

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0665356

שטח ציבורי פתוח משולב בשכונה 8 ושטח מגורים בשכונה 2 בקיסריה



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/03/2021

להפקיד את התכנית לדוד

28/06/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת שטחים במרכז קיסריה - את שטח הפארק שבשכונה 8 ומגרש בצפון שכונה 2. החברה לפיתוח קיסריה והמועצה האזורית חוף הכרמל יוזמות תכנית זו במטרה לאפשר:

א. הסדרת המתחם הציבורי קיים המשמש לצרכי ספורט, פנאי ושבט הצופים של הישוב (בשכונה 8), תוך הסדרת הנגישות והחניה בשטח ומתן זכויות בניה למשך פיתוחו לצרכים הני"ל. התכנית קובעת מגוון שימושים לצרכי ציבור לרבות שרותי חינוך, קהילה רווחה ושרותי חרים בהיקף של 885 מ"ר.

ב. שינוי יעוד של מגרש המיועד למבני ציבור בשכונה 2 ואשר נמצא כי אין צורך פרוגרמטי בו, ליעוד מגורים אי, תוך התאמת זכויות הבניה בו לפי היתרי בניה שהוצאו בשכונה זו ולתכניות המאושרות החלות על שטחי המגורים הגובלים ושינוי בקו בנין. היקף שטחי הבניה במגרש מגורים זה הינם 477 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שטח ציבורי פתוח משולב בשכונה 8 ושטח מגורים בשכונה 2 בקיסריה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
303-0665356	מספר התכנית	
61.400 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	191322
קואורדינאטה Y	712610

1.5.2 תיאור מקום

שטח ציבורי במרכז שכונה 8 ומגרש בצפון מזרח שכונה 2 בקיסריה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: קיסריה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קיסריה	התמר	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10620	מוסדר	חלק	43	353

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
08/07/1965		1197	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 44 ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/ 44
17/10/1963	95	1042	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 41 ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/ 41



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריאל פרוינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אריאל פרוינד		תשריט מצב מוצע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		5	20/10/2020	רונית מרטון-דוידוביץ	16: 03 09/03/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		24	30/05/2021	ניר מעוז	09: 45 31/05/2021		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	17/06/2021	מיכאל סייג	20: 44 21/06/2021	בינוי ונוף	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 800	1	30/05/2021	ניר מעוז	09: 45 31/05/2021		לא
תנועה	מנחה	1: 500		09/05/2021	ליאת אסרף	15: 36 09/05/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		30/05/2021	אריאל פרוינד	10: 21 31/05/2021		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה האזורית חוף הכרמל	עין כרמל	עין כרמל		04-8136214	04-8136295	handasa@h carmel.org.i
	פרטי			החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ	קיסריה	האשל (1)	2	04-6174416	04-6174416	odedb@cae sarea.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3001, פארק התעשייה קיסריה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה האזורית חוף הכרמל	עין כרמל	עין כרמל		04-8136214	04-8136295	handasa@hcarmel.o rg.il
פרטי			החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ	קיסריה	האשל (1)	2	04-6174416	04-6174416	odedb@caesarea.co m

(1) כתובת: ת.ד. 3001, פארק התעשייה קיסריה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund.co.il
מתכנת	יועץ	רונית מרטון-דוידוביץ		ד.מ.ר תכנון ופיתוח ערים ואזורים בע"מ	תל אביב- יפו	סנה משה	21	03-6475137		dmr@dmr.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	מיכאל סייג	114668	האדמה הטובה- אדריכלות נוף	עתלית	(1)		04-8203717	077-3203717	office@nof.org.il
מהנדס	יועץ תחבורה	ליאת אסרף	2995458	שילוב - הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	טירת כרמל	אתגר (2)	5	077-7090750	077-7090752	shiluv-eng@012.net.il
אגרונום	סוקר עצים	ניר מעוז		נ. מעוז אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	077-5302668	077-2031522	maozni@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון בע"מ מדידות ותכנון הנדסי	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292	04-9931277	modeday@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 5686.

(2) כתובת: ת.ד. 2048.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת מתחם ציבורי קיים בשכונה 8 ומגרש מגורים בשכונה 2 בקיסריה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- ב. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת.
- ג. שינוי יעוד קרקע משטח למבני ציבור לאזור מגורים א'.
- ד. קביעת זכויות בניה.
- ה. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.
- ו. קביעת הוראות למניעת מטרדים.
- ז. שינוי קו בנין קדמי למגרש המגורים (מ-6 מ' ל-4 מ').
- ח. שינוי קו בנין אחורי למגרש המגורים (מ-5 מ' ל-4 מ').
- ט. שינוי גודל מגרש מינימלי (למגרש מגורים) מ-1 דונם ל-673 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מוצעת	6
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר לבנין ציבורי	676	1.10
שטח ציבורי פתוח	60,726.8	98.90
סה"כ	61,402.8	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,957.17	3.19
מגורים א'	673.92	1.10
שטח ציבורי פתוח	38,065.44	62
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	20,704.17	33.72
סה"כ	61,400.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מיועד למבנים לצורכי פנאי, ספורט, תרבות, חינוך, דת, קהילה, רווחה ושרותי חירום, למתקני ומגרשי ספורט פתוחים, לפיתוח נופי סביבתי, לשבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, לחניה ולמעבר תשתיות, לרבות חדר טרפו קיים.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	מיועד למבנה מגורים.
4.2.2	הוראות
א	מרתפים
	<ol style="list-style-type: none"> שטח המרתף לא יחרוג מקו היקף קומת הקרקע. גובהו המקסימלי של המרתף לא יעלה על 2.45 מ'. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה עצמה (מקומת הקרקע). לא תותר כניסה חיצונית נפרדת למרתף, למעט כניסה ויציאה לרכב פרטי במידה והמרתף משמש לחניה. קומת המרתף לא תבלוט באף חזית מעל פני הקרקע. יש להבטיח פתרון ניקוז ואורור נאות לקומת המרתף. פתחים למרתף יהיו באמצעות חצרות אנגליות בלבד, אשר יותרו כ"בליטה" מחוץ לקווי הבניין.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	מיועד לגינון ונטיעות ליצירת חיץ חזותי, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים ומעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	השטח ישמש לכבישים למעבר כלי רכב, מדרכות, שבילי אופניים, מעבר קווי תשתית, טיפול נופי וכד'.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
										מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	שרות				
0	0	0	0		1	5	4.5	885		30	(1) 855	37495	2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	4	1	2	(2) 8	30	477	202	33	242	673	1	מגורים א'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. לא יותר ניוד זכויות ממתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לקונכיה / במת מופעים עד 150 מ"ר ולשירותי חירום עד 230 מ"ר.

(2) 8 מ' מעל גובה מדרכה בחזית.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>היתרי בניה בתחום התכנית יכללו תכנית בינוי (למגרש השצ"פ המשולב באב"צ בלבד) פיתוח ותשתיות לכל שטח המגרש בו יבוקש ההיתר, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים. תכנית הבינוי והפיתוח והתשתיות הנ"ל תכלול : גובה 0.00 של המבנים, פתרונות תשתיות כולל חיבור התשתיות לכל מגרש, פיתוח השטחים הציבוריים לרבות שטח השביל הכלול בתכנית, שמירה על עצים בוגרים, תכנון הדרך המשולבת והחניות הציבוריות שבתחומה. תכנית הבינוי תציג ותתייחס למימון מלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>א. מספר מקומות החניה וחישובם יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת הבקשות להיתרי בניה. ב. החניה תהיה בתחום המגרש. ג. בתחום החניה שבתא שטח מס' 2 ינטעו עצים רחבי עלים לכל 4-7 חניות.</p>
<p>6.3</p>	<p>תשתיות</p> <p>א. ביוב</p> <ol style="list-style-type: none"> אישור חיבור לרשת הביוב הציבורית יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב הציבורית הקיימת. קווי ביוב חדשים בתחום התכנית יהיו עשויים מחומרים עמידים ואטומים. <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים הציבורית או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות.</p> <p>ג. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ה. תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעת בתחום תכנית זו תהייה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ו. מיזוג אוויר ומערכות</p> <p>במידה ויתוכננו מערכות על גג המבנה יש להסדיר מקום למערכות כולל פתרון מסתור, והן לא יבלטו בכל צורה מעל גובה מסתורם. במידה והגג הינו משופע דוד השמש יהיה בחלל הגג.</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>






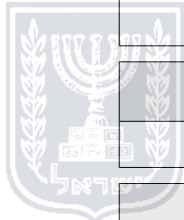
6.4	חשמל
	<p>ב. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תייל חשוף - 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד - 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תייל חשוף או מצופה - 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' ה. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' ו. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' ז. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל ח. ארון רשת - 1 מ' ט. שנאי על עמוד - 3 מ'</p> <p>מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהיא מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים לשימור</p> <p>1. עץ בוגר המסומן לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כקוטר הנוף ולא פחות מ-3 מ' ממרכז גזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p>



שמיירה על עצים בוגרים	6.5
<p>3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>ג. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית. מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>ד. תנאי לרישוי:</p> <p>1. במסגרת היתר הבניה יקבעו הנחיות לשימור העצים השטח.</p> <p>2. העתקת עצים תבוצע בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.</p> <p>3. כריתת עץ תבוצע בכפוף למימוש ערך חלופי - קבלת כתב התחייבות / ערבות בנקאית.</p> <p>4. ביצוע כריתה ו/או העתקת עץ תעשה בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ה. במעמד היתר הבניה ייבחן מחדש מעמד העצים בתיאום עם פקיד היערות.</p>	
ניהול מי נגר	6.6
<p>א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי</p>	



	ניהול מי נגר	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>מיים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור תכנון שטחים אלו בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי, בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	מבנים קיימים	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>מבנים קיימים הבנויים כחוק, שהשימוש בהם תואם לתכנית, לא ייחשבו כסותרים תכנית זו, אף אם הם אינם תואמים את הוראות הבניה. כל תוספת בנייה תהיה לפי הוראות התכנית.</p> <p style="text-align: right;">עתיקות</p> <p>6.8</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש, על ידי רשות העתיקות, ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו, כפי שנקבע בדין תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ו-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.9
	<p>ביצוע הבניה יהיה בכפוף לנקיטת הצעדים הבאים המיועדים להקטין את הרעש בשלב הבניה:</p> <p>1. שעות עבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.9 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	
<p>2. כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקנים למניעת מפגעים (רעש מציוד בניה) 1979.</p> <p>3. יש לרכז את הפעילות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש של התושבים הגרים באזור.</p>	
6.10 תנאים למתן היתרי בניה	
א. אישור תשריט חלוקה למתחם השצ"פ המשולב תואם לתכנית זו ע"י הועדה המקומית.	
6.11 הפקעות ו/או רישום	
השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.	
6.12 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

7. ביצוע התכנית							
7.1 שלבי ביצוע							
<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">מספר שלב</th> <th style="text-align: center;">תאור שלב</th> <th style="text-align: center;">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">לי"ר</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	לי"ר		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	לי"ר						
7.2 מימוש התכנית							
זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה.							



תכנון זמין
מונה הדפסה 28