

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-0207092

תוספת שטחי מגורים בשכונה 13 בקיסריה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
חוף הכרמל  
תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/03/2018

לאשר את התוכנית

31/05/2018



יר"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

החברה לפיתוח קיסריה יוזמת התכנית שבנדון במטרה לשנות יעוד קרקע של שטח למבני ציבור בדרום שכונה 13 למגרשי מגורים, תוך יצירת "מוצר חדש" בישוב של מגרשי מגורים קטנים יחסית למצאי בישוב. שטח התכנית 31.1 דונם ובתחומה מוצעים 17 מגרשי מגורים המכילים סה"כ 35 יח"ד, במבנים תלת משפחתיים, דו משפחתיים ובודד, עבורם התכנית קובעת זכויות בניה. התכנית משנה יעוד קרקע של מבני ציבור למגורים א', שצ"פ, שביל ודרך משולבת. כמו כן התכנית משנה יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לדרך משולבת ולמגורים א'.

בנוסף, התכנית מציעה לצמצם זכויות הבניה בתחום השטח המסחרי הכלול בה (שאושר במסגרת תכנית חכ/במ/263).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת שטחי מגורים בשכונה 13 בקיסריה

ומספר התכנית

303-0207092

מספר התכנית

31.159 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה 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	191918
קואורדינאטה Y	710395

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח בדרום שכונה 13 הכולל את המרכז המסחרי המאושר של השכונה (מגרש 955 בתכנית חכ/במ/263 המאושרת) ואת השטח הסמוך לו ממזרח (מגרש 950 בתכנית חכ/במ/263 המאושרת).

### 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	אור		
קיסריה	הכוכבים		
קיסריה	הרקיע		
קיסריה	השמש		

שכונה שכונה 13

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12299	מוסדר	חלק	87, 89, 101	94-95, 97-98

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
955, 950	חכ/ במ/ 263

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/04/1995	3091	4302		שינוי	חכ/ במ/ 263



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל פרוינד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19/03/2018	דוד אלחנתי	19/03/2018	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		01/05/2018	אריאל פרוינד	11/03/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		01/05/2018	דוד אפלבוים	13/03/2018		1: 500	מנחה	דרכים וחניות
לא	מחייב לעניין סימון העצים הבוגרים וסיווגם בלבד	01/05/2018	דוד אלחנתי	19/03/2018	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		16/08/2017	אריאל פרוינד	16/08/2017	1	1: 1250	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
	פרטי			החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ	קיסריה	האשל (1)	2	04-6174416	04-6174416	odedb@caesarea.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
פרטי			החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ	קיסריה	האשל (1)	2	04-6174416	04-6174416	odedb@caesarea.com

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

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630860	04-8630970	
חוכר				קרן קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד באמצעות החפ"ק	קיסריה	האשל (1)	2	04-6174416	04-6174416	odedb@caesarea.com



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

**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
אדריכל	סוקר עצים	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף	רמות מנשה	(1)		04-9895705	04-9895707	office@la- nof.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	דוד אפלbaum	807	אפלbaum מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	נשר	המסילה	22	04-8215583	04-8215586	medidot2013 @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	דויד אפלbaum	807	אפלbaum - מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	נשר	המסילה	22	04-8215583	04-8215586	

(1) כתובת: ד.ג. מגידו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

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

תוספת 17 מגרשי מגורים בדרום שכונה 13 בקיסריה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח למבני ציבור לאזור מגורים א', לדרך משולבת, לשטח ציבורי פתוח ושביל.
- ב. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לדרך משולבת ולמגורים א'.
- ג. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.
- ד. קביעת זכויות בניה בשטח המגורים.
- ה. הקטנת זכויות בניה בשטח מסחרי.

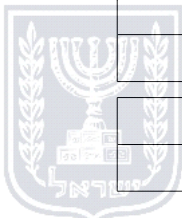


תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	50
דרך משולבת	51
מגורים א'	17 - 1
מסחר	70
שביל	40
שטח ציבורי פתוח	41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	13

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר למבני ציבור	13,249.59	42.52
דרך מאושרת	5,726.68	18.38
מסחר	9,657.31	30.99

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
8.11	2,525.52	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>31,159.1</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.38	5,726.68	דרך מאושרת
8.35	2,602.64	דרך משולבת
36.63	11,414.43	מגורים א'
30.99	9,657.31	מסחר
1.72	536.26	שביל
3.92	1,221.8	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>31,159.11</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד למבני מגורים בבניה צמודת קרקע.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. גדרות</p> <p>בבקשה להיתר בניה יש להראות את הגדרות באחד הפתרונות הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- פתרון לגינון החלקה ללא גדר כל שהיא במרווח הקדמי.</li> <li>- מגרשים אשר יש בהם בריכות שחיה - חובת גידור בגבולות המגרש.</li> <li>- מגרשים הגובלים בשביל - חובת גדר בגבול המגרש עם השביל. במידה של גדר קלה חובת חגורת בטון בגובה 20 ס"מ מעל הקרקע כבסיס לגדר הקלה.</li> </ul> <p>2. שטחי שרות</p> <p>יבנו כחלק מהמבנה הראשי ובתחום קווי הבניין.</p> <p>3. בריכת שחיה</p> <p>א. תותר הקמת בריכת שחיה אחת לכל יחידת דיור.</p> <p>ב. שטח המים של הבריכה לא יעלה על 60 מ"ר ועומק המים לא יעלה על 1.80 מ'.</p> <p>ג. שפת הבריכה תרוצף רצועה ברוחב 1 מ' לפחות.</p> <p>ד. תותר הקמת בריכות שחיה בתחומי קווי הבניין עד 2 מ' מגבול המגרש לשפת המים ו-1 מ' מגבול המגרש לשפת הריצוף.</p> <p>ה. המבנים/מתקנים הקשורים לשימוש ותפעול הבריכה יהיו תת-קרקעיים וניתן למקמם בתחומי קווי הבניין באזור הבריכה במרחק שלא יפחת מ-2 מ' מגבול המגרש.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תקרת המרתף חייבת להיות מתחת למפלס פני הקרקע ושום חלק מהמרתף לא יהיה חשוף מאף חזית.</p> <p>2. פתחים למרתף יהיו באמצעות חצרות אנגליות בלבד, אשר יותרו כ"בליטה" מחוץ לקווי הבניין.</p> <p>3. לא יותרו כניסות חיצוניות למרתף וחניות מקורות. המרתף יהיה אטום מכל צדדיו.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>תותר הקמת פרגולות המכסות מרפסות, משטחים מרוצפים, שבילים בתנאי שהפרגולה תוקם בתוך קווי הבניין.</p>
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	מיועד להקמת מרכז מסחרי.
4.2.2	הוראות
א	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

<b>4.2</b>	<b>מסחר</b>
	1. השימושים בשטח המסחרי יעמדו בכל המגבלות והתקנים למניעת מטרדי רעש, זיהום אוויר, שפכים ומטרדים נוספים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לגינון, מתקני משחק וספורט, פינות ישיבה, קירוי קל מרשתות צל, שבילים וקווי תשתית תת-קרקעיים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח למעבר כלי רכב, חניה ותשתיות קוויות תת-קרקעיות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	בתחום הדרך לא תותר כל בניה פרט למתקני דרך.
<b>4.5</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, חניה ותשתיות קוויות תת-קרקעיות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	בתחום הדרך לא תותר כל בניה פרט למתקני דרך.
<b>4.6</b>	<b>שביל</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לשביל להולכי רגל, פיתוח נופי, גינון ותשתיות קוויות תת-קרקעיות.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
									מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	מעל הכניסה הקובעת							
										שרות	עיקרי				גודל מגרש מזערי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(6) 8.5	3	(5) 35	40	(4) 35	(3)	(2)	35	(1)	17 - 1	אי מגורים	
(1)	3	3	3	1	2	(7) 13			30	43.7			12.7	31	9657	70	מסחר

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

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי בנין:

א.1. במקרה של סתירה בין קווי הבנין הקבועים בטבלה זו לאלו המסומנים בתשריט, יקבעו קווי הבנין המסומנים בתשריט.

א.2. תותר הקמת בריכות שחיה בתחום קווי בנין, עד 1 מ' מגבול המגרש לתחילת הריצוף ו-2 מ' לקו המים.

א.3. חניה שאינה מקורה תותר בתחום קווי בנין קדמי וצידי, עד גבול המגרש.

א.4. חניה מקורה תותר כחלק ממבנה המגורים בלבד וע"פ קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.

ב. לא יותר ניוד זכויות ממתחת למופס הכניסה אל מעל למפס הכניסה.

ג. גובה המבנה ימדד מפני קרקע סופית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) בכל מקרה שטחי השרות לכל יח"ד לא יעלו על 42 מ"ר, כמפורט להלן: 12 מ"ר ממ"ד, 10 מ"ר מחסן ו-20 מ"ר חניה מקורה.

במידה ויבוקשו חלקי שרות גדולים מהמפורט לעיל, ניתן יהיה לנייד שטח עיקרי לטובת שטח שרות (על חשבון שטחים אלה).

במידה וידרשו שטחי שרות אחרים, כדוגמת שטח מקורה אחר, שטח זה יופחת מהשטח למחסן ולחניה או ינויד מהשטח העיקרי (על חשבון שטחים אלה ולא בנוסף להם).

(3) בנוסף לשטחי הבניה שמעל לכניסה הקובעת, תותר בניית מרתף בגודל של עד קונטור הקומה מעל.

(4) לא כולל שטח המרתף ו-42 מ"ר שטחי שרות כמפורט בהערות 2 ו-3 שלעיל.

(5) סה"כ יח"ד בתאי שטח 1-17 יהיו 35 יח"ד. בתאי שטח 3 ו-12 יותרו 3 יח"ד בכל תא שטח, בתא שטח 11 תותר יחידת דיור אחת וביתר תאי השטח יותרו 2 יח"ד בכל תא שטח.



תכנון זמין  
מונה תדפיס 42



תכנון זמין  
מונה תדפיס 42

- (6) כולל מסתורים למערכות על הגג.
- (7) לא כולל אלמנטים להסתרת מערכות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>לפני הוצאת היתרי בניה למבני המגורים, תאושר כתנאי להיתר תכנית בינוי, פיתוח ותשתיות לכל שטח התכנית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח והתשתיות הני"ל תכלול : גובה 0.00 של המבנים, פתרונות תשתיות כולל חיבור התשתיות לכל מגרש, פיתוח השטחים הציבוריים לרבות שטח השביל הכלול בתכנית, תכנון הדרך המשולבת והחניות הציבוריות שבתחומה.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>א. מספר מקומות החניה וחישובם יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת הבקשות להיתרי בניה.</p> <p>ב. החניות תהיינה רק עם כניסה ישירה למגרש - רק בחלק הקדמי של המגרש (מרווח קדמי - צידי או קדמי).</p> <p>ג. פתרון החניה יהיה בתחום המגרש.</p> <p>ד. חניות מקורות יהיו כחלק מהמבנה ויהיו רק בתחומי קווי הבניין.</p>	
<b>6.3</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
<p>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.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
<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> <p>ב. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>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'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד - 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תייל חשוף או מצופה - 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</p> <p>ה. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ח. ארון רשת - 1 מ'</p> <p>ט. שנאי על עמוד - 3 מ'</p>	



6.4

## חשמל

מציר הקו

- א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'  
 ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

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.

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 עבודות בניה כלשהיא מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

6.5

## איחוד וחלוקה

- א. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו יבוטלו.  
 השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המסומנים בתשריט.  
 ב. לא יותר איחוד מגרשי מגורים המוגדרים בתכנית זו לכדי מגרש אחד.  
 הוראה זו תהווה הוראה שכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.

6.6

## ניהול מי נגר

- א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:  
 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.  
 יינקטו 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.  
 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.  
 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.  
 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.  
 ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים



ניהול מי נגר	6.6
<p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים 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 ובשימושים 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>	



פסולת בניין	6.7
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>א. אישור תשריט חלוקה ותצ"ר תואם לתכנית זו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. אישור תכנית בינוי ופיתוח תשתיות כמפורט בסעיף 6.1 שלעיל, ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ג. אישור הועדה המקומית לתשריט הפקעות, במידה ויידרש.</p> <p>ד. על שטח המסחר יהיה לעמוד בהוראות התכנית המאושרת חכ/במ/263.</p> <p>ה. תחנת הטרינספורמציה הקיימת שבתא שטח מס' 13 תהרס כתנאי למתן היתר בניה בתא שטח זה.</p>	

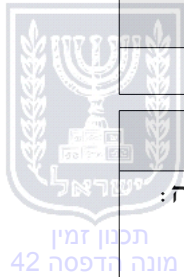


תשתיות	6.9
<p>א. ביוב אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב הציבורית יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב הציבורית הקיימת.</p> <p>ב. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים הציבורית או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות.</p>	



<b>תשתיות</b>	<b>6.9</b>
<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 אויר 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>	

<b>אקוסטיקה</b>	<b>6.10</b>
<p>על תכנית זו יחולו הוראות המיגון האקוסטי מהתכנית המאושרת חכ/במ/263.</p>	

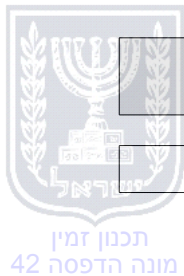


<b>היטל השבחה</b>	<b>6.11</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>	<b>6.12</b>
<p>ביצוע הבניה יהיה בכפוף לנקיטת הצעדים הבאים המיועדים להקטין את הרעש בשלב הבניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שעות עבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים.</li> <li>כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקנים למניעת מפגעים (רעש מציוד בניה) 1979.</li> <li>יש לרכז את הפעילות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש של התושבים הגרים באזור.</li> </ol>	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------



<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
<p>זמן משוער לביצוע התכנית - 10 שנים מיום אישורה.</p>	