתאם להוראות התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי המצורפת לתכנית זו.																																		
שטח ציבורי פתוח	דונם																																					
הוראות נוספות		4.6.17.3																																				
א. הוראות בינוי - תכנית מפורטת תבטיח את תכנון השכונה בהמשך לשלד שכונת המגורים הקיימת בגבולה, תוך שמירת מבטים רחוקים אל השטחים הפתוחים בדרום. - רחוב ח"י ימשיך מערבה, בתוואי ישר ככל הניתן, עד למפגש עם דרך אזורית מס' 653 ויהווה שדרה ראשית לשכונה, בהתאם לעקרונות נספח תנועה. - בקרבת הצומת עם דרך 653 יתוכנן מרכז מסחרי יישובי. - השכונה תתוכנן בבניה מרקמית, בהתאם לעקרונות נספח שלד יישובי. - תכנית מפורטת תקבע את תוואי הרחובות הפנימיים, תוך שמירה על רשת שתי וערב התואמת את תוואי רחוב ח"י. - תכנית מפורטת תציע שבילים וצירי מבט פתוחים משכונת המגורים ומשטחי הציבור בה, אל נחל עדה. - תכנית מפורטת תקבע תוואי מדויק של צירי הולכי רגל המסומנים בתשריט מצב מוצע. - צפיפות מגורים ממוצעת 6 יח"ד/ד'.																																						
ב. גובה - גובה מירבי יהיה 3 קומות ובהתאם להנחיות נספח השלד היישובי. - תותר תוספת קומה לאורך רחוב ח"י, המסומן כציר מיוחד.																																						
ג. מסדרון אקולוגי בתכניות בשטח לבינוי שהוא בסמוך או בשולי המסדרון האקולוגי: יקבעו הוראות לממשק ולצמצום ההשפעות של התכנית אל מחוץ לשטח לבינוי אל תוך המסדרון האקולוגי הסמוך, לרבות קביעת חץ בינה לבין המסדרון והתייחסות לתאורה, גידור, רעש ומינים פולשים.																																						

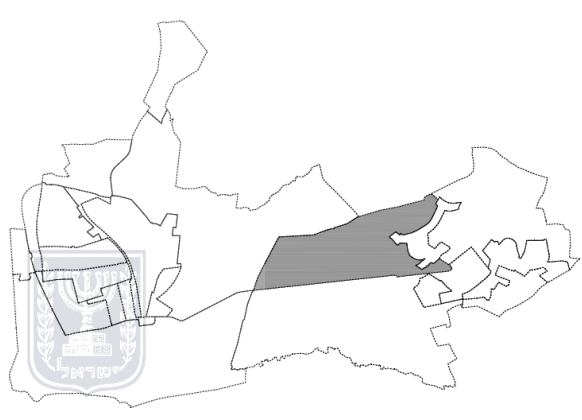
מתחם 18 – קרקע חקלאית		4.2.18																	
תיאור המתחם		4.2.18.1																	
	שטח המתחם : כ- 4,360 ד'. המתחם ממוקם מזרעם לבנימינה ולדרך הבורג' מצב קיים : - מבנה הבורג'. - שטחים חקלאיים מעובדים. - שמורת טבע אחו בנימינה. מצב מוצע : - שימור נוף בקעת הנדיב כקרקע חקלאית מעובדת, כחלק ממסדרון רצף אקולוגי. - מרחב חיפוש למבנים חקלאיים. - שימור שמורת אחו בנימינה ודיוק גבולותיה. - טיילת לאורך נחל עדה ולאורך המסילה המתכננת.																		
נתונים כמותיים למתחם – עיקרי ושירות		4.2.18.2																	
<table><tr><th>נושא</th><th>יחידת מידה</th><th>תוספת למאוסר</th><th>סה"כ</th><th>הוראות</th></tr><tr><td>תיירות ומסחר (תא שטח 191)</td><td>מ"ר</td><td>0</td><td>1,200</td><td>גובה קומה 1. אחוזי בניה ממוצעים 40% לפי תכנית תקפה ש/1141/ב.</td></tr><tr><td>מבנים חקלאיים</td><td>מ"ר</td><td>0</td><td>28,900</td><td>זכויות בניה מאושרות לפי תכנית ש/23 א'.</td></tr></table>					נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	תיירות ומסחר (תא שטח 191)	מ"ר	0	1,200	גובה קומה 1. אחוזי בניה ממוצעים 40% לפי תכנית תקפה ש/1141/ב.	מבנים חקלאיים	מ"ר	0	28,900	זכויות בניה מאושרות לפי תכנית ש/23 א'.
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות															
תיירות ומסחר (תא שטח 191)	מ"ר	0	1,200	גובה קומה 1. אחוזי בניה ממוצעים 40% לפי תכנית תקפה ש/1141/ב.															
מבנים חקלאיים	מ"ר	0	28,900	זכויות בניה מאושרות לפי תכנית ש/23 א'.															
הוראות נוספות		4.2.18.3																	
א. הנחיות מיוחדות		התחומים המסומנים בתשריט מצב מוצע בהנחיות מיוחדות מהווים תחום חיפוש למבנים חקלאיים, על פי סעיף 3.17.2 ב' בהוראות תכנית זו ובהתאם לעקרונות נספח חקלאות.																	
ב. אקולוגיה		1. בתכנית יקבעו הוראות לממשק ולצמצום ההשפעות של התכנית אל מחוץ לשטח לבינוי אל תוך המסדרון האקולוגי הסמוך, לרבות קביעת חיץ בינה לבין המסדרון והתייחסות לתאורה, גידור, רעש ומינים פולשים. 2. תכנית מפורטת תבטיח שמירה על מסדרונות אקולוגיים למעבר חופשי של מינים, תוך שימור כלל בתי הגידול לאורכו של ציר נחל עדה : א. מסדרון אקולוגי בתחום בקעת הנדיב- הימנעות מפיתוח בינוי בלב הבקעה, למעט מבנים חקלאיים במקומות המסומנים. ב. מסדרונות אקולוגיים ברצועת נחל עדה ורצועת מפעלי נחלי מנשה- תכנית לפיתוח בקרבת רצועות הנחלים תכלול הוראות בדבר שמירת המערכות הטבעיות והנופיות וטיפול ערכי טבע ונוף לאורך הרצועה, שימור בתי הגידול שבהם ולמעבר בע"ח לאורכם ובסביבתם. ג. תכנית מפורטת יתייחסו לעקרונות נספח נופי - סביבתי המצורף לתכנית זו.																	
ג. שמורת טבע		תכנית מפורטת להרחבת שמורת טבע 'אחו בנימינה' לא תהווה שינוי לתכנית הכוללנית.																	

 1. תאי שטח 418-419 ביעוד שטח פתוח מיועדים להרחבה עתידית של דרך 4, לפי תמ"א/42, בהמשך למסדרון המאושר בתמ"א/10. 2. תאי שטח 420,423 ישמשו כשטח עתידי לפיתוח מחלף, על פי תכנית מפורטת. 3. תכנון מפורט של חיבור תחבורתי (מחלפים) מוצע לדרך 4 יחויב בתיאום עם גוף התשתית הרלוונטי, בפרט קצא"א ותש"ן.	ד. שטח פתוח
תכנית מפורטת בתאי שטח 261,295,267,291 ביעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, הכוללת שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ובכלל זה מבני משק חי (דירים, רפתות, אורוות, לולים), תדרש להכנת מסמך הגנה על מי תהום (על פי הנחיות תמ"א/1) וקבלת חוות דעת רשות המים.	ה. הגנה על מי תהום
התכנון המפורט של הדרך המוצעת בתא שטח 361 יותנה בבחינה תנועתית, כך שהחיבור החל עם תא שטח 318 ומשוך להפרדה המפלסית הקיימת, יוסדר בהתאמה.	ו. דרך מקומית 652

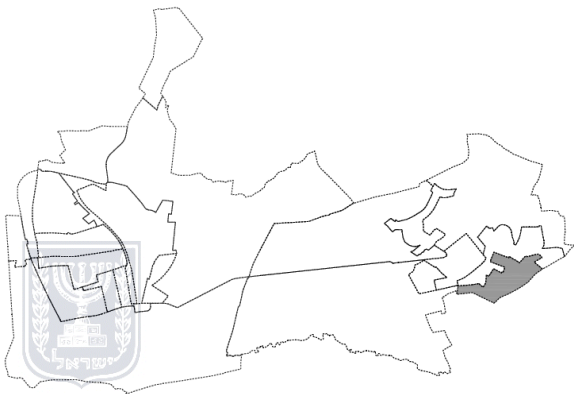
מתחם 19 – קרקע חקלאית					4.2.19									
תיאור המתחם					4.2.19.1									
		שטח המתחם : כ- 4,400 ד'. המתחם ממוקם ממזרח לבנימינה. מצב קיים : - שטחים חקלאיים מעובדים. - עורק נחל תנינים ותעלת תמסח. מצב מוצע : - שימור נוף בקעת הנדיב כקרקע חקלאית מעובדת, כחלק ממסדרון רצף אקולוגי. - מרחב חיפוש למבנים חקלאיים. - טיילות לאורך נחל תנינים ותעלת תמסח. - שימור שטח פתוח, כולל הימנעות מפיתוח תכנית מפורטת מאושרת לתעשייה.												
נתונים כמותיים למתחם – עיקרי ושירות					4.2.19.2									
<table><tr><td>נושא</td><td>יחידת מידה</td><td>תוספת למאוסר</td><td>סה"כ</td><td>הוראות</td></tr><tr><td>מבנים חקלאיים</td><td>מ"ר</td><td>0</td><td>11,700</td><td>זכויות בניה מאושרות לפי תכנית ש/23 א'.</td></tr></table>					נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	מבנים חקלאיים	מ"ר	0	11,700	זכויות בניה מאושרות לפי תכנית ש/23 א'.
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות										
מבנים חקלאיים	מ"ר	0	11,700	זכויות בניה מאושרות לפי תכנית ש/23 א'.										
הוראות נוספות					4.2.19.3									
א. הנחיות מיוחדות		התחומים המסומנים בתשריט מצב מוצע בהנחיות מיוחדות מהווים תחום חיפוש למבנים חקלאיים, על פי סעיף 3.17.2 ב' בהוראות תכנית זו ובהתאם לעקרונות נספח חקלאות. בתאי שטח 277-279 תותר הקמת מבנה חקלאי, בכפוף לסעיפים 4.1.9-4.1.10 ובהתאם לעקרונות נספח החקלאות ונספח השלד היישובי. מיקום המבנה יהיה בקצה החלקה המרוחק מנחל תנינים או מתעלת תמסח.												
ב. אקולוגיה		1. בתכניות יקבעו הוראות לממשק ולצמצום ההשפעות של התכנית אל מחוץ לשטח לבינוי אל תוך המסדרון האקולוגי הסמוך, לרבות קביעת חיץ בינה לבין המסדרון והתייחסות לתאורה, גידור, רעש ומינים פולשים 2. תכנית מפורטת תבטיח שמירה על מסדרונות אקולוגיים למעבר חופשי של מינים, תוך שימור כלל בתי הגידול לאורכו של צירי הנחלים תמסח ותנינים : א. מסדרון אקולוגי בתחום בקעת הנדיב- הימנעות מפיתוח בינוי בלב הבקעה, למעט מבנים חקלאיים במקומות המסומנים. ב. מסדרונות אקולוגיים ברצועת נחל תנינים ורצועת מפעלי נחלי מנשה- תכנית לפיתוח בקרבת רצועות הנחלים תכלול הוראות בדבר שמירת המערכות הטבעיות והנופיות וטיפול ערכי טבע ונוף לאורך הרצועה, שימור בתי הגידול שבהם ולמעבר בע"ח לאורכם ובסביבתם. ג. תכניות מפורטות יתייחסו לעקרונות נספח נופי - סביבתי המצורף לתכנית זו.												



מתחם 20 – קרקע חקלאית					4.2.20									
תיאור המתחם					4.2.20.1									
		שטח המתחם : כ- 3,820 ד'. המתחם ממוקם בלב המועצה המקומית, מדרום לדרך אזורית 653. מצב קיים: - שטחים חקלאיים מעובדים. - עורק נחל עדה. מצב מוצע: - שימור נוף בקעת הנדיב כקרקע חקלאית מעובדת, כחלק ממסדרון רצף אקולוגי. - מרחב חיפוש למבנים חקלאיים. - טיילת לאורך נחל עדה.												
נתונים כמותיים למתחם – עיקרי ושירות					4.2.20.2									
<table><tr><td>נושא</td><td>יחידת מידה</td><td>תוספת למאוסר</td><td>סה"כ</td><td>הוראות</td></tr><tr><td>מבנים חקלאיים</td><td>מ"ר</td><td>15,000</td><td>15,000</td><td></td></tr></table>					נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	מבנים חקלאיים	מ"ר	15,000	15,000	
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות										
מבנים חקלאיים	מ"ר	15,000	15,000											
4.2.20.3 הוראות נוספות														
א. הנחיות מיוחדות		התחומים המסומנים בתשריט מצב מוצע בהנחיות מיוחדות מהווים תחום חיפוש למבנים חקלאיים, על פי סעיף 3.17.2 ב' בהוראות תכנית זו ובהתאם לעקרונות נספח חקלאות. בתא שטח 276 תותר הקמת מבנה חקלאי, בכפוף לסעיפים 4.1.9-4.1.10 ובהתאם לעקרונות נספח החקלאות ונספח השלד היישובי. מיקום המבנה יהיה בקצה החלקה המרוחק מנחל ברקן.												
ב. אקולוגיה		1. בתכניות יקבעו הוראות לממשק ולצמצום ההשפעות של התכנית אל מחוץ לשטח לבינוי אל תוך המסדרון האקולוגי הסמוך, לרבות קביעת חיץ בינה לבין המסדרון והתייחסות לתאורה, גידור, רעש ומינים פולשים. 2. תכנית מפורטת תבטיח שמירה על מסדרונות אקולוגיים למעבר חופשי של מינים, תוך שימור כלל בתי הגידול לאורכו של ציר נחל עדה: א. מסדרון אקולוגי בתחום בקעת הנדיב- הימנעות מפיתוח בינוי בלב הבקעה, למעט מבנים חקלאיים במקומות המסומנים. ב. מסדרונות אקולוגיים ברצועת נחל עדה ורצועת מפעלי נחלי מנשה- תכנית לפיתוח בקרבת רצועות הנחלים תכלול הוראות בדבר שמירת המערכות הטבעיות והנופיות וטיפול ערכי טבע ונוף לאורך הרצועה, שימור בתי הגידול שבהם ולמעבר בע"ח לאורכם ובסביבתם. ג. תכניות מפורטות יתייחסו לעקרונות נספח נופי - סביבתי המצורף לתכנית זו.												
ג. שמורת טבע		תכנית מפורטת להרחבת שמורת טבע 'אחו בנימינה' לא תהווה שינוי לתכנית הכוללת.												

מתחם 21 – קרקע חקלאית					4.2.21									
תיאור המתחם					4.2.21.1									
		שטח המתחם : כ- 2,150 ד'. המתחם ממוקם בלב המועצה המקומית, ממערב לשכונת ההרחבה גבעת עדה. מצב קיים : - שטחים חקלאיים מעובדים. מצב מוצע : - שימור נוף בקעת הנדיב כקרקע חקלאית מעובדת, כחלק ממסדרון רצף אקולוגי. - מרחב חיפוש למבנים חקלאיים. - טיילת לאורך נחל עדה.												
נתונים כמותיים למתחם – עיקרי ושירות					4.2.21.2									
<table><tr><td>נושא</td><td>יחידת מידה</td><td>תוספת למאוסר</td><td>סה"כ</td><td>הוראות</td></tr><tr><td>מבנים חקלאיים</td><td>מ"ר</td><td>48,000</td><td>48,000</td><td></td></tr></table>					נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	מבנים חקלאיים	מ"ר	48,000	48,000	
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות										
מבנים חקלאיים	מ"ר	48,000	48,000											
הוראות נוספות					4.2.21.3									
א. הנחיות מיוחדות		התחומים המסומנים בתשריט מצב מוצע בהנחיות מיוחדות מהווים תחום חיפוש למבנים חקלאיים, על פי סעיף 3.17.2 ב' בהוראות תכנית זו ובהתאם לעקרונות נספח חקלאות. בתא שטח 281 תותר הקמת מבנה חקלאי, בכפוף לסעיפים 4.1.9-4.1.10 ובהתאם לעקרונות נספח החקלאות ונספח השלד היישובי. מיקום המבנה יהיה בקצה החלקה המרוחק מנחל עדה.												
ב. אקולוגיה		1. בתכניות יקבעו הוראות לממשק ולצמצום ההשפעות של התכנית אל מחוץ לשטח לבינוי אל תוך המסדרון האקולוגי הסמוך, לרבות קביעת חיץ בינה לבין המסדרון והתייחסות לתאורה, גידור, רעש ומינים פולשים. 2. תכנית מפורטת תבטיח שמירה על מסדרונות אקולוגיים למעבר חופשי של מינים, תוך שימור כלל בתי הגידול לאורכו של ציר נחל עדה : א. מסדרון אקולוגי בתחום בקעת הנדיב- הימנעות מפיתוח בינוי בלב הבקעה, למעט מבנים חקלאיים במקומות המסומנים. ב. מסדרונות אקולוגיים ברצועת נחל עדה ורצועת מפעלי נחלי מנשה- תכנית לפיתוח בקרבת רצועות הנחלים תכלול הוראות בדבר שמירת המערכות הטבעיות והנופיות וטיפול ערכי טבע ונוף לאורך הרצועה, שימור בתי הגידול שבהם ולמעבר בע"ח לאורכם ובסביבתם. ג. תכניות מפורטות יתייחסו לעקרונות נספח נופי - סביבתי המצורף לתכנית זו.												



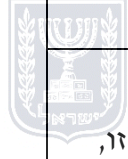
מתחם 22 – קרקע חקלאית					4.2.22
תיאור המתחם					4.2.22.1
		שטח המתחם : כ- 440 ד'. המתחם ממוקם מדרום לגבעת עדה. מצב קיים : - שטחים חקלאיים מעובדים. - חורשות אלונים. מצב מוצע : - שימור נוף בקעת הנדיב כקרקע חקלאית מעובדת. - מרחב חיפוש למבנים חקלאיים. - שימור חורשות האלונים, כולל הימנעות מפיתוח תכנית מפורטת מאושרת למגורים.			
נתונים כמותיים למתחם – עיקרי ושירות					4.2.22.2
נושא		יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
מבנים חקלאיים		מ"ר	7,500	7,500	
הוראות נוספות					4.2.22.3
א. הנחיות מיוחדות		התחומים המסומנים בתשריט מצב מוצע בהנחיות מיוחדות מהווים תחום חיפוש למבנים חקלאיים, על פי סעיף 3.17.2 ב' בהוראות תכנית זו ובהתאם לעקרונות נספח חקלאות.			
ב. אקולוגיה		תכנית מפורטת תבטיח שמירה על מסדרונות אקולוגיים למעבר חופשי של מינים, תוך שימור כלל בתי הגידול:			
		1. מסדרון אקולוגי בתחום בקעת הנדיב- הימנעות מפיתוח בינוי בחורשות האלונים, למעט מבנים חקלאיים במקומות המסומנים.			
		2. תכניות מפורטות יתייחסו לעקרונות נספח נופי - סביבתי המצורף לתכנית זו.			

מתחם 23 – קרקע חקלאית					4.2.23									
תיאור המתחם					4.2.23.1									
		שטח המתחם : כ- 2,200 ד'. המתחם ממוקם מצפון לגבעת עדה. מצב קיים : - שטחים חקלאיים מעובדים. - עורק נחל עדה. - חורשת אלונים. מצב מוצע : - שימור נוף בקעת הנדיב כקרקע חקלאית מעובדת. - מרחב חיפוש למבנים חקלאיים. - טיילת לאורך נחל עדה. - שימור החורשה ודיוק גבולותיה.												
נתונים כמותיים למתחם – עיקרי ושירות					4.2.23.2									
<table><tr><td>נושא</td><td>יחידת מידה</td><td>תוספת למאוסר</td><td>סה"כ</td><td>הוראות</td></tr><tr><td>מבנים חקלאיים</td><td>מ"ר</td><td>51,000</td><td>51,000</td><td></td></tr></table>					נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	מבנים חקלאיים	מ"ר	51,000	51,000	
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות										
מבנים חקלאיים	מ"ר	51,000	51,000											
הוראות נוספות					4.2.23.3									
א. הנחיות מיוחדות		התחומים המסומנים בתשריט מצב מוצע בהנחיות מיוחדות מהווים תחום חיפוש למבנים חקלאיים, על פי סעיף 3.17.2 ב' בהוראות תכנית זו ובהתאם לעקרונות נספח חקלאות. בתא שטח 280 תותר הקמת מבנה חקלאי, בכפוף לסעיפים 4.1.9-4.1.10 ובהתאם לעקרונות נספח החקלאות ונספח השלד היישובי. מיקום המבנה יהיה בקצה החלקה המרוחק מנחל עדה.												
ב. אקולוגיה		תכנית מפורטת תבטיח שמירה על מסדרונות אקולוגיים למעבר חופשי של מינים, תוך שימור כלל בתי הגידול לאורכו של ציר נחל עדה : - מסדרון אקולוגי בתחום בקעת הנדיב- הימנעות מפיתוח בינוי בחורשות האלונים, למעט מבנים חקלאיים במקומות המסומנים. - מסדרונות אקולוגיים ברצועת נחל עדה ורצועת מפעלי נחלי מנשה- תכנית לפיתוח בקרבת רצועות הנחלים תכלול הוראות בדבר שמירת המערכות הטבעיות והנופיות וטיפול ערכי טבע ונוף לאורך הרצועה, שימור בתי הגידול שבהם ולמעבר בע"ח לאורכם ובסביבתם. - תכניות מפורטות יתייחסו לעקרונות נספח נופי - סביבתי המצורף לתכנית זו.												



5. הוראות נוספות

5.1	תשתיות
5.1.1	כללי: - קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים. - ככל האפשר, יישמרו רצועות לקווי תשתית תת-קרקעיים בתכנית המפורטת, בצמידות לדרכים, מדרכות ורצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עקרון של איחוד ושילוב תשתיות. - תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.
5.1.2	מערכות דרכים, תנועה וחניה כללי: כל תכנית תתייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה ותחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה. שבילי אופניים: שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח התנועה, הנספח הנופי - סביבתי, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם. - תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו. חניה: תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר כדין בתחום הרשות. - תכנית מפורטת הכוללת חציית מסילת רכבת תהיה בתיאום עם רכבת ישראל.
5.1.3	חשמל ומערכות תקשורת - תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו, אם וככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל. - תכנית בתחום פרודור קו מתח ראשי, המחייבת את הסטתו, תכלול הוראות המבטיחות כי פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי. - תכנית מפורטת למבנים בסמוך לתחנות השנאה ולהיפך תכלול דוח הערכת סיכונים וחישוב רמות קרינה, לאחר התייעצות עם הגורם הסביבתי המוסמך, המוודא עמידה בסף החשיפה לשדה אלקטרומגנטי המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם משרד הבריאות. - כל תכנית הכוללת הקמת מתקני חשמל חדשים תכלול הוראות המוודאות עמידה בסף החשיפה לשדה אלקטרומגנטי המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם משרד הבריאות. - תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת החשמל. - תכנית מפורטת תכלול התייחסות למיקום חדרי השנאה, בעדיפות למיקום במתקנים תת קרקעיים. לא תותר הקמת חדרי השנאה בתחום מבנים המשמשים למוסדות חינוך ובתחום גני משחקים לילדים. 'מסדרון תשתיות עילי' – בתחומי יחולו הוראות התכנית שמכוחה הוא חל, לא יותר כל בינוי או פיתוח בתחומי, אלא באישור חברת החשמל. 'מגבלות בניה, קו מתח עליון' – לא תותר כל בניה או פיתוח בתחום מגבלות בניה מקו מתח עליון, אלא בתאום עם חברת החשמל.

    	5.1.4 ביוב 1. תכנון מערכת הביוב בישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם מהנדס הרשות המקומית. 2. תכנית מפורטת המוסיפה בינוי בהיקף של מעל 100 יח"ד תלווה בנספח ביוב שיציג את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת על כל מרכיביה (מאספים, תחנות שאיבה לביוב וכיו"ב) וכולל פתרון הקצה, לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שידרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה. 3. במידה וכלל הנספח שינויים ביחס לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו ו/או לתכנית האב המאושרת לביוב, יפורטו בו השינויים האמורים. הנספח ילווה בחו"ד משרד הבריאות. 4. תכנית מפורטת הכוללת מעל 100 יח"ד או יוצרת 100 מ"ק שפכים, לפי הקטן שביניהם, תכלול הוראה המתנה מתן היתרי בניה מכוחה בקיום פתרון קצה במתקן טיפול בשפכים, המטפל בשפכים לרמה נדרשת עפ"י החוק, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה בתיאום עם משרד הבריאות. 5. תכנית מפורטת לתעשייה תכלול, ככל שיידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בניה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום. 6. תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות. 7. עם הגעת אוכלוסית המועצה המקומית ל- 17,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב לביוב הנותנת מענה לקיבולת תכנית המתאר. 8. עם הגעת אוכלוסית המועצה המקומית ל- 20,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד ו/או שטחים לתעשייה ותעסוקה, אלא אם קיים פתרון קצה העומד בהוראות כל דין ותקן. 9. באישור הועדה המחוזית ובהתייעצות עם משרד הבריאות ניתן יהיה לפטור מהוראת סעיף זה. 10. בתכניות מפורטות באזורים הותיקים או בצמידות אליהם, המוסיפות 30 יח"ד חדשות ומעלה, יוסף תנאי להיתר בניה בנושא ביוב, המחייב הקמה ו/או שדרוג מערכות ביוב מרכזי קיימות שהתכנית אמורה להתחבר אליהן. 11. תנאי לאישור תכניות מפורטות בתחום אזור המגן של קידוח 'בנימינה 1' יהיה אישור משרד הבריאות. 12. תכניות מפורטות בקרבת 'מפעל נחלי מנשה' יחויבו בקבלת התייחסות משרד הבריאות.
 	5.1.5 אספקת מים 1. תכנון מערכת אספקת המים בישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, ובתיאום עם ומהנדס הרשות המקומית. 2. תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים העירונית, בתיאום עם מהנדס הרשות. 3. כל תכנית מפורטת המוסיפה 200 יח"ד ומעלה תלווה בנספח מים שיערך בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו ולתכנית האב למים התקפה לאותה עת. הנספח יתואם עם רשות המים ומשרד הבריאות. 4. תכנית מפורטת שבתחומה עוברת רצועת מים לתכנון או רצועה אופציונלית, כמסומן בנספח המים, תתואם עם רשות המים. 5. עם הגעת אוכלוסיית המועצה המקומית ל- 17,000 נפשות, לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה יח"ד, אלא אם אושרה תכנית אב למים, הנותנת מענה לתוספת האוכלוסיה המבוקשת. 6. תכנית מפורטת הכוללת בשטחה קו מקורות תהיה בתיאום עם חברת מקורות.

רדיוס מגן מקידוח: 1. תכניות מפורטות המוסיפות מעל 100 יח"ד בתחום רדיוסי המגן של קידוח בנימינה, כמסומן בנספח תשתיות מים וביוב של תכנית זו, יתאמו לתקנות בריאות העם (רדיוסי מגן). 2. תכניות מפורטות בתחום רדיוסי המגן יחייבו חוות דעת סביבתית אשר תכלול התייחסות לזיהום מי הקידוח ותציע פתרונות להקטנת פוטנציאל הזיהום. חוות הדעת תועבר לאישור משרד הבריאות. 3. קווי ביוב בתחום רדיוסי המגן יונחו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.	5.1.6
ניקוז ושימור מי נגר עילי 1. לתכנית מפורטת הכוללת מעל 100 יח"ד / שטחה מעל 50 דונם- הגדול מבין השניים, יוכן נספח ניקוז והידרולוגיה בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון. 2. הנספח יספק פתרונות ניקוז לשטח התכנית ויוכן בהתאם להוראות תמ"א 34 ב/3 ותמ"א 34 ב/4. 3. הנספח יציג פתרון ניקוז לשטחי הבינוי עד פתרון הקצה (נחל או תעלת ניקוז באחריות רשות הניקוז). למען הסר ספק- אין לקבוע כי פתרון הניקוז יהיה העברת מי הנגר אל השטחים החקלאיים, ללא ביצוע חיבור ניקוזי מתאים לנחל או תעלת ניקוז. 4. תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו ולהוראות תמ"א 34 ב/3 ותמ"א 34 ב/4 לעדכוניהן. א. נחלים ורצועות השפעה: תכניות ובקשות להיתרים בתחום הנחלים ורצועות השפעה שלהם יחייבו בחוות דעת רשות הניקוז האזורית. ב. רצועת המגן של מפעלי מנשה: תכניות ובקשות להיתרים בתחום רצועת ההשפעה של מפעל המים "מפעלי מנשה" כמסומן בתשריט נספח הניקוז יחייבו בחוות דעת רשות המים. ג. פשט הצפה: יאסר בינוי בתחום פשטי הצפה, כולל חממות, ללא אישור רשות הניקוז האזורית. מוסד תכנון רשאי להתיר על פי תכנית, בתחומי פשטי ההצפה המסומנים בתשריט, כל שימוש ובלבד ששוכנע מוסד תכנון כי הפעילויות המוצעות יביאו בחשבון את תפקידו של השטח כמוססת זרימה, ובהתאם לחוות דעת רשות הניקוז האזורית. תכנית בתחום פשט הצפה תתייחס לרום הפיתוח ותיתן מענה להגנה מנזקי הצפות בתחומה.	5.1.7

5.2 איכות סביבה	
א. כללי: 1. תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אויר, זיהום מים וריח וכד', משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים לרעש, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך. 2. על אף האמור בפרק 3, ניתן לקבוע בתכנית המפורטת הוראות ותנאים שיגבילו או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם, בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, איכות הסביבה ושימור משאבי מים.	א.
ב. בניה ירוקה: תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן ולפי העניין, הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לתקן התקף, לרבות התייחסות לעקרונות המפורטים בנספח נופי-סביבתי משולב המצורף לתכנית זו.	ב.

ג.	פסולת- כללי: הטיפול בפסולת לסוגיה יערך על פי המפורט בתמ"א 1 על עדכונה. פסולת מוצקה ועודפי עפר: 1. תכנית מפורטת תכלול הנחיות לטיפול בפסולת בנין ועודפי עפר, לרבות פירוט אמצעים שיבטיחו את פינויים לאתר מוסדר, ובמידת האפשר גם אמצעים למיחזור הפסולת. 2. תכנית מפורטת לבניה של מעל 1,000 יח"ד תכלול במסגרתה שטח יעודי לתחנת מעבר זמנית לטיפול בפסולת בנין. 3. תכנית מפורטת שבתחומה קיים מתקן תשתית לטיפול בפסולת (תחנת מעבר/מתקן טיפול תרמי/אתר הטמנה) תכלול, ככל שנדרש, תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית, שיוכנו לפי הוראות תמ"א 4/16 והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה. פסולת ביתית ומיחזור: תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה יעודיים ופינויים לאתר מאושר.
ד.	מניעת זיהום קרקע ומים: 1. תכניות מפורטות באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות תמא/34 ב/4 על עדכונה. 2. כל תכנית החלה בתחום רדיוסי מגן סביב לקידוחי מי שתיה, תתואם עם הגורם הסביבתי המוסמך, הכל בהתאם להוראות חוק בריאות העם על תיקונו. 3. תכנית מפורטת בקרבת ערוצי הנחלים תכלול הוראות למעבר תשתיות בסביבת הנחל והססתן במקרה הצורך. הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום הנחל וקביעת תנאים למתן היתרי בנייה בהתאם. 4. מרחק תחנת שאיבה לשפכים מנחלי תנינים/עדה/ברקן לא יקטן מ-50 מ' מגדות הנחלים. התחנה לא תימצא בתחום פשט הצפה בהסתברות של 1 ל-50 שנה, אלא באישור ועדת המשנה לביוב של הועדה המחוזית לתכנון ובניה.
ה.	חומרים מסוכנים: 1. ככלל, יש להימנע ממיקום של מפעלים, המשתמשים בחומרים מסוכנים בכמויות המהוות סיכון סביבתי, בסמוך למבנים המיועדים למגורים, למבני ציבור ולמסחר. 2. תכנית מפורטת הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תקבע הוראות לטיפול בהם, שינועם ואחסנתם, בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים המוסמכים.
5.3	סיכוני רעידות אדמה
	1. לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה. 2. תכנית מפורטת אשר אזור רגישות כלול בשטחה או גובל בו, תכלול סקרים וחוות דעת, בהתאם להנחיות הנספח האמור. 3. תכנית מפורטת כאמור תטמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכיה.
5.4	מבנים ואתרים לשימור
	1. יש לקרוא הוראות אלו עם נספח השימור המצורף לתכנית זו. 2. נספח השימור המנחה של תכנית זו יספק את המידע לקביעת אתרים, מבנים, מתחמים ומכלולים לשימור בישוב, ואת הרקע התכנוני שישמש בסיס לנושא זה בתכנית מפורטת. 3. תכנית מפורטת שכוללת בתחומה מתחם, מכלול או אתר לשימור או חלק מהם, כמסומן בנספח השימור, תתייחס להנחיות נספח השימור של תכנית זו ותלווה במסמך תיעוד מקדים ובנספח שימור, בהתאם להחלטת מוסד התכנון. 4. הוראות התכנית יכללו הנחיות מפורטות לנושא השימור, לרבות הנחיות למתן היתרי בניה. 5. מסמכי התיעוד יוכנו על ידי בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור. תכולת המסמכים והיקפם יהיו בהתאם להנחיות התיעוד של מינהל התכנון התקפות בזמן הכנתם ובהתאם להנחיות הועדה לשימור. 6. תנאי לדיון בתכנית בועדה המקומית יהיה דיון בועדת השימור המקומית.

6. ביצוע התכנית

6.1 שלבי ביצוע התכנית

7.1.1

6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

7.2.1

1. הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.
2. אחת לשנה תגיש הועדה המקומית לועדה המחוזית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.
3. הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של של מטרות התכנית הכוללנית והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסייה בשנה/שנתיים האחרונות ולצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבנייה למגורים ולתעסוקה בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות והיקף ואופי השטחים שהוקצו ו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה. בהתבסס על נספח המעקב ובקרה המצורף לתכנית זו.

6.3 מימוש התכנית

7.3.1

יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית המועצה המקומית ל- 66,800 נפש.



7.1 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

7.1.1 מגיש התכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
ל.ר.				מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה		קרן היסוד 3, בנימינה					
ל.ר.				רשות מקרקעי ישראל		שד' פל"ים 15, חיפה					
ל.ר.				ועדת היגוי בין-משרדית		בית הדפוס 12, ירושלים					

7.1.2 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכלית	דורית שפינט	54577663		גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		טירת הכרמל, קרן היסוד 15	04-8580077			office@gordon-ltd.co.il
מנהל פרויקט	יואב דן			אביב AMCG	511301657	העבודה 27, ראש העין		052-5202881		Yoav.dan@avivmcg.com
אדריכלית נוף	טלי טוף	69494276		אדריכלות נוף טוף סרגוסי	512887050	קרית טבעון	04-6415717		04-6415719	tt@ts-landscape.co.il
מהנדס תחבורה	דורון מגיד	5674222	36003	ש.קרני מערכות תנועה ותחבורה		ישראל 46, חיפה	04-8244468	054-4717703		doron@kami-eng.com
יועץ חברתי	שני חניקיס-ברק	32187932		אביב AMCG	511301657	העבודה 27, ראש העין	073-2590280	052-2305920		Shani.hinkis@avivmcg.com
יועצת חקלאות	לירון אמדור	27193838				אילת 14 חיפה		052-4337298		amdurliron@gmail.com



Nilly.malka@avivmco.com		052-3226171	073-2590291	העבודה 27, ראש העין	511301657	אביב AMCG		38735478	נילי מלכה	יועצת סביבה	
Sharon.bandh@gmail.com		054-2553131		דן 17, ראש העין		במידה-תכנון עירוני ופיתוח אסטרטגיה עסקית		28728533	שרון בנד	יועצת תיירות	
inbaleng@gmail.com		050-7705325	04-6778733	מסד 45 149900 ד.ג. גליל תחתון	515189504	ענבל הנדסה בע"מ		37679743	ענבל אברהם	יועצת מים, ניקוז וביו	
giladygl@gmail.com	1534-68024444	054-4825522	04-8602444	ת.ד. 85 ראש פינה 121000		גלעדי גליה, אדריכלית	26763	51211647	גלי גלעדי	יועצת שימור	
hassone@netvision.net.il		054-4641838	03-5353603	בגין מנחם 68, קרית אונו	514698349	אהוד חסון יעוץ כלכלי ועסקי בע"מ		58464355	אהוד חסון	יועץ כלכלי	
anatbenvo@gmail.com		052-5703379		חיבת ציון 6, רעננה				28034254	ברקאי נבו ענת	יועץ שיתוף ציבור	
office@ecolog.co.il			08-9475222	רחובות 3 פקיס	513300483	אקולוג הנדסה בע"מ		28924769	אורי דור	גיאולוג	





7.2 חתימות

מגיש התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	משרד ממשלתי/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

