

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0495242

מתחם סער

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/09/2020

לאשר את התוכנית

21/12/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו, נועדה להקים שכונה חדשה בצפון-מזרח נהריה ובה מוצעות כ-1786 יח"ד, זאת בהמשך לתכנית מספר ג/12877, השכונות הצפון מזרחיות שבתוקף ותכנית ג/נה/מק/124, השכונות הצפון מזרחיות- חלק צפוני, המאושרת.

ביום 17.02.20 אימצה הוועדה המחוזית מסמך אסטרטגי לפיתוח מרחב נהריה, לפיו: "ניתן לייצר תשתית תכנונית איכותית עבור כ-140,000 תושבים בטווח התוכנית האסטרטגית בעיקר באמצעות התחדשות עירונית ועיבוי עירוני. לאור המסקנות שעלו מבדיקת הקיבולת במרחב הבנוי, הקרקעות הנוספות אשר מתוכננות כיום לבניה מחוץ לרקמה הקיימת, יהיו פוטנציאל גם כקרקע משלימה לתהליכי התחדשות עירונית אשר נדרשת על מנת לחדש את השכונות הוותיקות".

במסגרת דיון בתכנית בולקחש"פ, ביום 7.10.19, הובהר בפני הוועדה כי "תוספת יחידות דיור בתכנית זו, תאפשר התחדשות עירונית בשכונות הגובלות ממערב (כ-600 יחידות דיור מתכנית סער ישמשו כקרקע משלימה)". מונה הדפסה 47 תכנון זמין

בעקבות ההבהרה, הועדה אישרה את התכנית בתנאי יצירת התניה שבין מתן היתרים ל-600 יחידות דיור בתכנית זו לבין התכנית להתחדשות עירונית.

יחידות הדיור בתכנית הנוכחית נועדו לקדם את ההתחדשות העירונית בעיר, בין אם בדרך של קרקעות משלימות, בין אם במתן תמריצים ליזמים, ובין אם בכל דרך אחרת.

הגישה הראשית לשכונה היא באמצעות דרך מספר 8 שבכוון צפון-דרום, המאושר בחלקו. שני דרכי רוחב מתחברים בכיוון מזרח-מערב לשכונה הצמודה ממערב.

המרקם השכונתי:

השכונה מורכבת ממספר מתחמי משנה, כאשר כל אחד מהם מכיל מגוון של טיפוסי הדיור, המבטיחים מגוון חברתי:

- בנייה גבוהה משולבת בבנייה מרקמית בחלק הדרום מערבי.
- בנייה מרקמית לאורך הרחובות השכונתיים.
- בנייה צמודת קרקע צפופה (גן-ג).
- צמודי קרקע דו-משפחתיים בחלק הצפון מזרחי.

שטחי הציבור:

בלב כל מתחם משנה רוכזו שטחי הציבור הכוללים מוסדות חינוך שכונתיים, גן ציבורי שכונתי, בית ספר יסודי וכיוצ"ב.

במתחם הדרום-מערבי של התכנית ימוקם בית ספר תיכון.

מסחר:

המסחר ירוכז בקומת הקרקע של הבנייה המרקמית שלאורך השדרה המרכזית (דרך מספר 2), וכן לאורך הדופן המזרחית של כביש 8.

פרוזדור החשמל התת קרקעי שתוכנן בזמנו לאורך כביש 8, הועתק מזרחה בתיאום עם חח"י כמסומן בתשריט המוצע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם סער
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	201-0495242
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי חבל אשר
 קואורדינאטה X 211028
 קואורדינאטה Y 769375

1.5.2 תיאור מקום

מתחם סער, ממזרח לשכונת גבעת טרומפלדור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: סער

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19010	מוסדר	חלק		33, 35
19592	מוסדר	חלק	211	
19932	מוסדר	חלק	18	3, 10, 20, 27

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 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אושרה במועצה ארצית (ולק"ו) ב 16.02.20 בהתאם לס' 4.2.1.2 לתמ"א	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 1
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אושרה בועדה מחוזית ב 16.7.18 בהתאם להוראות סעיף 8 לתמ"א 3 שינוי 7.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אושרה בועדה מחוזית ב 03.02.20 בהתאם לס' 6.3.1 (ב) בהוראות התכנית תממ/9/2	אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 9 /2
29/06/2009	4595	5971	התכנית אינה משנה את הוראותיה של תכנית ג/ 12877	ללא שינוי	ג/ 12877
13/12/2018	4253	8037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21011 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21011
25/06/1981	2091	2722	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3760 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 3760
01/02/2017	3044	7437	התכנית אינה משנה את הוראותיה של תכנית 210-0346890	ללא שינוי	210-0346890

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמי שנער				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		עמי שנער			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	קומפילציה מצב מאושר 1/2	18: 26 12/11/2018	מאיר שרגא ברמן	28/10/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	קומפילציה מצב מאושר 2/2	18: 27 12/11/2018	מאיר שרגא ברמן	28/10/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי 1/2. נספח בינוי מנחה בעל עקרונות מחייבים לעניין החזית הרציפה ובינוי מלווה רחוב בבניה רוויה.	16: 52 13/12/2020	עמי שנער	13/12/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי 2/2. נספח בינוי מנחה בעל עקרונות מחייבים לעניין החזית הרציפה ובינוי מלווה רחוב בבניה רוויה.	16: 37 13/12/2020	עמי שנער	13/12/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	בחינת השפעה תחבורתית (בה"ת)	15: 03 12/11/2018	תמר דרייפוס	31/07/2018	38		מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	10: 42 14/12/2020	ערן קרן	13/12/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	18: 33 02/12/2018	ערן קרן	20/11/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח נופי 1/2 - מחייב לעניין כמות העצים	16: 37 13/12/2020	יעל מוריה	13/12/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי 2/2 - מחייב לעניין כמות העצים	16: 38 13/12/2020	יעל מוריה	13/12/2020	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי-סביבתי	15: 08 29/11/2020	ניסן מלכה	26/11/2020	227		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מדיניות סביבתית	12: 44 02/04/2020	ניסן מלכה	01/04/2020	11		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח כבישים 1/2	14: 59 29/11/2020	אדולפו וורוביוף	29/11/2020	1	1: 1250	מנחה	דרכים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח כבישים 2/2	18: 36 02/12/2018	אדולפו וורוביוף	26/11/2018	1	1: 250	מנחה	דרכים
לא	נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	17: 51 16/11/2020	בק אליאב	02/11/2020	28		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז 1/2	14: 21 29/11/2020	בק אליאב	25/11/2020	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז (חתכים) 2/2	14: 22 29/11/2020	בק אליאב	25/11/2020	1	1: 200	מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית למים וביוב	10: 33 14/12/2020	דוד ילוז	11/11/2020	12		מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב	13: 07 29/11/2020	דוד ילוז	25/11/2020	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים 1/2	13: 08 29/11/2020	דוד ילוז	25/11/2020	1	1: 1000	מנחה	מים
לא	נספח מים 2/2	13: 09 29/11/2020	דוד ילוז	25/11/2020	1	1: 1000	מנחה	מים
לא	חוברת סקר עצים	15: 10 14/02/2019	יעל מוריה	14/02/2019	7		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סקר עצים	16: 38 13/12/2020	יעל מוריה	13/12/2020	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630684	04-8643070	genadio@moch.gov.il

1.8.2 יזם

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
אדריכל	עורך ראשי	עמי שנער	23076	מן-שנער אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב-יפו	אלון יגאל	67	03-5621117		ami@mann-shinar.com
	מודד	מאיר שרגא ברמן	517	ב.מ.ברמן מודדים מוסמכים בעמ	חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602		bermanb@ne-tvision.net.il
	יועץ נופי	יעל מוריה	31959	מוריה סקלי אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב-יפו	מונטיפיורי	42	03-5664006	03-5664005	office@moria-sekely.co.il
הידרולוגיה	יועץ סביבתי	בק אליאב	513300483	אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222	08-9477008	office@ecolog.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבה ובנייה ירוקה	יועץ סביבתי	ניסן מלכה		רטרופיט ייעוץ לבנייה ירוקה	תל אביב- יפו	החשמונאים	57	07-2203626	08-6272827	nisan@retrofi t.co.il
טכנאי	יועץ תשתיות	דב סלמון	3005	א.מ. הנדסת פרויקטים ומערכות בע"מ	הרצליה	גרינברג אורי צבי	20	09-9500991	09-9501453	amprojts@be zeqint.net
הנדסת תנועה ותחבורה / מהנדס	יועץ תחבורה	ערן קרן	00103010	רונן שכנר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	הרצליה	שנקר אריה	4	09-9541741	09-9541544	ronen@schec hner-eng.co.il
	יועץ תחבורה	תמר דרייפוס		חברת אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55 א	03-7197900		tamar- d@amymeto m-ta.co.il
	יועץ תחבורה	אדולפו וורוביוף	87759	וי אס הנדסה אזרחית בע"מ	קיסריה	אלון התבור	20	04-6371711	04-6371712	adolfo@vs- eng.co.il
	יועץ תשתיות	דוד ילוז	44294	ה.מ.ד.י הנדסה	נשר	דרך בר יהודה	56	04-8203210	04-8203211	hmdy@hmdy .co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה, בהיקף של כ- 1786 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע חקלאית לייעודים הבאים:
 - א. מגורים לסוגיהם השונים, שצ"פ, שבי"צ, דרכים וכיוצ"ב.
 - ב. קביעת התכליות והוראות הבנייה לכל ייעוד קרקע לרבות זכויות בניה, צפיפות, מרווחים וגובה.
 - ג. התוויית דרכים ותשתיות.
 - ד. קביעת הנחיות סביבתיות.
 - ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
 - ו. קביעת שלבים והתניות לביצוע.
2. הקלה מתמ"א 3 לקו בניין של 50 מ' לייעוד מבנה ציבור ו 70 מ' לייעוד מגורים, מדרך מס' 89.
3. הקלה מתמ"א 1 לקו בנין מציר דרך ראשית מב' 89 מ 100 מ' ל- 43 מ' מציר הדרך עבור שביל הולכי רגל ודרך שירות.
4. הקלה של 13% מכתם הישוב בהתאם לתמ"מ/9/2.

תכנון זמין
מונה הדפסה 47תכנון זמין
מונה הדפסה 47

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	106 - 101
מגורים ב'	128 - 120
מגורים ג'	166 - 143
מבנים ומוסדות ציבור	408 - 401
שטחים פתוחים	645 - 640 , 615 - 609
שטח ציבורי פתוח	646 , 624 - 616 , 608 - 605 , 602 , 601
נחל/תעלת נחל	200
דרך מאושרת	702 , 701
דרך מוצעת	715 - 703
שביל	636 - 630

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	702
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	715 , 706 , 705
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	402 , 401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	157 , 145
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	608 , 606 , 602 , 601
בלוק עץ/עצים לעקירה	נחל/תעלת נחל	200
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	608 , 607
זיקת הנאה	דרך מוצעת	713 , 710 , 708 , 707 , 705
זיקת הנאה	דרך מוצעת	712
זיקת הנאה	מגורים א'	106 - 101
זיקת הנאה	מגורים ב'	128 - 120
זיקת הנאה	מגורים ג'	166 - 162 , 150 - 147
זיקת הנאה	שביל	631
זיקת הנאה	שטחים פתוחים	614 , 613
חזית מסחרית	דרך מוצעת	711 , 710
חזית מסחרית	מגורים ג'	162 - 157 , 155 , 154 , 152 , 151
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	21,403.48	5.64
מגבלות בניה ופיתוח	11,884.01	3.13
נחל/תעלה/מאגר מים	847.68	0.22
שביל	136.25	0.04
שטח חקלאי	344,241.68	90.70

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.27	1,021.73	שטח ציבורי פתוח
100	379,534.83	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.52	20,620.39	דרך מאושרת
21.66	80,980.2	דרך מוצעת
10.27	38,386.36	מבנים ומוסדות ציבור
6.95	25,980.63	מגורים א'
7.50	28,039.26	מגורים ב'
26.70	99,805.82	מגורים ג'
6.11	22,829.77	נחל/תעלת נחל
1.47	5,506	שביל
9.62	35,954.32	שטח ציבורי פתוח
4.21	15,749.3	שטחים פתוחים
100	373,852.05	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים בבתי מגורים דו-משפחתיים. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים ביחידת הדיור. שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר ויהווה חלק מיחידת המגורים. מעבר תשתיות בחלק המשותף במגרש, המסומן כזיקת הנאה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. תנאי להיתר בניה לתאי שטח 101-106 (מגורים א') יהיה הצגת תכנית בנין וסכמה קונסטרוקטיבית אשר יוכיחו כי קיימת אפשרות עתידית להוספת קומות לטובת יחידות דיור נוספות באותו המגרש, ככל שידרש בעתיד. העמדת הבנין במגרש תאפשר גמישות להוספת חניות במידה וידרשו תוספת יחידות דיור. תאי שטח 101-106 (מגורים א') יתוכננו כמקשה אחת ע"י משרד אדריכלים/ חברה מתכנתת אחת ובהתאם לכך יבנו כמקשה אחת.</p> <p>2. כל מתחם יחולק בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כנדרש בסעיף 6.1, לתת-מגרשים שימוקמו לאורך דרך הגישה המשותפת כמסומן כשטח עם זיקת הנאה למעבר בתשריט, וכן בנספח הבינוי. דרך גישה זו תשמש לחנייה ולמעבר תשתיות משותפות לשירות המבנים.</p> <p>3. מרווחים: המרחק בין שני מבנים במגרש מגורים יהיה 0 בדו משפחתיים. המרווח הצידי בין מבנים גובלים יהיה מינימום 6 מ'.</p> <p>4. מתקנים טכניים על הגגות: מתקנים כגון מזגנים, דודי מים וכדומה, יוסתרו במלואם על ידי מעקה גג בנוי בגובה מתאים או בחלל הגג המשופע. קולטי שמש יוצמדו למישור הגג המשופע ובמקביל לו במידה וקיים, או יוסתרו במלואם ע"י מעקה גג בנוי בגובה מתאים. ביחידה אחת מתוך השתיים, הגג המשופע יהיה לכיוון צפון ולכן לא יוכל לשמש עבור קולטי שמש.</p> <p>5. מצללות (פרגולות) לחניה: החלק המרכזי של המגרש ישמש לחניה ותמרון. פרט הקירוי לחניה יהווה חלק מהיתר הבניה ויאושר ע"י משרד מהנדס העיר. הקירוי יבנה כמקשה אחת כפרט זהה לכל החניות יחד עם מבני המגורים. שטח הקירוי יהיה בנוסף לזכויות הבניה המפורטות בטבלה 5, בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>6. מצללות אחרות: תותר הקמת מצללה לכל יח"ד בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה, בהתאם לפרט מחייב שיופיע בבקשה להיתר בניה.</p> <p>7. חומרי גמר: בגמר קשיח בלבד על פי הנחיות מרחביות של הועדה המקומית.</p> <p>8. עיצוב גדרות לרחוב: הגדרות כולל גומחות מתאימות למתקני חשמל, אשפה, מים וכו', ייבנו רק על פי פרט מחייב שיופיע בתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי לכל שטח מגורים א'. הגדרות הפונות לרחוב, לא יעלו על גבה 1.20 מ'.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>9. גובה גדר בין דירות גן לא יעלה על 1.5 מטר.</p> <p>10. מחסנים לא יבנו בחלק המרכזי של המגרש אלא בעורף המגרש או כחלק מהמבנה העיקרי ובלבד שהכניסה למחסן תהיה חיצונית. מספר המחסנים אל יעלה על מספר יח"ד במגרש.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה לכל יח"ד, הוועדה המקומית תהיה מוסמכת להגמיש את תקן החניה ולהתחשב בסמיכות לקווי תח"צ ובתכנית האב לעירוניות ולניידות.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>בנייני מגורים מטיפוס "גן-גג" הכוללים שילוב של דירות גן דו-קומתיות, מעליהן שתי קומות של דירות גג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים ביחידת דיור. שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר ויהווה חלק מיחידת המגורים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>עיצוב ובינוי אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p> <p>1. קומת הקרקע- קומת הקרקע תכלול אך ורק דירות בעלות גינה צמודה וכן גרם מדרגות ומעלית המיועד לשירות דירות גג בקומות העליונות. שטח חצר צמודה ליח"ד לא יפחת מ-40 מ"ר.</p> <p>2. קומה שניה- תשמש כמפלס שני לדירת הגן.</p> <p>3. קומות שלישית ורביעית- ישמשו לדירת גג.</p> <p>4. מתקנים טכניים על הגגות : מתקנים כגון מזגנים, דודי מים וכדומה, יוסתרו במלואם על ידי מעקה גג בנוי בגובה מתאים או בחלל הגג המשופע. קולטי שמש יוצמדו למישור הגג המשופע ובמקביל לו במידה וקיים, או יוסתרו במלואם ע"י מעקה גג בנוי בגובה מתאים.</p> <p>5. מצללות (פרגולות): תותר הקמת מצללה לכל יח"ד בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לפרט מחייב שיופיע בבקשה להיתר בניה.</p> <p>7. חומרי גמר : בגמר קשיח בלבד על פי הנחיות מרחביות של הוועדה המקומית.</p> <p>8. עיצוב גדרות לרחוב : הגדרות כולל גומחות מתאימות למתקני חשמל, אשפה, מים וכו', ייבנו רק על פי פרט מחייב שיופיע בתכנית הבנוי והעיצוב האדריכלי לכל שטח מגורים א'. הגדרות הפונות לרחוב, לא יעלו על גובה 1.20 מ'.</p> <p>9. גובה גדר בין דירות גן גובלות : לא יעלה על 1.5 מ'.</p> <p>10. מחסנים דירתיים : מחסנים דירתיים ימוקמו בקומת הקרקע במרוכז או בכל קומה וקומה ובתנאי שהכניסה למחסן תהיה חיצונית לדירה. מספר מחסנים לא יעלה על מספר יח"ד במגרש.</p>

4.2	מגורים ב'
	<p>11. ראה סעיף 6.4 ב' לפירוט נוסף לגבי שתילה מעל בינוי בתת הקרקע.</p> <p>12. הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רציפה של בינוי מלווה רחוב.</p>
ב	חניה
	<p>1. תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה לכל יח"ד. הוועדה המקומית תהיה מוסמכת להגמיש את תקן החניה ולהתחשב בסמיכות לקווי תח"צ ובתכנית האב לעירוניות ולניידות.</p> <p>2. החניה בתחום המגרש בחניה תת-קרקעית במלואה, תכסית המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש. גג קומת המרתף אסור שיבלוט מעל 1.2 מטר מעל פני הקרקע.</p> <p>3. זיקת הנאה: תותר כניסה משותפת לחניה תת קרקעית ולמעבר הולכי רגל ואופניים לשני מגרשים גובלים, לרבות מגרשים ביעודים שונים, בתחום המסומן כזיקת הנאה בתשריט.</p>
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	<p>1. בנייני מגורים.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים ביחידת דיור. שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר ויהווה חלק מיחידת הדיור.</p> <p>3. בנוסף למגורים יותרו גם השימושים הבאים:</p> <p>א. גני ילדים ופעוטונים, מעונות יום, מועדוני קשישים ומרפאה שכונתית בקומת קרקע בלבד.</p> <p>ב. מסחר בקומת קרקע בלבד.</p> <p>ג. מעונות סטודנטים עד 15% מזכויות הבניה.</p> <p>ד. גינה ציבורית.</p> <p>השימושים הנוספים שלעיל, יותרו בתנאי שלא ייגרמו מטרדים למגורים שמעליהם, עפ"י שיקול הדעת של הוועדה המקומית.</p> <p>4. שילוב שימושים ציבוריים יתאפשר בקומת הקרקע ובלבד שתיוחד להם כניסה נפרדת וכן חצר צמודה במידה ומדובר בשימושי חינוך, מעונות יום ומועדוני קשישים.</p> <p>5. במבנים עם חזית מסחרית לפחות 35% מקומת קרקע תנוצל לשימוש ציבורי והשאר לשימוש מסחרי עד 65%. בסמכות הוועדה המקומית להחליט על הגדלת הקצאת שטחים לטובת גינות ציבוריות, מבנים ומוסדות ציבור על חשבון שימוש מסחרי בלא שינוי בהיקף הכללי, ובכל מקרה השימוש הנלווה במגורים לא יעלה על 15% מהזכויות במגרש. לשימושים נלווים בקומת קרקע תוקצה גישה וחניה נפרדים מגישה וחניות למגורים. יותר ניווד זכויות בניה של שימושים ציבוריים מקומת קרקע לקומות אחרות באותו מגרש בלא שינוי בהיקפם. במקרה זה, לא תידרש גישה נפרדת לשימושים אלה.</p> <p>6. בשאר המגרשים (מגרשי מגורים בלא חזית מסחרית) לא תחול חובת הקצאת קומת קרקע לשימושים נלווים (מסחר ושימושים ציבוריים) אולם הוועדה המקומית תהיה רשאית להקצות שטחים בהיקף הנ"ל לשימושים הנלווים, על פי שיקול דעתה, בעת הוצאת היתרי בנייה, ובלבד שזו נימקה החלטתה בעניין.</p>
4.3.2	הוראות
	<p>א</p> <p>1. אופי הבינוי - מרקמי: ככלל, הבנייה תהיה מרקמית בגובה 8 ק', כלומר רצופה ומקבילה</p>



- לתוואי הרחובות, כמתואר בנספח הבינוי. במגרשים מס' 157-161 שלאורך דרך מס' 8, ישולב בכל מגרש בניין אחד בגובה של כ-14 ק' בתכנית קרקע מירבית של 600 מ"ר, כמתואר בנספח הבינוי.
2. הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רציפה של בינוי מלווה רחוב.
3. בניינים פינתיים: בכל פינות הרחובות התוחמים את תאי השטח יתוכננו בניינים פינתיים, בהם 3 דירות לקומה טיפוסית, כאשר הכניסה הראשית לבניין היא מפינת הרחובות הגובלים במגרש (במידת האפשר), כמתואר בנספח הבינוי.
4. קווי הבניין המסומנים בתשריט הם מחייבים: לפחות 70% מאורך חזית הבניינים תהיה לפי קווי הבניין המסומנים בתשריט. לא תותר חריגת מרפסות מעבר לקו בנין הפונה לחזית הרחוב. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
5. עיצוב קומת הקרקע:
- קומת הקרקע במבנה מגורים (ללא חזית מסחרית) תהיה בגובה 3.5 מ' נטו (רצפה -תחתית תקרה) לפחות.
 - מבואת כניסה תהיה בשטח של כ- 50 מ"ר לפחות עם קירות זכוכית שקופים לכיוון פינת הרחובות הגובלת במגרש. כניסה משנית נוספת תתוכנן מכיוון החצר שמאחורי הבניין (אזור החניה).
 - יתר שטח הקומה יכיל מקומות לחנייה לדיירים, מחסנים לדיירים (בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לדירה במסגרת קוי הבניין או המרתף), חדר אופניים, חדר אשפה במידת הצורך, טכני וכיוצ"ב. מספר המחסנים לא יעלה על מספר הדירות בבניין. לא תותר הצמדה של יותר ממחסן אחד לדירה.
 - קומת הקרקע תעוצב עם קירות בנויים במלואם עד הקרקע (או קירות עם פתחים דמויי חלונות) לכיוון הרחובות הגובלים במגרש, באופן המצניע את מקומות החנייה. יותרו קומות עמודים לכיוון החנייה שבחזית האחורית או הצידית בלבד.
 - פתרון סילוק האשפה יתוכנן בהתאם למערך פינוי האשפה ובתאום עם מחלקת תכנון עיר ומחלקת תברואה ברשות המקומית.
6. חומרי גמר: על פי הנחיות מרחביות של הועדה המקומית.
7. דירוג מחייב: הקומה העליונה בכל בניין תהיה כולה או בחלקה בנסיגה של כ-3 מ' לפחות מקו החזית, לאורך כשליש מחזית הבניין לפחות, זאת ליצירת מרפסות גג.
8. הדגשת פינת הרחובות בבניין פינתי: בנוסף להוראה בס"ק 2 לעיל, בבניין פינתי תותר תוספת של קומה חלקית אחת במרכז המבנה באופן היוצר דירוג בבניין ומרפסת גג לדירה שבקומה העליונה. קומה זו היא בנוסף למספר הקומות המצוין בטבלה שבסעיף 5 ובחתכים בנספח הבינוי. מספר הדירות וזכויות הבנייה ללא שינוי מהמצוין בטבלת הזכויות שבסעיף 5.
9. מצללות (פרגולות): פרגולות למרפסות הלא מקורות יהיו עפ"י פרט מחייב ויבוצעו באופן אחיד לבניין כולל חומר וצבע בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית.
10. הסתרת מתקנים טכניים בבניין: מתקנים על הגג כגון קולטי ודוודי שמש יוסתרו במלואם

4.3

מגורים ג'

מאחורי מעקה בנוי בגובה מתאים (כ-1.7 מ'). מעבי מיזוג אויר, כביסה וכיוצ"ב יוסתרו מאחורי מסתור צפוף מתאים אשר במידת האפשר לא יופנה לחזית הרחוב.

11. מחסנים דירתיים לא ייבנו בליבת המגרש אלא בעורף המגרש או כחלק מהמבנה העיקרי (בקומת קרקע או במרתף או בכל קומה בגודל עד 6 מ"ר) ובלבד שהכניסה למחסן תהיה חיצונית. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יח"ד במגרש.

ב

בינוי ו/או פיתוח

פיתוח נופי במגרשים - הוראות כלליות:

כללי: תכניות הבינוי והפיתוח המפורטות בכל מגרש ומגרש, לרבות פתרונות התנועה וחנייה, פרטי ביצוע של הפיתוח הנופי, פתרונות הגינון והשקיה, תאורה, ניקוז וכיוצ"ב, יהיו בהתאם לנספח הנוף של תכנית זו ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר בנייה לאישור אדריכל/ מהנדס העיר או מי מטעמו.

1. תכנית פנויה לגינון (שטחי חלחול) - לפחות 15% משטח המגרש.

2. חובה לבנות את המסחר בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב, במפלס אחד עם המדרכה הצמודה לחזית תא השטח. אורך החזית המסחרית לא יפחת מ-70% מאורך קו הבניין הפונה לרחוב.

3. בקומת הקרקע במבנים עם חזית מסחרית לא תותר בניית דירות בחזית הפונה לרחוב.

4. תותר הקמת קומת מרתף. קומות המרתף יהיו תת קרקעיות במלואן.

5. בכניסה לכל בניין תבוצע רחבת כניסה מעוצבת ומגוננת בשטח של כ-50 מ"ר לפחות (כולל המרווח הקדמי) כולל נטיעות עצים בוגרים. כבש (רמפה) לנכים, אם נדרש יבוצע בשילוב עם ערוגות לאורכו בקו הרחוב.

6. גדרות ופרטים מחייבים:

א. לאורך הרחוב תבוצע גדר אבן בגובה שלא יעלה על כ-80 ס"מ מפני המדרכה הגובלת במגרש, עפ"י פרט מחייב לכל שטח התכנית. לאורך הרחוב ינטעו עצים בוגרים במרווחים של כ-6 מ' זה מזה לכל היותר.

ב. גומחות למוני מים, פילרים לתשתיות וכיוצ"ב ימוקמו ככל האפשר לא בחזית לרחוב ובכל מקרה ישולבו בעיצוב הגדרות כולל סגירה מלאה בדלת.

7. פתרונות חנייה וגינון:

א. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, הוועדה המקומית תהיה מוסמכת להגמיש את תקן החניה ולהתחשב בסמיכות לקווי תח"צ ובתכנית האב לעירוניות ולניידות.

ב. לפחות 50% ממקומות החניה לדיירים יהיו במרתף בחניה, בתחום קו בניין קדמי לרחוב וזאת על מנת שבקו הרחוב ינטעו עצים בוגרים על קרקע טבעית. ביתר גבולות המגרש יותר קו בניין אפס למרתף החניה בתנאי של שמירת שטח קרקע לחלחול שלא יפחת מ-15% משטח המגרש ושמירת עומק קרקע טבעית שלא יפחת מ-1.5 מ' עד תקרת החניה תת קרקעית.

4.3	מגורים ג'
	<p>ג. יתר מקומות החנייה לדיירים תתאפשר בתחום המגרש בחנייה עילית (מעל פני הקרקע) ותמוקם בחלקה מתחת לתכנית הבניין בקומת הקרקע, באופן מוצנע מהרחוב, כמתואר עקרונית בנספחי הבינוי והנוף.</p> <p>ד. זיקת הנאה: תותר כניסה משותפת לחניה תת קרקעית ולמעבר הולכי רגל ואופניים לשני מגרשים גובלים, לרבות מגרשים בייעודים שונים, בתחום המסומן כזיקת הנאה בתשריט.</p> <p>ה. חומרי גמר בשטחי החנייה העילית: שטחי החנייה יהיו מרוצפים בלבד, באבן משתלבת. סימונים ומספרי חניות יבוצעו באבן משתלבת בלבד.</p> <p>ו. נטיעות: בין כל ארבעה מקומות חנייה שימוקמו בשטח שבין הבניינים, יישמר ככל הניתן אזורי צמחייה ברוחב מתאים לנטיעת עץ בוגר. בסמוך לכניסה האחורית מאזור החנייה לבניינים, תתוכנן רחבה מתאימה לנטיעת עץ בוגר. איי השתילה יהיו נמוכים מסביבתם ויכללו פתרונות overflow למערכת הניקוז, ומי נגר משטח החניה יופנו, ככל הניתן, אל איי השתילה.</p> <p>ז. ראה סעיף 6.4 ב' לפירוט נוסף לגבי שתילה מעל בינוי בתת הקרקע.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>עיצוב החזית המסחרית/ציבורית:</p> <p>1. חזית מסחרית (כמסומן בתשריט): המסחר ימוקם בקומת הקרקע, כלול קולונדה ברוחב 5 מ' ובגובה 4.5 מ' בקו בניין 0 לרחוב, בחזית רצופה המלווה רחוב כמתואר עקרונית בנספח הבינוי.</p> <p>2. חלקה הקדמי של קומת הקרקע המיועדת למסחר במבנים בהם מסומנת חזית מסחרית תהיה בגובה 6 מ' נטו (רצפה -תחתית תקרה) לפחות ושטח רצפה לפחות 45 מ"ר לחנות.</p> <p>3. הפרדת כניסות לשימושים השונים:</p> <p>א. הכניסה לשטחי המסחר מהרחוב תהיה נפרדת לחלוטין מהגישה למבני המגורים.</p> <p>4. חדרי אשפה ומתקנים טכניים:</p> <p>א. חדר האשפה למסחר יופרד מזה של המגורים.</p> <p>ב. מתקני מיזוג אוויר ואוורור לשטח המסחרי יותקנו כך שלא יגרמו הפרעה ויזואלית ו/או אקוסטית למגורים מעל ולא על קירות חיצוניים.</p> <p>5. חנייה למסחר: תמוקם בתחום המגרש, ככל האפשר בחנייה עילית בלבד, ובנפרד מהחנייה למגורים, בחזית שאינה גובלת לרחוב.</p> <p>6. שילוט: כחלק מהבקשה להיתר בנייה יוגשו פרטי השילוט לכל השטחים המסחריים לרבות גודל, מיקום ופרטי עיצוב בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית. השילוט ימוקם כך שלא יגרום למטרד למגורים.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>א. ישמשו למבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות וחברה, בהתאם לקביעת הועדה המקומית. יתאפשרו מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש, משרדי רשות מקומית, מיקלוט, תשתיות, חדרי שנאים וכיוצ"ב.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>ב. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>ג. בתאי שטח ששטחם עולה על 8.0 דונם - יותר שימוש מסחרי נלווה לשימושים הציבוריים ובלבד שלא יעלה על 10% מזכויות הבנייה. שימוש מסחרי מותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב.</p> <p>ד. לכל בניין ציבורי שגודל שטחו העיקרי גדול מ-500 מ"ר ייבנה מבנה כניסה ראשי ו/או חלק מבנה אחר שחזיתו הראשית צמוד לקו הבניין הפונה לרחוב. אורך המבנה לא יקטן מ 15.0 מטר.</p> <p>ה. תתאפשר חניה תת קרקעית בתנאי שמירת שטח קרקע לחלחול שלא יפחת מ 15% משטח המגרש ושמירת עומק קרקע טבעית שלא יפחת מ- 1.5 מ' עד תקרת החניה תת קרקעית.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. שטח רחבות עירוניות פתוחות (רחבה עירונית) יאפשר נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח בתוך 5-7 שנים.</p> <p>2. בית ספר מקיף ובתי ספר יסודיים: כל מגרש לבית ספר יתוכנן כך שהמבנים ירוכזו באופן קומפקטי במידת האפשר בכחצי משטח המגרש ובחצי השני ימוקמו מתקני ומגרשי הספורט. זאת באופן שניתן לפתוח את שטחי מתקני הספורט לציבור הרחב בשעות שאחרי הלימודים.</p> <p>3. הבינוי של מבני הציבור יתוכנן כבינוי היוצר דופן בנויה רצופה, בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב. אורך הדופן הבנויה לא יפחת מ- 60% מאורך קו הבניין בין שני קווי הבניין הצידיים של תא השטח. בדופן זו יש למקם את החללים הרב שימושיים וחללים שאופיים ושימושם ישתלב עם הרחוב.</p> <p>4. הוועדה המקומית רשאית לאחד מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור סמוכים או לפצלם ובתנאי שאין הדבר פוגם באפשרות מימוש כלל הפרוגרמה.</p> <p>5. חניה ותנועה למגרשי ציבור יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה עבור אותו ייעוד קרקע ושימוש.</p> <p>6. תותר חניה תת קרקעית בקו בנין 0, בתנאי של השארת שטח לחלחול של 15% לפחות. ניתן לשאיר שטח קטן יותר לחלחול בתנאי של מתן פתרונות החדרת מים באישור הידרולוג.</p> <p>7. חומרי גמר לקירות חוץ: גמר קשיח בלבד לפי ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. בשטחים הלא מבונים, יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח החצר.</p> <p>2. יש לייצר רצף נטיעות עצי צל שיצלו לפחות את החללים הבאים: אזורי התכנסות ושהייה/ רחבת כניסה/ ממשק עם הרחוב/ אזורי ישיבה.</p> <p>3. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני (כוריזיה, אלמוגן וכו'), צופניים, אלרגניים (אורן, ברוש, זית וכדומה) ועצים נפיצים (אקליפטוס).</p>

<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.4</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p> <p>4.5.1</p> <p>1. שטחים פתוחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילים ורחבות להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מגרשי שעשועים.</p> <p>2. דרכי שירות לרכב לצורכי תפעול ותחזוקה, נגישות וחירום בלבד.</p> <p>3. מחסני גינון, שירותים ציבוריים, הצללות בנויות/ פרגולה, ריהוט רחוב וגן, שילוט, פסלים ותאורה.</p> <p>4. מגרשי ומתקני ספורט.</p> <p>5. תותר הקמת מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ו/או משוקעים, באופן שישולבו בפיתוח שסביבם ומעליהם ובאופן שתאפשר המשכיות השטח הפתוח.</p> <p>6. תחנות טרנספורמציה בתנאים המפורטים בס' 4.5.2 א'.</p> <p>7. תותר הקמת תשתיות, מבנים הנדסיים קטנים באופן שישולבו בפיתוח שסביבם ומעליהם ובאופן שתאפשר המשכיות השטח הפתוח.</p> <p>8. לא יופנו מתקנים טכניים של מגרשים גובלים לתחום השצ"פ.</p> <p>9. לא יותרו חניות בשצ"פ.</p> <p>10. לא תותר חניה תת קרקעית.</p> <p>11. לא תתאפשר בניית גדרות מסביב לשצ"פים.</p>	<p>4.5.1</p>
<p>הוראות</p> <p>4.5.2</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א</p> <p>1. השטחים יהיו פתוחים לציבור ויאפשרו מעבר חופשי ורציף.</p> <p>2. השצ"פים יפתחו כיגנים' בכיסוי עצים נרחב כך ש- 50% משטח השצ"פ יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא.</p> <p>3. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>4. במגרשי שעשועים וספורט תותקן תאורה רגישה לתנועה בשעות החושך. התאורה תופעל בשעות המוגדרות בחוק כשעות שאינם שעות המנוחה. התאורה תופנה כלפי המגרש ולא מחוץ לו.</p> <p>5. בתכנון יינתנו פתרונות להשהיית וחלחול המים בתחום תא השטח.</p> <p>6. תישמר זיקה ונגישות מרבית לרחוב. התכנון והפיתוח בין השטח הציבורי הפתוח והרחוב יהיה המשכי מבחינת מפלסים ושפה עיצובית.</p> <p>7. ניתן להקים חדרי טרפו בשצ"פ בתנאים הבאים:</p> <p>א. ניתן יהיה לשלב מבנה טרנספורמציה רק בשצ"פים שגודלם מעל 2 דונמים.</p> <p>ב. מבנה הטרנספורמציה יקבע כך שיהיה מוצנע, צדדי ולא יפגע בתפקוד השצ"פ.</p> <p>ג. ברדיוס של 5 מ' מסביב למבנה הטרנספורמציה לא ימוקמו מתקנים לשהיית אדם.</p> <p>ד. ברדיוס של 5 מ' מסביב למבנה הטרנספורמציה ינטעו עצים ושיחים שיהוו מיסתור למבנה, ימנעו גישה אליו ושהייה בסמוך לו.</p> <p>8. לאורך שבילי הליכה ואופניים יינטעו עצי צל שיבטיחו הצללה רציפה לכל אורכם. מתקני תאורה ילוו שבילי הליכה ואופניים בכל סוגי שצ"פים, בין אם אינטנסיבי ובין אם אקסטנסיבי.</p> <p>9. נטיעות בשצ"פים אקסטנסיביים:</p> <p>תכנית פיתוח תוכן על"י אדריכל נוף ותאושר ע"ימהנדס העיר.</p>	<p>4.5.2</p> <p>א</p>
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>ב</p> <p>1. עצים בשטחים ציבוריים פתוחים אינטנסיביים ורחבות עירוניות פתוחות:</p>	<p>ב</p>



4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>א. השטחים הפתוחים האינטנסיביים בשצ"פ יתוכננו כך ש 50% משטחם יוצלל בתוך 3 שנים באמצעות נטיעת עצים. משטח השצ"פ יש להוריד את שטחי מגרשי הספורט (אם יתוכננו כאלו), שטחי חניות, שטחי רחבות פתוחות לאירועים, אמפיתאטרון, כיבוי וכדומה.</p> <p>ב. שטח רחבות עירוניות פתוחות ומרוצפות יאפשר נטיעה של עצים למתן צל בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח בתוך 5-7 שנים.</p> <p>ג. אזורי הפעילות (מתקני משחק וכושר) בתחום השצ"פ יהיו נטועים כך שיהיו מוצללים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.</p> <p>ד. שבילי הגישה בתחום השצ"פ יהיו נטועים כך שלכל אורכם יהיה צל איכותי, המשכי ורציף בין השעות 10:00-16:00.</p> <p>ה. בשטח השצ"פ המשיק למדרכות יינטעו עצי צל שיגבו את הרחובות בצל רציף ואיכותי.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה הוא אישור תכנית פיתוח אשר תכלול הוראות למניעת זיהום אור משטח התכנית אל השטחים החקלאיים.</p> <p>2. נטיעות בשצ"פים אקסטנסיביים :</p> <p>נטיעת העצים בשצ"פים אקסטנסיביים תהיה בהתאם לפרוגרמה, הנחיות ותיאום מול הרשות העירונית. אחוז שטח ההצללה יקבע ע"י הרשות המקומית או מי מטעמה האמון על תכנון השצ"פים, למעט מקרים בהם ישולבו שבילי הליכה ואופניים כחלק מהשצ"פ האקסטנסיבי. במקרה כזה, יש לוודא שנטיעת העצים תתוכנן כך ש 50% משטח השבילים (אופניים והולכי רגל) יוצלל בתוך 5-7 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p>
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה למעט מסילת ברזל. מתקנים הנדסיים לתשתיות. שבילי אופניים, נטיעות ושטחי גינון, ריהוט רחוב.</p>
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה למעט מסילת ברזל. מתקנים הנדסיים לתשתיות. שבילי אופניים, נטיעות ושטחי גינון, ריהוט רחוב.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. שינויים בחתכי השדרות, באישור מהנדס העיר, לא ייחשבו כשינוי לתכנית זו, ובלבד שיכללו שטח המיועד לגינון, מדרכות, שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל כפי שמופיע בנספח התנועה.</p> <p>2. היקף שבילי אופניים יהיה נתון לשינויים והקלות באישור מהנדס העיר, בתנאי של שמירה על רציפות השבילים ותיעדוף שבילי אופניים בצמתים. ניתן לקבל פתרונות של שביל אופניים בתחום השצ"פ בעת תכנון מפורט.</p> <p>3. תשמר רציפותם של השטחים המיועדים לגינון, מדרכות, שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל, לכל אורכן. שטחים אלה יהיו פתוחים ונגישים לציבור.</p> <p>4. עצי רחוב יינטעו לאורך כל המדרכות, במרווחים קבועים בהתאם לנספח הנופי. כך שלפחות</p>

4.7	דרך מוצעת
	<p>40% מסך המדרכות הקיימות ו/או המתוכננות בפרויקט יקבלו צל באמצעות עצי רחוב או הצללות קבועות במשך כל עונות השנה או בהתאם להנחיות עיצוב.</p> <p>5. תשתיות קוויות יעברו, במידת האפשר, מתחת למיסעה ולא מתחת למדרכות, למניעת קונפליקטים עם בתי הגידול לעצי הרחוב.</p> <p>6. שינויים במיקום כניסות הרכב למגרשים ושינויים קלים במיקום העצים בסמוך לכניסות אלו, יותרו במסגרת הבקשה להיתר בנייה לכל מגרש באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>7. מרכזי איסוף לפסולת ישולבו בעיצוב העירוני בלא חריגה אל מרחב הולכי הרגל ורוכבי האופניים. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. בתחום האזור המשקי ייקבע מקום לאיסוף גזם ופסולת יישובית כתחנת מעבר זמנית לפני העברה לפתרון הפסולת האזורי, בתיאום ואישור הרשות המקומית. המתקנים יהיו אחידים בכל הישוב, במידת האפשר ולשיקול דעת מהנדס המועצה. ככל האפשר, יבוצעו נטיעות עצים ושתילת צמחיה בסביבות מתקני האשפה.</p>
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	<p>1. השביל מיועד להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>2. רהוט רחוב.</p> <p>3. גינון.</p> <p>4. תאורה.</p> <p>5. מתקני אשפה.</p> <p>6. שילוט.</p> <p>7. העברת תשתיות.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ייתן מענה לשימוש בשעות היום והערב, תוך שימת דגש על ביטחון אישי בשעות החשיכה. תאורה תלווה את השביל. לאורך השביל יינטעו עצי צל במרווחים המאפשרים הצללה רציפה.</p>
4.9	שטחים פתוחים
4.9.1	שימושים
	רצועת תשתית, שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים, תאורה וגינון אקסטנסיבי.
4.9.2	הוראות
א	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. פיתוח נופי הכולל שתילה של מינים מקומיים בלבד לצורך מניעת זליגה של מינים לא מקומיים או פולשים אל האזורים הפתוחים והמסדרון האקולוגי.</p> <p>2. נטיעת עצי צל של מינים מקומיים לאורך השבילים ליצירת צל רציף.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה הוא אישור תכנית הפיתוח אשר תכלול הוראות למניעת זיהום אור משטח התכנית אל השטחים החקלאיים.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>1. תעלה לתיעול הנגר</p>

<p style="text-align: center;">שטחים פתוחים</p>	<p style="text-align: center;">4.9</p>
<p>2. מעבר תשתיות מים, ביוב, ניקוז וכיוצ"ב.</p>	
<p style="text-align: center;">נחל/תעלת נחל</p>	<p style="text-align: center;">4.10</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>4.10.1</p> <p>1. ניקוז, תעלה לתיעול הנגר לנחל שעל והעברת תשתיות. 2. דרך שירות, מעברים להולכי רגל ואופניים. 3. פינות ישיבה וטיפול נופי. 4. ככל הניתן שמירה על בתי גידול והמגוון הביולוגי. 5. תשתיות- בתיאום עם רשות הניקוז.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.10.2</p>
<p style="text-align: center;">הנחיות מיוחדות</p> <p>א</p> <p>עבודות פיתוח לצורך הסדרת הנחל והגנה על הנחל:</p> <p>1. פתרון תעלת ניקוז לא יכניס את הנחל למובל בטון סגור, אלא יתורם בנוכחותו הטבעית לאיכות המרחב הציבורי, כגון תעלת ניקוז פתוחה אשר תשמש להנאת הציבור, לפתרון ניקוז ולחלחול טבעי. 2. ברצועת התעלה תתאפשר חפירה לתעלת הניקוז, עבודות דיפון לתעלה במידת הצורך וסלילת דרך שירות לאורך התעלה. 3. אין לאפשר בינוי והעברת תשתיות באופן שיפגע בחתך התעלה ויפריע לזרימה. 4. יותר פיתוח פינות ישיבה וטיפול נופי במרחב בין דרך השירות והתעלה. 5. חציית דרכי שירות תותר בתנאי שלא יפריעו לזרימה התקינה בנחל, ושיאפשרו את הזרמת ספיקות התכן שהוגדרו בנספח הניקוז. 6. בניית מעברים/ גשרים מעל התעלה להולכי רגל/ אופניים בתאום עם רשות הניקוז.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
4	4	4	4	1	2	7	16	40	3720	0	800	680	2240	5094	101	מגורים א'	
4	4	4	4	1	2	7	16	40	3720	0	800	680	2240	5094	102	מגורים א'	
4	4	4	4	1	2	7	8	40	1860	0	400	340	1120	2820	103	מגורים א'	
4	4	4	4	1	2	7	16	40	3720	0	800	680	2240	5058	104	מגורים א'	
4	4	4	4	1	2	7	16	40	3720	0	800	680	2240	5094	105	מגורים א'	
4	4	4	4	1	2	7	8	40	1860	0	400	340	1120	2821	106	מגורים א'	
4	4	4	4	2	4	(2) 13	24	60	6490	(1) 2500	0	840	3150	2952	120	מגורים ב'	
4	4	4	4	2	4	(2) 13	24	60	6490	(1) 2500	0	840	3150	2941	121	מגורים ב'	
4	4	4	4	2	4	(2) 13	32	60	8988	(1) 3638	0	1150	4200	4281	122	מגורים ב'	
4	4	4	4	2	4	(2) 13	32	60	8650	(1) 3300	0	1150	4200	3879	123	מגורים ב'	
4	4	4	4	2	4	(2) 13	32	60	8650	(1) 3300	0	1150	4200	3884	124	מגורים ב'	
4	4	4	4	2	4	(2) 13	24	60	6890	(1) 2900	0	840	3150	3431	125	מגורים ב'	
4	4	4	4	2	4	(2) 13	16	60	4550	(1) 1890	0	560	2100	2225	126	מגורים ב'	
4	4	4	4	2	4	(2) 13	16	60	4550	(1) 1890	0	560	2100	2225	127	מגורים ב'	
4	4	4	4	2	4	(2) 13	16	60	4550	(1) 1890	0	560	2100	2221	128	מגורים ב'	
4	4	4	4	3	8	(2) 31	40	40	8145	(1) 2345	0	1400	4400	2761	143	מגורים ג'	
4	4	4	4	3	8	(2) 31	40	40	8200	(1) 2400	0	1400	4400	2819	144	מגורים ג'	
4	12	4	4	3	8	(2) 31	60	40	12240	(1) 3540	0	2100	6600	4180	145	מגורים ג'	
4	12	4	4	3	8	(2) 31	40	40	8290	(1) 2490	0	1400	4400	2922	146	מגורים ג'	
4	4	4	4	3	8	(2) 31	60	40	12340	(1) 3640	0	2100	6600	4283	147	מגורים ג'	
4	4	4	4	3	8	(2) 31	40	40	8332	(1) 2491	0	1400	4400	2931	148	מגורים ג'	
4	4	4	4	3	8	(2) 31	40	40	8100	(1) 2300	0	1400	4400	2704	149	מגורים ג'	
4	4	4	4	3	8	(2) 31	40	40	8110	(1) 2310	0	1400	4400	2718	150	מגורים ג'	
4	4	4	4	3	8	(2) 31	40	40	9685	(1) 3065	0	(4) 1600	(3) 5000	3606	151	מגורים ג'	
4	4	4	4	3	8	(2) 31	80	40	18578	(1) 6178	0	(4) 3000	(3) 9400	7266	152	מגורים ג'	
4	4	4	4	3	8	(2) 31	40	40	8760	(1) 2960	0	1400	4400	3484	153	מגורים ג'	
4	4	4	4	3	8	(2) 31	80	40	17150	(1) 4750	0	(4) 3000	(3) 9400	5589	154	מגורים ג'	
4	4	4	4	3	8	(2) 31	80	40	17150	(1) 4750	0	(4) 3000	(3) 9400	5588	155	מגורים ג'	
4	4	4	4	3	8	(2) 31	80	40	16350	(1) 4750	0	2800	8800	5596	156	מגורים ג'	
4	4	4	4	3	(6) 14	(5) 50	86	40	17285	(1) 4015	0	(4) 3210	(3) 10060	4724	157	מגורים ג'	
4	4	4	4	3	(6) 14	(5) 50	106	40	21110	(1) 4940	0	(4) 3910	(3) 12260	5814	158	מגורים ג'	
4	4	4	4	3	(6) 14	(5) 50	106	40	21190	(1) 4870	0	(8) 3960	(7) 12360	5733	159	מגורים ג'	
4	4	4	4	3	(6) 14	(5) 50	106	40	21042	(1) 4722	0	(8) 3960	(7) 12360	5555	160	מגורים ג'	

תכנית מס': 201-0495242 - שם התכנית: מתחם סער

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
4	4	4	4	3	14 (6)	50 (5)	106	40	20934	4614 (1)	0	3960 (8)	12360 (7)	5428	161	מגורים ג'	
4	4	4	4	3	8	31 (2)	40	40	8930	2330 (1)	0	1600 (4)	5000 (3)	2742	162	מגורים ג'	
4	4	4	4	3	8	31 (2)	60	40	12500	3800 (1)	0	2100	6600	4470	163	מגורים ג'	
4	4	4	4	3	8	31 (2)	40	40	8325	2525 (1)	0	1400	4400	2970	164	מגורים ג'	
4	4	4	4	3	8	31 (2)	40	40	8321	2521 (1)	0	1400	4400	2966	165	מגורים ג'	
4	4	4	4	3	8	31 (2)	40	40	8321	2521 (1)	0	1400	4400	2966	166	מגורים ג'	
4	20	0	4	1	5	22 (2)		40	17947	6247	0	3900	7800	15619	401	מבנים ומוסדות ציבור	
4	0	4	4	1	5	22 (2)		40	5725	1975	0	1250	2500	4939	402	מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	4	1	5	22 (2)		40	2316	816	0	500	1000	2041	403	מבנים ומוסדות ציבור	
4	0	4	4	1	5	22 (2)		40	2294	794	0	500	1000	1985	404	מבנים ומוסדות ציבור	
4	0	4	4	1	5	22 (2)		40	2297	797	0	500	1000	1994	405	מבנים ומוסדות ציבור	
4	0	4	4	1	5	22 (2)		40	2293	793	0	500	1000	1984	406	מבנים ומוסדות ציבור	
4	0	4	4	1	5	22 (2)		40	2293	793	0	500	1000	1984	407	מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	4	1	5	22 (2)		40	8996	3136	0	1960	3900	7842	408	מבנים ומוסדות ציבור	
				1	1			30			100		100 (9)	662	618	שטח ציבורי פתוח	
				1	1			30			100		800 (9)	5328	619	שטח ציבורי פתוח	
				1	1			30			100		390 (9)	2591	622	שטח ציבורי פתוח	
				1	1			30			100		100 (9)	740	623	שטח ציבורי	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
								שרות	עיקרי		שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
							30				100	(9) 660	4398	624	פתוח שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
0	0	101	מגורים א'
0	0	102	מגורים א'
0	0	103	מגורים א'
0	0	104	מגורים א'
0	0	105	מגורים א'
0	0	106	מגורים א'
0	0	120	מגורים ב'
0	0	121	מגורים ב'
0	0	122	מגורים ב'
0	0	123	מגורים ב'
0	0	124	מגורים ב'
0	0	125	מגורים ב'
0	0	126	מגורים ב'
0	0	127	מגורים ב'
0	0	128	מגורים ב'
480	480	143	מגורים ג'
480	480	144	מגורים ג'
720	720	145	מגורים ג'
480	480	146	מגורים ג'
720	720	147	מגורים ג'
480	480	148	מגורים ג'
480	480	149	מגורים ג'
480	480	150	מגורים ג'
480	480	151	מגורים ג'
960	960	152	מגורים ג'
480	480	153	מגורים ג'
960	960	154	מגורים ג'
960	960	155	מגורים ג'
960	960	156	מגורים ג'
1032	1032	157	מגורים ג'
1272	1272	158	מגורים ג'
1272	1272	159	מגורים ג'
1272	1272	160	מגורים ג'
1272	1272	161	מגורים ג'
480	480	162	מגורים ג'
720	720	163	מגורים ג'
480	480	164	מגורים ג'



מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
480	165	מגורים ג'
480	166	מגורים ג'
	401	מבנים ומוסדות ציבור
	402	מבנים ומוסדות ציבור
	403	מבנים ומוסדות ציבור
	404	מבנים ומוסדות ציבור
	405	מבנים ומוסדות ציבור
	406	מבנים ומוסדות ציבור
	407	מבנים ומוסדות ציבור
	408	מבנים ומוסדות ציבור
	618	שטח ציבורי פתוח
	619	שטח ציבורי פתוח
	622	שטח ציבורי פתוח
	623	שטח ציבורי פתוח
	624	שטח ציבורי פתוח

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 לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. קו בניין תת קרקעי לחנייה וטכני יהיה אפס, בכפוף לשמירת תכנית לחלוח.

ב. ביעודים 703-715, 618-624 (שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.7 תת סעיף 6.

ג. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.7.6.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו הבניין לחניה וטכני יהיה אפס, בכפוף לשמירת תכנית לחלוח.

(2) לא כולל מעקות וקומה טכנית על הגג.

(3) מזה 600 מ"ר למסחר/ שימושים ציבוריים בקומת הקרקע. חובת הקצאת קומת קרקע לשימושיים נלווים (לפחות 35% למבנים ומוסדות ציבור ועד 65% למסחר כלפי הרחוב הראשי בלבד).

(4) מזה 200 מ"ר למסחר/ שימושים ציבוריים בקומת הקרקע. חובת הקצאת קומת קרקע לשימושיים נלווים (לפחות 35% למבנים ומוסדות ציבור ועד 65% למסחר כלפי הרחוב הראשי בלבד).

(5) לבניין אחד בלבד, יתר הבניינים בגובה 31 מטר. לא כולל מעקות וקומה טכנית על הגג.

(6) לבניין אחד בלבד. יתר הבניינים עד 8 קומות.

(7) מזה 700 מ"ר למסחר/ שימושים ציבוריים בקומת הקרקע. חובת הקצאת קומת קרקע לשימושיים נלווים (לפחות 35% למבנים ומוסדות ציבור ועד 65% למסחר כלפי הרחוב הראשי בלבד).

(8) מזה 250 מ"ר למסחר/ שימושים ציבוריים בקומת הקרקע. חובת הקצאת קומת קרקע לשימושיים נלווים (לפחות 35% למבנים ומוסדות ציבור ועד 65% למסחר כלפי הרחוב הראשי בלבד).

(9) מיקום מבנה הנדסי יקבע בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדר'. במסגרת שטח זה יותר מחסן בגודל מקסימלי של 30 מ"ר לכל שצ"פ ועד 2 מטר גובה, שירותים ציבוריים בגודל מקסימלי של עד 40 מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

לשצ"פ של עד 2.5 מטר גובה וכן הצללות ופרגולות בנויות עד 3 מטר גובה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. הכנת "תכניות בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני" לכל תחום התכנית אשר תאושרנה ע"י הוועדה המקומית. בסמכות הוועדה המקומית לחלק את תכנית הבינוי לעד שלושה מתחמים (כמותאר בסעיף 7.1 - שלבי ביצוע). תכניות אלו תהיינה ערוכות בהתאם להוראות התכנית ולנספח הבינוי המנחה ויכילו את הנתונים הבאים:
- 1) קני"מ 1: 500 ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים.
 - 2) העמדת המבנים, מרווחים וקווי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים לרבות מפלסי גדרות וקירות תמך אם יש.
 - 3) מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות רכב ומעברים להולכי רגל ונגישות לנכים.
 - 4) רשימת חומרי גמר של הבניינים והפיתוח הנופי, כולל סוגים וגוונים.
 - 5) פתרונות פינוי אשפה, בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה.
 - 6) מיקום צוברי גז ומבני תשתית לרבות גומחות, פילרים, מרכזיות תקשורת וכיוצ"ב.
 - 7) מיקום עמודי תאורה ומיקום מרכזיות.
 - 8) מיקום תחנות טרנספורמציה בתיאום עם חח"י.
 - 9) פרטי ואלמנטי פיתוח, גדרות וקירות תומכים, גדרות ושערים, כולל פרטים לביצוע.
 - 10) תכנית שתילה ונוף לרבות העתקת עצים קיימים במידת ההכרח. כמות העצים ברחובות כפי שמוצגת בנספח הנופי מחייבת. במידה ולא ניתן לשתול את כמות העצים המוצגת בנספח, תותר שתילה עד 80% ממספר העצים המצויין בנספח הנופי בתנאי שמספר העצים שלא נשתל ישתלב במעברים ציבוריים או בשצ"פים ברחבי השכונה.
 - 11) תכנית ניקוז המגרש לרבות שטחי חלחול והשהיית מי נגר עילי, זאת לאחר ביצוע קידוחי קרקע וקבלת תמונה מדויקת של הקרקע בשטחים המתוכננים לפיתוח.
 - 12) אישור תכנית תשתית ביוב בעיריית נהריה, ווידוא שמערך הביוב הקיים מתאים לסילוק הביוב מהאתר החדש. התכנית המפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למינהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.
 - 13) אישור תכנית תשתית מים בעיריית נהריה, בהתאם להנחיות הקיימות בתכנית האב למים.
 - 14) חלוקה עקרונית של תאי השטח לתת-מגרשים במידת האפשר, במתואם עם פתרונות החנייה והפיתוח הנופי.
 - 15) תשריט חלוקה או תכנית איחוד וחלוקה.
 - 16) הצגת תכנית המציגה את ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש כולל הסדרי תנועה וחניה.
- ב. אישור התקשרות עם מכון התעדה לת"י 5281 לבנייה ירוקה + אישור שלב א'.
- ג. תיאום תכנית הפיתוח עם היחידה הסביבתית של עיריית נהריה.
- ד. הכנת נספח אקוסטי למיגון אקוסטי, כמפורט בסעיף 6.9 להלן, עבור תאי שטח בגבולות הדרומיים של התכנית.
- ה. תנאי לאכלוס תאי שטח מס' 145,146 יהיה השלמת הקמת סוללה אקוסטית בתא שטח 608 (לאורך דרך 89).
- ו. אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י הרשויות המוסמכות. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע הרחובות והחניות עפ"י תכנית הפיתוח.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשה של תכנית תאורה מפורטת באיזור הצמוד לשטח פתוח חקלאי ממזרח ומצפון (ראה פרק 6.3 סעיף ז'). תכנית תאורה תכלול שלושה נושאים עיקריים:

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- 1) פירוט שימושי הקרקע ומטרות התאורה בהתאם.
- 2) סימון שטחים פתוחים ערכיים העלולים להיות מושפעים מהאור.
- 3) פרוט האמצעים לצמצום נזקי תאורה.
- ח. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.
- ט. רחבות היערכות לרכב חירום יתוכננו בתוך תחומי המגרש ולא בשטח ציבורי.
- י. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בריכוזי הפסולת של השכונה ויסומן בהיתר הבניה.
- כ. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- ל. תנאי להוצאת היתר בניה בחלקי התכנית שאינם בתחום השיפוט של נהריה, יהיה בהעברתם לתחום השיפוט של נהריה.
- מ. הוצאת היתרי בנייה לפחות ל- 600 יח"ד אחרונות בשכונת סער, יהיו כפופים לאישור תכניות מפורטות למתחמי התחדשות עירונית שסומנו במסגרת מסמך המדיניות שאומץ בוועדה המחוזית ביום 17.2.2020, בשכונת טרומפלדור או בשכונה ותיקה אחרת בהיקף דומה.

6.2

בינוי ו/או פיתוח

- א. יתאפשר עיבוד חקלאי בשטח התכנית עד מימושה.
- ב. מפלסי ה- 0.0+ של המבנים יהיו גבוהים בלפחות 0.5 מ' ממפלסי הכבישים המתוכננים.
- ג. דירות קטנות: 30% מהיקף יחידות הדיור בכל מגרש באיזור מגורים ג' בלבד יהיו דירות בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר (שטח עיקרי כולל מ"ד, לא כולל מרפסת מקורה), להלן: "דירות קטנות". שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- פיזור הדירות הקטנות יהיה אחיד בכל הבניינים באותו מגרש.
- ד. קירות תומכים וגדרות:
- 1) לא תותר הקמת גדרות בתחום זיקת ההנאה לרבות גדר בקו הבניין הצידי.
- 2) לא תותר הקמת גדר בתחום החצר הפנימית.
- 3) תותר הקמת גדרות לאורך גבול המגרש הצידי בתחום שבין קו הבניין הקדמי לקו הבניין האחורי בלבד.
- 4) במבני הגדרות הפונות למגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, תהינה אחידות בעיצוב. במגרשים גובלים הגדר תהיה המשכית. גובה הגדר לא יעלה על 1.1 מ' מפני קרקע עליונים.
- 5) במגרשים הגובלים במגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח ו/או במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, בקו בניין צידי:
- תותר הקמת גדרות.
- במבני, הגדרות הפונות למגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח ו/או למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תהיינה אחידות בעיצוב ובהמשכיות במגרשים בגובלים.
- גובה הגדר לא יעלה על 1.1 מ' מפני קרקע עליונים.
- ה. זיקת הנאה: תובטח זיקת הנאה למעבר הציבור במרווחים הקדמיים של המגרשים עד לקו הבניין שתחובר כהמשך ישיר במפלס ובחומר למדרכה הגובלת.

א. כללי: הבנייה תהיה בהתאם לתקן ישראלי לבנייה ירוקה, שיהיה תקף לעת הוצאת היתרי בנייה. יש להציג אישור מקדמי לתקן בנייה ירוקה כתנאי להגשת תיק לדיון בוועדה מקומית. מלבד תאי שטח 101-106 (מגורים א'), שיתוכננו בהתאם לנוהל הנחיות עירוניות, שיהיה תקף לעת הוצאת היתרי בנייה.

שילוב מרכיבים נוספים של בנייה ירוקה בבקשות להיתרי בניה יהיה בהתאם לנוהל הנחיות עירוני התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.

ב. שימושים בתת הקרקע: כחלק מהבקשה להיתר בנייה הכוללת שימוש בתת הקרקע יהיה הגשת תכנית אוורור ויניקת אוויר צח. מיקום מוצאי מערכות האוורור של שימושים תת קרקעיים, לרבות חניונים, יבטיח פליטה באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו, ועיצובם יהיה באופן המשתלב עם עיצוב המרחב הפרטי והציבורי לפי העניין, ואינו מצמצם את מידת השימוש האפשרית במרחב הציבורי.

ג. חזית מסחרית: בתאי השטח בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט (151-152, 157-162, 154-155) תכלול הבקשה להיתר בנייה את האמצעים הטכניים ותפעוליים למניעת מטרדי רעש וריחות. מבנים בתאי שטח אלו יכללו פירים לאוורור מאולץ המשתלבים עם העיצוב האדריכלי של המבנה, לשם פליטה בגובה שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו. מתרסים אקוסטיים למיגון מפני פעילות חוץ של בתי אוכל, ככל שנדרשים כאלה, יתוכננו במסגרת תכנון המבנה כולו.

ד. צמצום מטרדים סביבתיים בעת הבנייה: היתרי בניה יכללו התניות לצמצום מטרדי רעש אבק וזיהום אוויר כתוצאה מעבודות פיתוח ובינוי בתחומן.

ה. פסולת בניין: בקשות להיתר יציגו אזור לאחסון והפרדה בעת הבניה של פסולת בניין הניתנת למחזור או שימוש חוזר, טרם העברתה לתחנת מעבר או לאתר מחזור פסולת בניין. היתרי הבניה יחייבו מחזור של פסולת הבניין שתיווצר בהיקף נפחי או משקלי מוערך של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת מטה אשר רשאי לפטור חלק מפסולת הבניין מחובת מחזור מנימוקים מיוחדים. תחנות מעבר זמניות לפסולת בניה יוקמו בשטחים המיועדים לבינוי או לפיתוח אינטנסיבי בלבד.

ו. תאי שטח מספר 607-608, 616-617 (שצ"פ), 609-615, 640-645 (שטחים פתוחים), 636 (שביל): תאי שטח אלו מוגדרים כשטחים בגבול שטח פתוח חקלאי. לכן במסגרת התכנית לבינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני, כמפורט בסעיף 6.1 ס"ק א' להלן, יוגדרו בתאי שטח אלו אופי פיתוח השטח, חומרי הגמר, אופן הביצוע, נטיעות וגדרות. בשטחים אלה יינטעו מגוון מינים מקומיים בלבד ובצפיפות האופיינית לאזור.

ז. תאי שטח מספר 101-106 (מגורים א'), 120-124, 128 (מגורים ב'), 145-152, 166 (מגורים ג'), 635, 630 (שבילים), 705, 707, 708, 711, 712 (דרכים): תאי שטח אלו מוגדרים כשטחים בגבול שטח פתוח חקלאי. לכן ייעשו בהם נטיעות עצים של מגוון מינים מקומיים ובצפיפות האופיינית לאזור, במקביל לקווי הגובה.

ח. שיקום נופי:

1) חומרי השיקום יהיו מקומיים בלבד כמו: סלעים, אבנים, קרקע וגיאופיטיים אשר הוצאו

6.3

סביבה ונוף

בפעולות של חפירה וחציבה.

2) תתאפשר נטיעת מיני צומח מקומיים בלבד אופייניים לאזור הביורגיאוגרפי של התכנית, בכל שטח התכנית.

ט. התארגנות קבלן באתר: היתר לתחילת ביצוע עבודות הפיתוח מותנה בהגשת תכנית המפרטת את אופן ושלבי הביצוע:

- 1) סימון מיקום אתרי ההתארגנות לביצוע עבודות הפיתוח והבינוי בתוך גבולות התכנית.
- 2) פרוט דרכי הגישה לשטח העבודה. יש להתבסס ככל הניתן על דרכים קיימות.
- 3) תיאור מפורט לאופן הטיפול בעודפי עפר ומיקום פינויים.
- 4) הרחקת גופי תאורה, המשמשים את מחנה הקבלן, ככל האפשר מהשטח הטבעי.
- 5) פרוט אמצעים למניעת מפגעי אבק כגון הרטבת צירי תנועה וקירוי פעולות יוצרות אבק.
- 6) תכנון טופוגרפיה וניקוז למשטחי עבודה והתארגנות למניעת נגר עילי לשטחים פתוחים ערביים.

7) ציון נקודות בדופן הפיתוח בהם קיים צפי להפרה מכל סוג (חפירה, אחסון עודפי עפר, יצירת דרכים וכיוצ"ב) של הסביבה הטבעית ופירוט פעולת השיקום המוצעת לרבות לוז לביצוע.

6.4

פיתוח סביבתי



שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחדשת למוסדות התכנון.

א. עצים ברחובות:

1. תנאי לאכלוס הינו שתילת עצים בהתאם לנספח הנופי בצמוד למגרשים המתאכלסים בלבד.
2. יש לוודא אספקת בית גידול מתאים בנפח בהתאם למדריך "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני- מסמך מדיניות מחוז תל-אביב דצמבר 2015" ולפי המדריך "הנחיות לתכנון רחובות בערים עצים וצמחייה- נובמבר 2014" או בהתאם להנחיות התקפות של משרד החקלאות ומנהל התכנון בעת הוצאת ההיתר.
3. יש לשאוף לטעת עצים ברצועת העזר ברחוב, ממורכזים לאורך קו רציף במקביל לשפת המדרכה, ולהמשיך את הנטיעה עד לצומת ככל הניתן, תוך התחשבות במגבלות הראות.
4. יש לשלב את התאורה ברחוב לסירוגין בין העצים ולא במקום העצים. תכנון מיקום עמודי התאורה צריך להתבצע במקביל ובאופן מתואם לתכנון העצים ברחוב.
5. סוג העצים יקבע בשלב התכנון המפורט, ויהיה בתיאום מלא עם אגרונום מלווה, אדריכל נוף ובהתאם ל"מדריך לעצי הרחוב בישראל" או בהתאם להנחיות התקפות של משרד החקלאות ומנהל התכנון בעת הוצאת ההיתר.
6. תכנון נטיעות צל ברחובות יתואם ויתבסס על מסמך "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני מסמך מדיניות מחוז תל אביב- דצמבר 2015" או בהתאם להנחיות התקפות של משרד החקלאות ו/או מנהל התכנון בעת הוצאת ההיתר.
7. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעות מעל בינוי בתת הקרקע:

1. שמירה על עומק בתי גידול מינימלי של 1.5 מ' במקומות בהם יינטעו עצים ובנפח בהתאם למדריך "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני- מסמך מדיניות מחוז תל-אביב דצמבר 2015"

	<p>6.4 פיתוח סביבתי</p> <p>ולפי המדריך "הנחיות לתכנון רחובות בערים עצים וצמחייה- נובמבר 2014" או בהתאם להנחיות התקפות של משרד החקלאות ומנהל התכנון בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>2. נטיעת העצים תכלול תכנון איטום וניקוז בכל פתרון בית גידול מוצע.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>6.5 חניה</p> <p>א. מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן התקף בעת הבקשה להיתר בניה, אלא אם צוין אחרת בפרק 4.</p> <p>ב. מותרת הקמת רמפה משותפת למרתף החניה לשני מגרשים גובלים. במידה ולא יוקמו המבנים באותה עת בשני המגרשים, הרמפה תבוצע במלוא רוחבה ע"י הראשון שביניהם, כאשר חצי רוחבה במגרש הגובל.</p> <p>ג. נטיעות במגרשי חנייה, חניות, חניוני מטע או חניוני חורשה:</p> <ol style="list-style-type: none"> יש לוודא שתילת עץ אחד סוככני לכל 3 חניות, ככל הניתן. נטיעות עצים ע"ג חניונים או אזורים מרוצפים יתוכננו בבתי גידול המשכיים או מרחביים בעומק מיני של 1.5 מ' נטו לעצים 0.5 מ' נטו לצמחיה. בתי הגידול יוגדרו בתכנית פיתוח שתוכן למגרש לפי הרשום בתת פרק 6.4 סעיף א. התכנון יכלול תכנון איטום וניקוז בכל פתרון בית גידול מוצע. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך 3 שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים בקו הממשק בין החניון לרחוב יינטעו עצי צל שיגבו את הרחובות בצל רציף ואיכותי. 	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>6.6 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, 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. תחנות טרנספורמציה</p> <ol style="list-style-type: none"> מיקום תחנות טרנספורמציה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, כלל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור בסעיף ב' 1, ניתן יהיה, בשל אילוצים טכניים או תכנוניים, למקם את תחנות הטרנספורמציה בכל שטח התוכנית, במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או לשלבן במבני המגורים. בשטח השכונה לא יוקם תחמ"ש של חח"י. כל תשתיות החשמל יהיו תת-קרקעיות ויתואמו עם חח"י. שמורה לכבלים תת-קרקעיים במתח עליון של חברת החשמל: <p>השמורה לכבלי מתח עליון של חח"י שתוכננה לאורך קטע דרך 89 ולאורך דרך 8, הועתקה מזרחה בתיאום עם חח"י כמסומן בתשריט המוצע.</p> <p>ו. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3.0 מ' מהתיל הקיצוני. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד(תאמ על עמוד): 2.0 מ' מהתיל הקיצוני. תייל מבודד צמוד למבנה: 0.3 מ' מהתיל הקיצוני. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.0 מ' מהתיל הקיצוני. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2.0 מ' מהכבל. 	<p>6.6</p>

6.6

חשמל

- 5) קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20.0 מ' מציר הקו.
- 6) קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.0 מ' מציר הקו.
- 7) כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהכבל.
- 8) כבלי חשמל מתח גבוה : 3.0 מ' מהכבל.
- 9) כבלי חשמל מתח עליון : בתיאום עם חברת החשמל.
- 10) ארון רשת : 1.0 מ' מהמתקן.
- 11) שנאי על עמוד : 3.0 מ' מהמתקן.

ז. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל- עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

6.7

תשתיות

1. כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת-קרקעיות.
2. הפילרים (ארונות הסעף) יותקנו בגומחות המשולבות באופן מלא בקירות הפתוחים.
3. תותר מעבר תשתיות לסוגיהן (חשמל, תאורה, תקשורת, מים, ביוב וניקוז) בתחום הדרך המשותפת בתאי שטח 101-106 (מגורים א') כמסומן בתשריט כזיקת הנאה.
4. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש : במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתיות ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.
5. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
6. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :
 - א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :
 - מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים במידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן :
 - א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.
 - ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.
 - ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שטח פרטי פתוח, חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.
 - ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.
 - ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.
 - ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.

6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

כללי :

- א. קווי תשתית חדשים, לרבות מים וביוב יהיו ככל האפשר, תת קרקעיים.
- ב. תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.



1. ביוב:

א. תנאי להיתר בניה:


1. שדרוג מט"ש נהריה לטיפול שלישוני בהתאם להוראות החוק.
 2. אישור תכנית אב לביוב לעיר נהריה ע"י משרד הבריאות.
 3. אישור תכניות מפורטות לפתרון ביוב על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
 4. קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.
- ב. תכנון מערכת הביוב במתחם יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף להדפסה 47 תכנון זמין
- לתכנית האב לביוב ובתיאום עם אגף המים והביוב ומהנדס העיר.
- ג. תכנית מפורטת תיבחן את האפשרות להנחת קו ביוב מאסף החל מחלקה הצפון מערבי של השכונה, בתואי הניקוז המתוכנן עד לנחל שעל ומערבה עד לחיבור לקו המאסף המזרחי ברחוב בורוכוב של נהריה.
- ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למערך השפכים הסניטריים תהיה בהתאם לתקנים ולדרישות עיריית נהריה, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, ועל פי חוק תאגידי מים וביוב - כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"א-2011 על תיקוניו, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ה. קדם טיפול לשפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת, יתבצע במתקנים בתחומי המגרשים המייצרים לפני החיבור למערכת המרכזית. ביצוע קדם טיפול מחוץ לתחומי המגרשים מותנה באישור עיריית נהריה, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ז. קיימת זכות מעבר לקווי ביוב ציבוריים, במידה ויעברו במגרש פרטי, יהיו במרחק שלא יעלה על 1.5 מ' מגבול המגרש.
- ח. יותר להניח קווי ביוב ומים של מגרש 124 דרך מגרש 150.

2. מים:

- א. תכנון מערכת אספקת המים בשכונה יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם עיריית נהריה.
- ב. אספקת המים לשכונה זו תעשה ממערכת אספקת המים של נהריה מחיבור צרכן של חברת "מקורות".
- ג. מערכת אספקת המים בשטחי הבינוי החדשים, ישולבו כחלק אינטגרלי ממערך אספקת המים.
- ד. תנאי להיתרי בנייה בשכונה החדשה הוא השלמת פיתוח מתקני המים ותגבור המערכות בהתאם להנחיות הקיימות בתכנית האב למים. לא יינתן היתר בנייה או פיתוח ללא שהובטחה אספקת מים תקינה לאתר על פי נספח מים המים.
- ה. אספקת המים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- ו. באזורים מבונים המיועדים לשהיית הציבור ולאורך דרכים יותקנו הידרנטים בכפיפות להוראות רשות הכבאות.
- ז. בתחום התכנית תישמר זכות מעבר לתשתיות מים ציבוריות בכל המגרשים ובהתאם לצרכים העירוניים. זכות המעבר תנוצל רק במקרה שתחומי הדרך אינם מאפשרים מעבר תשתיות. כמו כן זכות המעבר לא תפגע בזכויות בעלי המגרשים.
- ח. תכנון קווי מים לשתייה ושאינם לשתייה בהתאם להנחיות משרד הבריאות עדכון 2012.
- ט. יותר להניח קווי ביוב ומים של מגרש 124 דרך מגרש 150.

3. ניקוז והידרולוגיה:

6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>א. מערכת הניקוז ושימור הנגר בכל שטח התכנית תתוכנן על בסיס 'עקרונות בניה משמרת נגר', תוך הקפדה על הפרדה מוחלטת ממערכת השפכים ומניעת זיהום קרקע, מים עיליים ומי התהום.</p> <p>ב. איסוף והובלה של הנגר העילי יבוצע על בסיס מערכת ניקוז מתוכננת של הכבישים, תעלות הניקוז ההיקפיות ודרכי מים ע"פ כיווני הזרימה המשורטטים בסכמת הזרימה המוצגת בנספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז.</p> <p>ג. השיפועים, גודל תעלות הניקוז, ההיקפית והצפונית, קטרי הצינורות ומתקני המוצא של מערכת הניקוז יתוכננו ע"פ נתוני התכנן שמובאים בנספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז.</p> <p>ד. תכנון חתך תעלות הניקוז באופן מפורט, יעשה בשלבי תכנון מתקדמים. יש לוודא כי כל חתך תעלה שיבחר לתכנון יעמוד בבחינה הידראולית נוספת להבטחת זרימה תקינה.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>

6.9	ניהול מי נגר
<p>א. בשטחי המגרשים יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי והחדרתם, במידת האפשר לתת הקרקע, בתחומי המגרש.</p> <p>ב. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ג. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי מתקני החדרה כגון: בורות ותעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ד. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומר בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ה. באזורי חנייה ומשטחים מרוצפים אחרים יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים/מעודדי חלחול כגון: אספלט נקבובי, אבנים משתלבות, ריצוף המורכב מרבעים קשיחים כמו: פסי פלסטיק קשים, אבני שפה מבטון, ובתוכם תכסית קרקע.</p> <p>ו. בשטחים פתוחים ובכיכרות יובטח כי מי הנגר העילי מופנים לאזורים מחלחלים/מגוננים, יש לדאוג לחיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים בעזרת שיפועים מתאימים והפניית מרזבים מהגגות לכיוון הנקודה הנמוכה במגרש.</p> <p>ז. בשטחים הציבוריים, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה יעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>ח. יש למתן את שיפועי הקרקע המתוכננים בדופן פיתוח רגיש, באופן שזרם הנגר העילי מהשקיה ומגשמים לא יגיע לשטחים פתוחים מחוץ לתחום התכנית. זאת כדי למנוע סחף קרקע, שינוי משטר מים בבית גידול טבעי והתפרצות של צמחיה גנטית לא מקומית בשטחים פתוחים ערכיים.</p> <p>ט. שיפוע רעפים לא יעלה על 20% לצמצום כמויות נגר מים מגשמים.</p> <p>י. יש להתקין במוצאי הניקוז אל השטח הפתוח מתקנים לפיזור נגר על מנת למנוע תופעת אירוזיה וסחף קרקע, כמתואר בנספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז.</p> <p>יא. יש לתכנן את תעלת הניקוז ההיקפית כמערכת שימור וויסות נגר בשני אגני הניקוז עד לחיבורם למוצאי הניקוז מהשכונה.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>

6.10	אקוסטיקה
<p>א. תנאי למתן היתר לתאי שטח מספר 120 (מגורים ב'), 145-147, 157 (מגורים ג'), 401-402 (מוסדות הציבור) הוא הכנת נספח אקוסטי למיגון אקוסטי דירתי/ מוסדי. הנספח יוכן בהתבסס</p>	

<p align="center">אקוסטיקה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>על תכניות הכבישים המעודכנות ובהתבסס על נספח הבינוי המאושר. הדוח יפרט את מפלסי הרעש החזויים מכביש 89 בכל המבנים ויצביע על הדירות, הקומות והפתחים בכל חזית בהם נמצאו חריגות מקריטריון התכנון לרעש הנובע מכבישים, פברואר 1999, כפי המפורט להלן:</p> <p>(1) קטגוריה 1 - אם שיעור החריגה נמוך מ- 2 dBA, יש להתקין מזגן. התקנת המזגן נדרשת גם אם באותו חדר נמצאים פתחים נוספים שבהם לא נרשמה חריגה מהקריטריון.</p> <p>(2) קטגוריה 2 - אם שיעור החריגה הינו בין 2-5 dBA, יש להתקין מזגן וחלונות ציריים. לא ניתן להתקין חלונות הזזה.</p> <p>(3) קטגוריה 3 - אם שיעור החריגה עולה על 5 dBA, יש לבצע טיפול אקוסטי במעטפת המבנה, כך שמפלס הרעש החזוי, לא יעלה על 40 dBA בתוך החדר כאשר הפתחים סגורים, ולהתקין מזגן.</p> <p>ב. הבדיקה תביא בחשבון את כל האלמנטים העלולים להשפיע על התפשטות הרעש מהכביש למבנים הסמוכים, כולל סוללת העפר בסמוך לכביש 89 ומהווים מיסוד אקוסטי מהכביש לבניינים הסמוכים.</p> <p>ג. התוצאה של בדיקה זו תהיה רשימה מפורטת (ותרשימים) שבהן נדרש מיגון תוך ציון הפתחים הספציפיים שבהם נדרש טיפול (קומה, כיוון חזית, סוג חדר), שיעור החריגה מעל הקריטריון ופרטים אחרים העשויים להיות חשובים לקביעת המיגון האקוסטי הנדרש.</p> <p>ד. הדירות והפתחים הזכאים למיגון דירתי ייקבעו ויצוינו בהיתרי הבנייה, עפ"י הנחיות הוועדה הבין-משרדית, במבני מגורים, חדרי מגורים בלבד (חדרי שינה, סלון וכו'), זכאים למיגון דירתי.</p>	
<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>א. גובה הבנייה בכל תחום התכנית לא יעבור מעל 80+ מעל גובה פני הים כולל מתקני הגג ועזרי בניה. כל סטייה מהגובה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ב. היתר בניה לכל מבנה או מתקן שגובהו עולה על 40 מטר מעל פני הקרקע, יהיה חייב באישור רת"א.</p> <p>ג. נדרש סימון המבנים בני 14 קומות בתאי שטח 157-161 בסימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810- בפניות מנוגדות (אלכסוני) או בקוטר המבנה.</p>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוכרז כעתיקות כמסומן בתשריט, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>ב. תנאי לפיתוח השטח הנמצא בתחום אתר עתיקות, הינו ביצוע חיתוכי בדיקות שמטרתם לעמוד את היקף וסוג העתיקות במקרקעין. העבודות ייעשו בנוכחות ובפיקוח המפקח לרשות העתיקות.</p> <p>ג. היה ויתגלו עתיקות ארכיאולוגיות בתחום המגרש שיצריכו שינוי בבנייה, רשאית הוועדה המקומית להתיר שינויים אלו ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי בניין העולה על 10%.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור בנספח עצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p>	

6.13

שמירה על עצים בוגרים

ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
 ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
 ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
 ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
 ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
 ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.14

הפקעות ו/או רישום

ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור ככל שלא הוחכרו לרשות המקומית בכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות הבינוי תהיה מדרום לצפון וממזרח למערב, שתבטיח פיתוח הדרגתי וצמוד דופן לאזורים מבונים קיימים ואלו הנמצאים	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	בפיתוח ובביצוע, תוך קידומה של הבנייה הרוויה בתחילה. פיתוח המגורים יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים וכבישים הנדרשים לפי העניין.	
2	בשלב הראשון- בינוי בין כביש מס' 89 לדרך מס' 1 כמקשה אחת.	
3	בשלב השני- בינוי בין דרך מס' 1 לדרך מס' 2 כמקשה אחת.	השלמת בינוי בתאי שטח 120-122, 143-148, 153, 157-159, 401-403.
4	בשלב השלישי- מדרך מס' 2 וצפונה כמקשה אחת, כאשר תאי שטח 101-106 (מגורים א') בשלב האחרון.	השלמת בינוי בתאי שטח 123, 124, 149-151, 154, 160-161, 404, 405. השלמת בינוי בתאי שטח 101-106, 125-128, 152, 155, 156, 162-166, 406-408. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון לרבות פיתוח השטח מכביש מס' 2 וצפונה יהיה השלמת ביצוע פתרון ניקוז במלואו כולל תעלת הניקוז.
5	הוצאת היתרי בניה לפחות ל- 600 יח"ד אחרונות בשכונת סער, יהיו כפופים לאישור תכניות מפורטות למתחמים התחדשות עירונית שסומנו במסגרת מסמך המדיניות שאומץ בוועדה המחוזית ביום 17.2.2020, בשכונת טרומפלדור, או בשכונה ותיקה אחרת בהיקף דומה. אין בהוראה זו בכדי למנוע מימוש יחידות דיור נוספות מעבר ל-600 יח"ד הנ"ל, לטובת התחדשות עירונית, ובכל שלב משלבי התכנית, ולא בהכרח בשלב האחרון. מאחר והדרישה לחיבור בין הבנייה בשכונת 'סער' לבין ההתחדשות העירונית בעיר התקבלה גם בולקחש"פ, בקשות לשינוי שלביות, במידה ותוגשנה, יותנו באישור הולקחש"פ.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית- 15 שנה מיום אישורה.