

הוראות התכנית

תכנית מס' 307-0684878

הרחבת שטח למתחם חירום בתחום תוכנית חריש/1/ד'

חיפה

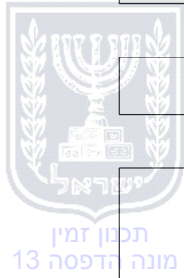
מחוז

מרחב תכנון מקומי חריש

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית הוגשה במטרה להסדיר שטח לתחנה אזורית שירותי כבאות ומד"א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת שטח למתחם חירום בתחום תוכנית חריש/1/ד'

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

307-0684878

מספר התכנית

5.787 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חריש
קואורדינאטה X	204400
קואורדינאטה Y	707625

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חריש - חלק מתחום הרשות: חריש

נפה חדרה

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
8993	מוסדר	חלק	31	37

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חריש/1/ד	605,509

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/10/2011	16	6304	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית חריש/1 ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/ 1
19/07/2018	9934	7884	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 307-0611988. הוראות תוכנית 307-0611988 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	307-0611988
23/12/2015	2168	7171	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית חריש/1 ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/ 1 / ד



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראאד עבדאלהאדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראאד עבדאלהאדי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר עפ"י חריש/1/ד	23: 31 30/03/2019	ראאד עבדאלהאדי	06/09/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
	ועדה מיוחדת לתו"ב	ועדה מיוחדת לתו"ב		הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה - חריש	חריש	(1)	23	04-6661161	04-6661154	may@harishpl.org

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : תמר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מיוחדת לתו"ב	חריש	(1)	23	04-6661161	04-6661154	may@harishpl.org

(1) כתובת : תמר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				המועצה המקומית חריש	חריש	(1)	76	04-6186000		

(1) כתובת : הגפן 76.

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	ראמד עבדאלהאדי	00108784		פריידיס	(1)				raedabedelha di@gmail.co m

(1) כתובת : ת.ד. 1106.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	ועדה מקומית מיוחדת חריש

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

הגדלת שטח לבנייני ציבור ע"ח שצ"פ לצורך הקמת מתחם חירום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת והגדלת שטחי הציבור לתכנון יעיל המשרת את הסביבה הקרובה.
2. התוכנית אינה משנה את הוראות התוכניות החלות על השטח.
3. קביעת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

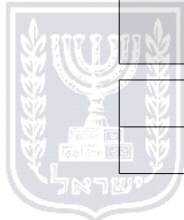


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	201



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	3,425	59.11
שטח ציבורי פתוח	2,369.5	40.89
סה"כ	5,794.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	5,794.39	100
סה"כ	5,794.39	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מבני ציבור לסוגיהם ולכל מטרה ציבורית לשימוש הקהילה המקומית והאזורית והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם לפי סעיף 188 ב' בחוק לרבות תחנת שירותי כבאות ומד"א. תתאפשר אפשרות להקמת גשר רגלי בין החלקות הגובלות לדרך H 96 עפ"י תוכנית חריש/1/ד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בנין</p> <p>א</p> <p>יותר עד 20% מתוך סך הכל שטחי הבנייה עבור שימושים נלווים ושימושים סחירים וכן למסחר. שימוש מסחרי לא יעלה על 10% מסך כל שטחי הבנייה במגרש/בחלקה. אם הוא עולה על 10%, יש להראות הצדקה תכנונית וכלכלית ולנמק את הבקשה, והנושא יובא לדיון בוועדה. שטח בתי קפה ומסעדות יהיה עד 120 מ"ר, כולל שטח מקורה, ולא יבנה במבנה נפרד אלא כחלק ממבנה הציבור.</p> <p>תנאים למימוש שימוש ושטחי בנייה למסחר ו/או שימושים מסחריים נלווים במגרש במלואם: בניית כל שטחי הציבור שטרם נבנו במגרש בעת הגשת בקשה להיתר.</p> <p>או</p> <p>מימוש חלקי של שטחי המסחר ו/או השימושים המסחריים הנלווים בהתאם למימוש החלקי של מבני הציבור הבנויים במגרש.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>מרתפים:</p> <p>תותר תכסית בנייה למרתפים עד 80% משטח המגרש, על מנת להבטיח את צורכי משק המים התת-קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו (חלחול מים ו/או החדרתם אל מאגרי המים התת-קרקעיים ו/או כל פתרון אחר שיבטיח ניקוז מי נגר עילי ושימוש בהם לתועלת משק המים).</p> <p>יותר כניסות נפרדות למרתפים.</p> <p>קומת המרתף העליון תתוכנן באופן שישמר עומק אדמה רצוף, מחוץ לקונטור הבניין, בגובה של לפחות 1.5 מ' לצורך גינון ונטיעות, בהתאם לקובץ ההנחיות המרחביות החלות על השטח. תותר הבלטת קומת המרתף בקונטור קומת הקרקע של הבניין, עד לגובה 0.8 מ' ממפלס הקרקע שמסביב למרתף. הבלטת קומת המרתף תהיה כפופה לאישור הוועדה המקומית ותוצג בתוכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>גגות:</p> <p>תותר בניית גגות שטוחים בלבד.</p> <p>מתקנים טכניים על הגג, כדוגמת חדרי מכונות למעלית, מבנים סולאריים ועוד, יהיו בגובה לפי המינימום הנדרש לתפקוד המערכות הנ"ל. גובה המתקנים הטכניים לא יחושב לעניין גובה הבניינים.</p> <p>כל השטחים הפנויים על הגגות ירוצפו ו/או יכוסו בצמחייה ו/או יכוסו באבן בהירה ו/או בחצץ גוון בהיר, כולל פתרון לחדירת מים.</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>מומלץ לתכנן גגות פעילים במבנה.</p> <p>גגות פעילים : במידה והשטח הפנוי בקומה העליונה או בגג עולה על 50 מ', יש לאפשר הסדרת חלק מגג המבנה כגג פעיל, השימוש ייקבע בהתאם לגודל השטח הפנוי ובתיאום עם מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במבנים הנבנים בשלבים התכנון והשימוש בקומה העליונה/בגג כגג פעיל יהיה בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>תנאים להפעלת פעילות בגג :</p> <p>1. בטיחות :</p> <p>א. גובה המעקה יותאם לשימוש המתוכנן.</p> <p>ב. הפרדה בין הגג הפעיל לגג הטכני.</p> <p>2. חווי"ד מהנדס הרשות.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ד</p> <p>א. תישמר רצועה ירוקה של 5 מ' לכל האורך בגבול הדרומי למעט כניסה לרכב .</p> <p>ב. גינון וצמחייה :</p> <p>בשטח שאינו בנוי , תתוכנן ותבוצע שתילת צמחייה לצל ולנוי, ייעשה ריהוט חוצות, תאורת חוץ, שילוט וריצוף.</p> <p>שטח הגינון והנטיעות יהיה לפחות 20% מהשטח הלא בנוי במגרש. יוכן נספח נופי לכל מתחם, עי"י אדריכל נוף, כחלק מהבקשה להיתר בנייה.</p> <p>יובטחו ערוגות שתילה לעצים עפ"י הנחיות אגרונום המועצה המקומית.</p> <p>ג. גדרות : ניתן לבנות גדרות בגבולות צדדיים של המתחם. גדרות בגבול הרחוב יתוכננו וייבנו בתיאום עם הוועדה ולפי הפרוגרמה שאושרה בוועדה.</p> <p>גדרות אטומות ייבנו מאבן בחיתוך מלבני, בגובה של 0.3-0.5 מ'. מעל לגובה זה ועד לגובה מרבי של 2.5 מ', תותר בניית גדר מדברת או גדר שאינה אטומה אלא בנויה מחומר המאפשר נצפות מהפנים אל החוץ, גדר כזו יכולה להיות עשויה מפרופילי מתכת, גדרות רשת וכו' או גדר ירוקה חיה מגוננת. הגדר תופיע כחלק מהבקשה להיתר.</p> <p>ד. קירות תומכים : בקירות בגבולות המגרש או המתחם עם הרחוב ישולבו גומחות לארונות תשתית, למוני מים ולמסתורי אשפה, אשר בחזיתן דלת דקורטיבית ממתכת מגולוונת.</p> <p>במידה ויש לתמוך הפרש גובה מעל 3.9 מ', יבוצעו שני קירות תמוך עם מרווח נטו של 0.6-0.8 מ' ביניהם. הרווח בין הקירות ישמש כאדנית, ויש להתקין מערכות השקיה לרצועה זו. גובה כל אחד מהקירות לא יעלה על 4.0 מ', ויש לתכנן אפשרות נגישות לטיפול בשטח שביניהם. לא ניתן לבצע מסלעה מעל הקיר התומך הראשון.</p> <p>קיר בגבול בין מגרש לבנייה לבין שצ"פ הנמוך ממנו, יהיה קיר תומך יחיד אשר יתמוך את כל ההפרש הנדרש ללא הגבלת גובה, עדיפות תינתן לבניית מבנים מרובדים, כך שתכנונם ינצל את הטופוגרפיה וייתן נגישות למבנים ממפלסים שונים, בהתאם להנחיות הפרוגרמה המאושרת. במקרה של קיר תומך יחיד, יש לשלב בקיר אלמנטים עיצוביים, הכוללים אדניות.</p> <p>ה. מסלעות : לא יותרו מסלעות בקווי גבולות המגרש או המתחם.</p> <p>מסלעות תהיינה בשיפוע של לא יותר מ-1:1, וגובה מרבי של 1.5 מ' ברצף אחד.</p>	



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>במידה והמסלעה משמשת לתמיכת הפרשי גובה מעל 1.5 מ' ועד 3.0 מ', יש לתכנן שני מקבצי מסלעות כשהמרחק בין מסלעה אחת לשנייה לא יפחת מ-1.5 מ'. לא יותר לבצע מסלעות לתמיכה של יותר מ-3.0 מ'. במידה ומשתמשים בשילוב של קירות ומסלעות לתמיכת הפרשי הגובה בין מפלסים, המסלעה תהיה תמיד בסמוך לחצר התחתונה. בסיס המסלעה יורחק לפחות 1.5 מ' מהקצה העליון של קיר או מבסיס של קיר. הסלעים יהיו טבעיים, בעלי פטינה טבעית, ובנפח של 0.2-0.6 קוב. גב המסלעה והמרווח בין הסלעים ימולאו באדמת גן ובגינות. בתכנון המסלעה יש לוודא אפשרויות גישה לתחזוקה.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי חומרי גמר: חומרי הגמר למעטפת הבניינים יהיו אבן בחיתוך מלבני. יותר שימוש באריחים ובנדבכים בחיתוך מלבני. קירות תומכים יבוצעו באבן. פרטי הגדרות והמעקות יהיו אחידים לכל המתחם. חומרי הגמר של תוספת בנייה יהיו זהים לחומרי הגמר של הבנייה המקורית. קולטי שמש ודודים: הקולטים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. הדודים יוסתרו מאחורי מסתורים. מסתורי מערכת הקולטים והדודים יהיו מחומרי בנייה קשיחים, כך שיהיו חלק אינטגרלי מחיפוי תכנון זמין מונוה הדפסה 13. הבניין. מזגנים: פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת הבקשות לקבלת היתרי בנייה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם הם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות ימוקמו על הגג בלבד. צנרת: לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות המבנים, על עמודים, על חזיתות פנימיות ועל תחתית תקרות בקומות עמודים, אלא אם ישולבו כחלק אינטגרלי במבנה. הנושא יפורט בבקשה להיתר בנייה. מסתורי מערכות טכניות: לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכו', יוסתרו ע"י מסתורים בנויים המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה על השתלבותם בעיצוב המבנה. זכויות בנייה מאושרות: מיצוי זכויות הבנייה יביא בחשבון שילוב שימושים ושירותים למבני חינוך וציבור, לרבות התייחסות לניצול מיטבי של טופוגרפיה ויעילות הבינוי במגרש, וכן נגישות מרובדת.</p>



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>תוכנית הבינוי תכלול מעברים וקשרים נדרשים בתוך המתחמים ובין המגרשים אל החוץ.</p> <p>הבניינים שבייעוד זה יצופו בלא פחות מ-70% מהחזית באבן טבעית, מסותתת, מלבנית בשורות אופקיות או שילוב של אבן ואו חומרים קשיחים וזכוכית. יותר שימוש באריחים ובנדבכים בחיתוך מלבני.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>ניתן לתכנן מבנים בקו בניין "0" לשצ"פ ובין שני מגרשים למבנים ומוסדות ציבור ובתנאי שתוכנית הבינוי תציג את העמדת המבנים במתחם שלם. במקרה זה, יותר לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוון מגרשים אלה, בכפוף לאישור מהנדס הרשות המקומית והכל בהתאם להנחיות שירותי הכבאות.</p> <p>הוראות אלה יחולו גם על תוספות למבנים קיימים ותוספות בנייה במגרשים בנויים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
			4	4	2	5	23	70	234.32	13560	3433	858	1991	7278	5787.4	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

ניתן לנייד שטחים עיקריים ושטחי שירות שמעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לקומות שנוצרו, אם נוצרו, בהתאם לטופוגרפיה.

התכסית כוללת בליטות וגוזזטראות, אך לא כוללת מצללות (פרגולות) וסככות צל (רשתות).

גובה קומה ייקבע לפי השימוש המבוקש במבנה, בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.

תותר תוספת קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לצורך התאמה לטופוגרפיה, ללא תוספת שטחי בנייה.

יותר קומות תת-קרקעיות לצורך השלמת תקני חניה.

קומות אלה לא ייספרו במניין הקומות המותר.

קווי בניין: 0 או 2 מ'.

במידה והדבר נדרש לצורך תכנון מיטבי של המגרש, הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקטנת קו הבניין עד ל-0.0 מ' בעת הגשת הבקשה להיתר ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 בחוק התכנון והבנייה.



6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה-חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים.</p>
6.3	הוראות פיתוח
	<p>א. תאורה היקפית למתחם תתוכנן ע"י מהנדס חשמל ובתנאי שלא תסנוור או תשפיע על הסביבה.</p> <p>ב. פיתוח, כולל גדרות, יתואם עם הוועדה המקומית.</p>
6.4	איחוד וחלוקה
	רישום איחוד וחלוקה - תנאי למתן תעודת גמר.
6.5	ניהול מי נגר
	<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת-הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת-הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.3. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>1.4. שטחי ההחדרה לתת-הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התוכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"</p> <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p>

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח כאמור: אישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים. ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>על פי החוק.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. תנאי להיתר בנייה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. ג. נגר עילי תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בנייה: אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>תנאים למתן היתרי בנייה: א. כתנאי למתן היתר הבנייה במגרש, תוכן תוכנית בינוי בקני"מ שלא יקטן מ-250:1, ערוכה ע"ג תוכנית מדידה טופוגרפית מעודכנת ועל בסיס תכנון המבנים בקני"מ 1:100 שתוגש על מתחם שלם ותכלול את כל מגרשי הבנייה במתחם והאזורים הגובלים בו. תוכנית זו תציין באופן סכמתי את אופן מיצוי זכויות הבנייה בכל מגרש במתחם. ב. תוכנית הבינוי תכלול ותפרט את הנושאים הרשומים מטה: 6.11.1 : בנושא בינוי: א. העמדת הבניינים במגרש. ב. חתכים לרוחב ולאורך הבינוי במגרש ובמתחם כולל דרכים גובלות. ג. מיצוי זכויות במגרש.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>6.11.2 : בנושא עיצוב:</p> <p>א. עיצוב חזיתות, חומרי גמר ופריסת פיתוח של הבניינים.</p> <p>ב. בחזיתות יפורטו: מפלס הרחוב, גובה הבניינים, מפלסי פיתוח במגרש ובמגרשים הגובלים.</p> <p>ג. חזיתות הבניינים הפונות לרחוב תפורטנה בקני"מ שלא יקטן מ-1:250 ותתייחסנה לכל המתחם.</p> <p>ד. הנחיות לעיצוב גגות הבניינים תיחשבנה כחזית חמישית.</p> <p>6.11.3 בנושא פיתוח:</p> <p>א. תנוחת הדרכים הגובלות במגרש, רומי הדרכים, המדרכות ואופן ניקוזם.</p> <p>ב. סימון מקומות חניה, כולל גישות והשתלבות במערכת הדרכים של המע"ר ומערכת הדרכים העירונית.</p> <p>ג. סימון מקומות לחניית אופניים בהתאם לתקנות התקפות לעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>ד. סימון קירות תומכים, מסלעות, גדרות ומעקות בצירוף ציון גובהם, חתכים ופרטים עקרוניים.</p> <p>ה. פירוט חומרי הגמר למרכיבי הפיתוח השונים (חזיתות פיתוח, קירות תומכים, רצופים, חניות וכיוצ"ב).</p> <p>ו. סימון מפלסי הכניסות הקובעות לכל בניין.</p> <p>ז. אופן שילוב אזורים מרוצפים עם מפלסיהם.</p> <p>ח. סימון אזורי גינון במצע מנותק עם פתרון ניקוזים במערכת סגורה למערכת הביוב.</p> <p>ט. אופן תכנון מערכת השקיה עם דישון והנחיות תחזוקה. לא תאושר שפיכה חופשית של מי השקיה עם דישון.</p> <p>י. אזורי גינון עם פתרון ניקוז הנגר העילי בהם ורשימת העצים והצמחים.</p>	



שילוט וסימון	6.11
שילוט בתנאים של הוועדה המקומית ובתיאום עם הרשות המקומית.	
היטל השבחה	6.12
היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
15 שנה מיום אישור תוכנית זו.	

