

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-1005081

תוספת יחידיות דיור בגוש 10397 חלקה 101 מול הים גסר אלזרקה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

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 מציעה רה-ארגון השטח ומגרשי מגורים וזאת על ידי ניצול טוב של המגרשים ויצירת תמהיל דירות בהישג יד לציבור המקומי תוספת 46 יחידות דיור תוספת 20% זכויות בבניה רוויה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

תוספת יחידיות דיור בגוש 10397 חלקה 101 מול הים גסר
אלזרקה

מספר התכנית 353-1005081

1.2 שטח התכנית 16.475 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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 יישובי הברון

191305 קואורדינאטה X

715708 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גסר אלזרקה שכונה מערבית מול הים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'סר א-זרקא - חלק מתחום הרשות: ג'סר א-זרקא

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ג'סר א-זרקא			

שכונה מערב גסר אלזרקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10397	מוסדר	חלק		101

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/04/2017		5373	7491	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353-0190348 ממשיכות לחול.	שינוי	353-0190348



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עלי נאטור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עלי נאטור		1	1: 1500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 35 31/03/2022	עלי נאטור	31/03/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		19: 17 01/08/2021	עלי נאטור	01/08/2021	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	(1)		חברת אורנג'דה השקעות בע"מ	ג'סר א- זרקא		7 א			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גסר אלזרקה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת אורנג'דה השקעות בע"מ	ג'סר א- זרקא		7 א			

(1) כתובת: גסר אלזרקה.

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	עלי נאטור		אדריכל	קלנסווה	קלנסווה	9	0502211612		Alinat@gmx. li



מנהל תכנון ומיתון
7 הדפסה



מנהל תכנון ומיתון
7 הדפסה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת יחידות דיור

תוספת 20% בבנייה רוויה

שינוי הוראות בנין

שינוי קווי בנין

קביעת זיקת הנאה משותפת למגרשים כמסומן בתשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ג'	117 - 100	זיקת הנאה למעבר ברכב
דרך מאושרת	203 - 201	זיקת הנאה למעבר ברכב
דרך משולבת	204, 200	

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
204, 200	דרך משולבת	זיקת הנאה למעבר ברכב
117 - 112, 110 - 100	מגורים ג'	זיקת הנאה למעבר ברכב

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

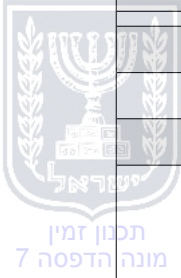
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,606.85	27.96
דרך משולבת	1,034	6.28
מגורים א'	10,834	65.76
סה"כ	16,474.85	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,606.85	27.96
דרך משולבת	1,034	6.28
מגורים ג'	10,834.21	65.76
סה"כ	16,475.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בתי ודירות מגורים הכוללים 4 קומות ועליית גג
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1 מפלס קומת הכניסה יוגבה, ככל הניתן, במטר אחד מעל מפלס זכות הדרך שמול החזית הקדמית.</p> <p>2. עיצוב המבנים יהיה בעל שפה אדריכלית אחידה ככל הניתן.</p> <p>3. יעשה שימוש בחומרים עמידים לסביבה החופית.</p> <p>4. במידת הצורך ניתן יהיה לבנות חדר מדרגות אחד ומעלית אחת לכל 4 יח"ד.</p> <p>5. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג, באישור מהנדס הועדה המרחבית.</p> <p>6. לא יותרו מחסנים בתוך הדירות, אלו יהיו צמידים למבנים עם כניסה חיצונית.</p> <p>7. תנאי למתן טופס 4 יהיה רישום זיקת הנאה משותפת כמסומן בתשריט.</p> <p>8. מפלס קומות המגורים התחתונה יוגבה, ככל הניתן, במטר אחד מעל מפלס זכות הדרך שמול החזית הקדמית למעט בחזית המסחרית.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר לכלי רכב והולכי רגל, דרך משולבת ומרוצפת, חניה, מעבר תשתיות, ריהוט רחוב, שתילה ונטיעות, שילוט ותאורה
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	מעבר לכלי רכב והולכי רגל, דרך משולבת ומרוצפת, חניה, מעבר תשתיות, ריהוט רחוב, שתילה ונטיעות, שילוט ותאורה
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	<p>1. הדרכים תהיינה דרכים ציבוריות</p> <p>2. זכויות הדרך וקווי הבניין כמסומן בתשריט .</p> <p>3. תיאסר בניה כל שהיא בתחום הדרך</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי (3)				(1)			461	992.4	587.5	,102 ,100 ,105 ,104 ,109 ,107 ,114 ,112 116	מגורים ג'
אחורי (3)			9	(1)							
צידו- שמאלי (3)			8	(1)			(4) 449	992.4	587.5	,103 ,101 ,108 ,106 ,113 ,110 117 ,115	מגורים ג'
צידו- ימני (3)			10	(1)			(5) 473	1024.3	746	104	מגורים ג'
קדמי (3)			9	(1)			(6) 461	1012.4	687.5	111	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 60.

(2) תותר עליית גג וקומה חלקית צמודה לעליית גג ששטח ביחס לשטח הגג לא יעלה על 80 מ"ר.

(3) כמסומן בתשריט מצב מוצע.

(4) תוספת 24 מ"ר עבור שטח ממ"ד כנגד תוספת 2 יחידות במגרש.

(5) תוספת 48 ממ"ד עבור תוספת 4 יחידות דיור במגרש.

(6) תוספת 36 ממ"ד עבור תוספת 3 יחידות דיור במגרש.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 סביבה ונוף</p> <p>1 תכנון הצמחיה שתישתל/תינטע לאורך הדופן הצפונית, המערבית והדרומית בתכנית יבוצע באישור רטי"ג.</p> <p>2. ישולבו נטיעות של עצי צל בצפיפות גבוהה, לפחות מצד אחד של כל דרך בתחומי התכנית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום שטח 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. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה. זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 עתיקות</p> <p>א. תחום התוכנית בחפיפה לתחום אתרי עתיקות מוכרזים על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978</p> <p>ב. כל עבודה בתחום שטח אתר עתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ג. כחודש לפני תחילת העבודות, תועבר הודעה לרשות העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע</p> <p>ה. השטח המסומן בתשריט(או שפרטיו מפורטים להלן) 4404/0 "מעגן מיכאל, אתר תת- ימיי" י"פ : 3949 עמ" 990 מיום : 28/11/1991 ; 4205/0 "קיסריה, אמת המים התחתונה)צפון"(תכנ</p>	<p>6.4</p>


6.4	עתיקות
	<p>י"פ : 4404 עמ"י 3032 מיום : 01/05/1996 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו מונה ה עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ו. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה, (יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות).</p> <p>ז. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט, 1989 ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ח. יש לשמור על הרצף ואין לחתוך את קו האמות העליונה והתחתונה או לחסמן בבנייה מודרנית, ויש לשמור על אזור חיץ בצד הגובל בשטח התכנית. רוחב אזור החיץ ישתנה בהתאם לתוואים הטופוגרפיים ומידת השתמרותה של האמה בקטעים שבנדון</p>
6.5	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה(התקנת מקומות חניה 1983), או התקנות שיהיו בתוקף במועד הוצאת ההיתר.</p>
6.6	הפקעות ו/או רישום
	<p>השטחים הציבוריים בתחום התוכנית יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק, וירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה.</p>
6.7	חשמל
	<p>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 ממרחקים המפורטים להלן, „</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד(תא"מ על עמוד) 2.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד צמוד למבנה 0.30 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד ; 33 ק"ו : - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד ; 33 ק"ו : - כבל אווירי מבודד(כא"מ) 2.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : - 35.00 מ מציר הקו</p>


חשמל	6.7
<p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ' מ</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' מ</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1.00 מ' מ</p>	
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד החשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>	



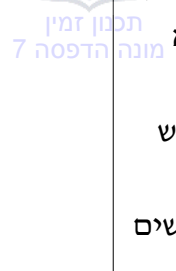
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
<p>א. סילוק שפכים יהיה על ידי התחברות למערכת הביוב המרכזית של הישוב.</p> <p>ב. כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר בניה יתקין בחלקתו מתקן לאחסון אשפה לשביעות רצון הוועדה המקומית. המועצה המקומית תדאג לאיסוף אשפה.</p> <p>ג. לא יוצא היתר בניה אלא אם יוצג פתרון ניקוז לאתר לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. אספקת המים תהיה ממערכת המים המרכזית של הישוב.</p> <p>ה. אין להניח רשת צנורות מים בלי תעודות היתר מהמועצה המקומית ומהוועדה המקומית.</p> <p>ו. על פי תוכנית האב לניקוז של באקה אל גרבייה, יש לבצע מתקן שאיבה למי קיץ במוצא אל נחל חדרה של צינור הניקוז אליו מתחברת מערכת הניקוז של שכונה זו.</p> <p>ז. יש לקיים אמצעים לשימור נגר בכל מגרש בתחום תוכנית זו בהתאם להמלצות נספח הניקוז וכתנאי להיתר בניה על פי תקנון התוכנית.</p> <p>ח. יש להקפיד על הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב ובכלל זה תשטיפים בעלי פוטנציאל לזהם את הסביבה.</p>	

ניקוז	6.9
<p>א. בתכנון המפורט של מערכת הניקוז יקבע מיקומה של יציאת הנגר משטח התכנית רק באחת</p>	

ניקוז	6.9
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>משתי חלופות - אל תחום הגן הלאומי ומעבר דרך החוף עד הים או דרך אפיק נחל תנינים בשמורת הטבע. קביעת החלופה, מיקומה ואופן יישומה של כניסת הנגר לים ייעשה בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ורט"ג ובאישור מתכנת המחוז, במטרה למזער את הפגיעה בסביבה החופית והימית ובכפוף לבחינת הבטיחות והזרמים באזור הכניסה לים. התכנון המפורט יבחן גם הדדיות בין מערכת הביוב ובין מערכת הניקוז בשעות ספיקת שיא ותקלות.</p> <p>ב. בתחום התכנית תותקן בריכת מי קיץ דרכה יעבור צינור הניקוז הראשי לפני יציאתו מתחום התכנית</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה למובל הניקוז יהיה אישור מתכנת המחוז לתוואי המובל לאחר התייעצות עם משרד הג"ס ורט"ג.</p>

תקשורת	6.10
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>

ניהול מי נגר	6.11
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שההיתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>1.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, שההיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

ניהול מי נגר	6.12
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>בכל מגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.</p> <p>ב. תכנון שצ"פים יבטיח בין השאר קליטה, שההיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון מגרשי חניה ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ד. בשטח התוכנית לא יותר איחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים (למעט לשימושים ביתיים, הסעדה וניקוי בריכות), מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית.</p>

<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.13</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות .</p>	
<p>פסולת בניין</p> <p>6.14</p> <p>א. כתנאי להיתר יש להגיש תכנית חפירה מילוי ושיפועים, כולל מאזן עודפי חפירה ומילוי, ערוכה ע"י בעל מקצוע מוסמך . בתוכנית חפירה מילוי ושיפועים יש להביא בחשבון מרחק שינוע קצר ככל הניתן ממקור אספקת חומרי מילוי לצמצום פיזור אבק ועפר בסביבת מסלול ההובלה.</p> <p>ב. במידה ויווצרו עודפי חפירה יעשה בהם שימוש בתחום התכנית, ככל שהדבר ניתן .</p> <p>ג. עירום זמני של עודפי חפירה ואדמת חישוף, במידה ויווצרו, יבוצע בשטחים המיועדים לבינוי במסגרת הפרויקט המתוכנן ובמרחק סביר מגבולות שטח התכנית בצורה שתבטיח את אי פיזור עודפי החפירה ואדמת החישוף אל מחוץ לשטח התכנית.</p> <p>ד. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט.</p> <p>ה. במידה ויווצרו עודפי עפר בהם לא יעשה שימוש בתחום התכנית יועברו לפרויקטים אחרים בתחום המועצה, מאושרים לפיתוח או לאוגר ביניים מוסדר, או לאתרי סילוק מאושרים, על פי הנחיות מהנדס בועדה המרחבית. ו. הקבלן המבצע יחויב להגיש את טפסי ההסכם עם האתרים הקולטים למהנדס הועדה המרחבית כתנאי למתן היתר בניה .</p> <p>ז. במסגרת ביצוע התכנית יעשה ככל האפשר שימוש חוזר בפסולת בניין . במידה ולא ניתן לעשות שימוש חוזר בפסולת הבניין במסגרת התכנית, היא תופנה לפרוייקטים אחרים בעיר או לאתר מאושר למחזור פסולת, או תסולק לאתר מורשה .</p> <p>ח. היתר לבניה כפוף להצגת נוהל לאישור מהנדס הועדה המרחבית, המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, אשר יתבסס על המפורט להלן :</p> <p>1. הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה/הריסה או סלילה .</p> <p>2. הסכם עם אתר מוסדר לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) . 3. המצאת אישורים בדבר יכולת קליטה של פסולת בכמות שהוערכה, באתר המוסדר וציון שם בעל האתר ופרטיו .</p> <p>4. גריסת פסולת בניין באתר תאושר רק בכפוף לקביעת אמצעים למניעת מטרדי זיהום אוויר ורעש ולהצגת רשיון עסק תקף להפעלת המגרסה.</p> <p>ט. ככל שיידרש אזור לאחסון חומרי המילוי- ימוקם בתוך תחום התכנית הרחק ככל הניתן משימושים רגישים כגון מגורים ומבני ציבור, יסומן ויגודר. דבר שיבטיח אי פיזור חומרי המילוי בסביבה.</p> <p>י. חומר מילוי חיצוני יובא במשאיות סגורות למניעת פיזורו בשטח.</p> <p>יא. הרטבת שטחי עבודה - יש להרטיב דרכי עפר, אזורי התארגנות ומחנות קבלן, המשמשים למעבר כלי רכב, המצויים במרחק הקטן מ- 100 מ' משימושים רגישים (מגורים ומבני ציבור. (ההרטבה תיעשה מדי יום בכל תקופת העבודות (למעט ימים גשומים) וכל זמן שהייתה עבודה עפר או פעולות בנייה העלולות לגרום לאבק. יש להימנע משימוש במים מליחים.</p> <p>יב. רחיצת גלגלי משאיות - יוקפד על רחיצת גלגלי המשאיות היוצאות מהאתר ועל כיסוי ביריעות שלמות של משאיות הנושאות חומר הגורם להרחפת אבק. יש לוודא כי היריעות נופלות מהצדדים לרוחב של לפחות חצי מטר, מתוחות ומהודקות. בחורף יוקפד על ניקיון הכבישים הראשיים מבוצץ.</p>	

פיתוח תשתית	6.15
<p>א. 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 הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>	



קולטי שמש על הגג	6.16
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.17
<p>1. חיבור תשתיות מים, חשמל, תקשורת, ביוב וניקוז למערכת העירונית והאזורית.</p> <p>2. השלמת עבודות הפיתוח כולל שצ"פים על פי השלבויות המופיעה בסעיף 7.1.</p> <p>3. השלמת הקמת מבנים ומוסדות הציבור לפי צורך עירוני בכל אחד משלבי הביצוע.</p> <p>4. השלמת עבודות פיתוח דרכי גישה בתחום התכנית.</p> <p>5. הגדלת קטרים של ציר אספקת המים העירוני הראשי כמצויין בנספח מים וביוב.</p> <p>6. רכישת תוספת איגום מים של 500 מ"ק מחברת מקורות במסגרת האיגום האזורי - "בררכת הנדיב" או כל פתרון איגום מים שיאושר ע"י רשות המים ובתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>7. ככל שידרש על פי סעיף 6.1 ס"ק 8 לעיל, תנאי לאכלוס בשלב ב-ביצוע החלפה ושדרוג ציוד השאיבה בתחנת השאיבה המשנית.</p> <p>8. ככל שידרש על פי ס"ק 6.1 ס"ק 9 לעיל, תנאי לאכלוס בשלב ב-ביצוע שדרוג המקטע של קו הביוב האיזורי הראשי.</p> <p>9. תנאי לאכלוס בשלב א', א'1, ב' ו-ג-ביצוע שיפור למערכת התחבורתית הקיימת בישוב כמפורט בסעיף 7 להלן.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.18
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ותשתיות לכל שטח התכנית, שתקבע:</p> <p>א. מפלסי קרקע ופיתוח סופיים בכבישים ובמגרשים, מפלסי כניסה לכל המגרשים ברומים ואבסולוטיים, מיקום כניסות לרכבים לכל מגרש.</p> <p>ב. הסדרי ניקוז שטח התכנית בהתאם לעקרונות נספח ניקוז. התכנית תכלול הוראות ושלבי תכנון וביצוע שיבטיחו כי פתרון הניקוז, בתחום התכנית ומחוץ לתחומה, יבוצע בד בבד עם ביצוע מונה עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>ג. תכנון ותאום תשתיות לפתרון המערכות העירוניות למים, ביוב, חשמל ותקשורת בתחום</p>	



התכנית וקביעת הוראות ושלבי ביצוע שיבטיחו ביצוען בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

ד. פיתוח השטחים ביעוד שצ"פ וחניון, תכנית נטיעות, עיצוב מדרכות, דרכים ודרכים משולבות. התכנית תכלול הוראות ושלבי ביצוע שיבטיחו כי פיתוח השטחים ביעודים המפורטים לעיל, בתחום התכנית, יבוצעו בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה. ה. מיקום, פירוט וציון חומרי בניה של קירות תמך, שערים וגדרות, עמודי תאורה ושילוט, מתקני אשפה ופסולת, פילרים ומצללות.

2. תנאי למתן היתר בנייה לכל מגרש יהיה הגשת תכנית בנייה לכל שטח והיקף זכויות הבנייה ויחידות הדיור או יחידות האירוח במגרש בשלמותו.

3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תצ"ר.

4. היתרי הבניה יתואמו עם הרשות המקומית לעניין התשתיות (ביוב, מים, חשמל, הסדרי הניקוז, פיתוח שטח וכו).

5. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר צומח מפורט לאיתור מינים נדירים ואדומים והצלחה במידה ויימצאו. סקר כזה צריך שיתבצע בעונת הצמיחה.

6. סקר סייסמי :

א. בשטח התכנית קיים חשש להגברת שתית חריגה בעת רעידת אדמה. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת החשש להגברת שתית על ידי המהנדס האחראי לבניה בהתאם להנחיות ת"י 413.

ב. עבודות החפירה באזורים החוליים בשטח התכנית תיעשינה עפ"י ההנחיות המקובלות, כולל התייחסות לאפשרות של התמוטטות בחתך החולי בעת רעידת אדמה ובלעדיה.

ג. מאחר וקיים בשטח התכנית חשש להתנזלות קרקע, לעת החקירה הגיאוטכנית באתר, תערך בדיקה מדוקדקת של היתכנות להתנזלות, כגון בדיקות SPT בקידוחים או שווה ערך באחריות המהנדס האחראי.

ד. מאחר ובשטח התכנית קיים חשש מצונאמי, לעת הכנת הבקשה להיתרי בנייה במגרשי התכנית, יהיה על המהנדס האחראי לבחון את האמצעים שיש לנקוט בהם, כפי שיהיה נהוג בפרוייקטים באזורים דומים באגן הים התיכון ולפי הנחיות מפורטות ככל שיגובשו בעתיד.

7. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה התאמת תחנת שאיבה מס' 4 וקו הסניקה הקיימים בג'סר

א-זרקא לספיקות המתוכננות.

8. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה התאמת תחנת השאיבה באור עקיבא לספיקות המתוכננות אליה מהתכנית ותכניות אחרות באור עקיבא ובנימינה.

9. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה ביצוע קו הסניקה המאושר מאור עקיבא עד מט"ש חדרה.



משרד המכון זמין
מונה הדפסה 7



משרד המכון זמין
מונה הדפסה 7



משרד המכון זמין
מונה הדפסה 7

6.18 תנאים בהליך הרישוי	
10. תנאי להיתר בניה לשלב ב' ו-ג' של התכנית יהיה שידרוג תחנת שאיבה מס' 1.	
11. תנאי להיתר בניה לשימושי התיירות (ובכלל זה האזור הפתוח שבתחום המתחם התיירותי) בתאי שטח 354 ו 400- ולשימוש של אולם אירועים בתאי שטח 300 ו 353- יהיה עריכת תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין הצורך במיגונים אקוסטיים, ככל ואלו נדרשים, וביצוע האמור ככל הנידרש.	
6.19	
- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. - לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
6.20 הוראות בזמן בניה	
1 ציוד הבניה בתחום התוכנית יהיה ציוד אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט. 1979	
2. שעות העבודה המותרות תהיינה לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992 .	
3. הרעש המצטבר מאתר העבודה לא יחרוג מהערכים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה במידת הצורך יעשה שימוש במתרסים ניידים על מנת להשיג הפחתת רעש נוספת .	
4. אתרי ההתארגנות ימוקמו כך שלא יוצפו.	
5. יינתנו פתרונות לסילוק מי תהום העשויים לנבוע במהלך הבניה. לא יותר ניקוז של אתרי עבודה ואתרי התארגנות לנחל תנינים במהלך כל תקופת העבודות. ככל הניתן לא יסולקו מי תהום מתוקים לים.	
6. כל שטח מחנה הקבלן/אתר ההתארגנות יהיה מגודר למעט כניסה אחת, בגדר זמנית אטומה ולא תתאפשר השלכת פסולת ממנו אל השטח הסובב. גובהה של הגדר יקבע במסגרת התכנון המפורט להיתר.	
7. כל מתקני המחנה והציוד כולל מיכלי תדלוק, פחי אשפה, שירותים וערימות פסולת לסילוק יהיו בתוך השטח המגודר.	
8. מיכלי סולר יהיו במאצרות תקניות בנפח 110% מתכולת הסולר. מיקום אקדח התידלוק יהיה מעל שטח המאצרה.	
9. לא תותר עבודה ותנועת כלים מחוץ לשטחים שיאושרו לעבודה ויסומנו בשטח. לא תותר פריצת דרכי גישה זמניות מעבר לגבולות התכנית.	
10. בתום השימוש באתר ההתארגנות יפוננו ממנו כל הציוד והמתקנים, שטח האתר ינוקה וכל פסולת בו תפונה לאתר מורשה.	
11. תאורת אתרי התארגנות תהיה כלפי פנים בלבד.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א' - 120 יח"ד, 1,500 מ"ר עיקרי למסחר, מלונית אחת עם 24 יח' אירוח.	תנאי למותן היתר אכלוס יהיה התאמת תחנת שאיבה מספר 4 וקו הסניקה הקיימים בגסר

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		אלזרקה לספיקות המתכננות. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה ניתוקה של קיסריה מתחנת שאיבה אור עקיבה. תנאי להיתר אכלוס לשלב ב' ו- ג' בתכנית 353-0190348 יהיה שדרוג תחנת שאיבה מס' 1

7.2 מימוש התכנית

בתוך 5 שנים ממועד אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7