

הוראות התכנית

תכנית מס' 307-0453159

חריש/1/י - שינוי מגרשים בשכונה צפונית

חיפה

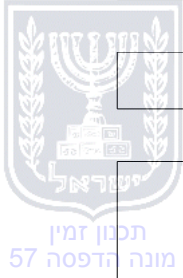
מחוז

מרחב תכנון מקומי חריש

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מתקנת את תוכנית חריש/1/א המאושרת באזור הסמוך למעי"ר לאורך דרך 6353. מטרת התוכנית היא תכנון דופן השכונה הצפונית הפונה לכביש הכניסה והגובלת במעי"ר על ידי הגדרת מתחם מגורים בצפיפות גבוהה, מוקד מסחר ותעסוקה בשכונה הצפונית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

חריש/1 - שינוי מגרשים בשכונה צפונית

307-0453159

מספר התכנית

99.770 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חריש
קואורדינאטה X	205000
קואורדינאטה Y	707600

1.5.2 תיאור מקום

במזרח שכונה הצפונית של חריש, מערבית לכביש הכניסה לחריש 6353

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונת צפונית חריש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8993	לא מוסדר	חלק		43
9071	לא מוסדר	חלק	8, 10, 25-26, 30-31, 40-41, 60-61, 64, 91-92, 96-97, 156, 158	42, 54, 58-59
8704	מוסדר	חלק		32

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חריש/1 א	210, 235, 259, 305 - 306, 342, 343, 386, 394, 753
	770, 1101, 1901 - 1902, 2001

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/10/2011	16	6304	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית חריש/1 א ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/1
21/06/2012		6435	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית חריש/1 א ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/1 א
23/12/2015	2168	7171	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חריש/1 ד. הוראות תכנית חריש/1 ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חריש/1 ד
13/03/2014	4405	6771	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית חריש/1 ה. הוראות תוכנית חריש/1 ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חריש/1 ה
12/05/2015	5580	7037	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית חריש/1 ט. הוראות תוכנית חריש/1 ט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חריש/1 ט
07/03/2017	4237	7463	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית 307-0412676 ממשיכות לחול.	שינוי	307-0412676
20/12/2016	1650	7404	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית 307-0412684 ממשיכות לחול.	שינוי	307-0412684
19/07/2018	9934	7884	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 307-0611988 ממשיכות לחול.	שינוי	307-0611988
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/מ/201 ב ממשיכות לחול.	שינוי	מק/מ/201 ב





תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חיים קהת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חיים קהת		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	16: 15 26/08/2021	חיים קהת	26/08/2021	1	1: 1000	מנחה	אדריכלות
לא	נספח תנועה מחייב לעניין מיקום הכניסות למגרשים	16: 03 12/07/2021	מנחם גולדרייך	01/07/2021	1	1: 1000	מחייב חלקית	דרכים וחניות
לא	נספח נוף- תכנית	16: 00 08/10/2021	נאוה כהן	06/07/2021	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף- חתכים וחזיתות	16: 05 12/07/2021	נאוה כהן	06/07/2021	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מים וביוב	11: 47 12/09/2021	יאיר קורנברג	12/09/2021	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח חשמל ותקשורת	17: 31 01/09/2021	סער פנקס	01/09/2021		1: 1000	מנחה	חשמל
לא	מצב מאושר	10: 43 13/02/2019	חיים קהת	12/02/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	טבלת הקצאה	14: 54 03/04/2020	שמואל פן	02/04/2020	4		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	עקרונות טבלת הקצאה לתכנית	16: 17 01/04/2020	שמואל פן	01/04/2020	4		רקע	טבלאות הקצאה

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
	משרד הבינוי והשיכון והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד ממשלתי	חיפה	שד הפליים (1)	15	04-8630666	04-8630698	hooda@moch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 272.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד ממשלתי	חיפה	שד הפליים (1)	15	04-8630666	04-8630698	hooda@moch.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 272.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8630938	04-8630938	
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית חריש	חריש	שד גמלא	1	04-6186013	04-6257436	Israel@harish.muni.il
בעלים	בעלות פרטית בחלקה 8704-32 משפחת כבהא	כמפורט בנסח חלקה 8704-32 משפחת כבהא		באמצעות עו"ד תאופיק ג'אברין	אום אל קוטוף (1)			04-6313943	04-6313803	tawfiq32@gmail.com

(1) כתובת: מעין אלתינה, ת"ד 44 אום אלפחם 30010.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חיים קהת	23190	אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115	04-8571114	architects@mansfeld-kehat.co.il
אדריכל	יועץ נופי	נאוה כהן	81094	נאוה כהן אדרי' נוף בע"מ	מעונה	(1)		04-9972642	04-9571836	office@navanof.com
אינג'	יועץ תחבורה	מנחם גולדרייך	15886	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה (2)	3	04-8681111	04-8681112	menachem@amymetom.co.il
אינג'	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין - בוכנר - קורנברג מהנדסים ויועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk-eng.co.il
מודד	מודד	יצחק בן יוסף	593	גטיניו ושות' - דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541001	03-7516356	itzhakb@datamap.com
שמאי מקרקעין	שמאי	שמואל פן	55	אינג' שמואל פן ושות'	תל אביב- יפו	(3)		03-6097111	03-6097222	spenn@netvision.net.il
חשמל	יועץ	סער פנקס	047951	סער מהנדסים בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	48	04-6996676	04-6996679	saar@saar-eng.com

(1) כתובת: משק 143.

(2) כתובת: ת.ד. 4579.

(3) כתובת: קרית עתידים בניין 4 ת"א ת.ד. 58021.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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**

1. תיקון תוכנית חריש/1/א המאושרת באזור הסמוך למע"ר.
2. הגדרת מוקד תעסוקה ותוספת יח"ד בשכונה הצפונית.
3. השלמת מערכת התנועה העירונית.
4. תכנון שטחים עבור מבנים ומוסדות ציבור.
5. המשך הטיילת הצפונית לאורך כביש הכניסה.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 57

1. שינוי ייעוד קרקע:

- 1.1 ממגורים ב' למבנה ציבור, למגורים ג', למגורים ומסחר לדרך, לשצ"פ.
- 1.2 משטח ציבורי פתוח למבני ציבור, למגורים ג' לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה לדרך ושביל.
- 1.3 ממבני ציבור לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור, למגורים ג' לשצ"פ ולדרך.
- 1.4 ממגורים ומסחר למגורים ג', למסחר ותעסוקה, לדרך ושביל.
- 1.5 מדרך למגורים ג', למסחר ותעסוקה לשצ"פ לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור ושביל.
- 1.6 מפארק/גן ציבורי לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור.
- 1.7 מקרקע חקלאית למגורים ג' ולשטחים פתוחים ומוסדות ציבור.
2. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד.
3. קביעת הוראות בנייה:
 - 3.1 קביעת זכויות בנייה
 - 3.2 קביעת צפיפות
 - 3.3 קביעת מרווחי בנייה
 - 3.4 קביעת גובה בניינים
 - 3.5 הנחיות בינוי
 - 3.6 הנחיות לעיצוב אדריכלי
4. התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים מאושרות וביטול דרכים קיימות.
5. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, וכו'.
6. קביעת הנחיות לביצוע.
7. איחוד וחלוקה בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 57

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1003
מגורים ג'	2103 - 2101, 1002
מבנים ומוסדות ציבור	412
שטח ציבורי פתוח	415 - 413, 410, 335, 334
דרך מאושרת	213, 204, 201
דרך מוצעת	214, 212, 208, 205, 203
שביל	211
מגורים ומסחר	2104
מסחר ותעסוקה	1004, 1001
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	411

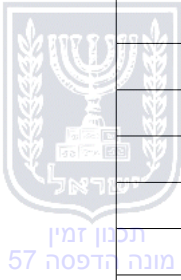
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	204, 201
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	208
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	2103, 2102
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	1004, 1001
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	415 - 413, 410, 335, 334
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	411
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	203
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	2103 - 2101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	2104
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	1001
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	411
טיילת	שטח ציבורי פתוח	335, 334
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	213, 204, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	214, 212, 208, 205, 203
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	412
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1003
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	2103 - 2101, 1002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	2104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	1004, 1001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	211
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	415 - 413, 410, 335, 334
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	411

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
41.46	41,342.8	דרך מאושרת
16.57	16,523.8	מבנים ומוסדות ציבור
15.22	15,180.7	מגורים ב'
11.70	11,663.6	מגורים ומסחר
0.82	821.7	פארק גן ציבורי
0.99	984	קרקע חקלאית
13.25	13,209.4	שטח ציבורי פתוח
100	99,726	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
37.01	36,910.61	דרך מאושרת
5.71	5,696.63	דרך מוצעת
3.15	3,142.37	מבנים ומוסדות ציבור
2.19	2,179.18	מגורים ב'
22.62	22,559.91	מגורים ג'
4.61	4,594.65	מגורים ומסחר
6.55	6,535.76	מסחר ותעסוקה
0.38	379.21	שביל
6.29	6,275.93	שטח ציבורי פתוח
11.48	11,452.77	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	99,727	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

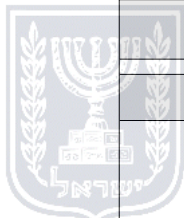
4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבנים למגורים בבנייה רוויה, בבתים משותפים. ב. חניונים ומגרשי חניה לדיירים. ג. שטחים פתוחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב. ד. מעבר לקווי תשתיות</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>א</p> <p>1- בהתאם לתכנית מאושרת חריש/1/א סעיף 4.3.2 ס"ק 4,5,12,15,18. 2- למגרש תוגש תכנית בניוי לועדה כתנאי להיתר בניה בהתאם לסעיף 6.9. 3- גינות הפרטיות: לא יותרו גינות פרטיות לכיוון הרחובות ומגרש ציבורי אחר. 4- מחסנים א. לכל דירה יבנה מחסן דירתי. ב. גודל מיזערי המחסן יהיה 4 מ"ר נטו. גודל מירבי של המחסן יהיה 10 מ"ר נטו. ג. שטח המחסן יכלל במניין שטחי השירות. ד. המחסנים יוצמדו לדירות המגורים. ה. תותר בניית מחסן בקומת המגורים ובלבד שיופרד המחסן מדירת המגורים בקיר בטון, הנגישות למחסן תיעשה מחוץ לדירה ולא תתפאשר כניסה למחסן מדירות המגורים. 5- מרפסות מקורות: א. גודל מרפסת מקורה ליח"ד יהיה 12 מ"ר בממוצע ולא יפחת מ-10 מ"ר. גודל מרבי של מרפסת מקורה לא יעלה על 14 מ"ר. לא תתאפשר סגירת המרפסת. תותר מרפסת אחת ליח"ד. ב. סגירה תחשב כסטייה ניכרת לתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 6- מרווחים וקווי בניין: א. לא יותרו מבני עזר במרווחים ולא תותר הקמתם של מבנים נפרדים ממבני המגורים, למעט מתקני אשפה ומחזור. ב. חריגה מקווי בנין תחשב לסטייה ניכרת לתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. ג. קווי הבניין התת קרקעיים יהיו עד גבול המגרש. לפחות 20% משטח המגרש יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים לצורך חלחול מי נגר. לא תותר חניה עילית במגרש למעט חניית אורחים, חניות נכים ורחבות כיבוי, פריקה וטעינה. ד. ישמר מרחק מינימלי של 15 מ' בין מבנים במגרש.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר חומרי הגמר למעטפת המבנים יהיה אבן בשיעור של 70% מפני שטח החזית. שקעים בבניין, בליטות זיזיות כגון מרפסות ואלמנטים אדריכליים כגון עמודים וקורות יכולים שלא להיות מחופים אבן. קירות תומכים יחופו באבן. פרטי הגדרות והמעקות יהיו אחידים לכל המתחם. 2. גגות המבנים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

4.1	מגורים ב'
	<p>כל המבנים ביעוד מגורים ב' יהיו עם גגות שטוחים.</p> <p>3. קולטי שמש ודודים קולטי שמש עבור דירות בכל הקומות יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. דודים של הדירות ימוקמו במסתורי כביסה קומתיים.</p> <p>4. מסתורי כביסה מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין ויבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן. מונה הדפסה 57</p> <p>5. מזגנים פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בנייה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות כך שימוקמו במרפסות הבתים, בקרקע הצמודה לבניין או על הגגות - הכול בצורה המשתלבת בתכנון הבניין.</p> <p>6. צנרת לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתוכנית הבקשה למתן היתר.</p> <p>7. מסתורי מערכות טכניות לא יהיו מערכות טכניות גליות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: חדרי מכונות, מפוחים וכד' יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p> <p>8. צוברי גז צוברי גז ימוקמו בתחום מגרש הבנייה. פתרון למיקום צוברי גז יפורט בתוכנית היתר הבנייה.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מבנים למגורים בבנייה רוויה, בבתים משותפים. ב. חניונים ומגרשי חניה לדיירים. ג. שטחים פתוחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב. ד. מעבר לקווי תשתיות</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבינוי יבטיח מרחב ציבורי עירוני איכותי וממשק נאות עם הרחוב, תוך יישום העקרונות הבאים: א. חזות כלפי הרחוב - הבינוי יציג חזית נאותה כלפי הרחוב. המבנים במגרשים יהיו צמודים לקו</p>

- הבניין הקדמי וילוו את הרחוב.
- שימושי שרות, מערכות ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בעורף הבניינים. אם לא ניתן למקם שימושי שרות, מערכות ותשתיות בעורף המגרשים, עיצוב המבנה יבטיח את שילובם במבנה ו/או הסתרתם.
- ב. תאום בין מפלס הרחוב לכניסות למבני מגורים: הכניסות מהרחובות למבני המגורים הן כניסות ראשיות. מפלסי הכניסות יתואמו עם מפלסי הרחוב באופן שמעבר רגלי ממפלס הרחוב למבנים יהיה רציף והמשכי. המבנים במגרש 2101 יתוכננו עם כניסה מדרג 6353. המבנים במגרש 2103 יתוכננו עם כניסות מרחוב B61 (רח' שוהם) ומרחוב H64 (ספיר), המבנים במגרש 2102 יתוכננו עם כניסות מדרג 6353 ומרחוב H64 (רח' ספיר).
- ג. גינות הפרטיות: לא יותרו גינות פרטיות לכיוון הרחובות ומגרש ציבורי אחר.
- ד. שטח פתוח לטובת הדיירים: השטח בקומת הקרקע בין הבניין לרחוב יוקצה לגינון וריצוף ושמש כשטח פתוח לטובת הדיירים, חופשי משימושי חניה ובינוי וללא גידור כלפי הרחוב.
- ה. תקרות מרתפי חניה - מפלסי תקרות מרתפי החניה יתוכננו כך שלא יפגעו במעבר המשכי וריצוף מהרחוב אל כניסת הבניין ובחזות מבני המגורים במבט מהרחוב.
- ו. דרוג הקומות העליונות בבניינים בני 27 קומות (הבניין המזרחי במגרש 2102 והבניין במגרש 1002): בשני המפלסים העליונים, יש ליצור נסיגה של לפחות 3 מטר מקו החזית הפונה לרחוב H6 4 (רח' ספיר).
- ז. תמהיל דירות: לפחות 20% מהדירות בכל מגרש יהיו יחידות דיור קטנות.
2. כל מגרש מהווה מתחם מגורים. לכל מגרש תוגש תכנית בינוי לוועדה כתנאי להיתר בניה בהתאם לסעיף 6.9. יותרו שינויים בהעמדת מבנים, שינוי שטחי גינון, שבילים וחניות.
3. מרווחים וקווי בניין:
- א. לא יותרו מבני עזר במרווחים ולא תותר הקמתם של מבנים נפרדים ממבני המגורים, למעט מתקני אשפה ומחזור.
- ב. חריגה מקווי בנין תחשב לסטייה ניכרת לתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- ג. קווי הבניין התת קרקעיים יהיו עד גבול המגרש. לפחות 20% משטח המגרש יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים לצורך חלחול מי נגר. לא תותר חניה עילית במגרש למעט חניית אורחים, חניות נכים ורחבות כיבוי, פריקה וטעינה.
- ד. ישמר מרחק מינימלי של 15 מ' בין מבנים במגרש.
4. מרפסות מקורות:
- א. גודל מרפסת מקורה ליחיד יהיה 12 מ"ר בממוצע ולא יפחת מ-10 מ"ר. גודל מרבי של מרפסת מקורה לא יעלה על 14 מ"ר. לא תתאפשר סגירת המרפסת. תותר מרפסת אחת ליחיד.
- ב. סגירה תחשב כסטייה ניכרת לתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
5. מחסנים
- א. לכל דירה יבנה מחסן דירתי.
- ב. גודל מיזערי המחסן יהיה 4 מ"ר נטו. גודל מירבי של המחסן יהיה 10 מ"ר נטו.
- ג. שטח המחסן יכלל במניין שטחי השירות.
- ד. המחסנים יוצמדו לדירות המגורים.
- ה. תותר בניית מחסן בקומת המגורים ובלבד שיופרד המחסן מדירת המגורים בקיר בטון, הנגישות למחסן תיעשה מחוץ לדירה ולא תתאפשר כניסה למחסן מדירות המגורים.
6. מתקנים טכניים על הגג, כדוגמת חדרי מכונות למעלית, מאגרי מים, מבנים סולריים יהיו בגובה לפי המינימום הנדרש לתפקוד המערכות הנ"ל. גובה מתקנים טכניים לא יחושב לעניין גובה



4.2	מגורים ג'
	<p>בניינים.</p> <p>7. מספר יח"ד במגרשים וגובה מבנה : תוספת גובה או יח"ד במגרשים תחשב סטייה ניכרת לתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>8. כניסות רכב למגרשים יהיו בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>9. מעבר להולכי רגל ברוחב של 8 מ' כלול בתאי שטח מס' 2103,2104. המעבר צמוד לגבול המגרשים המשותף של שני תאי השטח ומקשר את שצ"פ בתא שטח מס' 410 לכיוון מעגל התנועה. המעבר מסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי. מעבר הולכי הרגל יתוכנן בשלמות. מפלס המעבר יתואם בין שני המגרשים.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. לכל בניין מגורים יתוכנן ויוקצה אזור התכנסות, ישיבה, הצללה, מפגש ומשחק לרווחת הדיירים. בשטח מינימאלי של כ- 100 מ"ר.</p> <p>ב. החניונים התת-קרקעיים במגרשים יתוכננו כך שניתן יהיה לשתול עצים בגינות שמעליהם. לשם כך עובי מינימאלי של אדמת גן נדרש הינו 1 מטר.</p> <p>ג. רצועת הגינון בשטח המשותף תפותח ע"י היזם ותכלול ערוגות צמחיה, שיחים ועצים בהתאם להנחיית הוועדה.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר חומרי הגמר למעטפת המבנים יהיה אבן בשיעור של 80% מפני שטח החזית. שקעים בבניין, בליטות זיזיות כגון מרפסות ואלמנטים אדריכליים כגון עמודים וקורות יכולים שלא להיות מחופים אבן. קירות תומכים יחופו באבן. פרטי הגדרות והמעקות יהיו אחידים לכל המתחם.</p> <p>2. גגות המבנים כל המבנים ביעוד מגורים ג' יהיו עם גגות שטוחים.</p> <p>3. קולטי שמש ודודים קולטי שמש עבור דירות בשבע הקומות העליונות יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. דודים של הדירות בכל הקומות, ימוקמו במסתורי כביסה קומתיים.</p> <p>4. מסתורי כביסה מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין ויבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן. המסתורים יתוכננו על פי פרט ארכיטקטוני הנמצא במשרדי הוועדה.</p> <p>5. מזגנים פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בנייה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות כך שימוקמו במרפסות הבתים, בקרקע הצמודה לבניין או על הגגות - הכול בצורה המשתלבת בתכנון הבניין.</p> <p>6. צנרת לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו</p>



מגורים ג'	4.2
<p>חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתוכנית הבקשה למתן היתר.</p> <p>7. מסתורי מערכות טכניות לא יהיו מערכות טכניות גליות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: חדרי מכונות, מפוחים וכד' יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p> <p>8. צוברי גז צוברי גז ימוקמו בתחום מגרש הבנייה. פתרון למיקום צוברי גז יפורט בתוכנית היתר הבנייה.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
<p>א. מבנים ומוסדות ציבוריים למיניהם על פי סעיף 188 (ב) בחוק התכנון והבנייה. ב. בהתאם לתוכנית המאושרת 307-0611988.</p>	
הוראות	4.3.2
הוראות בינוי	א
<p>א. הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב בהתאם לתוכנית המאושרת 307-0611988. ב. לכל מגרש תוגש תכנית בינוי לועדה כתנאי להיתר בניה בהתאם לסעיף 6.9.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
<p>א. שטחים פתוחים לגינון, הן אינטנסיבי והן אקסטנסיבי, הן נטוע אדם והן חורש טבעי. ב. שבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, טיילות וכיכרות, שבילים לאופניים, ריהוט רחוב, קירות תומכים. ג. מתקני משחק וספורט לסוגיהם. ד. מתקנים מסוג מיכלים לאצירת אשפה לצרכי משתמשי שצ"פ. ה. תחנות השנאה של חברת החשמל לשימוש המגורים וחדרי תקשורת. ו. מעבר לקווי תשתיות תת קרקעיים לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב. ז. מצללות (פרגולות). ח. בית קפה/קיוסק/מסעדה בתא שטח מס' 410 ט. טיילת בתאי שטח מס' 334,335.</p>	
הוראות	4.4.2
הוראות פיתוח	א
<p>א. בהתאם לסעיף 6.9 בתקנון ב. תותר הקמה של מבנה בית קפה/קיוסק/מסעדה בשטח שלא עולה על 150 מ"ר. ג. תוגש תוכנית בינוי ופיתוח לשצ"פ (תא שטח 410) כולל מיקום בית קפה. ד. לכל שצ"פ תוגש בקשה להיתר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	בהתאם לתוכנית המאושרת חריש/1/א
4.5.2	הוראות
א	זרכים
	בהתאם לתוכנית המאושרת חריש/1/א
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	בהתאם לתוכנית המאושרת חריש/1/א
4.6.2	הוראות
א	זרכים
	בהתאם לתוכנית המאושרת חריש/1/א
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	א. שבילים להולכי רגל. ב. מעבר לקווי תשתיות תת קרקעיים לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	ריהוט חוץ : שבילים להולכי יהיו מיועדים לטיול ומנוחה, ויכללו אזורי נטיעה ופיתוח, רחבות, ריהוט חוצות. הצללה שבילים : תעשה הצללה בעצים בוגרים.
4.8	מסחר ותעסוקה
4.8.1	שימושים
	א. מסחר ב. משרדים, שירותים שונים ותעסוקה לסוגיהם כולל שירותי בריאות, מוסדות לימוד פרטיים מסוג מכללות. ג. חניונים ומגרשי חניה לעובדים ולמשתמשים. ד. שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב. ה. מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים, תחנות טרפו וכיו"ב. ו. לא יותרו שימושים תעשייתיים כבדים, בתי מלאכה, מוסכים, שטחי אחסון לחומרי גלם, שימוש או אחסון בחומ"ס או חומר רעיל. לא יותרו שימושים של אולמות שמחות.
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	במגרש 1001 : 1. גובה בניינים לא יעלה על 7 קומות מפני הקרקע הסופית ועוד קומות תת-קרקעיות לחניה. גובה קומת הכניסה יהיה עד 7 מטר. 2. גובה של קומת הקרקע תאפשר בניית יציע (גלריה) בתוך התחום המסחרי והן יחשבו כקומה

4.8	מסחר ותעסוקה
	<p>אחת לעניין גובה קומות. שטח הגלריה הינו בנוסף לשטחי הבניה המותרים. שטח הגלריה יהיה עד 50% משטח החנות בקומת הקרקע. הגלריה לא תגיע עד חזית המבנה.</p> <p>3. לפחות 70% מתוך החזית המסומנת בתשריט התוכנית בסימון זכות מעבר יבוצעו כארקה כאשר תהווה חזית מסחרית, ברוחב שלא יפחת מ-3.5 מ'. רוחב מעבר חופשי להולכי רגל ללא סחורה וללא שולחנות יהיה 2.0 מ'.</p> <p>4. מתקנים טכניים על הגג, כדוגמת חדרי מכונות למעלית, מבנים סולריים יהיו בגובה לפי המינימום הנדרש לתפקוד המערכות הנ"ל. גובה מתקנים טכניים לא יחושב לעניין גובה בניינים.</p> <p>5. תותר בנית תחנת טרפו במגרש כחלק מהמבנה.</p> <p>6. קווי הבניין התת קרקעיים יהיו עד גבול המגרש. לפחות 20% משטח המגרש יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים לצורך חלחול מי נגר.</p> <p>7. תוגש תכנית בינוי לועדה כתנאי להיתר בניה בהתאם לסעיף 6.9.</p> <p>8. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת נספח איכות אוויר לאיוורור החניונים לאישור היחידה הסביבתית המוסמכת.</p> <p>9. ישמר מרחק מינימלי של 15 מ' בין מבנים במגרש.</p> <p>10. גישת רכב לחניה במגרש תהיה מרחוב A69.</p> <p>11. קווי הבניין התת קרקעיים יהיו עד גבול המגרש. לפחות 20% משטח המגרש יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים לצורך חלחול מי נגר. לא תותר חניה עילית במגרש למעט, חניות נכים ורחבות כיבוי, פריקה וטעינה.</p> <p>במגרש 1004 :</p> <p>12. הבינוי יהיה שתי קומות. גישת רכב לחניה במגרש תהיה מרחוב A69.</p> <p>13. המבנה במגרש יהיה צמוד לקו הבניין הקדמי וילווה את רחוב H2. שימושי שרות, מערכות ותשתיות ימוקמו מאחור. מפלס הכניסה למסחר תתואם עם מפלסי רחוב H2 באופן שמעבר רגלי ממפלס הרחוב למבנים יהיה רציף והמשכי.</p> <p>14. מתקנים טכניים על הגג, כדוגמת חדרי מכונות למעלית, מבנים סולריים יהיו בגובה לפי המינימום הנדרש לתפקוד המערכות הנ"ל. גובה מתקנים טכניים לא יחושב לעניין גובה בניינים.</p> <p>15. גג המבנה יהיה שטוח.</p> <p>16. קווי הבניין התת קרקעיים יהיו עד גבול המגרש. לפחות 20% משטח המגרש יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים לצורך חלחול מי נגר. לא תותר חניה עילית במגרש למעט, חניות נכים ורחבות כיבוי, פריקה וטעינה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. צנרת לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין.</p> <p>לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתוכנית הבקשה למתן היתר.</p> <p>2. מסתורי מערכות טכניות לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: חדרי מכונות, מפוחים וכד' יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p>

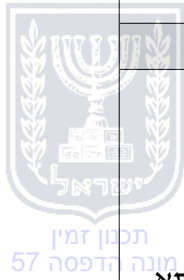




מסחר ותעסוקה	4.8
<p>3. חומרי גמר חומרי הגמר למעטפת המבנים יהיו זכוכית וחיפוי אבן.</p> <p>4. גגות המבנים כל המבנים ביעוד מסחר ותעסוקה יהיו עם גגות שטוחים.</p> <p>5. חדרי אשפה חדרי האשפה ימוקמו כחלק אינטגרלי של הבניין.</p> <p>6. מזגנים פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בנייה. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות ימוקמו על הגגות - הכול בצורה המשתלבת בתכנון הבניין ומאחורי מסתור.</p>	



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.9
שימושים	4.9.1
<p>למבנים ומוסדות ציבור</p> <p>א. מבנים ומוסדות ציבוריים למיניהם על פי סעיף 188 (ב) בחוק התכנון והבנייה. ב. בהתאם לתוכנית המאושרת 307-0611988.</p> <p>לשטחים הפתוחים</p> <p>א. שטחים פתוחים לגינון, הן אינטנסיבי והן אקסטנסיבי, הן נטוע אדם והן חורש טבעי. ב. שבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, טיילות וכיכרות, שבילים לאופניים, ריהוט רחוב, קירות תומכים. ג. מתקני משחק וספורט לסוגיהם. ד. מתקנים מסוג מיכלים לאצירת אשפה לצרכי משתמשי שצ"פ. ה. תחנות השנאה של חברת החשמל לשימוש המגורים וחדרי תקשורת. ו. מעבר לקווי תשתיות תת קרקעיים לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב. ז. מצללות (פרגולות).</p>	
הוראות	4.9.2
<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב בהתאם לתוכנית המאושרת 307-0611988. ב. למגרש תוגש תכנית בינוי לועדה כתנאי להיתר בניה בהתאם לסעיף 6.9. ג. ישמר שטח פתוח במגרש שלא יפחת מ-26% (כ-3 דונם). ד. תא שטח מס' 411 כולל מעבר להולכי רגל ברוחב של 5 מ'. המעבר צמוד לגבול הדרומי של תא השטח ומקשר את הטיילת עם רחוב B61 (רח' שוהם). המעבר מסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי.</p>	א



מגורים ומסחר	4.10
שימושים	4.10.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

מגורים ומסחר	4.10
<p>א. מבנים למגורים בבנייה רוויה, בבתים משותפים. ב. בקומת הקרקע הפונה לרחוב יותרו מסחר קמעונאי, משרדים ותעסוקה המשתלבים באזורי מגורים ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב למגורים הסמוכים. ג. ארקדה ד. שטחים פתוחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב. ה. חניונים ומגרשי חניה לדיירים ולבעלי מסחר ותעסוקה שבחזית המסחרית. ו. מעבר לקווי תשתיות</p>	
	<p>4.10.2 הוראות</p>
<p>הוראות בינוי הוראות בינוי</p> <p>1. הבינוי כולל מבני מגורים בני 10 קומות מעל קומה מסחרית. הבינוי יבטיח מרחב ציבורי עירוני איכותי וממשק נאות עם הרחוב, תוך יישום העקרונות הבאים:</p> <p>א. חזות כלפי הרחוב - הבינוי יציג חזית נאותה כלפי הרחוב. המבנים במגרשים יהיו צמודים לקו הבניין הקדמי וילוו את הרחוב. שימושי שרות, מערכות ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בעורף הבניינים. אם לא ניתן למקם שימושי שרות, מערכות ותשתיות בעורף המגרשים, עיצוב המבנה יבטיח את שילובם במבנה ו/או הסתרתם. ב. תאום בין מפלס הרחוב לכניסות: מפלסי הכניסות למבני המגורים והמסחר יתואמו עם מפלסי הרחוב באופן שמעבר רגלי ממפלס הרחוב לחזית המסחרי ולמגורים יהיה רציף והמשכי. הכניסות למבנים במגרש יהיו מהקולונדה ברחוב B61 (רח' שוהם). יש להפריד כניסות לשימושים שונים. ג. תמהיל דירות: לפחות 20% מהדירות במגרש יהיו יחידות דיור קטנות.</p> <p>2. הוראות בינוי לגבי מסחר:</p> <p>א. גובה קומת המסחר תהיה עד 7 מטר. ב. גובהן של קומות הקרקע יאפשר בניית יציע (גלריה) בתוך התחום המסחרי והן יחשבו כקומה אחת לעניין גובה קומות. שטח הגלריה הינו בנוסף לשטחי הבניה המותרים. שטח הגלריה יהיה עד 50% משטח החנות בקומת הקרקע. הגלריה לא תגיע עד חזית המבנה. ג. לפחות 70% מתוך החזית המסומנת בתשריט התוכנית בסימון זכות מעבר יבוצעו כארקדה כאשר תהווה חזית מסחרית, ברוחב שלא יפחת מ-3.5 מ'. רוחב מעבר חופשי להולכי רגל ללא סחורה וללא שולחנות יהיה 2.0 מ'. ד. מתקנים טכניים על הגג, כדוגמת חדרי מכונות למעלית, מבנים סולריים יהיו בגובה לפי המינימום הנדרש לתפקוד המערכות הנ"ל. גובה מתקנים טכניים לא יחושב לעניין גובה בניינים. ה. גג המסחר יתוכנן כחזית חמישית, יונגש ויגונן לטובת דיירי המגרש. יותר להצמדה כמרפסות לדירות במפלס זה.</p> <p>3. המגרש מהווה מתחם מגורים. תוגש תכנית בינוי לועדה כתנאי להיתר בניה בהתאם לסעיף 6.9. יותרו שינויים בהעמדת מבנים, שינוי שטחי גינון, שבילים וחניות.</p> <p>4. מרווחים וקווי בניין:</p> <p>א. לא יותרו מבני עזר במרווחים ולא תותר הקמתם של מבנים נפרדים ממבני המגורים, למעט מתקני אשפה ומחזור. ב. חריגה מקווי בנין תחשב לסטייה ניכרת לתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית). התשס"ב 2002.</p>	<p>א</p>



מגורים ומסחר	4.10
<p>ג. קוי הבניין התת קרקעיים יהיו עד גבול המגרש. לא תותר חניה עילית במגרש למעט חניית אורחים, חניות נכים ורחבות כיבוי, פריקה וטעינה.</p> <p>ד. ישמר מרחק מינימלי של 15 מ' בין מבנים במגרש.</p> <p>ה. לא יהיו גינות פרטיות לכיוון הרחובות ומגרש ציבורי אחר.</p> <p>5. מרפסות מקורות:</p> <p>א. גודל מרפסת מקורה ליח"ד יהיה 12 מ"ר במוצע ולא יפחת מ-10 מ"ר. גודל מרבי של מרפסת מקורה לא יעלה על 14 מ"ר. לא תתאפשר סגירת המרפסת.</p> <p>ב. סגירה תחשב כסטייה ניכרת לתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית). התשס"ב 2002.</p> <p>6. מחסנים</p> <p>א. לכל דירה יבנה מחסן דירתי.</p> <p>ב. גודל מיזערי המחסן יהיה 4 מ"ר נטו. גודל מירבי של המחסן יהיה 10 מ"ר נטו.</p> <p>ג. שטח המחסן יכלל במניין שטחי השירות.</p> <p>ד. המחסנים יוצמדו לדירות המגורים.</p> <p>ה. תותר בניית מחסן בקומת המגורים ובלבד שיופרד המחסן מדירת המגורים בקיר בטון, הנגישות למחסן תיעשה מחוץ לדירה ולא תתאפשר כניסה למחסן מדירות המגורים.</p> <p>7. מתקנים טכניים על הגג, כדוגמת חדרי מכונות למעלית, מאגרי מים, מבנים סולריים יהיו בגובה לפי המינימום הנדרש לתפקוד המערכות הנ"ל. גובה מתקנים טכניים לא יחושב לעניין גובה בניינים.</p> <p>8. מספר יח"ד במגרשים וגובה מבנה: תוספת גובה או יח"ד במגרשים תחשב סטייה ניכרת לתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית). התשס"ב 2002.</p> <p>9. כניסות רכב למגרשים יהיו בהתאם לנספח הבינוי.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. החניונים התת-קרקעיים במגרשים יתוכננו כך שניתן יהיה לשתול עצים בגינות שמעליהם. לשם כך עובי מינימאלי של אדמת גן נדרש הינו 1 מטר.</p> <p>ב. רצועת הגינון בשטח המשותף תפותח ע"י היזם ותכלול ערוגות צמחיה, שיחים ועצים בהתאם להנחיית הוועדה.</p> <p>ג. על הקרקע בתחום המגרש יהיו חניות לאורחים, נכים, פריקה וטעינה ורחבות כיבוי אש.</p>	ב
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר</p> <p>חומרי גמר חומרי הגמר למעטפת המבנים יהיה אבן בשיעור של 100% מפני שטח החזית. שקעים בבניין, בליטות זיזיות כגון מרפסות ואלמנטים אדריכליים כגון עמודים וקורות יכולים שלא להיות מחופים אבן.</p> <p>קירות תומכים יחופו באבן. פרטי הגדרות והמעקות יהיו אחידים לכל המתחם.</p> <p>2. גגות המבנים</p> <p>כל המבנים יהיו עם גגות שטוחים.</p>	ג

4.10

מגורים ומסחר

3. קולטי שמש ודודים

קולטי שמש עבור דירות בשבע הקומות העליונות יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. דודים של הדירות בכל הקומות, ימוקמו במסתורי כביסה קומתיים.

4. מסתורי כביסה

מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין ויבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן. המסתורים יתוכננו על פי פרט ארכיטקטוני הנמצא במשרדי הוועדה.

5. מזגנים

פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בנייה. תכנון זמין להדפסה 57
אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות כך שימוקמו במרפסות הבתים, בקרקע הצמודה לבניין או על הגגות - הכול בצורה המשתלבת בתכנון הבניין.

6. צנרת

לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין.

לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתוכנית הבקשה למתן היתר.

7. מסתורי מערכות טכניות

לא יהיו מערכות טכניות גליות על הגג.

אלמנטים הנדסיים כגון: חדרי מכוונות, מפוחים וכד' יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.

8. צוברי גז

צוברי גז ימוקמו בתחום מגרש הבנייה.

פתרון למיקום צוברי גז יפורט בתוכנית היתר הבנייה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגרש גודל (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
288	1003	מגורים	2180	2640	1200	2400	60	24		7	1	2	5	5	2	288	
1440	1002	מגורים	4623	14400	7200	200%	70	120	(1) 96	27	2	(2)	(2)	(2)	(2)	1440	
1152	2101	מגורים	5200	11520	5760	200%	70	96	(3) 60	16	2	(2)	(2)	(2)	(2)	1152	
2160	2102	מגורים	6379	18900	10800	200%	70	180	(5) 96	27	2	(2)	(2)	(2)	(2)	2160	
1872	2103	מגורים	6368	18720	9360	200%	70	156	(7) 67	18	2	(2)	5	(2)	2	1872	
576	2104	מגורים ומסחר	4597	5760	7788	200%	70	48	45	10	2	(2)	5	2	2	576	
	2104	מסחר ומסחר	4597	2000 (9)	500	2000	70		8	1	2	(2)	5	0	2		
	1001	מסחר ותעסוקה	5710	20000 (10)	5400	18000	70		36	7	3	(2)	(2)	(2)	(2)		
	1004	מסחר ותעסוקה	828	960	192	700	70		10	2	1	7	0	0	0		
	410	שטח ציבורי פתוח	1847	150 (11)					6	1							
	411	מבנים ומוסדות ציבור	11458	9684	2421	4035	70			5	2	2	5	5	2		
	412	מבנים ומוסדות ציבור	3144 (12)	5166	1290	1600	70			4	1	5	2	5	1		

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. העמדת המבנים ויחסם לגבולות המגרשים יהיו בהתאמה לקווי בניין בתשריט
- ב. גובה מתקנים טכניים לא יחושב לעניין גובה בנינים
- ג. קוי בניין תת קרקעי לחניון עד גבול המגרש. לפחות 20% משטח כל מגרש יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכו') לצורך חלחול מי נגר.
- ד. קוי בניין למסחר יהיו בהתאמה לקווי בניין בתשריט
- ה. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת ישמשו עבור חדרים טכניים, מחסנים וחניות
- ו. לא יותר ניווד שטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת. יותר ניווד שטח עיקרי ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יש ליצור דירוג בקומות העליונות בהתאם לסעיף 4.2.2 א ס"ק ו'.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) גובה מבנה צפוני 38 מ', גובה מבנה דרומי 60 מ'.
- (4) מספר קומות מעל הכניסה הקובעת במבנה צפוני: 9 קומות, מספר קומות מעל הכניסה הקובעת במבנה דרומי: 16 קומות.
- (5) גובה מבנה דרומי 96 מ', יש ליצור דירוג בקומות העליונות בהתאם לסעיף 4.2.2 א ס"ק ו', גובה מבנה מרכזי 13 מ', גובה מבנה צפוני 60 מ'..
- (6) מספר קומות מעל הכניסה הקובעת במבנה דרומי: 27 קומות, מספר קומות מעל הכניסה הקובעת במבנה צפוני: 16 קומות..
- (7) גובה מבנה מזרחי 67 מ', גובה מבנה דרום מערבי 38 מ', גובה מבנה צפוני 51 מ'.
- (8) מספר קומות מעל הכניסה הקובעת במבנה מזרחי: 18 קומות, מספר קומות מעל הכניסה הקובעת במבנה דרום מערבי: 9 קומות, מספר קומות מעל הכניסה הקובעת במבנה צפוני: 13 קומות.
- (9) שטח מסחר בקומת הקרקע.
- (10) מתוכם 4000 מ"ר למסחר ו-16000 מ"ר לתעסוקה.
- (11) עבור בית קפה/מסעדה בתחום השצ"פ.
- (12) הערך מתיחס למ"ר מינימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

6. הוראות נוספות

6.1	חניה בהתאמה לתקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ובתחום המגרש.
6.2	<p>איכות הסביבה</p> <p>מגבלות סביבתיות לאזור מסחר ותעסוקה :</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הגשת מסמך סביבתי לכל המבנן אשר יפרט את היחידות העיסוקיות המצעות ותכליתן וכן את השפעותיהן הסביבתיות על פי המפורט להלן. ככל שיוצעו במבנן, יחידות עסקיות שפעילותן חורגת מהמקובל למשק בית, הן ימוקמו רחוק ככל הניתן ממגורים.</p> <p>א. איכות אוויר : במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטיביים כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. שפכים : שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטאריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים.</p> <p>ג. ריח : לא ייגרמו מטרדי ריח או אבק לסביבה.</p> <p>ד. רעש : מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990, הן בתוך האזור בו מותר השימוש של תעסוקה והן באזורי המגורים ומבני הציבור רגישים לרעש בסביבה.</p> <p>ה. חומרים מסוכנים : ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993.</p> <p>2. כתנאי לקבלת היתר הבנייה יתחייבו מבקשי היתר הבנייה למנוע מטרדים בעת הבנייה כדלהלן :</p> <p>א. אתר ההתארגנות יהיה בתחום המגרש, כולל אחסון מכונות עזר וכו'.</p> <p>ב. פסולת בנין במהלך הבנייה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>ג. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יסומנו בבקשה להיתר ויאושרו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת כתנאי למתן היתר הבנייה.</p> <p>ד. הבניין יכוסה במשך כל עת הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ה. אחסון חומרי גלם בתפזורת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ו. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימאלית לדיירי הבניינים הקיימים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>
6.3	<p>חשמל</p> <p>1. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה 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>א. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ'.</p> <p>ב. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2 מ'.</p> <p>ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.</p> <p>ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו.</p>



חשמל	6.3
<p>ה. בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'.</p> <p>ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'.</p> <p>הערה: במידה ותקנון חח"י בנושא המרחקים משתנה יש למלא אחר הוראות התקנון המעודכן. הכול עפ"י אישור העירייה וחח"י.</p> <p>2. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלי חשמל מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלי חשמל מתח נמוך אלו ואין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והכמה מחברת החשמל.</p> <p>3. כל מערכות החשמל של חברת החשמל תהינה בכל תחום התכנית תת קרקעית. כל חדרי השנאים והמיתוג של חברת החשמל, בשטח התכנית, ימוקמו בשצ"פים או במגרשי מבנים ומוסדות ציבור, כמסומן בנספח החשמל והתקשורת. כמו כן, ימוקמו חדרי השנאה עבור שטחי מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור בתחום קווי המגרש, או משולבים במבנים. קווי ההולכה (מתח עליון 161 ק"ו) בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים בהתאם לחלופה שתקבע בוועדה המחוזית חיפה ובתאום משותף בין חברת החשמל ומהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p> <p>4. כל ארונות הרשת ימוקמו בתחום מגרשי הבנייה - בנישה בקיר המקיף את המגרשים בהתאם לנספח הנוף.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת בהתאם לחוק.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>כל תשתיות יוכנו בהתאם לנספח התשתיות של התכנית זו כחלק מתכנית בינוי לביצוע.</p> <p>1. ביוב</p> <p>א- תנאי לקבלת היתר בנייה הנו הכנת תכנית חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>לכל מתחם שיפותח יהיה חיבור למערכת קווי ביוב פעילים ועובדים אשר יוליכו את הביוב מהמתחם אל קו הביוב המאסף של חריש בחיבור גרביטציוני.</p> <p>ב- איסוף וסילוק השפכים מכל מגרש יהיה באמצעות מערכת ביוב מרכזית אשר תתחבר למאסף ביוב גרביטציוני.</p> <p>ג- הביוב היחיד שיהיה מותר להזרים למערכת התשתית יהיה באיכות ביוב סניטרי בלבד.</p> <p>ד- עסקים בהם צפויים להיווצר שפכים שאינם סניטריים יחויבו בהצגת פרשה טכנית לעניין השפכים לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>2. ניקוז</p> <p>הבנייה באזורי התכנית תהיה בהתאם להוראות תכניות מתאר ארציות 34/ב/4 ו-35. הניקוז יתבסס על מערכת סגורה של קווי ניקוז ברחובות סמטאות, חניות ושטחים ציבוריים, עד למוצא לשצ"פים האינטנסיביים והאקסטנסיביים, שם יושהו וישומרו המים. לאחר שימוש בפוטנציאל הנגר בשצ"פים יופנו עודפי המים לערוצים הטבעיים.</p> <p>המערכת תכלול צינורות, תאי בקרה, קולטנים, מתקני ניקוז לסוגיהם ומתקני השקטה אשר מיועדים לשבור את אנרגיית המים טרם כניסתם לשצ"פים ממערכת הניקוז.</p> <p>אין לנקז מי נגר מן המגרשים על פני מדרכות המשמשות להולכי רגל או למגרש שכן והוא ינקז אל שטח איסוף קרוב בתחומי המגרש, או קולטן מערכת ניקוז באישור מחלקות התשתיות ברשות המקומית.</p> <p>לפחות 20% משטח כל מגרש יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכו'). שטח</p>	



<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>זה יגונן. תכנון הניקוז של מגרשים יהיה בצורה "משמרת מים" המונעת ככל האפשר את זרימת הנגר מהמגרש לשטח הציבורי. זאת במגמה להקטין את ספיקות מי הנגר הזורמות. בסמכות הוועדה לצמצם את היקף השטח הפנוי כאמור ובלבד שנימק זאת בהחלטתו. צורת הקולטנים ואופן עמידתם ייבדקו בתכנון המפורט עם דגש על נוחות הולכי הרגל במעברי החצייה. כמו כן יש לבחון לשנות את זוויות הקולטנים לתוך המדרכה על מנת להגדיל את כושר קליטת מי הנגר העילי, תוך כדי התחשבות בדרך, בתחבורה וכו'.</p> <p>ניקוז המרזבים מהמגרשים יעשה בהתאם להנחיית הוועדה: למערכת הניקוז העירוני, לשצ"פים או בהחדרה לקרקע.</p> <p align="center">3 תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה:</p> <p>הבטחת ניקוז בכל השטח בתחום התכנית מאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז מאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.</p> <p>בבקשה להיתר הבנייה יפורטו בין היתר הפתרונות בנושאים הבאים:</p> <p>א- העברת את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים פתוחים המיועדים למטרת איסוף, או למתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב- מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ג- תינתן עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים.</p> <p>ד- בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית יובטחו בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי לחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.</p> <p>ה- בתכנון דרכים וחניית ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p align="center">4. אספקת מים</p> <p>א- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה.</p> <p>ב- לא יוצא היתר בנייה בתחום התכנית לפני הכנת תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים על ידי בעלי הזכויות בקרקע, להנחת דעת מהנדס הוועדה.</p> <p>ג- ברזי כיבוי בשטח התכנית יותקנו ברזי כיבוי במספר, בדגם ובמקומות שייקבעו על ידי רשות כיבוי האש.</p> <p>ד- ברזי כיבוי ויגמלי המים יותקנו במדרכות בתחום רצועת השרות או בתוך ערוגות מגוננות, ולא יבלטו אל תוך התחום המיועד להליכה.</p>	
<p align="center">הוראות פיתוח</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>1. בהתאם לתכנית מאושרת חריש/1 א</p> <p>2. בכל אזורי הגינון יש לדאוג לאדמת גינון בעומק מזערי של 40 ס"מ.</p> <p>3. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח גג החניון יהיה מגונן. בגג זה של החניון יש לדאוג לערוגות לעצים בעומק של 1.20 מטר נטו. ניתן לבצע זאת ע"י הגבהה של קיר הערוגה עד גובה 80 מ"ר או פתרון דומה.</p>	
<p align="center">תקשורת</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>1. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה</p>	

תקשורת	6.6
<p>המקומית.</p> <p>2. מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>3. במידה וידרשו ארונות נוספים או מתקנים עיליים נוספים ? הארונות ימוקמו בתחום מגרשי הבנייה - בנישה בקיר המקיף את המגרשים והמתקנים שגובהם אינו עולה על 70 ס"מ במדרכות בתחום רצועת השרות או בתוך ערוגות מגוננות בהתאם לנספח הנוף.</p> <p>4. כל חדרי ההסתעפות לרשתות הטלפון, שידורי הטלוויזיה בכבלים וסוגי תקשורת אחרים בשטח התכנית, ימוקמו כמסומן בנספח החשמל והתקשורת ויהיו משולבים בקירות פיתוח בהתאם לנספח החשמל.</p> <p>5. התשתיות לרשת הטלפון תהיינה בתאום עם חברת בזק ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>6. תשתיות הטלוויזיה בכבלים יוקמו על פי הנחיות חברת הכבלים האזורית ובתאום ואישור הגורמים המוסמכים לכך.</p>	



פסולת בניין	6.7
<p>לא יינתן היתר לבנייה או להריסה אלא על פי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 ולהנחיות העדכניות של מינהל התכנון וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכה של כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. פרויקטים הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאחר סילוק מוסדר.</p> <p>ג. בדיקת קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. לא תותר שפיכת קרקע מעבר לקוי גבול מגרש. קירות תמך יבוצעו בד בבד עם מילויי קרקע במגרשים, באופן שימנע לחלוטין שפיכת עודפי קרקע אל מעבר לגבולות המגרש.</p>	



רישום שטחים ציבוריים	6.8
<p>רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין יעשה כחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית לפי סעיפים 121, 122, 125 של פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ובהתאם לטבלת הקצאה ואיזון שתיערך על ידי שמאי מקרקעין כמפורט בתקנות התכנון והבניה (איחוד וחלוקה).</p> <p>המגרשים המיועדים לצורכי ציבור ירשמו ללא תמורה על שם הרשות המקומית חריש כמפורט בטבלת ההקצאה ואיזון.</p> <p>סיום רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין, תהיה תנאי מוקדם בטרם הוצאת תעודות גמר למבנים.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>א. כתנאי למתן היתר הבניה תוכן תכנית בינוי בק.מ. 1: 250 לפחות על בסיס תכנון המבנים בק.מ. 1: 100 שתוגש על מתחם שלם ותכלול את מגרשי הבניה במתחם והאזורים הגובלים בו.</p> <p>ב. תוכנית זו תציין את אופן מיצוי זכויות הבניה לבניין שלם גם כאשר ההיתר ינתן לחלק מהזכויות. תכנית הבינוי לביצוע תכלול ותפרט את הנושאים הרשומים להלן:</p>	

תנאים למתן היתרי בניה

1. בנושא בינוי :

- העמדת הבניינים במגרש.
 - התוכנית תהיה בהתאם להנחיות נספח הבינוי, התנועה והחניה ונספח הנוף.
 - היתר בניה יציג תכנון עד למיצוי המלא של שטחי הבניה עיקרי ושירות.
2. בנושא עיצוב :

- עיצוב חזיתות, חומרי גמר ופריסות פיתוח של הבניינים.
- הנחיות לעיצוב גגות הבניינים כחזית חמישית כולל פתרון מתקני הגג.
- תוכנית חזיתות המבנים הפונות לרחוב תוכן בק.מ. 1:100 ותתייחס לכל המתחם. בתוכנית החזיתות יפורטו מפלס הרחוב וגבהים של הבניינים.
- התוכנית תכלול חישוב היקף חומרי גמר של מעטפת המבנה בהתאם להוראות בתוכנית זו.
- התוכנית לחזית הפונה לרחוב הראשי (H4) ביעוד קרקע מסחר ותעסוקה תכלול חישוב חזית בהתאם לקו בניין כפי שמוגדר בסעיף 5 לעיל.
- בסמכות הוועדה לקבוע מגוון צבעים וחיפויים.

3. בנושא פיתוח :

- תנוחת הכבישים הגובלים במגרש, רומי הדרכים, המדרכות וניקוזם.
- סימן מקומות חניה, כולל גישות והשתלבות במערכת הכבישים העירוניים.
- סימון מקומות לחניית אופניים בהתאם לתקנות התקפות לעת אישור ההיתר.
- שילובים ואזורים מרוצפים עם מפלסיהם.
- קירות תומכים וגובהם בצירוף חתכים עקרוניים לקירות אלה.
- אזורי גינון עם פתרון ניקוז הנגר העילי בהם, ורשימת העצים והצמחים שישתלו בשטחים אלו.

- סימון מפלסי הכניסות הקובעות לבנין.
- פירוט חומרי הגמר למרכיבי הפיתוח השונים (חזיתות פיתוח, קירות תומכים, רצופים, חניות וכיו"ב).

- מיקום עמודי תאורת חוץ.

- מיקום פילרים וצוברי גז.

- פירוט מבני עזר בתחום המגרש.

- פירוט כל סוגי שילוט.

- פירוט חיבור מערכות התשתית מתחום המגרש לשטחים הגובלים.

- יסומנו שטחים הפנויים מבינוי ופיתוח למטרת חלחול מים ויוצג החישוב.

- אם נמצאים עצים בוגרים בתחום התכנית : יש לפעול לפי סעיף 83'ג' תיקון 89 לחוק התכנון והבניה

בסמכות הוועדה המקומית להוסיף דרישות על רשימה זו, אך לא לגרוע ממנה.

ב. תנאי נוסף להגשת בקשה להיתר יהיה הגשת ואישור תכנית בינוי ופיתוח.

ג. תנאי נוסף להגשת בקשה להיתר יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה חדשה לצרכי רישום (תצ"ר).

ד. הוראות להגשת בקשה להיתר בניה למבנה עם שימוש של תעסוקה או מסחר :

1. עמידה בהוראות כל דין. לא תאושר הקמת מבנה עם שימוש של תעסוקה אלא אם ינקטו כל



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש של תעסוקה עומד בהוראות דיני איכות הסביבה.</p> <p>2. הבקשה להיתר בניה למבנה עם שימוש של תעסוקה תלווה בפרשה טכנית המפרטת את שימוש התעסוקה המבוקש, תוך פירוט אופן העמידה בכל אחת מהמגבלות הסביבתיות המפורטות בסעיף 6.2 בהוראות התכנית.</p>	

דרכים	6.10
<p>1. בעבודות הסלילה נכללים הכבישים, החניות, המדרכות, קירות תומכים, מעקות, התקנת ניקוז מי גשם, תאורת רחוב, שתילה והעתקת עמודי חשמל.</p> <p>2. מבצעי הרחבת הדרכים והחניות יהיו אחראים להקמתם מחדש של גדרות, קירות תומכים ומדרגות שיהרסו בגין סלילת דרכים או הרחבתן, וכן בשיקום הגינות הפרטיות שיפגעו.</p> <p>3. היתר סלילת משטחי החניה יהיה מותנה בהגשת תכנית פיתוח שתוכן על רקע של תכנית מדידה של מודד מוסמך. בתכנית יפורטו חומרי הסלילה, נטיעות חדשות, סימון מקומות החניה וכד', והיא תוגש על פי הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>4. ריצוף המדרכות יהיה באבן משתלבת או אספלט.</p> <p>5. התכנון המפורט של כל הדרכים ייעשה בשילוב עם אדריכל נוף.</p> <p>6. חריגות לא מהותיות בתכנון המפורט של דרכים אל תחום שטחי ציבור אחרים, הנובעות מהצורך להתאים תוואים פלנימטריים ו/או אלטימטריים לאילוצי טופוגרפיה, לא ייחשבו כשינוי לתכנית זו.</p> <p>7. גובה הגדרות במגרשים פינתיים יקבע בהתחשבות ובהבטחת שדה-ראיה תקין בצומת הסמוך.</p> <p>8. לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, באחזקתה ובתיקונה.</p> <p>9. חרף האמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת ריהוט רחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, לוחות מודעות וספסלים.</p> <p>10. היתר בנייה למבנה, דרך או שצ"פ בתחום אזור מיתון תנועה, יינתן רק לאחר הכנת תכנית אזור מנחה לכל השטח בקנה מידה 1:500. התכנית תתייחס בפרוט לרכיבי מאפייני התכנון הבאים: כניסה לאזור (שערים), אופי ארכיטקטוני ותנועתו של קטעי הדרך, טיפול בצמתים, אמצעי ריסון, התייחסות למערכת שטחים פתוחים ומפגשים עם קטעי הדרך. תכנית האזור המפורטת תאושר על-ידי הוועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר.</p> <p>11. מיקום הכניסות למגרשים/חניונים כפי שמופיע בנספח תנועה וחניה הינו מחייב.</p>	

מעליות	6.11
<p>תנאי למתן היתר בנייה - אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל - 1970.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כללי	יש להתאים את שלבי ביצוע המגורים עם פונקציות ציבוריות.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	שלביות ביצוע מערכת הביוב	תשתיות הביוב יבוצעו במקביל לפיתוח. לכל מתחם שיפותח יהיה חיבור למערכת קווי ביוב פעילים ועובדים אשר יוליכו את הביוב מהמתחם אל קו הביוב המאסף של חריש בין אם בחיבור גרביטציוני ישיר ובין אם דרך מכון השאיבה המתוכנן בשכונה הצפונית.
3	שלביות איכלוס ואספקת מים	תנאי למתן טופס 4 (אכלוס) יהיה אישור משרד הבריאות לפתרון אספקת המים.



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

