

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0803072

מרכז תרבות ומוסדות ציבור קיסריה



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:

08/12/2021

להפקיד את התכנית לדוד

03/05/2022

י"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

בהתאם לתכנית המתאר של קיסריה 303-0368142 המאושרת, התכנית קובעת את תא שטח 203 למבני ציבור להרחבת המרכז הישובי בשכונה 3 קיסריה והמיועד לשרת את כלל תושבי הישוב. התכנית מציעה מגרש בשטח של כ- 19 דונם להקמת מרכז תרבות ומבני ציבור לקיסריה. המרכז מצטרף למתחם קיים של מבני ציבור הכוללים את ביה"ס קיסריה, בית הכנסת ומועדון הנוער. התכנית מציעה בהתאם לתכנית מתאר קיסריה שינוי יעוד משצ"פ בתכנית ג/462 (תא שטח מס' 1) למוסדות ומבני ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מרכז תרבות ומוסדות ציבור קיסריה

303-0803072

מספר התכנית

19.359 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	191386
קואורדינאטה Y	713054

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח לשכונה 3 מדרום למתחם בית הכנסת

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	שד רוטשילד		

שכונה ממזרח לשכונה 3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10620	מוסדר	חלק		304

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/10/1963		30	1039	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית חכ/ 43 /ג/ 462 בתחום תכנית זו	החלפה	462 /ג/ 43 /חכ/
26/08/2021		10158	9841	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 303-0368142. הוראות תכנית 303-0368142 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	303-0368142



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל שלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל שלם		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי מנחה	11: 16 28/03/2022	דוד נופר	13/03/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	16: 51 29/03/2022	ליאת אסרף	28/02/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח הדרולוגיה וניקוז - הוראות	06: 35 19/01/2022	שמואל בדולח	17/01/2022			מנחה	ניקוז
לא	נספח הידרולוגיה וניקוז - תשריט	06: 36 19/01/2022	שמואל בדולח	17/01/2022	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים וביוב - הוראות	06: 36 19/01/2022	שמואל בדולח	17/01/2022	7		מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב-תשריט	06: 37 19/01/2022	שמואל בדולח	17/01/2022	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	ערכיות העצים - טבלאות וצילומים	09: 17 28/03/2022	שבתאי גונן	24/03/2022	15		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	09: 16 28/03/2022	שבתאי גונן	24/03/2022	1	1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	06: 59 11/01/2022	רחל שלם	05/01/2022	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	(1)		04-8136215	04-8136295	handasa@h carmel.org.i
	פרטי			החברה לפיתוח קיסריה	קיסריה	פארק התעשייה) (2		04-6174887	04-6174887	rano@caesa rea.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל.

(2) כתובת: 510107378.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	(1)		04-8136215	04-8136295	handasa@hcarmel.o rg.il
פרטי			החברה לפיתוח קיסריה	קיסריה	פארק התעשייה) (2		04-6174887	04-6174887	rano@caesarea.com

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל.

(2) כתובת: 510107378.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	(1)		04-8136215	04-8136295	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
rano@caesarea.com	04-6174887	04-6174887		פארק התעשייה (2)	קיסריה	קרן קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד				בעלים

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל.

(2) כתובת: ת.ד. 3001 פארק העסקים קיסריה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
rachel1shalem@gmail.com	077-4703788	04-6396837	32	הבונים	הבונים		27756	רחל שלם	עורך ראשי	אדריכלית
shiluv-l@012.net.il		077-7090750		(1)	טירת כרמל		2995458	ליאת אסרף	יועץ תחבורה	מהנדסת תנועה
hgm@hgm-eng.co.il		073-7903902	7	(2)	נתניה		6533	שמואל בדולח	יועץ	מהנדס אזרחי
office@trees.co.il				(3)	כוכב יאיר			שבתאי גונן	סוקר עצים	אגרונום
modeday@netvision.net.il	04-9931277	04-9835292		(4)	רמת ישי		640	משה מרין	מודד	מודד מוסמך
david@nofararchitects.com	03-6918787	03-6918585	32	נחלת יצחק	תל אביב-יפו		19692	דוד נופר	אדריכל	אדריכל

(1) כתובת: ת.ד. 2048 טירת כרמל.

(2) כתובת: גיבורי ישראל 7 נתניה.

(3) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר 4486400.

(4) כתובת: ת.ד. 792.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

עיבוי המרכז הישועי בקיסריה לצרכי ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור עבור הקמת מרכז תרבות ומוסדות ציבור בקיסריה



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

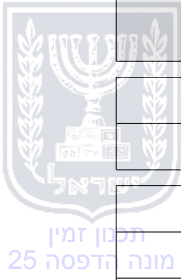
יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	19,359.53	100
סה"כ	19,359.53	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	19,359.53	100
סה"כ	19,359.53	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מיועד למבנים לצרכי ציבור, רווחה, דת, בריאות, מבנים לצרכי תרבות חינוך וקהילה, בילוי ופנאי וכן שירותים מונציפאליים. מסחר נלווה לשירות באי מבני הציבור כגון: קפטריה ומזנון, גלריות וכד'.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח המסחר יהיה לשימוש נלווה בלבד למבנה הציבור. לא תותר בניית שטח המסחר בלבד אלא כחלק מהמבנה הציבורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										ש"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות				עיקרי
20	5	5	5	2	4	16 (4)	50	185	35814	60 (3)	(2)	5 (1)	120%	19359	1	מבנים ומוסדות ציבור

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:

שטח המסחר הנילווח למבנה הציבור לא יעלה על 2% מסך השטח העיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: למתקנים טכניים, מיגון, אחסון שטחי שירות לתחזוקת המבנים.
- (2) על חשבון השטח העיקרי המותר מעל לכניסה.
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לחניה תת-קרקעית ושטחי שירות לתחזוקת המבנים.
- (4) הגובה אינו כולל מעקות ומערכות על הגג.

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1.תכנית פיתוח למגרש תוכן ע"י אדריכל נוף. התכנית תיערך בקנה מידה 1: 500 ותכלול בין השאר את הפרטים הבאים : תיאור העמדת המבנים לרבות מבני עזר, הסדרי חניה, מיתקנים לעצירת אשפה, תחנות איסוף ומיחזור, גדרות (חומרים ועצוב), פרטי פיתוח אופייניים, מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, תכנון מפורט להסדרי ניקוז נגר עילי, שוחות ביוב, גינון ופיתוח סביבתי.</p> <p>2.התכנית מאפשרת ניצול זכויות מירבי של 120% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים + 5% שטחי שירות.</p> <p>במידה ויוגשו להיתר בניה בקשה לבינוי של רק חלק מהמתחם, תצורף גם תכנית בינוי שתציג מיצוי של מלוא זכויות הבניה בתא השטח.</p> <p>התכנית תראה באופן מפורט את המבוקש בהיתר הבניה ובאופן סכמתי את פוטנציאל הבניה העתידית במתחם כולו, כולל אזור החניון התת-קרקעי ומיקום הכניסה אליו.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.2 עתיקות</p> <p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א - כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>ב - במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג - במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד - היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה - אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ובתחום מגרשי החניה הציבוריים במרכז קיסריה, בהתאם לתקן חניה תקף ובהתייחס לבינוי המוצע בכל שלב.</p> <p>חניון תת- קרקעי - ביצוע החניון התת-קרקעי יהיה לאחר מימוש בניה של 50% מהזכויות העיקריות.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.4 הפקעות ו/או רישום</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית</p> <p>בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל.</p>	<p>6.5</p>

חשמל	6.5
<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מזיר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה... 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת..... 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד..... 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי 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> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>	
ניהול מי נגר	6.6
<p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p>	



ניהול מי נגר	6.6
<p>אגן מזרחי - התכנון יכלול פיתוח נופי וגינון שיתאפשר חילחול והקטנת נפח הנגר.</p> <p>אגן מערבי - חילחול מי הנגר יהיה באמצעות מצע יציב של אגרגטים בגדלים שונים מתחת למדרכות ו/או מסעות.</p> <p>פיתוח השטח יתוכנן כך שהמים יוזרמו אל השטחים הנמוכים בהם מתוכננת השהיית מים והחדרה למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. דרכים וחניות/מגרשי חניה בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>יש לפעול בהתאם לנספח שמירה על עצים בוגרים המציין את העצים המיועדים לשימור, העתקה ועקירה ולהלן ההוראות:</p> <p>1- הוראות לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימורתו תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>2- הוראות להעתקה:</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>3- הוראות לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4- שינוי סטטוס עצים 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. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>5. נטיעות עצים חדשים</p>	





שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.</p> <p>7. רחבות* עירוניות פתוחות:</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>8. מגרשי חנייה:</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.8
<p>1. תשריט חלוקה מאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. אישור לתכנון מפורט לניקוז השטח על פי עקרונות משמרי מים.</p> <p>3. במקרה של בנייה בשלבים, התכנון של מיקום המבנה והפריסה במגרש יאפשרו בעתיד מיצוי של יתרת הזכויות.</p> <p>4. ככל שהבקשה שתוגש תכלול מיצוי חלקי של הזכויות במגרש תצורף תכנית בינוי לכל שטח המגרש שתציג פוטנציאל מיצוי מלא של זכויות הבניה בעתיד.</p>	
תשתיות	6.9
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב -</p> <p>1. מתן היתרי בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב הציבורית המחוברת לפתרון קצה,</p>	



תשתיות	6.9
<p>שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. 2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב הציבורית.</p> <p>ב. הידרנטים - למבנים חדשים נדרש קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ג. תיקשורת וחשמל- מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	



	6.10
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש חלקי של התכנית מתוכנן ב- 5 השנים הבאות

