

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0482141

"החוף הלבן", גבעת אולגה מערב, תוספת יח"ד וניוד זכויות בניה

חיפה

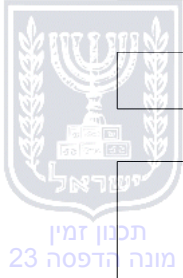
מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

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

התכנית ממוקמת באזור גבעת אולגה מערב על שטח התכנית חלה תכנית מפורטת מאושרת מס' חד/ 1498 המייעדת את המגרשים למגורים ג'.

התכנית חלה על שני תאי שטח 102, 103 מציעה תכנון מיטבי לשטח הקרקע הכלול בתכנית זו, ומשנה את תכנית חד/1498 בנושאים הבאים:

1. הוספת 109 יח"ד, 365 יח"ד במצב המאושר לסה"כ: 474 יח"ד במצב מוצע.
2. הוספת זכויות בניה:

שטח עיקרי: תוספת 6,570 מ"ר לסה"כ: 39,420 מ"ר.

שטח שירות עילי: תוספת 3,285 מ"ר, לסה"כ 19,710 מ"ר.

שטח שירות תת"ק: תוספת 5,010 מ"ר, לסה"כ 22,941 מ"ר.

ללא שינוי במספר הקומות והגובה המאושרים.

3. שינוי בקו בנין מערבי בתא שטח 103.

4. שינוי הוראות בניה:

א. הגדלת שטח תכסית על קרקעית במגרש 103 מ 25% ל 35%.

ב. שינוי הוראה שטח פנוי מבינוי ל 15% בהתאם לתמ"א 4/ב/34 ובהתאם לפתרונות חלחול.

ג. שינוי דרישת התקנת מקומות חניה מ 1:1.5 ל 1:1.25.

ד. לאפשר הצמדת שטחי קרקע (גינות) לדירות הפרטיות למעט כלפי מערב.

הבינוי המוצע עונה על מטרות תכנית חד/1498 ועקרונותיה (להלן- התוכנית הראשית),

הקמת שכונת מגורים חדשה המתבססת על בניה רוויה ואיכותית וסביבה שטחים ציבוריים פתוחים, תוך שיפור הבינוי המאושר בתכנית הראשית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 זכויות בניה "החוף הלבן", גבעת אולגה מערב, תוספת יח"ד וניוד

מספר התכנית 302-0482141

25.363 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות **כן**
 של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית **להפקיד את התכנית**

לפי סעיף בחוק **ל"ר**

היתרים או הרשאות **תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות**

סוג איחוד וחלוקה **ללא איחוד וחלוקה**

האם כוללת הוראות **לא**
 לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	189012
קואורדינאטה Y	705125

1.5.2 תיאור מקום

ממערב לגבעת אולגה בין הרחובות שד' מנחם בגין, שד' בוארון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

גבעת אולגה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10570	מוסדר	חלק		497, 606

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/06/2013	5403	6611	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 1498 ממשיכות לחול.	החלפה	חד/ 1498
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 2020



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מנדי רוטברד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מנדי רוטברד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 14 08/05/2019	מנדי רוטברד	26/02/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח נוף	12: 49 08/05/2019	ליטל סמוק	25/02/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	15: 12 12/05/2019	יעקוב שצ'ופק	12/05/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 18 02/08/2017	מנדי רוטברד	21/12/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	חוות דעת בנושא רוחות	15: 43 12/05/2019	רון לשם	12/05/2019	43	1: 1	מנחה	דו"ח סביבה
לא	דוח מיקרו אקלים מגרש 102	12: 53 21/12/2016	גליה שטאנג וייס	20/12/2016	33	1: 1	מנחה	דו"ח סביבה
לא	דוח מיקרו אקלים- הצללות מגרש 103	17: 09 25/02/2019	גליה שטאנג וייס	20/12/2016	21	1: 1	מנחה	דו"ח סביבה

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			אסיה חדרה ישראל בע"מ	הרצליה	גלגל הפלדה	11	073-2423777	073-2423700	nir@asiagro up.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אסיה חדרה ישראל בע"מ	הרצליה	גלגל הפלדה	11	073-2423777	073-2423700	nir@asiagroup.co.il

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
	עורך ראשי	מנדי רוטברד	105999	משה צור אדריכלים ובוני ערים בע	חיפה	דישראלי	54	04-8305100	04-8305105	Avivafa@mz -a.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון	רמת ישי	רמת ישי			04-9931277	modeday@01 7.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	יועץ נופי	ליטל סמוק		תמא	תל אביב- יפו	לילינבלום		03-5609430		lital@temaland.com
	יועץ סביבתי	גליה שטאג וייס		E.S.D פיתוח סביבה וקיימות	נתניה	היצירה	6	09-7733160		mail@esd-env.com
מהנדס	יועץ תחבורה	יעקוב שציופק	22331	נתן תומר הנדסה או.טי.אי בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6546710	03-6242490	irit@nte.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

תכנון מחדש במטרה לקבל תכנון מיטבי במגרשים הכלולים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1.הוספת יחידות דיור והגדלת זכויות בניה עיליים ותת קרקעיים.
- 2.שינוי בקווי בנין המאושרים במגרש 103 .
- 3.שינוי של הוראות בדבר בינוי.
- 4.הגדלת שטח תכסית על קרקעית במגרש 103.
- 5.שינוי הוראה שטח פנוי מבינוי בהתאם לתמ"א 4/ב/34 ובהתאם לפתרונות חלחול .
- 6.שינוי דרישת התקנת מקומות חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	103, 102
דרך מאושרת	702, 701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	701
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	701
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	701
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	103, 102
קו חוף	דרך מאושרת	702, 701
קו חוף	מגורים ג'	102



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,075	12.14
מגורים ג'	22,247	87.86
סה"כ	25,322	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,075.95	12.15
מגורים ג'	22,247.9	87.85
סה"כ	25,323.85	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים ושימושים נלווים המתאימים לאופי המיוחד של המקום כגון: מועדוני כושר ובריאות, בריכות שחיה, מועדונים, חדרי חוגים ומשחקים, מגרשי משחקים ומתקני משחקים, מגרשי ספורט ומתקני ספורט ושעשועים, מצללות ובריכות נוי, מבואות, לובאים, מחסנים, חניה, כבשים(רמפות), חדרי אשפה, חדר גנרטור, מחסן עגלות, חדר משאבות, מאגר מים, מתקנים וכדומה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. תותר חזית רציפה במישור אחיד לכל גובה המבנה, של כל קומות המבנה כולל הקומה הטכנית וללא נסיגה.</p> <p>2. שתי הקומות הראשונות של המבנים יכילו בנוסף לשטח לובי בגובה כפול גם דירות מגורים וכן חללים לשימוש דיירים כגון חדר כושר, מועדון דיירים וכד'.</p> <p>אישור משרד הבטחון:</p> <p>גובה מאושר 88 מטר מעל פני השטח/ 98 מטר מעל פני הים.</p> <p>א. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכלל מתקני עזר על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת, העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139, אין ודאות כי בקשה זו תאושר, שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>העיצוב והבינוי יהיה בהתאם להנחיות מרחביות תקפות של עיריית חדרה.</p> <p>חלוקה למגרשים:</p> <p>בתא השטח 103 תותר הקמה של שני מגדלי מגורים מחוברים או נפרדים, המרחק בין שני המגדלים באם יהיו נפרדים לא יפחת מ-5 מ', יותר חיבור בין המבנים בקומת הקרקע ובקומה הראשונה.</p> <p>עיצוב אדריכלי:</p> <p>החזית המזרחית תעוצב באופן מוקפד ואסטטי, היא לא תשמש רק לצרכי שירות (מעליות, מדרגות, כניסות לחניות וכו') אלא גם כחזית יחידות מגורים.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>חלוקה למגרשים:</p> <p>הועדה המקומית תהא רשאית להתיר חלוקה של כל אחד מתאי השטח למספר מגרשי משנה לעת מתן היתר בניה בכפוף למספר המבנים במוצע בנספח הבינוי. במקרה של חלוקה כאמור שטח</p>

4.1

מגורים ג'

המינימלי של מגרש משנה לא יפחת מ- 3.5 דונם.

בתאי השטח 103, 102 תותר הקמה של שני מגדלי מגורים.
המרחק בין שני המגדלים לא יפחת מ-5 מטרים באותו מגרש.

שטחי שירות למחסנים:

שטחי השירות המיועדים למחסנים לא יהיו בתוך דירות המגורים, אולם יכול שיהיו בקיר משותף עם דירות המגורים.

מרחק בין בניינים:

בתאי השטח 103, 102 המרחק המינימלי בין מגדלי המגורים לא יפחת מ-5 מטר באותו מגרש לא כולל מרפסות.
במקרה של חלוקה למגרשי משנה ניתן יהיה להקים כאמור שני מגדלים צמודים "בקו אפס".

כל מגרש יספק את השירותים הנדרשים עבור יחידות המגורים שבו, כגון, שטחים פתוחים, בריכת שחיה, מועדונים, חדרי חוגים וכד', ניתן יהיה בתיאום בין בעלי המגרשים להביא לבניה משותפת של תכליות אלו "בקו אפס".

גודל דירות ותמהיל דירות:

תמהיל הדירות יהיה מגוון ככל הניתן מבחינת גודל הדירות וטיפוסי הדירות, תמהיל כאמור יקבע בעת מתן היתר בניה ובאישור מהנדס הוועדה. 22 יח"ד מהדירות המתווספות יהיו יח"ד קטנות בגודל עד 80 מ"ר כולל ממ"ד ובהתאם לתקנות.

הצמדת שטחים:

תותר הצמדת שטחי קרקע (גינות) לדירות הפרטיות, לא תותר הצמדת גינות כלפי מערב.
דירות גן - תכסית הדירות לא תעלה על 30% מקומת הקרקע.
ניתן לאפשר חצרות לכלל חזיתות המגרש אך תוך שמירה של 5 מ' שטח מגוון משותף של כלל הדיירים.

גידור:

לא יותר גידור של המגרש בחזית המערבית, פרט לגידור לצורכי בטיחות.

שטח פתוח במגרשים:

לפחות 30% מחצרות המגרשים יהיו מגוננים.
לפחות 15% מחצרות המגרשים יהיו מגוננים ע"ג קרקעי קרקע טבעית (לא ע"ג חניון או שימוש תת קרקעי אחר).

כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה באמצעות מערכת טפטוף.

בשטח שבין מגרשי החניה (העיליים ותת קרקעיים) לבין גבול המגרש תיוותר רצועת גינות בתחום המגרש ושלא על גבי גג של חניון, ברוחב שלא יפחת משני מטרים.



מגורים ג'	4.1
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
כמפורט בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק. תהווה דרך גישה לתא שטח 103 ותותר בה חניה ציבורית.	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי	א
תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מספר מתחת לכוניסה הקובעת	מספר מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
											מתחת לכניסה הקובעת					שרות	עיקרי
(3) 5220	(2)	(2)	(2)	(2)	2	25	(1) 92.5	261	25	47632	12397	11745	23490	15280	102	מגורים ג'	מגורים ג'
(3) 4260	(2)	(2)	(2)	(2)	2	25	(1) 92.5	213	35	34439	10544	7965	15930	6943	103	מגורים ג'	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הגובה אינו כולל קומה טכנית, אנטנות, תרנים וחדרי מכונות ומעליות. הגובה המצויין הטבלה הינו גובה אבסולוטי מעל מפלס פני הים גובה זה כולל קומת כניסה ולובי.
- (2) קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט, קווי הבנין לשטחי השירות תת קרקעיים ומרתף חניה בהתאם למסומן בתשריט.
- (3) תותר הקמת מרפסת בשטח של עד 20 מ"ר בממוצע לכל יחידת דיור, שטח זה מיועד למרפסות מקורות בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית. הכנת תכנית בינוי ופיתוח נופי לכל שטח התכנית אשר תאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תיערך ע"י אדריכל נוף רשום, בהתאם לעקרונות הנספח הנופי. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול, בין היתר, תיאור העמדת המבנים, מיקום השבילים הפנימיים והחיבור ביניהם לבין המגרשים, פתרון ניקוז מים וסימון תשתית הביוב לכל שטח המתחם, התייחסות לגינון, השקיה, שינויים מהותיים מהבינוי והעמדת המבנים מנספח הבינוי יחייבו בדיקה מחודשת של הצללה ומטרדי רוח. כמו כן תציג התכנית תכנון חזיתות של קירות המגרשים והמבנים הסמוכים, כפי שאלו יראו מכיוון הרחובות ומכיוון השטחים הציבוריים הפתוחים. בתכנון החזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש, מבני העזר והכניסה לחניה.

ב. אישור תשריט לצורכי רישום, תנאי למתן טופס 4, השלמת הרישום או מתן ביטחונות מתאימים לוועדה המקומית להשלמת הרישום.

ג. חתימה על הסכם עם חברת ניהול לצורך ניהול מבני המגורים.

ד. תיאום עם מח' התברואה לגבי מיקום וסוג כלי האצירה הנדרשים בשטח התכנית. ה. תאום עם המחלקה לשרותי כבאות.

ז. אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנים ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.

ח. הגשת נספח הנחיות למניעת מטרדים ופגיעה בסביבה במהלך ביצוע העבודות, כולל התייחסות לגידור, רעש, אבק, זיהום אויר, אחסון חומרי בניה ודלקים, אחסון כלים, תאורה, מטרדים ויזואליים, תנועת כלי רכב כבדים, מניעת זיהום קרקע ומי תהום וכיוצ"ב.

ט. חישוב מוערך של עודפי עפר הצפויים והצהרה על פינויים לאתר מורשה.

י. פיתוח רצועת השצ"פ/ שפ"פ הלינארי (טיילת רחבעם זאבי) בתא שטח בתכנית 300 חד/1498, לרבות השלמת גינון, מערכת השבילים והמתקנים יבוצע בד בבד עם השלמת הבינוי והפיתוח בתאי שטח 102-103 בהתאמה. תנאי להיתר אכלוס של צמד מבנים או אכלוס של המבנה הנפרד השני בכל אחד מתאי השטח 102-103 יהיה השלמת הקטע הצמוד של טיילת רחבעם זאבי לאורך הדופן המערבית של אותו תא שטח.

יא. הגשת מסמך המציג פתרונות מקצועיים לנושאי חיסכון במים, שימוש במי מזגנים ושימור מי נגר. בהתאם לעקרונות והנחיות נספח הניקוז המהווה חלק מהתכנית.

הפתרונות יתואמו, טרם הביצוע, עם מחלקת הגנים ומחלקת המים של הרשות המקומית.

יב. תכנון לצורך קבלת היתר בניה, יבוצע תוך התחשבות בסיכונים סיסמיים הקיימים בשטח התכנית, במיוחד בנושא התנזלות הקרקע.

יג. תנאי למתן היתר בניה עריכת דו"ח מיקרו אקלים אשר יבחן חלופות בינוי שונות כך שיצומצם מפגע הרוחות בשטחים הציבוריים הסמוכים בסביבות המגרש וכן לשטחים

הציבוריים (כגון נגישות מהחניה הפרטית ללובי, מהרחוב ללובי וכד') בתוך המגרש המוצע לבניה.

6.2**תנאים למתן היתרי איכלוס**

א. תנאי להיתר אכלוס (טופס 4) - של כל צמד מבנים למגורים בתא שטח 103 יהיה השלמת כל עבודות הפיתוח עד גבולות תא השטח, לרבות שתילה, נטיעה והשקיה, ריצוף, הכשרת חניות וריצוף, הכשרת שבילים וכיכרות, הקמת קירות ונישות לתשתיות, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ועודפי בניה. במידה וועדת התכנון המקומית תתיר לעת מתן היתר הבניה חלוקת כל אחד מתאי השטח למגרשי משנה ותתיר חלוקת כל אחד מצמדי המבנים לשני מבנים נפרדים, תנאי



<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>להיתר איכלוס של כל מבנה נפרד יהיה השלמת כל עבודות הפיתוח כמפורט לעיל עד גבולות מגרש המשנה, ובלבד שיושלמו באופן שיאפשר רציפות וקישוריות מלאה שלהם אל המגרשים הגובלים עם השלמת הפיתוח בהם.</p> <p>ב. תנאי להיתר איכלוס (טופס 4) של כל אחד משני צמדי המבנים למגורים ג' בתא שטח 102, יהיה השלמת כל עבודות הפיתוח עד גבולות תא השטח, לרבות שתילה, נטיעה והשקיה, ריצוף, הכשרת חניות וריצוף, הכשרת שבילים וכיכרות, הקמת קירות ונישות לתשתיות, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ועודפי בניה עד גבולות מגרש המשנה, ובלבד שיושלמו באופן שיאפשר רציפות וקישוריות מלאה שלהם אל המגרשים הגובלים עם השלמת הפיתוח בהם.</p> <p>ג. רצועת השצ"פ והכיכרות המזרחיות, בתפר שבין השכונה הקיימת לשכונת נוף ים, יפותחו על מלוא תכולתם, בד בבד עם השלמת מגרשי החניה העיליים. תנאי להיתר איכלוס של המבנים בתאי שטח 103 ו 102 יהיה השלמת קטע השצ"פ הצמוד.</p> <p>ד. פיתוח השצ"פים האחרים יבוצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים ולסלילת הדרכים הסמוכות. השלמתם תהיה תנאי למתן היתר איכלוס וטופס 4 לתאי השטח הצמודים.</p>	
<p align="center">דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>א. תקן החניה יהיה 1:1.25 ובנוסף יותקנו חניות אורחים בשיעור 0.3 חניות לדירה, לא תותר חניה עילית מקורה.</p> <p>ב. 60% ממספר מקומות החניה יהיו תת קרקעיים ו 40% ממס' מקומות החניה יהיו עיליים, לא תותר העלאת מקומות חניה מתת הקרקע לחניה העילית.</p> <p>ג. שטח החניה העל קרקעי ירוצף באבן משתלבת או ריצוף דומה השילוב עם מדשאות או אדמה, שטחי המדשאות או האדמה ימוקמו במקומות נמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, ולא יותר חיפוי שטחי חניה עיליים באספלט, בשטח החניה העילי ישולבו עצים בוגרים רחבי צל בשיעור של עץ אחד לכל 4 חניות, כמו כן ישולבו קטעי הפרדה מגוננים בין מקבצי החניה העילית של כל מבנה מגורים.</p> <p>ד. כל תא שטח יספק את מלוא מספר מקומות החניה הנדרש בתחומו.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>יוותרו לפחות 15% משטח המגרשים בתחום התכנית כשטחים חדירי מים במגמה אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד') ניתן להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p align="right">דרכים וחניות/מגרשי חניה:</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>תאורת המבנים והשטחים הפתוחים:</p> <p>תותר הצבת פרטי תאורה בשטח התכנית להארת המבנים ואלמנטים נוספים באישור מהנדס</p>	

6.6	בינוי ו/או פיתוח
<p>העיר. תותר התקנת פנסי רחוב בכל עיצוב שיתאים לפרוייקט ובלבד שתהיה אחידות והתאמה בין סוגי הפנסים השונים (נמוכים, גבוהים תלויים וכו') וכן אחידות בכל מבנן.</p>	

6.7	איכות הסביבה
<p>א. פיתוח מגרשי המגורים יכלול מערכת רציפה של מעברים ושבילים להולכי רגל בתוך שטח המגרשים למגורים הקושרת בין המבנים החדשים, מגרשי החנייה והרחובות, השטחים הציבוריים הפתוחים והטיילות הציבוריות הסמוכות. מערכת השבילים תכלול מערכת צירים מזרח מערב וגם צפון דרום.</p> <p>ג. הפיתוח הנופי יכלול רחבות ישיבה מוצללות ומתקני משחק בשטח הפתוח בין המבנים ומסביבם בכמות, בהיקף ובתפרוסת אחידה ככל שניתן ולפי תקני בטיחות ונגישות מקובלים ומעודכנים לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ו. חומרי הגמר של הפיתוח יהיו איכותיים, ייתאמו את פיתוח המבנים ויאושרו ע"י מחלקת ההנדסה של העירייה כחלק מהתכנון המפורט של פיתוח השטח, כאמור בסעיף 6.1 לעיל.</p> <p>ז. נוף- כל תכנון ופיתוח בשטחים הציבוריים שבתחום תכנית זו יתוכנן על ידי אדריכל הנוף רשוי ורשום ובהתאם לנספח נופי של תוכנית זו.</p> <p>ח. פינוי אשפה פינוי האשפה של הבניינים יבוצע באמצעות התקנת עמדות הפרדת פסולת קומתיות ובנייניות. חדר האשפה של כל הבניין ישולב בתוך קומת הקרקע או במבנה נפרד בתחום המגרש, ניתן יהיה למקמו בקו בניין 0. חדרי האשפה לא יפוגו לחזיתות הראשיות לכיון רחוב זאבי או רחוב משמר הים.</p> <p>י. צירי ההליכה (המדרכות) לאורך כל הדרכים, יורצפו תוך שילוב ריהוט רחוב, תכנון אזורי ישיבה, תאורה וגינון. במדרכות שרוחבן 2.0 מטר ויותר, ישולבו עצי רחוב בוגרים (להלן עץ בגיר מסי' 7 לפחות, לפי הגדרת משרד החלקאות). המרחק בין עץ לעץ יהיה 7 מטר אורך במוצע. העצים יושקו במערכת השקיה קבועה.</p> <p>יא. בעת הכנת תוכנית תיאום מערכות לרחובות תתואם תכנית השתילה של עצי הרחוב עם כל מערכות התשתית האחרות.</p>	

6.8	בניה ירוקה
<p>העמדת המבנים וקביעת המרחקים ביניהם תעשה תוך התחשבות בכיווני שמש ובשונת הרוחות על מנת להבטיח חסכון באנרגיה ונוחות אקלימית.</p> <p>א. בהיתר הבניה יקבעו האלמנטים של הבניה הירוקה, וע"פ המדיניות התקפה באותה עת.</p> <p>ב. תנתן העדפה לשימוש בחומרי בנייה מקומיים וחמרי בנייה שייצורם חסכוני בייצור אנרגיה.</p> <p>ג. לא יותר שימוש בחומרי בניה הגורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים.</p> <p>ד. התכנית תציע פתרונות לחסכון וניצול בצריכת אנרגיה כגון ניצול מירבי של תאורה ואוורור טבעיים, שילוב מתקנים סולאריים בגגות הבתים, התקנת מערכות יעילות למיזוג אויר והסקה. ה. תכנית הבינוי תציע שימוש בצמחיה נטיעת צמחי צל לייצור הצללה ולשיפור תנאי האקלים.</p>	

6.9	שמירה על עצים בוגרים
<p>בתחום התכנית יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות ותיקון 89 לחוק התכנון והבניה וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. במקרים של צורך קונסטרוקטיבי וכדומה, ובמידה ולא ניתן לשמור על עץ/קבוצת עצים לפי שיקול דעת פקיד היערות, תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת</p>	

	<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>עץ/קבוצת עצים חלופיים לשיקול דעת פקיד היערות. ד. כל עץ בוגר שיסומן בתכנית הנוף והפיתוח ל"העתקה", יועתק. העץ יינטע מחדש במיקום מתאים, בתחום התכנית, לפי הנחיית אדריכל הנוף. העתקת העץ תכלול: גיזום, השקיה לרווייה, הוצאת העץ מן הקרקע, הובלה, נטיעה מחדש ותחזוקה במשך לפחות 3 חודשים. העתקת העץ תבוצע לפי הנחיות ובפיקוח אגרונום, או בעל מקצוע אחר בתחום זה, בעל ניסיון מוכח בהעתקת עצים בוגרים. הכל לפי סעיף 89 לחוק בדבר עצים בוגרים.</p>	<p>6.9</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.10 פסולת בניין</p> <p>א. לא יאושר היתר אלה לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 וכמפורט להלן: א.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. א.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). א.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. ב. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות ציחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג. חציבה ומילוי: ג.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ג.2. בהעדר איזון: יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.10</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.11 פיתוח סביבתי</p> <p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. ב. ביוב: מתן היתר הבנייה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. ג. מים: אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית. ד. הידרנטים: קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.11</p>



6.11 פיתוח סביבתי
<p>ה.תקשורת וחשמל: מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ו.מרחב מוגן/ מקלט: כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ז.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 ובסמול למקרקעין כפי שיקבע מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ח.גינון וניקוז יש לתכנן את הטופוגרפיה כך שתאפשר איסוף מים, מדשאות תהיינה בשטח של כ- 30% משטח השצ"פ. יינטעו שיחים ועצים ארץ ישראלים חסכוניים במים. מי הנגר יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ואמצעי השהיית הנגר כגון: התקנת מרזבים בגגות וחיבורם לשטחי הגינון ו/או למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה זעירים, מניעת רצף שטחים אטימים.</p> <p>משטחי החניה יסללו באספלט ו/או באבנים משתלבות בשילוב עם שטחי מדשאות או אדמה. שטחי המדשאות או האדמה ימוקמו במקומות נמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים.</p> <p>השטחים המגוננים יהיו במפלס נמוך ממפלס השבילים במספר סנטימטרים מתחת לשטחים המגוננים תונח שכבת חצץ ו/או טוף בעובי 50 ס"מ מעליו שכבת אדמה גננית. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה באישור מהנדס הועדה לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח רצועת השצ"פ / שפ"פ הליניארי	פיתוח רצועת השצ"פ / שפ"פ הליניארי (טיילת רחבעם זאבי) בתא שטח 300, לרבות השלמת גינון, מערכת השבילים והמתקנים יבוצעו בד בבד עם השלמת הבינוי והפיתוח בתאי שטח 100-103 בהתאמה.
2	השלמת הקטע הצמוד של טיילת רחבעם זאבי	תנאי להיתר אכלוס של צמד מבנים או אכלוס המבנה בנפרד השני בכל אחד מתאי השטח 100-103 יהיה השלמת הקטע הצמוד של טיילת רחבעם זאבי לאורך הדופן המערבית של אותו תא שטח.

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצועה של התכנית - 10 שנה מיום אישורה.