

הוראות התכנית

תכנית מס' 307-1161603

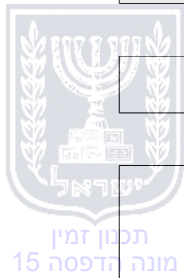
ח/3 - תכנית מתאר כוללנית חריש

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חריש

סוג תכנית תכנית כוללנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005269604/310>

דברי הסבר לתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

ח/3 - תכנית מתאר כוללנית חריש

מספר התכנית	307-1161603	
-------------	-------------	--

מספר התכנית

שטח התכנית	4,935 דונם	1.2
------------	------------	-----

שטח התכנית

סוג התכנית	תכנית כוללנית	1.4
------------	---------------	-----

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא	
----------------------------------	----	--

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
--------------------------------------	--------	--

לפי סעיף בחוק	ל"ר	
---------------	-----	--

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה <u>לא</u> 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	חריש
קואורדינאטה X	205021
קואורדינאטה Y	707373

1.5.2 תיאור מקום

כלל תחום השטח המוניציפאלי בו חלות תכניות סטטוטוריות מאושרות בעיר חריש

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	לא מוסדר	חלק	2-29, 32-36, 38, 40-41, 43-58, 60-61	39, 42
9007	לא מוסדר	חלק	5-13, 19, 28-42, 45-46, 53, 59-119, 121-141, 143-169, 172, 174, 179-182, 184, 187, 189, 192-193, 196-199, 217-222, 230-234	120, 142
9070	לא מוסדר	חלק	2-22, 24-44, 47-48, 50-51, 53-57, 59-61, 64-74, 90-91, 104-110, 115-116, 118-123, 125-128, 130-138, 140-143, 145, 150, 153, 155, 157, 164-172	49, 52
9071	לא מוסדר	חלק	2-30, 32-48, 50-51, 53-62, 64-65, 81-84, 87-89, 91-99, 103-113, 122-125, 138-140, 142-146, 148-149, 151-153, 158, 162-169, 175-176, 179-186	31, 52, 156



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9072	לא מוסדר	חלק	2-6, 9-18, 20, 22-34, 36-48, 53-70, 73-76, 79-84, 86-89, 91-92, 94-96	35
9074	לא מוסדר	חלק	2-22, 24, 26-29, 32-42, 49-74, 78-81, 94-116, 120-124, 126-128, 130-132, 134-136, 138-141, 143-148, 150, 152	30
9250	לא מוסדר	חלק	2-3, 6-7, 14-29, 50-74, 79-127, 129-160, 162-169, 171-172, 175-179	
8701	מוסדר	חלק		15, 17, 19, 25, 27, 29
8702	מוסדר	חלק	93-95, 99	31, 96, 98
8703	מוסדר	חלק		10, 52
8704	מוסדר	חלק		32-33
8707	מוסדר	חלק		32, 35, 48
8717	מוסדר	חלק	8, 13	10, 15, 17
8718	מוסדר	חלק	12	15
8719	מוסדר	חלק		2, 5
8720	מוסדר	חלק		10-11, 14, 22
10088	מוסדר	חלק		9
12237	מוסדר	חלק	27-28	
20365	מוסדר	חלק		33
20369	מוסדר	חלק		1, 14
9073	לא מוסדר	כל הגוש	2-13, 15-25, 50, 52-54, 56-61, 63-66, 68-75, 77-78, 80-82, 86-90	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ליהי עין גדי דוידוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ליהי עין גדי דוידוביץ			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 00 18/12/2022	אייל קליידר	12/12/2022	32		מנחה	דוח סביבה
לא	נספח מים וביוב	12: 57 31/05/2023	עבדאללה ריאן	31/05/2023	4		מנחה	מים
לא		12: 02 10/01/2023	מיכאל דינקין	08/01/2023	39		מנחה	ניקוז
לא	היבטים אקולוגיים	16: 20 18/12/2022	רון פרומקין	06/12/2022	7		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף	11: 59 10/01/2023	לב וקסמן	08/01/2023	31		מנחה	סביבה ונוף
לא		16: 01 18/12/2022	זאב ברקאי	18/12/2022	22		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
כן		16: 57 16/01/2024	ליהי עין גדי דוידוביץ	15/01/2024	57		מחייב	תכנית מתארית - הוראות
לא		12: 01 10/01/2023	גילה מלול	10/01/2023	14		מנחה	תנועה
לא	נספח ביוב 1: 10000	09: 46 23/04/2023	עבדאללה ריאן	21/02/2022	1	1: 10000	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב 1: 5000	09: 48 23/04/2023	עבדאללה ריאן	21/02/2023		1: 5000	מנחה	ביוב
לא		10: 07 19/12/2022	ליהי עין גדי דוידוביץ	19/12/2022	1	1: 25000	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא		09: 42 19/12/2022	עבדאללה ריאן	18/12/2022	1	1: 10000	מנחה	מים
לא		14: 29 02/01/2024	ליהי עין גדי דוידוביץ	02/01/2024	1	1: 5000	מחייב	מתחמי תכנון
לא		12: 19 10/01/2023	מיכאל דינקין	08/01/2023	1	1: 5000	מנחה	ניקוז
לא	נספח אקולוגי	16: 21 18/12/2022	רון פרומקין	18/12/2022	1	1: 3333	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף-תשריט	11: 59 10/01/2023	לב וקסמן	08/01/2023	1	1: 5000	מנחה	סביבה ונוף
לא	מחייב לגובה הבינוי בלבד	16: 26 18/12/2022	ליהי עין גדי דוידוביץ	18/12/2022	1	1: 5000	מחייב חלקית	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	נספח תחבורה ציבורית	14: 15 02/01/2024	גילה מלול	29/09/2023	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא		14: 16 02/01/2024	גילה מלול	29/09/2023	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא		16: 25 18/12/2022	ליהי עין גדי דוידוביץ	27/11/2022	1	1: 5000	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

1.8.1 מגיש התכנית

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ליהי עין גדי דוידוביץ		ד.מ.ר - תכנון ואדריכלות	תל אביב- יפו	סנה משה	21	03-6475137		lihi@dmr.co. il
פרוגרמה	יועץ	זאב ברקאי		זאב ברקאי - יועץ כלכלי	ירושלים	ארלוזורוב (1		02-5631087		zevbar@012. net.il
הידרולוגיה וניקוז	יועץ	מיכאל דינקין	13605233	מיאר 2013	אשדוד	הבנאים	7	08-6705858		office@meyar r2013.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	לב וקסמן	8358925	שריג וקסמן אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	24	03-6488585		office@g- sarig.co.il
שיתוף ציבור	יועץ	עינת ליברמן אוזן		אורבניקס	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-6102809		einat@urbani cs.co.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	גילה מלול	118713	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה	3	04-8681111		Gila- m@amymeto m.co.il
	שמאי	שלומי מערבי	485		תל אביב- יפו	תמיר שמואל	17			maaravis@01 4.net.il
ד"ר	אקולוג	רון פרומקין		ייעוץ אקולוגי לתכנון סביבתי	מבשרת ציון	מבוא יערה	17			ron.frumkin @gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	אייל קליידר		אייל קליידר - תכנון סביבתי	מתן	רקפת	8			eyalklaider@ gmail.com
מים וביוב	יועץ	עבדאללה ריאן	107933	יעד תכנון מים בע"מ	יעד	(2)		04-9909007		tmy@netvisi on.net.il

(1) כתובת: ארלוזורוב 10/23.

(2) כתובת: ד.נ. משגב 20155.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1, 10, 19, 2, 20, 29, 3, 30, 39, 4, 40, 49, 5, 50, 59, 6, 60, 69, 7, 70, 8, 79, 80
תעסוקה	9, 84
עירוני מעורב	116 - 114
שטחים פתוחים	101 - 113, 201
קרקע חקלאית	405 - 420, 429 - 431
פארק / גן ציבורי	401 - 404
יער נטע אדם	435 - 437
נחל/תעלת נחל	432 - 434, 438, 439
דרך מאושרת	117 - 198, 200, 202 - 228, 230, 231, 233, 234, 501
דרך מוצעת	229
דרך ו/או טיפול נופי	502, 503
מגורים מסחר ותעסוקה	701 - 718
מסחר ותעסוקה	801, 802

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מגורים מסחר ותעסוקה	712
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	עירוני מעורב	107
בלוק מסוף מתעי"נ	שטחים פתוחים	418
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	503
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	206, 208, 501
גבול מגבלות בניה	יער נטע אדם	435 - 437
גבול מגבלות בניה	מגורים	69
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	402
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	414
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	114
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	502, 503
גבול מתחם	דרך מאושרת	117 - 198, 200, 202 - 228, 230, 231
גבול מתחם	דרך מוצעת	229, 231, 233, 234, 501
גבול מתחם	יער נטע אדם	435 - 437
גבול מתחם	מגורים	1, 10, 19, 2, 20, 29, 3, 30, 39, 4, 40, 49, 5, 50, 59, 6, 60, 69, 7, 70, 8, 79, 9, 84
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	701 - 718
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	801, 802
גבול מתחם	נחל/תעלת נחל	432, 434, 438
גבול מתחם	עירוני מעורב	101 - 113, 201
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	401 - 404

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	קרקע חקלאית	428 - 421
גבול מתחם	שטחים פתוחים	431 - 429 , 420 - 413 , 411 - 405
גבול מתחם	תעסוקה	116 - 114
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	503
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	501
דרך /מסילה לביטול	יער נטע אדם	435
חזית מסחרית	דרך מאושרת	119 , 135 , 141 - 144 , 178 , 185 , 187 , 196 , 198 , 203 - 206 , 212 , 234
חזית מסחרית	מגורים	2 , 3 , 31 , 32 , 34 , 4 , 61 - 64 , 73 - 76
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	701 , 704 , 708
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	119 , 141 , 142 , 172 , 203 , 212 , 213 , 225 , 234 , 501
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מוצעת	229
ציר מערכת הסעת המונים	שטחים פתוחים	414
קו גז	דרך מאושרת	233
קו גז	יער נטע אדם	435
קו גז	שטחים פתוחים	415

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	8,523.27	0.17
דרך מאושרת	1,108,904.84	22.73
דרך מוצעת	13,750.84	0.28
יער נטע אדם	119,912.43	2.46
מגורים	2,088,660.05	42.82
מגורים מסחר ותעסוקה	247,840.23	5.08
מסחר ותעסוקה	24,984.56	0.51
נחל/תעלת נחל	2,373.04	0.05
עירוני מעורב	319,969.23	6.56
פארק / גן ציבורי	208,671.28	4.28
קרקע חקלאית	87,386.74	1.79
שטחים פתוחים	528,243.15	10.83
תעסוקה	118,739.96	2.43
סה"כ	4,877,959.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	עירוני מעורב
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	שטחים פתוחים
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	קרקע חקלאית
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
4.6	פארק / גן ציבורי
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
4.7	יער נטע אדם
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
4.8	נחל/תעלת נחל
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים

4.9	דרך מאושרת
4.9.2	הוראות
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
4.10.2	הוראות
4.11	דרך ו/או טיפול נופי
4.11.1	שימושים
4.11.2	הוראות
4.12	מגורים מסחר ותעסוקה
4.12.1	שימושים
4.12.2	הוראות
4.13	מסחר ותעסוקה
4.13.1	שימושים
4.13.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכמ 2015-711

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 307-1161603

תכנית מתאר מקומית כוללנית לחריש ח/3



מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חריש

סוג תכנית: תכנית כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------



--	--



--	--



אפריל 2022

טיוטת תבנית הוראות תכנית כוללנית

עמוד 1 מתוך 56

דברי הסבר לתכנית

רקע לתכנון המוצע

העיר חריש הוקמה בשנות ה-90 כישוב עירוני במסגרת תכנית הכוכבים, ועברה שינויים לאורך שנות צמיחתה. בשנת 2015 התקבלה החלטת ממשלה להוביל את חריש לפיתוח משמעותי, כעיר מרכזית במרחב (החלטת ממשלה מס' 870, 20.12.2015), בעקבותיה התחיל תהליך של אכלוס מואץ בחריש. בשנת 2020 התקבלה החלטה נוספת לאשר תוכנית לייצוב ולפיתוח בר קיימא של הרשות המקומית חריש (החלטת ממשלה מס' 512, 8.11.2020), שאושרה בהחלטת ממשלה נוספת בשנת 2022 (החלטת ממשלה מס' 1357, 10.04.2022).

תוכניות העיר מתממשות בימים אלה וחריש הוכרזה כעיר במאי 2022.

פיתוח העיר לווה בתכניות מתאר 1/ח ו-2/ח שהתווה את המבנה העירוני. חריש דרום נוספה כתכנית מפורטת והרחיבה את גבולות העיר. תכנית המתאר 3/ח מתייחסת ל-4,877 דונם. כלל שטח התכנית נכלל בתכניות קודמות וכולל תכנון מאושר ברמה מפורטת, למעט 177 דונם בצפון מזרח השטח, שמאושרים ברמה מתארית בלבד.

תכנית 3/ח היא הזדמנות לעדכן את מדיניות הפיתוח של העיר חריש לשנים הבאות

ולהביא בשורה של עירוניות ישראלית איכותית, קהילתית וחדשנית תוך שיפור העיר הקיימת בדפוסים עדכניים ורלבנטיים לאורחות החיים המשתנים. תכנית 3/ח מיועדת להוביל את חריש כמכלול לשלב הבא שלה ולמיצוי הפוטנציאל בתחום הבנוי והמתוכנן ולהניח את הבסיס להמשך צמיחתה

תכנית המתאר מיועדת להוביל למימוש החזון העירוני ומיועדת לאפשר את פיתוחה של העיר לאורך זמן כעיר שתאפשר רווחה וחיוניות לכלל קהילתה תוך שהיא מציעה סביבת מגורים עירונית מגוונת, המספקת שירותים נגישים ומזמינים לכל ומבוססת עירוב שימושים וכלכלה עירונית צומחת עדכנית בהתאמה לאורחות החיים המשתנים.

העיר חריש תגבש את זהותה על בסיס איכויות ייחודיות ותביא בשורה של עירוניות ישראלית חדשה. לאורך זמן תבסס חריש עירוניות קומפקטית, מוטת הליכה ותחבורה ציבורית ותעודד יזמות וחדשנות מקומית בת קיימא מתוך ראייה אזורית פתוחה ורחבה.

צפי אוכלוסיה ותוספת שטחים

תכנית המתאר מציגה את צמיחתה של חריש לעיר של כ-65,000 תושבים. התכנית מוסיפה 204,000 מ"ר שטחים למסחר ותעסוקה ו-2,034 יח"ד, רובן יחידות מגורים מיוחדים שיאפשרו תמהיל דירות מגוון. בנוסף התכנית מוסיפה 250,000 מ"ר להקמת בית חולים – קמפוס בריאות, בתיאום עם תמ"א 20/1.

סוגיות מרכזיות בתכנית

חריש היא עיר בתהליך צמיחה מואץ. האתגרים המרכזיים עמם מתמודדת העיר כיום גובשו בהליך אפיון מקיף שכלל גם שיתוף הציבור תושבי העיר. תכנית המתאר מתייחסת אל האתגרים העומדים כיום לפתחה של העיר ומציעה מדיניות צופת פני עתיד במטרה לאפשר לעיר להמשיך ולצמוח תוך מימוש החזון העירוני.

- עיר מרכזית- עיר מתפתחת במרחב בין מטרופולינים

חריש היא עיר מתפתחת באזור ואדי ערה, מרחב אמצע בין שני מטרופולינים- חיפה ות"א. בנוסף, היא ממוקמת בשער לצפון מכביש 6 בקרבה לכביש 65 אך עם נגישות נמוכה יחסית לצירים אלו. התכנית שמה לה למטרה לחזק את מעמדה של חריש ולקדם את קישורה לצירי התנועה על מנת לקשר את העיר לסביבתה ולאפשר את פיתוח העיר כמוקד ייחודי ועיר מרכזית במרחב.

• **יצירת עירוניות קומפקטית-**

הבינוי הקיים היום בחריש התפתח בדפוסים מבוזרים והומוגניים. התכנית מתייחסת לשני אתגרים אלו ומציעה עיבוי של הרקמה העירונית במגוון כלים ועידוד הרחבת מגוון יחידות דיור בדפוסים שונים (יח"ד קטנות, דפוסים בינוניים וכיוב') להמשך פיתוח חריש כעיר קומפקטית, מעניינת, ומגוונת לכל מחזור החיים.

• **עיר- נוף**

העיר חריש מוקפת בשטחים רגישים, ירוקים ושמורים בעלי ערכיות נופית ואקולוגית. התכנית מציעה את חיזוק הקשר בין העיר והמרחב הטבעי הסובב באמצעות חיזוק הקישוריות לשטחים הפתוחים סביב העיר כמו גם התייחסות לסוגיות של צפיה וניצפות. בנוסף התכנית עוסקת בשלד הירוק הפנים עירוני וחיבורו אל הטבע – חיבור פיזי ורעיוני.

• **עיר חדשנית ומקיימת**

חריש היא עיר חדשה עם זהות מקומית מתגבשת. תכנית המתאר היא הזדמנות לגיבוש זהות זאת וליצוק לה ערכים חשובים ומתקדמים ולהפוך אותה למקום עם עירוניות חדשנית, סביבתית ובת קיימא וחיזוק תחושת השייכות של תושביה. התכנית מאמצת גישות אקולוגיות וסביבתיות מתקדמות תוך שמירה ומינוף המשאבים המרחביים הטבעיים הסובבים את העיר כגון נחל נרבתה, תל זאבים, יער ערון וכיוב'.

• **כלכלה עירונית גמישה, עדכנית ומגוונת**

התכנית מוסיפה לעיר עסקים ובכך תורמת ליצירת מקומות עבודה וחוסן מוניציפאלי; זאת בדגש על פתיחת קמפוס בריאות הכולל בית חולים, בית ספר אקדמי למקצועות הרפואה והוספת שטחים עסקיים במרכזים שכונתיים ובמרכז העירוני. כל אלה ממצבים את חריש ומוסיפים מקומות תעסוקה בסמיכות לסביבות המגורים, בכך תורמים לאיכות חיי התושבים, אפשרות תעסוקה ליד הבית, הורדת נסיעות וכלי רכב פרטיים לצרכי יוממות ופתיחת מתחמים ליזמות מקומית. התכנית מעצימה ומחזקת את מרחבי התעסוקה הקיימים - המע"ר כמרכז עסקי ואזרחי מרכזי בעיר, מרחבים עירוניים סביב השדרות המרכזיות וחריש דרום כמרחב מגורים מוטה תעסוקה ומסחר.

• **דפוסי התנועה בעיר ובחיי היומיום של התושבים – האדם במרכז**

חריש, כעיר חדשה ומתפתחת, מאופיינת כיום בעודף תשתיות ומרחב ציבורי מוטה רכב פרטי. התכנית מקדמת עידוד הליכה ושימוש בתחבורה ציבורית באמצעות פיתוח מרחבים מזמינים להולכי רגל, קישוריות בין השכונות אל המוקדים המרכזיים בעיר וחתכי רחוב המתעדפים תחבורה ציבורית על פני הרכב הפרטי בצירים המרכזיים בעיר. וכמו כן, התכנית מניחה תשתית למעבר של מערכות להסעת המונים בשדרות המרכזיות וחיבור ישיר בין העיר למסילת הרכבת הכבדה המתוכננת.

• **עיר קהילתית, שיתופית ומגוונת- בחריש מגוון אנושי מעורב, צעיר ופעיל**

חריש מאופיינת במגוון רחב של קהילות פעילות שמחפשות מקומות ומרחבים ציבוריים למפגש, בילוי וקיום פעילויות קהילתיות. כיום בחריש ישנם שטחי ציבור רבים, אך רבים מהם תוכננו באופן אקסטנסיבי ובמגרשים גדולים שפעמים רבות מקשים על הרציפות העירונית. התכנית מעודדת פיתוח יעיל ומיטבי בשטחים אלו לפיתוח מרחבים קהילתיים ומוקדים שכונתיים שיחזקו את הפעילות הקהילתית הקיימת, יאפשרו את הרחבתה ויצירת זיקה ושייכות לעיר.

נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית				
שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	הערות
מגורים	כ- 2,800 דונם	כ- 16,600 יח"ד	כ- 2,034 יח"ד	במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכד'. הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים	כ- 110 דונם	כ- 795,000 מ"ר	כ- 225,000 מ"ר	
תעשייה	כ- 55,000 מ"ר	כ- 55,000 מ"ר	0	
תיירות / מלונאות	0	כ- 16,000 מ"ר	כ- 16,000 מ"ר	תיירות/מלונאות (מ"ר) – שטחי התיירות מתייחסים לכל סוגי האכסון התיירותי, לרבות מלונות, מלונות, אכסניות, כפרי נופש, חדרי אירוח (צימרים), קמפינג.
מבנים ומוסדות ציבור	כ- 90 דונם	כ- 250,000 מ"ר	כ- 250,000 מ"ר	
<ul style="list-style-type: none"> שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית. שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבנייה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו. נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו. 				

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



**1. זיהוי וסיווג תכנית**יפורסם
ברשומות

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
3/ח		
מספר התכנית	307-1161603	
שטח התכנית	4,877 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית כוללת	1.4
סיווג התכנית	תכנית כוללת	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מיוחדת חריש	
היתרים או הרשאות	תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים	

**1.5 מקום התכנית**

נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1
	קואורדינטה X קואורדינטה Y	
רשויות מקומיות בתכנית	שם הרשות מקומית	1.5.2
	חריש	
תחום מוניציפלי	התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון	1.5.3
	כל תחום העיר אשר עליו חלות תכניות מאושרות.	
שכונה/אזור בתחום הישוב		1.5.4

**1.5.5 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

מנשה אלונה

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס
תמ"א 1	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמ"א 1. הוראות



אפריל 2022

טיוטת תבנית הוראות תכנית כוללת

עמוד 5 מתוך 56



תוכנית תמ"א 1 תחולנה על תוכנית זו.		
	החלפה	ח/1
תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 אי' ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1 א'
תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 ב' ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1 ב'
תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 ד' ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1 ד'
תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 י' ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1 י' 307-0453159
	החלפה	ח/2
תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/2 א' ממשיכות לחול.	שינוי	ח/2 א'
תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חריש דרום ממשיכות לחול.	שינוי	חריש דרום 307-0692160



1.6.1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה).

1.6.2. בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.

1.6.3. תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.

תכנית זו משנה או מבטלת: ח/1, ח/2



אפריל 2022

טיוטת תבנית הוראות תכנית כוללת

עמוד 6 מתוך 56

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר עמודים/גיליון	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		ליהי עין גדי דוידוביץ				מחייב	הוראות התכנית
		ליהי עין גדי דוידוביץ		2	1: 2,500	מחייב	תשריט התכנית
		ליהי עין גדי דוידוביץ		1	1: 5,000	מחייב חלקית*	נספח עיצוב עירוני
		גילה מלול		1	1: 5,000	מנחה	נספח תנועה
		גילה מלול		1	1: 5,000	מנחה	נספח תחבורה ציבורית
		גילה מלול		13		מנחה	נספח תחבורה- מילולי
		לב וקסמן		1	1: 5,000	מנחה	נספח נופי
		לב וקסמן				מנחה	נספח נופי- מילולי
		אייל קליידר		31		מנחה	נספח סביבתי-מילולי
		מיכאל דינקין		1	1: 5,000	מנחה	נספח ניקוז
		מיכאל דינקין		39		מנחה	נספח ניקוז וניהול מי נגר
		ריאן עבדאללה		1	1: 10,000	מנחה	נספח מים
		ריאן עבדאללה		1	1: 5,000	מנחה	נספח ביוב
		ריאן עבדאללה		1	1: 10,000	מנחה	נספח ביוב
		ריאן עבדאללה		4		מנחה	נספח מים וביוב-מילולי
		זאב ברקאי		22		מנחה	נספח פרוגרמתי, חברתי כלכלי
		רון פרומקין		1	1: 3,333	מנחה	נספח אקולוגי
		רון פרומקין		7		מנחה	נספח אקולוגי- מילולי
						מנחה	נספח מעקב ובקרה
						מנחה	נספח יישום
		ליהי עין גדי דוידוביץ		1	1: 5,000	מסמך רקע	תשריט רקע תכנוני קיים
		ליהי עין גדי דוידוביץ		1	1: 25,000	מסמך רקע	נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות החלות על התכנית

אפריל 2022

טיוטת תבנית הוראות תכנית כוללנית

עמוד 7 מתוך 56



תכנית מס' 307-1161603

מבא"ת כוללת

*נספח העיצוב העירוני מחייב לעניין גובה הבנייה המותר.

1.7.1 כל מסמכי התכנית 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.

1.7.2 מסמכי התכנית המנחים מטרתם להנחות את התכניות המפורטות ולשמש כלי עזר לקבלת החלטות. סטייה מהם תחייב החלטה מנומקת של מוסד התכנון



אפריל 2022

טיוטת תבנית הוראות תכנית כוללת

עמוד 8 מתוך 56

1.8 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
בינוי מיוחד	בינוי הממוקם במרחב עם רגישות נופית ואקולוגית גבוהה. דפוסי הבניה המוצעים יהיו ייחודיים ורגישים לנוף ולטופוגרפיה במקום. בינוי יצריך מצוינות אדריכלית שתחשב במרחב הסובב עם דגש על נצפות. תכנון מפורט יהיה מחויב בנספח סביבתי, נופי ואקולוגי.
דיורית	חדר או מערכת חדרים המהווים חלק מיחידת דיור קיימת שיכולים לשמש משק בית נפרד הכולל מקלחת, שירותים ומטבח, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר שייגזרו מתוך סך השטחים המותרים לבניה למגורים באותו תא שטח. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור (מיגון, חניה, מים, ביוב וחשמל) 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום בלשכת רישום המקרקעים בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעים תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב – 2011. 4. תכנון הדיורית יכלול אפשרות לפיצולה ואיחודה עם היחידה העיקרית וללא צורך בפעולה רישויית נוספת.
טיילת	טיילת נופית היקפית שתהווה את הממשק בין שכונות המגורים לבין השטח הטבעי הפתוח הסובב אותם. שימושים מותרים: שבילים ושבילי אופניים, שטחים פתוחים מגוונים או טבעיים, נטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, מצללות, קווי תשתית. <ul style="list-style-type: none"> תכנון מפורט יתייחס לזיהום אור לשטחים הפתוחים. בתכניות מפורטות יבוצע תיאום עם רט"ג במקום בו הטיילת עוברת בתחום שטחים פתוחים. לא יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה.
מרחב הפארק	מרחב עירוני עשיר בערכי טבע, בעל רגישות אקולוגית מוגברת, המשתרע בלב העיר ומקושר לשטחים הטבעיים הפתוחים.
מגורים מיוחדים	מגורים המיועדים למשקי בית קטנים / אוכלוסיות ייעודיות כגון סטודנטים, סגל, חתך גילאים מסויים, או מאפיינים אחרים בהתאם להחלטת הוועדה המקומית. יכולים לכלול גם דיור מכליל על פי הגדרת חוק התכנון והבניה.

<p>בייעודי קרקע הכוללים תעסוקה, יסווגו שימושי התעסוקה לפי המקבצים הבאים:</p> <p>1. תעסוקה 1: שימושי תעסוקה נקיים, כגון משרדים, תעשיה עתירת ידע, מכונים ומעבדות מחקר, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות, מלאכה זעירה וכיו"ב. ככל הניתן ללא יצירת מזהמים ומטרדים.</p> <p>2. תעסוקה 2: שימושי תעסוקה בעלי השפעות סביבתיות הניתנות למזעור באמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, כגון תעשיה נקיה, מוסכים, בתי דפוס, ייצור מזון ובתי קירור, מעבדות, אחסנת והשכרת כלי רכב וציוד כבד, לוגיסטיקה ומחסנים גדולים וכיו"ב. בהתאם להגבלות שבנספח הסביבתי של תכנית זאת.</p> <p>3. תעסוקה 3: שימושי תעסוקה המהווים פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים משמעותיים, כגון תעשיה כבדה, תעשיה כימית, ייצור או אכסון חומרים נפיצים, חומרי הדברה ודשנים, בתי יציקה, משחטות וכיו"ב. בהתאם להגבלות שבנספח הסביבתי של תכנית זאת. <u>שימושים אלו אינם נכללים בתכנית זאת.</u></p>	<p>מקבצי תעסוקה</p>
<p>מרקמים בהם ניתן במסגרת תכנית מפורטת להוסיף זכויות מגורים למגרשים המסומנים. זכויות הבניה הנוספות יבחנו במסגרת תכנית מפורטת ובהתאם להוראות תכנית המתאר ונספחיה.</p>	<p>מרקמי מגורים לציפוף ועיבוי</p>
<p>מרקם מגורים המיועד להתחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי. זכויות הבניה הנוספות יבחנו במסגרת תכנית מפורטת ובהתאם להוראות תכנית המתאר ונספחיה.</p>	<p>מרקם מגורים להתחדשות- פינוי בינוי</p>
<p>התוואי המוצע של מערכת הסעת המונים שתעבור בחריש בדרך מזרחה לכיוון ואדי ערה ותוואי הסעת המונים מכיוון באקה אל גרבייה.</p> <p>שימושים מותרים: שימושים הנדרשים להקמת ותפעול נתיבי תחבורה ציבורית ו/או רכבת קלה בתחום הדרך, לרבות מסילה, קווי ומתקני חשמל, תקשורת, שליטה ובקרה, מנהרות וגשרים, מרכזי תחבורה, תחנות העלאת והורדת נוסעים, אתרי התארגנות לביצוע עבודות הקמה וכל הנדרש לשילוב מערכת מתע"נ</p>	<p>ציר מערכת הסעת המונים</p>
<p>שטח ציבורי עירוני שמיועד לשמש כקמפוס עירוני פתוח ובו קריית בריאות משולבת (בית חולים), מוסדות אקדמאים, מגורים מיוחדים תומכים, מסחר תומך. הקריה תהיה נגישה לציבור ולמרחב הסובב ותצטיין בבינוי ייחודי תואם נוף וטופוגרפיה</p>	<p>קריית בריאות משולבת</p>
<p>ציר תנועה המיועד להולכי רגל שמתחבר לשלד התנועתי הקיים וקושר ומחבר באופן אינטימי בין המרכזים השכונתיים ברחבי העיר. השביל נועד להבטיח רציפות של תנועת הולכי הרגל בין שכונות העיר ויתכונן כך שיעודד תנועה זאת.</p>	<p>"שביל חריש"</p>

מרחבים עירוניים
מרכזיים

השדרות המרכזיות של חריש מיחדות את העיר ומהוות מרחבים עירוניים משמעותיים בחיי התושבים. מרחבים אלו יתפתחו באופן מגוון בהתאם להקשר המרחבי ותפקודם בעיר – לפי החלוקה הבאה :

1. **רחוב עירוני - טיפוס א'**: מקטע רחוב המהווה את הכניסות לעיר. מקטע זה מאופיין בחתך רחב המאפשר כניסה באמצעי תחבורה שונים
2. **רחוב עירוני - טיפוס ב'**: מקטע רחוב עירוני ומסחרי, המאפשר תנועה באמצעי תחבורה שונים, קישוריות וחציה נוחה להולכי רגל וחתך רחוב המיועד לעודד פעילות ושהייה במרחב הציבורי.
3. **רחוב עירוני - טיפוס ג'**: מקטע רחוב עירוני, מסחרי וציבורי המיועד להוות את הלב השוקק של העיר, נותן עדיפות לתנועת הולכי רגל, שהיה ופעילות ציבורית וקהילתית. מאפשר תנועה באמצעי תחבורה שונים, קישוריות וחציה נוחה להולכי רגל

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



2. מטרת התכנית

- שימוש מיטבי בשטחי העיר הקיימת ליצירת עיר קומפקטית ומגוונת
- מיצוב חריש כמוקד מרכזי בסביבתה תוך עדכון תכנון המרכז העירוני והגדרת שטח ייעודי להקמת קריית בריאות ואקדמיה
- יצירת תשתית לקישור העיר לסביבתה בהבטים פיזיים ותחבורתיים. התייחסות לחיבור העיר למערכות התנועה הארציות בדגש על תחבורה ציבורית ומקיימת ומסילת רכבת.
- הצבת תשתית לבסיס פרוגרמתי וכלכלי הולם שייתן מענה לאורך זמן לעיר חריש וצמיחתה המתוכננת תוך אפשרויות לגמישות בפעילות הכלכלית העירונית, יזמות מקומית ומגוון אפשרויות תעסוקה.
- בחינת ועדכון מערך הרחובות, בדגש על השלד העירוני המרכזי מתוך תפיסת 'האדם במרכז' ויצירת הנגשה, חיבור וקשר הדוק בין מערך הדרכים לשלד הירוק והמרחב הכלכלי.
- חיזוק הקשר בין העיר וסביבתה הטבעית
- יצירת עירוניות מגוונת המאפשרת מגוון דפוסי מגורים וסביבות חיים



3. ייעודי קרקע ושימושים

ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי היעוד העיקרי שבהם.	
3.1	מגורים
כללי	היעוד מתייחס למרחבי המגורים והשכונות הקיימות. יעוד זה מיועד להבטיח מרחבי מגורים המאפשרים איכות חיים, קהילתיות, מרחב עירוני קומפקטי ונגיש לשירותים ותעסוקה בקרבת הבית ומגוון דפוסי מגורים.
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים.
שימושים משניים	<ol style="list-style-type: none"> שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים. השימושים המותרים במקבצי תעסוקה 1, כמפורט בסעיף 1.8, באופי ובהיקף המתאימים לאזור מגורים. יחידות אירוח/ אכסון תירותי. חניה תת-קרקעית. מתקנים לאנרגיה מתחדשת (שמש ורוח)
3.1.2	הוראות
תמהיל ודפוסי מגורים	<ol style="list-style-type: none"> תותר הקמת 'דיורית' כהגדרתה בתכנית זו, ביחידות דיור המתאימות לכך ובהיקף של עד 15% מהדירות הקיימות / המאושרות בכל מגרש.
מבנים ומוסדות ציבור	<ol style="list-style-type: none"> שטחי הציבור יאפשרו בינוי אינטנסיבי וקומפקטי בהתאם להקשר העירוני מוסד תכנון רשאי לאשר זכויות בניה כוללות מעל פני הקרקע עד 300% בשטח למבני ציבור. בשטחים מיועדים לשטחי ציבור בתכניות מפורטות תותר הקמה של שימושי תעסוקה ומסחר בהיקף של עד 15% משטח המגרש ובלבד שיובטח תפקודם התקין של המוסדות ומבלי לגרוע משטחי הציבור. ניתן לשלב מגורים מיוחדים – מעל או בסמוך למבנה הציבור, ובלבד שיובטח תפקודם התקין של המוסדות ומבלי לגרוע משטחי הציבור. יותר שילוב שימושים שונים לצורכי ציבור (כגון גן ילדים, מעון יום, בית כנסת וכו') במגרש אחד, ובנוסף מגורים מיוחדים, תעסוקה או מסחר בהיקפים המותרים ובלבד שיובטח תפקודם התקין של המוסדות. מוסדות הציבור יתוכננו עם חזיתות קדמיות ציבוריות ומיעוט גדרות ויאפשרו מעבר חופשי לציבור ככל הניתן ומבלי לפגוע בתפקודם התקין.
מסחר ותעסוקה	<ol style="list-style-type: none"> בשטחים המיועדים למסחר בתכניות מפורטות תותר תוספת של שימושי תעסוקה בהיקף של עד 300% משטח המגרש מעל קומות המסחר ובהתאם לנספח העיצוב העירוני. שטח מגרש מסחר ותעסוקה בשכונות המגורים לא יעלה על 6 דונם בתכנית מפורטת ולא יותר איחוד מגרשים, על מנת לשמור על תעסוקה בקנה מידה שכונתי.
מרקמי מגורים	<ol style="list-style-type: none"> במגרשים המסומנים בנספח עיצוב עירוני כ"מרקמי מגורים לציפוף ועיבווי" תתאפשר הקמה של מבני מגורים נוספים או אגפים נוספים למבנים הקיימים עם יחידות דיור נוספות.

<p>2. התכנות הפיתוח, היקף הבינוי וחומרי הגמר יקבעו בהתאם לתכניות מפורטות תוך שמירה על מצוינות אדריכלית והתאמה לאופי המרקם הקיים.</p> <p>3. הבניה החדשה תבטיח יצירת חזית רחוב רציפה.</p> <p>4. מענה לפתרונות חניה ינתן בתת הקרקע.</p>	<p>לציפוף ועיבוי</p>
<p>1. פיתוח שצ"פים באזורי המגורים יעשה בהתאם להוראות סעיף 5.8 (א) בתכנית זאת.</p>	<p>שצ"פים</p>
<p>1. במכלולי המגורים הקיימים יש לשמור על חומרי הגמר בדומה לבניה הקיימת ובדגש על חומרי בניה מקיימים וידידותיים לסביבה.</p>	<p>עיצוב וחומרי גמר</p>

<p>3.2 מגורים, מסחר ותעסוקה</p> <p>יעוד זה חופף למתחם 7 - חריש דרום-מערב. המרחב כולו מוכל בתכנית 307-0692160 שהוטמעה לתוך תכנית המתאר בשלמותה.</p>	<p>3.2 כללי</p>
<p>3.2.1 שימושים</p> <p>ע"פ המאושר בתכנית מפורטת 307-0692160 :</p> <p>1. מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים</p> <p>2. מסחר קמעונאי לרבות בתי אוכל, משרדים ושירותים</p> <p>3. שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>4. השימושים המותרים במקבצי תעסוקה 1, כמפורט בסעיף 1.8 .</p> <p>5. שירותי בריאות</p> <p>6. תעשיה עתירת ידע</p> <p>7. חניון לילה ללא אזור תפעולי</p>	<p>3.2.1 שימושים עיקריים</p>
<p>ע"פ המאושר בתכנית מפורטת 307-0692160 :</p> <p>1. תחנות השנאה</p> <p>2. מתקנים לאנרגיה מתחדשת (שמש ורוח)</p> <p>3. מתקנים הנדסיים</p>	<p>שימושים משניים</p>

<p>3.3 מסחר ותעסוקה</p> <p>יעוד זה חופף למתחם 9 - הכניסה לעיר, המיועד ליצר כניסה משמעותית ופעילה לעיר ולספק שירותים לאוכלוסיית העיר ואוכלוסייה סובבת מזדמנת.</p>	<p>3.3 כללי</p>
<p>3.3.1 שימושים</p> <p>1. השימושים המותרים במקבצי תעסוקה 1, כמפורט בסעיף 1.8 .</p> <p>2. מסחר קמעונאי וסיטונאי.</p>	<p>3.3.1 שימושים עיקריים</p>
<p>1. שטחי ציבור פתוחים מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>2. מרכז תחבורה.</p> <p>3. חניון לילה</p> <p>4. מערכות תחבורה ותשתיות</p> <p>5. חניה וחניונים תת קרקעיים</p> <p>6. שימושי בידור, בילוי ופנאי לרבות אולמות אירועים, מופעים ובידור, מועדונים, אולמות תצוגה.</p>	<p>שימושים משניים</p>

7. שירותים מוניציפליים לרבות מחסנים ושירותי חירום, מתקני תשתית עירוניים ומתקנים הנדסיים	
8. תחנת משנה המהווה חלק מרשת החשמל	
היתר בנייה למסוף תחבורה יינתן מכוח תכנית מפורטת שתכלול נספח בינוי, פיתוח ונספח סביבתי	הוראות
פיתוח שצ"פים יעשה בהתאם להוראות סעיף 5.8 (א) בתכנית זאת.	

תעסוקה	3.4
יעוד זה מיועד למתחם 8 בלבד - חריש דרום-תעסוקה. המרחב כולו מוכל בתכנית 307-0692160 שהוטמעה לתוך תכנית המתאר בשלמותה.	כללי
שימושים	3.4.1
ע"פ המאושר בתכנית מפורטת 307-0692160 :	שימושים עיקריים
1. השימושים המותרים במקבצי תעסוקה 1 ותעסוקה 2, כמפורט בסעיף 1.8.	
2. תעשיה עתירת ידע	
ע"פ המאושר בתכנית מפורטת 307-0692160 :	שימושים משניים
1. מסחר קמעונאי וסיטונאי.	
2. שירותים מוניציפליים כגון מתקנים הנדסיים, תחנת משנה לחשמל.	
3. אולמות אירועים	
4. בתי אוכל	
5. תחנות תדלוק ומוסכים	
6. חניון אוטובוסים זמני	
7. מסגרות ונגריות	

עירוני מעורב	3.5
יעוד זה מתייחס למתחמים 1א- המע"ר, שכונת מעו"ף וכן למתחם 1ב. מתחמים אלו יכללו עוגנים כלל-עירוניים ויהוו מרחב עירוני אינטנסיבי ומעורב, מרכז עסקי ואזרחי מוטה הליכה רגלית ותחבורה ציבורית עתירת נוסעים. בתא שטח 201 – סימון למוסד ציבור על אזורי המייצג בית חולים אזורי במידה ויוקם בשטח זה.	כללי
שימושים	3.5.1
1. השימושים המותרים במקבצי תעסוקה 1 ותעסוקה 2, כמפורט בסעיף 1.8.	שימושים עיקריים
2. השימושים המותרים ביעוד "מגורים" לפי סעיף 3.1.1. לרבות מגורים מיוחדים ומעונות סטודנטים	
3. מבנים ומוסדות ציבור לשימושי פנאי, רווחה, בריאות, חינוך ודת לרבות: בתי חולים, מרפאות, מעבדות, מרכזי בריאות ושירותים רפואיים, מוסדות אשפוז ו/או שיקום, מנחת מסוקים ומכוני מחקר ופיתוח, מוסדות להשכלה גבוהה, מוסדות ציבור וממשל כלל-עירוניים ועל-עירוניים.	
4. מסחר קמעונאי וסיטונאי, כגון: שוק עירוני, מסעדות ובתי קפה, מוקדי בילוי ופנאי וכיו"ב.	
5. מלונאות.	
6. שירותי חירום לרבות תחנת משטרה	

<p>7. מסוף תחבורה ללא אזור תפעולי, בהתאם לסימונים שבתשריט.</p> <p>8. בתא שטח 201 יותר שימוש למוסדות על אזוריים כדוגמת בית חולים אזורי. הסימבול של 'מבנה לצרכי ציבור' מיצג מיקום לבית חולים אזורי במידה ויוקם בשטח זה.</p>	
<p>1. מבנים הנדסיים, דרכי גישה, קווי תשתית ושימושים נלווים נוספים לתפקודו.</p> <p>2. שטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. חניונים תת-קרקעיים.</p>	<p>שימושים משניים</p>
הוראות	3.5.2
<p>1. תכנית מפורטת ביעוד זה תכלול הוראות תכנית בינוי הכוללת הנחיות עיצוב אדריכלי וסביבתי לבניה ירוקה.</p> <p>2. הוראות נוספות יחולו על יעוד זה בהתאם למתחמי תכנון א1 "המע"ר" ו1ב "אזור עירוני מעורב", ע"פ סעיפים 4.2.1 ו 4.2.2 בתכנית זאת</p> <p>1. הוראות והיקפי הבניה של בית החולים יהיו בהתאם לתמ"א 20/1- תכנית מתאר ארצית למוסדות בריאות ובהתאם למפורט במסמך זה בסעיף 4.2.2.3.</p>	

שטחים פתוחים	3.6
<p>רצף השטחים הפתוחים הסובב את אזורי הפיתוח של העיר מיועד להישמר ברובו כשטח טבעי.</p>	כללי
שימושים	3.6.1
<p>1. שטחים פתוחים טבעיים או מגוננים, נטיעות, חורשות או שטחי יער לפי תמ"א</p> <p>2. שמורת טבע, גן לאומי.</p> <p>3. שבילי טיול ודרכי עפר</p> <p>4. ברצועה של 30 מ' בתאי השטח 411 ו-413 המהווה את "מרחב הנחל" השמור כליבה אקולוגית יותרו שימושי הנחל כפי שמופיעים בסעיף 3.11</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>1. מעברים אקולוגיים עיליים ותחתיים.</p> <p>2. מסדרונות אקולוגיים.</p> <p>3. באזור מגע שבין השטח הפתוח לשטחי הפיתוח העירוניים יתאפשרו - טיילות, שבילים להליכה ולאופניים, מתקני הצללה ומשחק, מצפורים ופינות ישיבה, מבני שירותים ציבוריים ושירות ואתרי מורשת.</p>	<p>שימושים משניים</p>
הוראות	3.6.2
<p>1. שטחים פתוחים מיועדים לשימור ערכי טבע ונוף, טיפוח בתי גידול קיימים וחדשים, שיקום נופי ואקולוגי, חינוך סביבתי, קיום מערכות טבעיות של חי, צומח, קרקע ומים. פיתוח לטובת פנאי ונופש תושבים יעשה לצד שמירה על הערכים הנ"ל.</p> <p>2. ישמר ויתוגבר רצף שטחים פתוחים הן לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים והן לטובת חי וצומח, כולל שימוש במעברים מעל ומתחת לכבישים.</p> <p>3. תותר הקמת אתרי חקלאות מסורתית בהיקף ואופי מותאמים למרחב אקסטנסיבי טבעי.</p> <p>4. יתוכנן ריבוי גישות משכונות לשטחים פתוחים בדגש לנגישות יומיומים.</p> <p>5. יעשה קישור בין שטחים פתוחים לאתרי טבע סובבים, כמו תל זאבים, נחל נרבתא ואחרים.</p>	

6.	תוכניות לפיתוח או לטיפול בשטחים אלו או בצמוד אליהם ילוו באקולוג על מנת למנוע את הפגיעה בשטחים הטבעיים. עבור תוכניות אלו ייערכו סקרי טבע עירוני מפורטים, בהם יאותרו בתי גידול או ערכי טבע הראויים לשימור, תוך התייחסות למניעת הפגיעה בערכים אלו.
7.	אין להציב תאורה מלבד המינימום הנדרש מטעמי בטיחות וביטחון.
8.	אין להציב גדרות מלבד גידור הנדרש על מנת להגביל כניסה של כלי רכב לשטח או מטעמי בטיחות וביטחון, וזאת בצמוד לשטחי הפיתוח בלבד.
9.	אין להציב מתקנים לאיסוף אשפה, מלבד פחים חסיני נבירה במידת הצורך, בצמוד לשטחי הפיתוח בלבד.
10.	השהיית מי נגר: השטחים הפתוחים יהיו מוקד להשהייה, אצירה והקטנת כמות מי הנגר הזורמת למערכת הניקוז.

3.7	פארק עירוני
כללי	הפארק העירוני ממוקם במרכז העיר ומשמש כלב כירוק שלה. הפארק נמצא גם במרכז מרחב הפארק המוצע בתכנית, כמפורט בסעיף 1.8.
3.7.1	שימושים
שימושים עיקריים	שטחים פתוחים מגוננים או טבעיים, חורשות, אתר טבע עירוני, גינון, גנים ונטיעות, מגרשים ומתקנים לספורט, פנאי ונופש, רחבות ובמות, פינות ישיבה, מצללות, טיילות, שבילי הליכה ואופניים וחניות אופניים.
שימושים משניים	מתקני שירות ואחזקה, מתקנים הנדסיים, שירותים ציבוריים, בתי קפה, קפיטריות ומזנונים בהיקף ובאופי התואם את השימוש העיקרי.
3.7.2	הוראות
כללי	הבינוי יעשה בהתאם לאופי המקום וישתלב בפיתוח הפארק.
מרחב הפארק	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי לפיתוח בשטח מרחב הפארק יהיה ביצוע של סקר טבע עירוני מפורט בחודשי האביב והסתיו; תוצאות הסקר יהוו בסיס לתכנון וישמשו על מנת למזער את הפגיעה בערכי טבע ובמערכות אקולוגיות. 2. אין להציב פחי אשפה למעט בשולי השטח הגובלים בפיתוח. פחים אלו יהיו עם מכסים שאינם מאפשרים נגישות לבעלי-חיים. 3. יש להימנע מתאורה בשטחים הטבעיים. 4. תותר תאורה בשוליים כל עוד היא מופנית כלפי השטח העוטף את הליבה. 5. אין לבצע פעולות גינוניות, מלבד אלו הנדרשות על מנת לשקם אזורים שנפגעו בהתאם לחוות הדעת של אקולוג, או להדברת מינים פולשים. פעולות שיקום, כאשר הן נדרשות, ייעשו באמצעות מינים מקומיים בלבד, והתהליך יהיה מלווה באקולוג החל משלב התכנון ועד לסיום הביצוע. 6. אין לאפשר גישה של כלי רכב ממונעים לשטח זה, למעט רכבי חירום במידת הצורך.

3.8	יער נטע אדם
כללי	שטח בדרום חריש המהווה חיץ בין העיר הבנויה לשטחים הפתוחים (תאי שטח 443 ו-444)
3.8.1	שימושים
שימושים עיקריים	שטחים אשר מוגדרים כיער לפי תכנית מתאר ארצית תמ"א 1 ואשר עליהם חלות הוראות תמ"א זו.



3.8.2	הוראות
	כל בניה, פיתוח ותחזוקה בשטח יער יבוצעו בהתאם להוראות תמ"א 1 ובהתאם לתכניות מפורטות מאושרות החלות על שטח יער



3.9	קרקע חקלאית
כללי	שטח בצפון העיר המהווה חיץ בין העיר הבנויה לשטחים הפתוחים (תאי שטח 424-432)
3.9.1	שימושים
שימושים עיקריים	בהתאם לתכנית מאושרות



3.10	דרך מאושרת/דרך מוצעת
3.10.1	שימושים
שימושים עיקריים	<ol style="list-style-type: none"> 1. דרכים, מדרכות, שבילי הליכה ואופניים, חניות ציבוריות, ותחנות ומסופי תחבורה ציבורית. 2. תכליות נדרשות להקמת ותפעול נתיבי תחבורה ציבורית ו/או רכבת קלה בתחום הדרך, במפלס הקרקע, מעל מפלס הקרקע או בתת הקרקע - לרבות מסילה, קווי ומתקני חשמל, תקשורת, שליטה ובקרה, מנהרות וגשרים, תחנות העלאת והורדת נוסעים ואתרי התארגנות לביצוע עבודות הקמה.
שימושים משניים	<ol style="list-style-type: none"> 1. מתקני דרך ומבני דרך כהגדרתם בחוק. 2. חניונים תת קרקעיים. 3. מעברים אקולוגיים עיליים ותחתיים כחלק ממרחב הפארק. 4. נטיעות וטיפול נופי. 5. במתחם תכנון 2-מרכזים עירוניים מרכזיים יותרו השימושים הבאים בתוך תחום הדרך : <ol style="list-style-type: none"> 5.1 מסחר 5.2 הסעדה 5.3 מבני קהילה ותרבות 5.4 מתקני הצללה 5.5 מתקני ישיבה
3.10.2	הוראות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. במתחם תכנון 2 "מרכזים עירוניים" השימושים המשניים הנוספים המותרים, כפי שהם מופיעים בסעיף 3.10.1 (5), ימוקמו במרכז הדרך לאורך ציר ירוק ולא יעלו על גודל של 200 מ"ר למבנין 2. רחובות ראשיים יתוכננו בהתאם להוראות סעיף 5.8 (ב) בתכנית זאת.



3.11	נחל/תעלת נחל
כללי	סימון זה מתייחס לנחל נרבתה אשר עובר בחלקו בשטח התכנית ממערב לשטח הבנוי של העיר.



שימושים	3.11.1
<p>ע"פ המאושר בתכנית מפורטת 307-0692160 :</p> <p>1. אפיק הנחל או התעלה נכוללים זרימת מים קבועה ו/או חורפית ואת המערכת האקולוגית המצויה בהם.</p> <p>2. ניקוז וביצוע פעולות להסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם ובכפוף לאישור אקולוג.</p> <p>3. רצועת המגן לאורך גדת הנחל, גדות הנחל, עד לקצה דופן האפיר והמערכת האקולוגית המצויה בהם.</p>	<p>שימושים עיקריים ומשניים</p>



הוראות	3.11.2
<p>ע"פ המאושר בתכנית מפורטת 307-0692160 :</p> <p>1. תכנון הנחל יעשה בהתאם להנחיות נספח הניקוז, תכנית האב לניקוז של העיר חריש ותמ"א 1 ובתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>2. פתרונות הניקוז וניהול הנגר יתכוננו בתכנון מפורט תוך שמירה מירבית על מאפייני ערכי הטבע והנוף שך הנחל, ע"פ תכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף ובליווי אקולוג.</p> <p>3. הצומח יהיה צומח טבעי ואופייני למקום. רשימת הצומח תהיה בהתייעצות עם רט"ג.</p> <p>4. פיתוח הנחל ישמור על תפקודו כמסדרון אקולוגי לתנועת בע"ח וצומח, ללא תאורה ובהתערבות מינימלית בקרקע טבעית ע"פ הנחיות אקולוג.</p> <p>5. בתכנון מפורט תובטח זכות המעבר של הציבור אל הנחל ולאורכו.</p> <p>6. בתכנון מפורט יישמור באופן מרבי התוואי הטבעי של אפיק הנחל. הסדרות ניקוז הכרחיות יבוצעו, ככל האפשר, באמצעים ובחומרים טבעיים.</p> <p>7. התכנון המפורט ינוקז בכל האמצעים הנדרשים למניעה של זיהום הנחל ולרבות בזמן עבודות הפיתוח, וכן יגדיר את האמצעים והפעולות הנדרשות לסילוקם של מפגעים סביבתיים מאוזר הנחל.</p>	



שביל ו/או טיפול נופי	3.12
שימושים	3.11.1
<p>ע"פ המאושר בתכנית תת"ל 84</p>	<p>שימושים עיקריים ומשניים</p>



4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

4.1	הוראות כלליות
4.1.1	כללי
א	<p>1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות פרק זה לשאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה</p> <p>2. תכניות בתחום העיר, שתאושרנה לאחר אישור תכנית זו, יהיו כפופות להוראותיה</p> <p>3. היתרי בניה לא יוצאו מכוח תכנית זו, אלא מכוח תכניות מפורטות תקפות (בכפוף להוראות סעיף 1.6).</p> <p>4. אישור תכנית נתון לשיקול דעת מוסד התכנון. ראשי מוסד תכנון שלא לאשר תכנית או חלקים ממנה משיקולים תכנוניים, גם אם תהיה תואמת במלואה להוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו</p> <p>5. מוסד תכנון יחליט על הפקדת תכנית רק אם השתכנע שהיא כוללת פתרונות נאותים לתנועה, לחניה, למערכות תשתית ולשטחי הציבור הנדרשים להיקפי הבניה המאושרים והמוצעים, בהתאם להוראות תכנית זו.</p>
4.1.2	הוראות לתכניות מפורטות
א	<p>1. הוועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית מפורטת רק לאחר שיוצגו בפניה נתונים ובדיקות בהתייחס לנושאים הבאים, לרבות התאמתם לעקרונות תכנית זו:</p> <p>1.1. השתלבות התכנון עם מתחמים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף דרכים, שבילים ותשתיות;</p> <p>1.2. איכות הרקמה העירונית, בדגש על רחובות בעלי דופן פעילה הכוללים מרחב הולכי-רגל ירוק ופעיל;</p> <p>1.3. איכות, נגישות ורציפות השטחים הפתוחים, הציבוריים והפרטיים, והשתלבותם במערכת ציבורית המשכית הסובבת את התכנית;</p> <p>1.4. מענה מספק לצרכים הפרוגרמטיים בסביבתה, בדגש על מוסדות ציבור הדורשים שטח קרקע גדול;</p> <p>1.5. השפעת הבינוי המוצע על קו הרקיע העירוני והתאמתו לטופוגרפיה, בדגש על בינוי במדרונות</p> <p>1.6. נספח בינוי המציג בינוי קומפקטי המנצל באופן מייטבי את שטחי המגרש ומאפשר המשך צמיחה</p> <p>2. תכנית מפורטת תכלול הוראות ליצירת מרחב ציבורי ולעידוד ההליכתיות בתחומה, בין השאר בהתייחס למרכיבים הבאים:</p> <p>2.1. רציפות ונגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים;</p> <p>2.2. עידוד השימוש בתחבורה ציבורית והנגישות אליה</p> <p>2.3. יצירת תנאים פיסיים ומיקרו-אקלימיים המעודדים תנועת ושהיית הולכי רגל</p> <p>2.4. הקטנת שטחי אספלט קיימים באמצעות הטמנת חניה עילית, הצרת וביטול דרכים והסבתן לשטחים פתוחים ולמרחבים להולכי רגל.</p> <p>2.5. שילוב אמצעי הצללה רציפים, באמצעות קירוי תוואי ההליכה ו/או נטיעה צפופה של עצים בעלי נוף רחב.</p> <p>3. תכנית מפורטת תכלול הנחיות לניצול מייטבי של המרחב התת-קרקעי לשילוב שימושים כגון: חניה, אחסון, מתקני תשתית וכיו"ב, תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לפעילויות סמוכות</p>

4. תכנית מפורטת תכלול הוראות המבטיחות את ביצועה בד בבד עם פיתוח ובניית התשתיות הציבוריות הנדרשות עבור הפיתוח המוצע, כגון מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, חניונים תת-קרקעיים, דרכים ותשתיות, לרבות שלביות ביצוע ו/או התניות לאישור היתרי בניה או אכלוס
5. תכנית מפורטת הכוללת עירוב שימושים תכלול הוראות ביחס לשילובם, לרבות כניסות נפרדות, הסדרי חניה נבדלים ופתרונות לאצירת פסולת מתאימים לשימושים השונים, לפי הצורך
- תכנית מפורטת תכלול הוראות ביחס לבניה ירוקה, כמפורט בסעיף 5.5 בניה ירוקה ותכנון אקלימי
6. תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין את המסמכים הבאים:
- 6.1. הוראות בדבר שטחי בניה, מספר יח"ד וצפיפותן, קווי בנין, מספר הקומות וגובה הבניה, בהתאם להוראות תכנית זו.
- 6.2. נספח בינוי ופיתוח:
- א. נספח הבינוי והפיתוח יהיה תואם להנחיות נספח העיצוב העירוני, נספח הנוף ונספח התנועה לתכנית זו ויפורט בקני"מ שלא יפחת מ-500:1
- ב. הנספח יכלול את המרכיבים הבאים: תכניות מפלסים, חתכים וחזיתות, פירוט יחס המבנה לטופוגרפיה, העמדת המבנים, גבהי הבניה, עיצוב חזית חמישית (גגות ומרפסות), שלביות הבניה, מיצוי אופטימלי של זכויות הבניה, מפלסי פיתוח ביחס למפלסי רחובות גובלים, זיקה וחיבור לשכונות סמוכות, שימושים במבנים ואופן השילוב ביניהם וכן נושאים נוספים, ככל שיידרשו ע"י מוסד התכנון.
- ג. תכנית הכוללת ו/או גובלת בשטחי ציבור, שבילי הליכה ואופניים או טיילת היקפית, תדגים בנספח הבינוי והפיתוח את רציפות המרחב הציבורי עם השטחים הגובלים.
- ד. תכנית הכוללת תוספות בנייה לבניינים קיימים תציג בנספח הבינוי את השתלבות תוספת הבנייה במרקם העירוני, והוראות ביחס לנסיגת הבינוי מקו החזית בקומות המתווספות, לפיתוח מפלס הקרקע תוך צמצום תכסיות קשיחות, מיצוי זכויות הבניה, חיוב גינון ונטיעות במגרש, פתרונות למערכות ומתקני תשתית והוראות לשיפוץ וחיזוק בניינים קיימים במידת הצורך.
- 6.3. מודל תלת-מימדי שישולב במודל כלל-עירוני, ו/או כל אמצעי תלת-מימדי אחר להמחשת הבינוי, בהתאם להנחיות מהנדסת/ת הועדה.
- 6.4. נספח דרכים, תנועה וחניה:
- הנספח יערך בהתאם לעקרונות נספח התנועה לתכנית זו והנחיות משרד התחבורה, ויתאר את מערכת הדרכים בתחום התכנית ובסביבתה תוך מתן דגש לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, את נפחי התנועה החזויים, את הפתרונות המוצעים ביחס לתחבורה ציבורית ושבילי אופניים ואת הגישה למגרשים ופתרונות החניה, לרבות שימוש משותף של מגרשים שכנים ברמפות כניסה ויציאת רכב.
- 6.5. נספח נופי: נספח נופי יתייחס לנושאים הבאים:
- א. הצגת חתכים הכוללים בדיקת נצפות
- ב. סקר עצים
- ג. זיקות הנאה או בחינת חיבור של זיקות הנאה לרצף שטחים פתוחים
- ד. בחינת הליכתיות רצף שטחים פתוחים גישות לטבעת הסובבת.
- 6.6. נספח אקולוגי: נדרש בשטחים המוגדרים כשטחים רגישים בנספח האקולוגי.
- א. תיאור תכונות הנוף הטבעי בתחום התכנית
- ב. תפוצת חברות הצומח והחי הטבעיים, כולל התמקדות במינים בסיכון או ראויים לשימור, במסדרונות אקולוגיים ובמערכות אקולוגיות בתחום התכנית או בסביבתה, ובדרכים לשימורם ולטיפוחם.
- ג. במסגרת הדוח יפורטו דרכים למזער נזקים למערכות האקולוגיות ולמגוון הביולוגי, לרבות הגדרה של שטחי אל-געת במידת הצורך.

<p>6.7. <u>נספח אקלים ובניה ירוקה</u> – תכנית מפורטת הכוללת מעל 100 יח"ד תכלול התייחסות, בהתאם לאמור בסעיפים 5.4 ו-5.5</p> <p>6.8. <u>נספח תשתיות</u> תכנית מפורטת המוסיפה מעל 100 יח"ד תכלול התייחסות למערכות התשתית נדרשות, ובין השאר: ניקוז, ביוב, מים, חשמל ופסולת.</p> <p>6.9. <u>נספח פרוגרמטי</u>. תכנית מפורטת המוסיפה מעל 200 יח"ד תכלול נספח פרוגרמטי שיתיחס למענה עבור כלל האוכלוסיה בסביבת התכנית</p> <p>6.10. <u>נספח ניקוז</u> – נספח ניקוז יוכן בהתאם לדרישת ועדת התכנון המוסמכת ויש לחייב בהכנת נספח כל תוכנית שגודלה עולה על 5 דונם.</p> <p>א. על הנספח לכלול חישוב אגני ניקוז רלוונטים לתוכנית, חישוב ספיקות תכן להסתברויות שונות ופתרונות ניהול נגר שיבטיחו כי ספיקת תכן המתוכננת בתום בניה לא תעלה על זו של לפני ביצוע פרויקט. בנוסף יש להציג את הנדרש בסעיף 5.9 של תקנון הני"ל (הערות לתקנון-ניקוז).</p> <p>ב. בתחום שיוגדר כתחום רגיש למי נגר בנספח הניקוז המנחה של תכנית זו או בכל תכנית מעל 5 ד'</p> <p>7. תכנית הכוללת בינוי העולה על 15 קומות תכלול:</p> <p>7.1. בחינה מיקרו-אקלימית של ההשפעות הסביבתיות לעניין רוח והצללה על בניינים סמוכים, הצעת פתרונות למזעור ההשפעות, הנחיות אקלימיות לעיצוב ותכנון המבנה, לרבות התייחסות לעיצוב הפתחים, הימנעות מסימטריות וניתוח מיקרו אקלים בקומת הקרקע סביב המבנה.</p> <p>7.2. הדגמת הבינוי המוצע בהדמיות או במודל תלת מימדי על רקע יוזמות תכנוניות באזור הבדיקה, בדגש על בינוי גבוה.</p> <p>8. תכנית מפורטת תכלול טבלת בדיקה להתאמתה לתכנית המתאר (נספח לתכנית זו)</p> <p>9. מוסד התכנון רשאי לדרוש כי בתכנית מפורטת ישולבו הוראות ומנגנון לתחזוקת שטחים משותפים למגורים, לרבות שפ"פ, אם תשוכנע שהנסיבות מצדיקות זאת</p> <p>10. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, ואת זכויות הבניה מכוחה, אם לא מומשה בתוך פרק הזמן שנקבע.</p> <p>11. מוסד התכנון רשאי:</p> <p>11.1 להוסיף נספחים הנדרשים לדעתו לקידום תכנית.</p> <p>11.2 להורות כי על תכנית מפורטת לכלול מסמכים נוספים להבטחת איכותם האדריכלית וההנדסית של המבנים והתאמתם לסביבה;</p> <p>11.3 לפטור תכנית מהגשת אחד או יותר מהמסמכים הנדרשים לפי סעיף 4.1.3(א), במידה ואינן תואמים את מטרתה, מיקומה, היקפה וכיו"ב.</p> <p>11.4 לקבוע שלבי ביצוע.</p> <p>12. בסמכות מהנדס/ת הועדה לפטור תכנית מאחת או יותר מהוראות סעיף זה, במידה והיא אינה תואמת את מטרת, מיקום, היקף התכנית וכיו"ב.</p> <p>13. תכנית מפורטת תצריך התייחסות של איגוד ערים- שרון כרמל</p> <p>14. תוכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר ניצול חומרי גלם לפני פיתוח כאמור בסעיף 6.4 לתמ"א 14 ולהנחיות מינהל התכנון.</p> <p>15. תנאי להפקדת תוכנית מפורטת בתחום הממשק עם תמ"א 8/ב/37 יהיה אישור רשות הגז ועמידה בהוראות תמ"א 8/ב/37</p>	
<p>זכויות והוראות לתכנון המרחב הציבורי בתכניות מפורטות</p>	<p>4.1.3</p>
<p>הקצאת שטחי ציבור</p> <p>1. בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור בייעוד משולב וברמה הרובעית והעירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת תכניות מפורטות מכוח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף, העיצוב, הפיתוח והבינוי העירוני, והנספח הפרוגרמטי לתכנית זו ולמדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית.</p>	<p>א</p>

	<p>2. פריסת שטחי הציבור בעיר תהיה בהתאם למפורט להלן:</p> <p>2.1. שירותי הציבור העל-עירוניים והכלל-עירוניים ימוקמו, ככל האפשר, במע"ר.</p> <p>2.2. שטחי הציבור השכונתיים בשכונות המגורים ימוקמו ככל הניתן במרכזים השכונתיים או בזיקה אליהם, באופן היוצר רצף שטחים ציבוריים בין מרכזי השכונות לאורך "שביל חריש"</p> <p>3. מוסדות ושטחי ציבור יתוכננו באופן המאפשר ומקדם עירוב שימושים, איגום משאבים וגיבוש קהילתי, בכל הרמות.</p> <p>4. מוסד התכנון רשאי לאשר תכנית מפורטת המשנה ייעוד מקרקע לצרכי ציבור ליעוד שאינו לצרכי ציבור, ובלבד שהשתכנע כי היקף השטחים הציבוריים, בתחום התכנית ובסביבתה, עונה על ההקצאה הנדרשת עבור יחידות הדיור המאושרות והמוצעות בתחום התכנית ובסביבתה.</p> <p>5. תכנית מפורטת שמכוחה נדרשת הקצאת שטחי ציבור תבחן אפשרות להקצאת קרקע למוסדות רווחה ולאוכלוסיות מיוחדות, כולל למגורים, במיקום שיתואם עם היחידה לשירותים חברתיים בעירייה</p> <p>6. מוסד תכנון יחליט על הפקדת תכנית הכוללת הקצאת קרקע לצרכי ציבור רק לאחר שיוצגו בפניו נתונים לפיהם המגרשים שהוקצו הם באיכויות הנדרשות כדי למלא את ייעודם, בהתייחס, בין היתר, למיקומם ביחס למגרשים ציבוריים בסביבתם, לתרומתם ליצירת רצף שטחים ציבוריים, לנגישותם לאוכלוסייה הצפויה להיות משורת על ידם, למימדיהם, לטופוגרפיה הקיימת בהם ולאפשרויות פיתוחם.</p>	
	<p>הוראות זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור</p> <p>1. מוסדות ציבור יתוכננו כמבנים קהילתיים רב-תכליתיים, תוך העדפת ריכוז שימושי ציבור שונים באותו מגרש ו/או במוסדות רב תכליתיים גדולים, על פני פיזורן במוסדות ייחודיים קטנים ויאפשרו שימוש לאורך שעות היממה.</p> <p>2. שימושים ציבוריים בנויים יקובצו יחדיו ככל הניתן באותו המגרש או במוסדות רב-תכליתיים משולבים, והעמדתם במגרש תיעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי ככל הניתן בחצר.</p> <p>3. תכנית מפורטת תקבע כי תכנון מבני הציבור יכוון לניצול יעיל ואינטנסיבי של הקרקע, תוך שימוש בתכסיות גבוהות והימנעות מהותרת קרקע בלתי מנוצלת. תנאי להיתר בניה במגרש למבני ציבור הכולל בינוי בשלבים או בינוי שאינו ממצה את מלוא זכויות הבניה יובא לאישור הוועדה בצרוף הדגמת מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי.</p> <p>4. מבנים ומוסדות ציבור יוצבו ככל הניתן בקו ראשון כלפי הרחוב או המרחב הציבורי הפתוח, או כמבני שער לקמפוס, בדגש על מיקום שימושים פעילים לאורך היממה בחזיתות אלו. גדרות בחזיתות מגרשים תצומצמנה למינימום ההכרחי.</p> <p>5. אין למקם חומות או קירות אטומים רצופים כלפי הרחוב. במקרים בהם השתכנע מהנדס/ת הוועדה כי הדבר בלתי-נמנע, ישתלו לאורך קירות אטומים עצים וצמחיה.</p> <p>6. תכנית מפורטת תקבע הוראות לפיתוח חצרות מבני הציבור כך שיוכלו לשמש את הציבור הרחב בימים ובשעות בהן אין פעילות סדירה במבנים, תוך התחשבות בהשפעה הסיבתית על שימושי מגורים סמוכים ובשמירת בטיחות המשתמשים. כניסות למוסדות ציבור גדולים תתוכננה ככל הניתן ככיכרות ציבוריות, דרכן תתאפשר כניסה לאגפים שונים, כך שתאפשר גם פעילות קהילתית לאחר שעות הלימודים.</p> <p>7. תכנית מפורטת תקבע ככל הניתן הוראות ביחס לעיצוב גגות מבני הציבור ושילובם בצמחיה ובפיתוח החצר.</p> <p>8. תכנית מפורטת תקבע ככל הניתן הוראות ביחס ליצירת דופן לרחוב ושמירת רצף שבילי הליכה ואופניים, כולל זיקות מעבר להולכי רגל בתחום המגרש ליצירת קישוריות מירבית מעבריו השונים.</p>	<p>ב</p>




ג	הוראות לשטחים ציבוריים פתוחים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים בתכניות מפורטות תיערך ככל הניתן תוך התייחסות לעקרונות הנספחים הנופיים, האקולוגיים והעיצוב העירוני לתכנית זו, בצורה רציפה והמשכית ככל הניתן ובזיקה למוקדים למוקדים רובעיים ושכונתיים ולמערכות שבילי הליכה ואופניים. 2. ככל הניתן, אין להגביל את הגישה לציבור בשטחים הציבוריים הפתוחים, כך שיתאפשר מעבר חופשי. 3. במידה ותא השטח כולל אתרי טבע או מורשת ייחודיים, תכלול התכנית הוראות המבטיחות את שימורם ושילובם של ערכים אלו ככל הניתן. 4. תכנית מפורטת הכוללת מתקני שירות ואחזקה ומתקנים הנדסיים תכלול הוראות המבטיחות נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה בשימוש העיקרי של השטח ובשימושים הגובלים בו. בתכניות מפורטות ניתן להגדיר בתא שטח נפרד מיקום לתשתיות הנדסיות, במידה וידרשו, והם יסומנו כיעוד קרקע נפרד (מתקנים הנדסיים) בתא שטח נפרד, בגודל המינימאלי הנדרש, בשולי השטח ובאופן שלא יקטע את רציפותו ואיכותו של השצ"פ. 5. מבני העזר בשטחים הציבוריים הפתוחים יהיו משולבים, כחלק מן התכנון הנופי, בקרקע, בקירות תמך ו/או בנוף או שיבנה עבורם מבנה הסתרה ייעודי. בעקרון יהיו מתקנים וקווי תשתית תת קרקעיים. 6. תכנון שטח ציבורי פתוח ישים דגש על נגישות לכלל האוכלוסייה ועל מגוון פעילויות ומתקנים עבור טווח גילאים רחב. חזית ו/או דופן השטח תופנה לרשת ההליכה כך שהגישה אליו או התנועה דרכו תהיה טבעית, כחלק מרציפות ההליכה והשוטטות העירונית. 7. בשטח ציבורי פתוח לא תותר חניה מעל פני הקרקע, למעט חניה תפעולית חיונית להפעלתו והבטחת נגישות לבעלי מוגבלויות 8. בניה תת-קרקעית בשטח ציבורי פתוח תמוקם ככל הניתן מתחת לשטח מפותח בתכנית קשה - רחבות, מגרשי משחקים, חניה עילית וכיו"ב. בניה תת קרקעית אחרת תכלול מעליה בתי גידול שיאפשרו גינון ונטיעת עצים על פני הקרקע.
4.1.4	זכויות והוראות לתכנון מגורים, מסחר ותעסוקה בתכניות מפורטות
א	<p>זכויות ומגבלות בניה למגורים, מסחר ותעסוקה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הצפיפות במתחמי התכנון השונים תיקבע בהתאם להוראות תמ"א 35, כניסוחה במועד הפקדת התוכנית. 2. זכויות בניה למסחר ולתעסוקה יוקצו בתכנית מפורטת כמפורט: <ol style="list-style-type: none"> 2.1 ככלל, המסחר בעיר יתרכז בחזיתות מסחריות, בקומת הקרקע כלפי הרחוב, ולא במרכזים מסחריים או קניונים, מלבד במרכזים השכונתיים (מתחם תכנון 3). 2.2 תכניות הכוללות שימושי מסחר ותעסוקה בנוסף למגורים יכללו הוראות שתבטחנה הקמת שימושים אלו בהינף אחד עם שימושי המגורים 3. גובה מירבי מותר לבנייה: <ol style="list-style-type: none"> 3.1 הגובה המירבי המותר לבניה גבוהה מפורט בנספח העיצוב העירוני. 3.2 מוסד התכנון רשאי לאשר עלייה במדרג אחד בגובה המירבי המותר, אם השתכנע בכך. 3.3 במגרשים המסומנים בנספח עיצוב עירוני כ"מרקם מגורים להתחדשות- פינוי בינוי" מוסד התכנון רשאי לאשר בינוי גבוה מהמסומן בנספח, אם השתכנע בכך.





ב	חניה
4.1.5	<p>1. חניה מתוכננת במסגרת תכנית מפורטת תהיה תת קרקעית ככל הניתן.</p> <p>2. תכנית מפורטת תקבע הוראות לניצול יעיל של תת הקרקע לצרכי חניה ולמזעור ההפרעה למרחב הולכי הרגל ולפיתוח הקרקע, שיכלול בין השאר כמפורט:</p> <p>2.1 לא תותר יותר מגישת רכב אחת למגרש, אלא במגרשים העולים על דונם ובתנאי ששוכנע מוסד התכנון כי גישת רכב נוספת חיונית לתפקודו התקין.</p> <p>2.2 לא תותר גישת רכב מרחוב המסומן בחזית מסחרית ו/או הכולל אמצעי הסעת המונים כגון נתיב תחבורה ציבורית או רכבת קלה, אלא אם השתכנע מוסד התכנון כי לא מתאפשר פתרון סביר אחר לגישת רכב למגרש</p> <p>2.3 מוסד התכנון רשאי להורות על חיבור בין חניונים תת קרקעיים שכנים, או שימוש משותף ברמפות כניסה ויציאה לרכב לחניונים שונים, תוך רישום זיקת הנאה למעבר רכב בשטח המיועד לשימוש משותף אצל רשם המקרקעין.</p>
א	<p>1. סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים או תוואי רכבת, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</p> <p>2. סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</p>



4.2 הוראות למתחמים				
4.2.1 מתחם 1א - שכונת מעו"ף, המע"ר				
4.2.1.1 תיאור המתחם				
		<p>שכונה מעורבת שימושים אשר מיועדת להיות את המרכז העירוני והאזרחי הראשי של חריש עם מוסדות תרבות כלל עירוניים, מוקדים ציבוריים ואזרחיים ומבני תעסוקה ופנאי. במרכז המתחם מגרשים למוסדות ציבור, תרבות וחינוך ובהיקף מגרשים למסחר, תעסוקה, מגורים ושטחים ציבוריים פתוחים בהם יוקמו משרדים, מוסדות עירוניים וכלל עירוניים כולל מרכז חירום אחוד, מלונאות, מרכז החלמה ושטחים פתוחים לשימוש הציבור.</p>		
4.2.1.2 נתונים כמותיים למתחם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפוייה	נפש	360	3,016	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	108,000	549,094	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	92,670	403,764	1. בינוי עד 18 קומות 2. בנוסף, תוספת של 27,801 מ"ר שטחי שירות
מגורים	יח"ד	0	644	בינוי עד 18 קומות
מגורים מיוחדים	יח"ד	120	120	1. בינוי עד 18 קומות 2. סה"כ יח"ד כולל מגורים מיוחדים: 764
מגורים מיוחדים	מ"ר	7,800	7,800	1. בנוסף, תוספת של 2,340 מ"ר שטחי שירות. 2. גודל דירה ממוצע 65 מ"ר
תיירות ומלונאות	מ"ר	0	7,330	1. שטחים עיקריים ע"פ תכנית ח/1 2. סה"כ שטחי שירות: 1,780 מ"ר



מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	56.2
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	31.3
4.2.1.3 הוראות נוספות			
בינוי	<p>1. גובה בניה:</p> <p>1.1. בהתאם להנחיות נספח המבנה העירוני.</p> <p>1.2. בניה גבוהה מעל 15 קומות תחוייב בבדיקת מיקרו אקלים</p> <p>2. תינתן אפשרות לחלוקת ופיצול המגרשים וקידום תוכניות על תאי שטח קטנים.</p> <p>תוך שמירה על גודל מגרש מינימלי 1 דונם.</p> <p>3. קווי בניין ומעברים להולכי רגל:</p> <p>3.1. יצירת בינוי מלווה רחוב.</p> <p>3.2. הוספת זיקות הנאה למעבר להולכי רגל בתוך המגרשים, במגרשים מעל 4 דונם.</p> <p>3.3. המרווח הקדמי יחייב זיקת הנאה להולכי רגל ויפתח בהתאם להנחיות הרשות</p> <p>3.4. קומת הקרקע תהיה ציבורית / מסחרית. מרבית החניות ימוקמו בתת הקרקע. חניות עליות יהוו רק עד 10% ממקומות החניה.</p>		



4.2.2 מתחם ב1 – אזור עירוני מעורב			
4.2.2.1 תיאור המתחם			
		<p>המרחב יהווה המשך של המע"ר כמרחב עירוני פעיל ומרכזי. במתחם יותרו כל השימושים המותרים באזור עירוני מעורב. כמו כן יותרו מבנים ומוסדות ציבור לרבות מוסדות על-אזוריים כדוגמת בית חולים אזורי</p>	
4.2.2.2 נתונים כמותיים למתחם			
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ
סה"כ אוכלוסייה צפוייה	נפש	300	300
הוראות			





	276,500	276,500	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)
מגורים			יח"ד	בהיקף שלא יפחת מ- 8.5 יח"ד לדונם נטו
מגורים מיוחדים			יח"ד	יקבע בתוכנית מפורטת
מסחר			מ"ר	יקבע בתוכנית מפורטת
מבנים ומוסדות ציבור			דונם	יקבע בתוכנית מפורטת
שטח ציבורי פתוח	60	60	דונם	

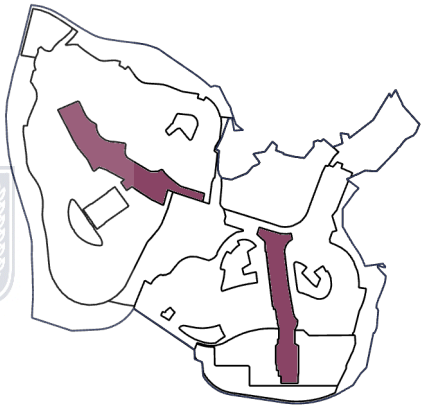
4.2.2.3 הוראות נוספות



בינוי	<ol style="list-style-type: none"> 1. הבינוי יהיה בהתאם לנספח העיצוב העירוני: דפוסי הבניה המוצעים יהיו ייחודיים ורגישים לנוף ולטופוגרפיה במקום, תכנון מפורט יהיה מחויב בנספח סביבתי, נופי ואקולוגי. 2. הבינוי יכלול פתיחה של מבטי נוף לכיוון מזרח. 3. גובה בניה: <ol style="list-style-type: none"> 3.1. יקבע בהתאם לתכנית מפורטת לבית החולים, בתיאום עם משרד הבריאות ובהתאם להוראות תמ"א 20/1. 3.2. במבנים תומכים למבני בית החולים, שימצאו מתאימים לכך תתאפשר עליה נקודתית לגובה 4. קווי בניין ומעברים להולכי רגל: <ol style="list-style-type: none"> 4.1. יצירת בינוי מלווה רחוב. 4.2. הוספת זיקות הנאה למעבר להולכי רגל בתוך המגרשים. 4.3. המרווח הקדמי יחייב זיקת מעבר להולכי רגל ויפותח בהתאם להנחיות הרשות 5. תוכנית להקמת בית החולים תלווה במסמך סביבתי בהתאם להנחיות הג"ס.
--------------	--

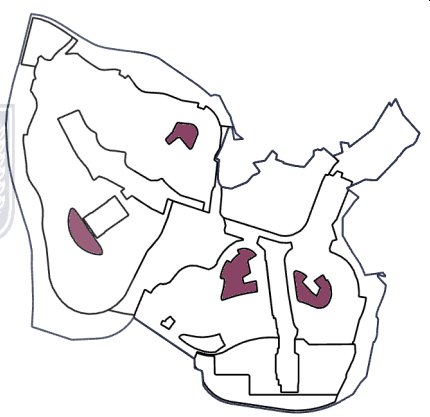




מתחם 2 - מרכזים עירוניים					4.2.2
תיאור המתחם					4.2.2.1
		<p>מקטעים מרכזיים של הרחובות הראשיים בעיר (דרך ארץ ושד' ההגשמה) המרכזים בתוכם פעילות רחבה, בעלי עירוב שימושים וחזיתות פעילות (מסחריות/ציבוריות). מרחב עירוני משמעותי המרכז תנועה ציבורית ומסחר סביב רחוב רחב ודומיננטי עם מרחבי הליכה ושהיה פעילים לאורך הרחוב. המרכזים העירוניים יפותחו כמוקדים ציריים ואורכיים שהופכים להיות מאלמנטים מפרידים לאלמנטים מקשרים. סביבות עירוניות אינטנסיביות.</p>			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.2.2
נושא	מידת יחידת	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	7,864		
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	1,000	479,936		
מגורים	יח"ד	0	1,966		
מסחר	מ"ר	1,000	28,914	1. הוספת זכויות מסחר למרכז זכות הדרך לאורך השדרות בדמות קיוסקים ומבנים לצרכי ציבור / מסחר / תעסוקה.	
				2. בנוסף תוספת של 300 מ"ר שטחי שירות	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	0		
הוראות נוספות					4.2.2.3



<ol style="list-style-type: none"> 1. גובה ואופי הבניה : בהתאם להנחיות נספח המבנה העירוני, נספח התנועה והנספח הנופי. 2. בניה חדשה תהיה מחויבת בהוספת זיקות הנאה/מעברים ושמירה על מעברים קיימים 3. לא ניתן לגדר אזורים או למנוע מעבר ציבורי בתחום הדרך 4. קומת הקרקע תהיה ציבורית / מסחרית 5. במרכז זכות הדרך תותר הקמה של בינוי מסחרי/ציבורי. הבינוי לא יעלה על 200 מ"ר למבן. למבנים אלו יחושב תקן חניה 0. 6. הקמת מבנים במרכז הדרך תחייב תכנית מפורטת שתכלול התייחסות לחלחול, התאמה לחתכי הדרך המוצעים בתכנית המתאר ומגוון הצמחיה שמוצעת בנספח הנופי. 7. חתך הדרך יתוכנן לאפשר שירות מיטבי במערכת הסעת המונים ויאפשר מעבר רציף, בטוח ונגיש עבור כלל משתמשי הדרך מתוך תפיסת האדם - הולך הרגל במרכז. 	בינוי
--	--------------

מתחם 3 - מרכזים שכונתיים					4.2.3
תיאור המתחם					4.2.3.1
		<p>פיתוח ליבות שכונתיות – מרכזים פנים שכונתיים ליצירת קהילה שכונתית. המרכזים השכונתיים יהפכו להיות מוקדים שכונתיים המאפשרים שירותים, מסחר ותעסוקה בקרבת הבית במשולב עם מרחב ציבורי וקהילתי. איגום משאבים, הורדת גדרות ליצירת מרחב עירוני תוסס.</p>			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.3.2
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא	
	900	900	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה	
			מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	
1. מגורים מיוחדים מעל או בשילוב מבני ציבור.	300	300	יח"ד	מגורים מיוחדים	




<p>1. בנוסף תוספת שטחי שירות : 4,500 מ"ר 2. גודל דירה ממוצע 50 מ"ר- עד 75 יח"ד למרכז שכונתי</p>	15,000	15,000	מ"ר	מגורים מיוחדים
<p>1. מסחר בקנה מידה שכונתי- כך שימנעו מטרדים סביבתיים כגון רעש, ריחות וזיהום ויבטח שימוש שאינו פוגע במרחב המגורים 2. סה"כ תוספת שטחי מסחר תתחלק בין ארבעת המרכזים המסומנים באופן שווה (עד 3,000 מ"ר עיקרי תוספת לכל אחד) 3. בנוסף, תוספת של 3,600 מ"ר שטחי שירות (900 מ"ר לכל מרכז)</p>	23,085	12,000	מ"ר	מסחר
<p>1. תעסוקה בקנה מידה שכונתי- כך שימנעו מטרדים סביבתיים כגון רעש, ריחות וזיהום ויבטח שימוש שאינו פוגע במרחב המגורים. 2. סה"כ תוספת שטחי תעסוקה תתחלק בין ארבעת המרכזים המסומנים באופן שווה (עד 5,000 מ"ר עיקרי כל אחד). 3. בנוסף תוספת של 6,000 מ"ר שירות (1,500 מ"ר למרכז)</p>	20,000	20,000	מ"ר	תעסוקה
	83.1	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
	59	0	דונם	שטח ציבורי פתוח
הוראות נוספות				4.2.3.3
<p>1. גובה בניה : בהתאם להנחיות נספח המבנה העירוני. 2. גדרות בחזיתות מגרשים תצומצמנה למינימום ההכרחי. 3. מתן מעבר חופשי/זיקות הנאה בפונקציות הציבוריות והסחירות וחיבור שלד התנועה של הולכי הרגל במתחם לרשת העירונית. 4. יצירת בינוי מלווה רחוב 5. הבינוי יפנה לרחוב עם חזית פתוחה ונגישה. 6. בנייה של חניה עילית במתחם בתנאי שלא יפריעו ויפגעו בבטיחות תנועת הולכי רגל הרציפה והפעילות במרחב הציבורי .</p>				בינוי



מתחם 4 – מרחב הפארק					4.2.4
תיאור המתחם					4.2.4.1
		<p>מרחב בו כל המרחב הציבורי, קרי, מדרכות, כיכרות, שצ"פים חצרות של מבני ציבור יפותחו לפי עקרונות הקיימות, כך שתתאפשר העשרה והעצמה של המגוון הביולוגי. המאפיין את האזור. מרכז המתחם הוא הפארק העירוני של חריש והמרחב הסובב אותו.</p>			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.4.2
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא	
	0	0	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה	
בהתאם להוראות בסעיף 3.9.2	429.825	0	דונם	שטח ציבורי פתוח	
תוספת הבינוי תהיה נלווה לפארק כגון בתי שירותים קיוסק, תאי הלבשה, בתי קפה ועוד. בהתאם לסעיף 3.8 בתכנית זאת.	760	0	מ"ר	פארק עירוני	
הוראות נוספות					4.2.4.3
<ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות פיתוח שטחים פתוחים בהתאם להנחיות נספח אקולוגי. 2. פיתוח מרווח קדמי – צל, ללא גדרות. 3. שימוש בצמחייה מקומית, מגוונת ותומכת במערכות אקולוגיות, שימור מי נגר, שימור קרקע, נפח ביו-מסה מוגבר וכד'. 4. כל המרחב הבנוי מגורים/מסחר/ מבני ציבור יהיו עם גגות ירוקים, עם הפניית מי הגגות והמזגנים לשטחי גינון. 5. שימוש בחומרים ידידותיים לסביבה. 6. עידוד תנועת הולכי רגל והפחתת תנועה מוטורית. 7. תאורה- יעילה וממוקדת באזורי פעילות עם זיהום אור מצומצם ככל הניתן. שימוש בפחי אשפה חסיני-נבירה לאורך הרצועות הירוקות המקשרות בין מרחב הפארק לבין השטחים הטבעיים. 					



מתחם 5 – התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי (שד' גמלא)					4.2.5
תיאור המתחם					4.2.5.1
		<p>מצב קיים : מתחם בעל בנייה ותיקה במרכז העיר בסמוך לשדרות דרך ארץ ושטחים ציבוריים עירוניים רבים. כולל 248 בבניה מרקמית. התכנית מציעה מרחב התחדשות עירונית מעורב שימושים ברמה שכונתית, בעל בינוי מרקמי ומוטה הליכה בדגש על רחובות רציפים בקנה מידה אנושי.</p>			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.5.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	2,976	3,968		
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	79,217	100,443	תוספת מ"ר מדויקת תקבע בתכנית מפורטת. חריגה לעומת התוספת המוצעת בתכנית המתאר לא תחשב שינוי למתאר.	
מגורים	יח"ד	744	992	תוספת יח"ד מדויקת תקבע בתכנית מפורטת. חריגה לעומת התוספת המוצעת בתכנית המתאר לא תחשב שינוי למתאר.	
מגורים	מ"ר	77,217	98,443	1. בנוסף, סה"כ תוספת שטחי שירות : 29,533 מ"ר. 2. חריגה לעומת התוספת המוצעת בתכנית המתאר לא תחשב שינוי למתאר	
מסחר	מ"ר	2,000	2,000	1. מסחר בקומת הקרקע. 2. בנוסף, תוספת שטחי שירות : 600 מ"ר	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	0		
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	0		
הוראות נוספות					4.2.5.3



בינוי	<p>1. גובה בניה :</p> <p>1.1. גובה הבניה יקבע בתכנית מפורטת למתחם</p> <p>1.2. ככל הניתן הבניה תשמור על בינוי מרקמי עם בינוי נקודתי לגובה.</p> <p>2. הבינוי יהיה מלווה רחוב</p> <p>3. קומת הקרקע תהיה ציבורית / מסחרית ללא אפשרות למקם חניות עיליות</p> <p>4. תתאפשר הקמת חניות בתת הקרקע בלבד</p> <p>5. בניה חדשה תהיה מחויבת בהוספת זיקות הנאה/מעברים ושמירה על מעברים קיימים</p>
--------------	--

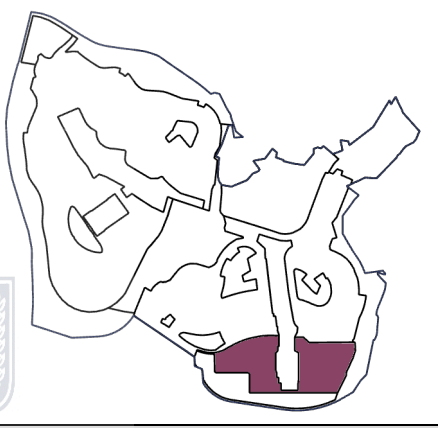


מתחם 6 – מרחבי המגורים					4.2.6
תיאור המתחם					4.2.6.1
		<p>עבור מרחבי המגורים הקיימים של חריש התכנית מציעה עיבוי הבינוי ומתן אפשרות לשילוב תעסוקה במגרשי המגורים לעידוד הכלכלה העירונית והשימוש במרחב הציבורי והקטנת היוממות.</p>			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.6.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	2,450	42,916		
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	90,340	919,936		
מגורים	יח"ד	227	10,323		
מגורים	מ"ר	18,160	802,829	<p>1. בנוסף, סה"כ תוספת שטחי שירות: 5,448 מ"ר</p> <p>2. גודל דירה ממוצע 80 מ"ר.</p>	
מגורים מיוחדים	יח"ד	453	453	מגורים מיוחדים ישולבו בשטחי ציבור.	



מגורים מיוחדים	מ"ר	27,180	27,180	1. בנוסף, סה"כ תוספת שטחי שירות: 8,154 מ"ר 2. גודל דירה ממוצע 60 מ"ר.
תעסוקה	מ"ר	79,604	45,000	1. שימושי תעסוקה נקיים, ללא יצירת מזהמים ומטרדים בקומות הקרקע של מבני המגורים (בלובאים למשל). 2. בנוסף תוספת של 13,500 מ"ר שירות
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	436.11		
שטח ציבורי פתוח	דונם	229		
4.2.6.3 הוראות נוספות				
1. גובה בניה: בהתאם להנחיות נספח המבנה העירוני 2. פיצול דירה קיימת לדיורית תתאפשר בהתאם לסעיף 3.1.2 (1) בתכנית זאת. 3. הקמת מגורים מיוחדים בשטחי ציבור יחייבו תכנית מפורטת שתבחן את התכנות המהלך, כך שהשיוש המיטבי במבנה הציבור לא יפגע.				



4.2.7 מתחם 7 – חריש דרום מגורים מעורב				
4.2.7.1 תיאור המתחם				
		שכונה חדשה בדרום מזרח העיר. השכונה הינה שכונה מעורבת שימושים וכוללת שטחי מגורים, מסחר, תעסוקה ותעשייה עתירת ידע. הוראות מתחם זה יהיו ע"פ המאושר בתכנית מפורטת 307-0692160		
4.2.7.2 נתונים כמותיים למתחם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	6,604	





	513,267	0	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)
	1,299	0	יח"ד	מגורים
בנוסף, סה"כ שטח שירות: 62,500 מ"ר	134,334 מ"ר	0	מ"ר	מגורים
בנוסף, סה"כ שטחי שירות: 33,671 מ"ר	63,084	0	מ"ר	מסחר ותעסוקה
בנוסף, סה"כ שטחי שירות: 12,864 מ"ר	42,811	0	מ"ר	תעשייה עתירת ידע
	61	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
	46.343	0	דונם	שטח ציבורי פתוח

4.2.7.3 הוראות נוספות

פיתוח מתחם זה יהיה בהתאם להוראות תכנית מפורטת 307-0692160

4.2.8 מתחם 8 – חריש דרום תעסוקה

4.2.8.1 תיאור המתחם

חלקה הדרומי של שכונת חריש דרום המיועד לתעסוקה בלבד. הוראות מתחם זה יהיו ע"פ המאושר בתכנית מפורטת 307-0692160



אפריל 2022

טיוטת תבנית הוראות תכנית כוללת

עמוד 36 מתוך 56



4.2.8.2 נתונים כמותיים למתחם				נושא
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	
	0	0	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
	97,962	0	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)
בנוסף 43,855 מ"ר שטחי שירות	97,962	0	מ"ר	תעסוקה
	7	0	דונם	שטח ציבורי פתוח
4.2.8.3 הוראות נוספות				
פיתוח המתחם זה יהיה בהתאם להוראות תכנית מפורטת 307-0692160				



4.2.9 מתחם 9 – כניסה לעיר	
<p>4.2.9.1 תיאור המתחם</p> <p>מתחם הכניסה לעיר ימשיך להתפתח כנקודת מסחר, שירותים ומרכז תחבורה שקושר את העיר והמרחב. המתחם יאפשר חיבור עתידי של העיר למסילות רכבת כבדה והרחבת הפעילות המסחרית והעסקית בסביבת התחנה. בתחום הקניון ומרכז התחבורה תכנית המתאר מאמצת את הנחיות תכנית מפורטת ח/1.א.</p>	
	
4.2.9.2 נתונים כמותיים למתחם	
הוראות	נושא
סה"כ	יחידת מידה
תוספת למאושר	



	0	0	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
	68,975	0	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)
1. מימוש תוספת שטחי תעסוקה ומסחר בתא שטח זה תתאפשר בכפוף למימוש החיבור למסילת הרכבת 2. בנוסף תוספת של 12,000 מ"ר שירות	68,975	40,000	מ"ר	תעסוקה ומסחר
	8.3	0	דונם	שטח ציבורי פתוח
הוראות נוספות				4.2.9.3
<p>1. בתחומי המתחם תתאפשר הקמת תחנת רכבת או קישור לתחנה בהתאם לתוואי מסילה שייקבע</p> <p>2. מימוש והקמת החיבור למסילה יאפשר תוספת שטחי תעסוקה בהיקף של 40,000 מ"ר. שטחי המסחר הנוספים מעבר לקיים ימוקמו בקומות הקרקע בלבד.</p> <p>3. בתחנה ובסביבתה תובטח, ככל הניתן, נגישות גבוהה לנוסעים המגיעים ברגל, בתחבורה ציבורית, באופניים וברכב דו גלגלי אחר, וזמני מעבר מינימאליים בין אמצעי הנסיעה.</p> <p>4. תקבענה הנחיות והוראות לצמצום המטרדים הסביבתיים ממתקני התחבורה לסביבה, בהתאם לממצאים במסמך סביבתי באישור הג"ס.</p> <p>5. תנאי לקבלת היתר בנייה לתחנה, הנו הגשת תכנית עיצוב אדריכלית לתחנה ולסביבתה המגדירה את שטח הקרקע לתחנה ואת אופן שילובו בשימושים שבסביבתה.</p> <p>6. הבינוי יהיה בהתאם לנספח העיצוב העירוני.</p>				מבנה כניסה / לרציפים / תחנת רכבת



מתחם 10 – תכנון עתידי למגורים					4.2.10
תיאור המתחם					4.2.10.1
		<p>מתחם בדרום שכונת הפרחים בעיר. מגרשים מתוכננים בתכנית מפורטת חדשה מכוח תכנית מפורטת מאושרת ח/1/ב. המתחם יכלול מגורים צמודי קרקע עם אפשרות לתוספת משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידות הדירור.</p>			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.10.2
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא	
	360	360	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה	
<p>1. בנוסף סה"כ תוספת שטחי שירות 5,220 מ"ר.</p> <p>2. שטח בנייה מדויק יקבע במסגרת תכנית מפורטת.</p> <p>3. חריגה לעומת התוספת המוצעת בתכנית המתאר לא תחשב שינוי למתאר.</p>	13,050	13,050	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	
	90	90	יח"ד	מגורים	
	יקבע במסגרת תכנית מפורטת	יקבע במסגרת תכנית מפורטת	דונם	שטח ציבורי פתוח	
הוראות נוספות					4.2.10.3
<p>תכנית מפורטת תכלול הוראות לאזורי חניה, קווי תשתית, זיקות הנאה למעבר רכב והולכי רגל, שטחים פתוחים צמודים ליחידות הדירור, לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות, מתקני משחק וכיו"ב.</p>					




אפריל 2022

טיוטת תבנית הוראות תכנית כוללנית

עמוד 40 מתוך 56



מתחם 11 – טבעת היקפית					4.2.11
תיאור המתחם					4.2.11.1
		<p>הטבעת ההיקפית של העיר חריש. כוללת סוגים מגוונים של שטחים פתוחים בינם יער נטע אדם, שטחים פתוחים וחקלאות. שטחים אלו יאפשרו חיבור בין המרחב העירוני לשטחים הפתוחים הסובבים.</p>			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.11.2
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא	
	0	0	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה	
	0	0	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	
הוראות נוספות					4.2.11.3
<p>תכנית מפורטת תכלול התייחסות לשמירה על איכויות השטחים הפתוחים השונים בהתאם להוראות תכנית המתאר ולממשק בין האזור הבנוי לשטחים הפתוחים.</p>					

5. הוראות נוספות

5.1	דרכים, תנועה וחניה
א	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשס"ג 1983 (או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה).</p> <p>3. במתחמים בהם ייושם פינוי בינוי, כל החנייה הנדרשת למגורים עפ"י תקן תהיה תת-קרקעית.</p> <p>4. בכל תכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו יאורגן מערך החנייה ויבנו חניונים תת-קרקעיים, באופן שתצומצמה חניות עיליות לטובת מרחב הולך הרגל ורכב האופניים ולטובת נטיעות. במסגרת עריכת תכניות מפורטות תיבחן האפשרות להקמת חניונים ציבוריים תת-קרקעיים באופן התומך בתוספת יח"ד במתחם. תנאי לאישור תכנית פורטת יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>5. כללה תכנית מפורטת חניון ציבורי תת-קרקעי, ידגים נספח הדרכים, התנועה והחניה, בתיאום עם אגף התנועה בעירייה, העברת חניות רחוב ציבוריות, בתחום התכנית ו/או בסביבתה הקרובה, אל תת הקרקע בהיקף שתקבע הוועדה המקומית. תינתן עדיפות העברת חניות רחוב מרחובות מקומיים מוטי הולכי רגל.</p> <p>6. הקמת חניון תחת שצ"פ תותר באחד משני המקרים הבאים:</p> <p>6.1. שצ"פ שאינו משמש כגן אלא ככיכר או חנייה ציבורית לצמיתות.</p> <p>6.2. גודל השצ"פ מעל 3 דונם ושטח החניון אינו עולה על 20% משטח השצ"פ.</p> <p>7. בעת הכנת תוכנית מפורטת הכוללת בין היתר מערך דרכים/צמתים/חיבורים שכונתיים ועירוניים, יש לתאם עם משרד התחבורה.</p>
ב	<p>שבילי אופניים</p> <p>1. שבילי האופניים יתוכננו בהתאם לנספחי תכנית זו ובהם נספח התנועה והנספח הנופי ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם.</p> <p>2. תכנית מפורטת תבטיח כי התוויית שבילי אופניים תהיה בזיקה לשימושים ציבוריים, למוקדים שכונתיים ולתחנות מתע"ן.</p> <p>3. תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות את שמירת רציפותו ופיתוחו.</p> <p>4. שבילי האופניים יהיו ככלל מוצלים על ידי נטיעת עצים רחבי צמרת לאורכם בצפיפות גבוהה.</p>
ג	<p>מסוף תחבורה ציבורית</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט יעודים ונספח התנועה בסימבול "מסוף מתע"ן" הוא מיקום מוצע לתחנת רכבת כבדה.</p> <p>2. מסופי תחבורה יתוכננו בתיאום עם משרד התחבורה</p>

5.2	ביוב
א	<p>1. תכנית מפורטת תכלול הוראות בנוגע לחיבור המבנה למערכת הביוב של העיר באישור מהנדס/ת הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>2. תכנית הביוב תעשה בכפוף לתקנות והנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>3. ניתן לבנות מתקנים הנדסיים בשצ"פ.</p>

4.	ניתן להעביר קווי ביוב ציבוריים במגרשים פרטיים עד 2 מ' מקו מגרש בתחום המגרש, ותינתן אפשרות גישה לצרכי תחזוקה לקווי ביוב אלה.
5.	תב"ע חדשה שתקודם מכוחה של תכנית זו, הכוללת מעל 100 יח"ד ו/או 5,000 מ"ר עיקרי תעסוקה/תעשייה/מסחר, תכלול תנאי למתן היתר בניה – אישור הגורם המוסמך לקיומו של פתרון קצה לביוב בעת האכלוס.

5.3	מים
א	1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס/ת הועדה המקומית. 2. תכנית המים תעשה בכפוף לתקנות והנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. 3. ניתן לבנות מתקנים הנדסיים בשצ"פ.

5.4	איכות סביבה
א	שמירת ערכי הטבע והנוף בעיר ובסביבתה הקרובה 1. תכניות מפורטות ו/או בקשות להיתרים יכללו הוראות אשר יעסקו בצמצום השפעות השוליים על השטח הפתוח: מניעת גלישת פסולת, צמצום/מניעה של חדירת מינים פולשים, צמצום/מניעה של זיהום אור ופגיעה בנוף. 2. נספח הניקוז של תכניות מפורטות יכלול התייחסות לצורך בזרימת נגר ולהבטחת אספקת מים טבעית לצמחייה. 3. יצירת חיבורים נוחים של האזור הבנוי אל השטחים הפתוחים בסביבתו ע"י מערכת שבילים וחיבורים להולכי רגל ורוכבים אל המרחב החקלאי ואל הגבעות המיוערות. 4. תוכנית מפורטת בסמיכות לשטחי נחל נרבתה תכלול הנחיות לשימור השטח הטבעי בתחום רצועת ההשפעה של הנחל, בהתאם לתמ"א 1.
ב	אזורי הבינוי 1. תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, מזהמי אויר וריחות, זיהום מים וקרקע וכד', משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרה לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך. 2. ניתן לקבוע בתכנית המפורטת הוראות ותנאים שיגבילו או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם, בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, איכות הסביבה. 3. תכנית מפורטת תכלול הנחיות מחייבות לשמירה על תנאי סביבה מחמירים לרבות מניעת מטרדים לשימושים גובלים למתקנים הנדסיים וכולל התייחסות לחזות המבנים מתוכננים ולמשקם עם המרחב. 4. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים פוטו-וולטאים. הקמת מתקנים פוטו-וולטאים בחזיתות המבנים תהיה בהתאם לאישור הרשות המקומית, לנושא חזות המבנה. 5. בשטחי תעסוקה ומסחר תותר הקמת מתקני אגירת חשמל, בהתאם להנחיות המשרד להג"ס, לקביעת התנאים והמרחק הנדרשים ממקומות שהיית קבע.



ג	<p>פיתוח בר קיימא</p> <p>1. בנייה חדשה תכלול: קביעת הנחיות להקצאת שטחים לאצירה, לטיפול ולפינוי פסולת ובכלל זה הקצאת שטחים הנדרשים להפרדה במקור של פסולת לסוגיה.</p> <p>2. הקצאת שטחים למרכזי מחזור והפרדה שכונתיים ורובעיים (נייר, פלסטיק, פסולת אלקטרונית וכו').</p> <p>3. היתר בניה למגרש בניה יכלול פירוט מערך של מתקני הפסולת שבתחום הרשות לרבות מיקום במגרש, סוג מיכלי האצירה, חומר גמר וחזות.</p> <p>4. פסולת בנין - היתרי בניה יכללו את האמצעים המתאימים לטיפול וסילוק פסולת בניין.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת סילוק מוסדר של פסולת בנין בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות טיפול בפסולת בנין) התשס"ה 2005.</p> <p>6. עודפי עפר – תכנית מפורטת/היתרים שבהם נוצרים עודפי עפר יכלול הנחיות לפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומלוי ומתן עדיפות לשימוש חוזר בחומר בהתאם להרכבו, הפתרונות יתייחסו בין היתר: לדרכי טיפול במקום, ו/או לשינוע החומר לאתרי אחסון זמניים או להטמנה באתרים מורשים.</p>
ד	<p>שטח בעל חשיבות להחדרה העשרה של מי תהום</p> <p>תכנית בעלת פוטנציאל לזיהום מי תהום, תכלול התוכנית נספח הגנה על מי תהום בהתאם להנחיות תמ"א 1.</p>
ה	<p>קידוחי מי שתיה</p> <p>כל פיתוח בשטח רדיוסי מגן של קידוחי מי שתיה יהיה בהתאם תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה), התשנ"ה 1995 ובתאום עם משרד הבריאות.</p>
ו	<p>תחנות תדלוק</p> <p>מרחקי הפרדה מתחנות תדלוק יהיו בהתאם להוראות תמ"א 2/4/18.</p>
ז	<p>זיהום קרקע</p> <p>1. פיתוח מתחם משמר הגבול ילווה בביצוע סקר היסטורי PHASE-1 ופעולות משלימות ככל שיידרשו בהתאם לממצאי הסקר, באישור ההמשרד להג"ס.</p> <p>2. במידה ויתגלו מבנים או תשתיות המכילים אסבסט העבודות יבוצעו בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א 2011 ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
5.5	<p>בניה ירוקה</p> <p>1. תכנית מפורטת/היתר בנייה תתייחס לת"י 5281 – בנייה בת קיימא.</p> <p>2. התקן נותן סל אמצעים לביצוע. להלן דגשים המתאימים למאפייני העיר אליהם מוצע להתייחס בתכנית מפורטת:</p> <p>2.1 פרישה של מגרשי הפיתוח ומיקום והעמדת המבנים במגרש.</p> <p>2.2 ניצול מיטבי של הטופוגרפיה הטבעית.</p> <p>2.3 מזעור הצורך בחציבה ובהגבלת גובה של קירות תמך למינימום האפשרי והסביר.</p> <p>2.4 צמצום עודפי עפר ותכנון פתרונות מיטביים.</p> <p>2.5 מניעת בניה מעל הקרקע של שימושים המתאימים לתת הקרקע</p> <p>2.6 מיקום בנייה תת קרקעית ככל האפשר מתחת לשטחים מבונים</p>



<p>2.7 העמדת הבניין בכוונים הרלוונטים לניצול הרוח והשמש, למזעור הצללה על מבנים סמוכים ולניצול הצללה רצויה.</p> <p>2.8 ניצול מירבי של המרחב התת קרקעי מתחת לבניינים</p> <p>2.9 איסוף, סימון ואחסון שכבת קרקע טבעית עליונה לשימוש חוזר במגרש/במתחם.</p> <p>2.10 שימור עצים בוגרים וערכי טבע ונוף במגרש ושימור התנאים הנדרשים לקיומם של ערכים אלו בסביבת המגרש, כמו למשל שמירה על תפקוד של מערכת הניקוז הטבעית.</p> <p>2.11 הקצאת שטחים מספקים לתשתיות סביבתיות לאצירה, מיון והפרדת פסולת, לחניית אופניים וכו'.</p> <p>3. תכנית מפורטת הכוללת בניה גבוהה, מעל 15 קומות, תכלול ניתוח מיקרו אקלים הכולל בחינת השפעת רוחות והצללה בתחום התכנית ועל סביבתה ותגדיר את האמצעים לצמצום השפעות שליליות.</p>	
--	--

5.6	חשמל
א	<p>1. תחנות שנאים:</p> <p>1.1. תכנית מפורטת תכלול תשריטים המפרטים את מיקום תחנות השנאים, במבנים סגורים בלבד, תוך העדפה למיקומם בתת הקרקע ובהקפדה על עמידה בתקני איכות הסביבה.</p> <p>1.2. תחנות שנאים ימוקמו במגרשים ייעודיים או במגרשים אחרים (כגון למגורים), אולם לא תותר הקמתם בתחום מבנים המשמשים למוסדות חינוך וא בתחום גינות וגני משחקים לילדים.</p> <p>1.3. לא יותרו תחנות שנאים על עמודים אלא כתחנות זמניות, לצרכי בינוי, לתקופה שתיקצב ע"י מהנדס/ת הועדה המקומית וע"פ אישורו ואישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2. במסגרת תכנית מפורטת ניתן לקבוע הוראות בדבר חובת שילוב מתקנים פוטו-וולטאים (PV) לייצור חשמל מאנרגיית שמש במסגרת בניה חדשה ו/או הנחיות לניצול סככות, גגונים, תחנות אוטובוס וכיו"ב להתקנת פאנלים פוטו-וולטאים.</p> <p>3. תשתיות טעינה לתחבורה חשמלית יהיו שימוש מותר במסגרת שימושי התשתיות. תכנית מפורטת יכולה לקבוע הוראות בדבר חובת שילוב תשתיות טעינה לכלי רכב חשמליים.</p> <p>4. תכנית מפורטת לייעודים שנועדו לשהייה ממושכת של בני אדם הנמצאת בקרבת קווי מתח תבחן את שטף הקרינה לש השדה המגנטי ותרחיק שימושים רגישים מאזורים בהם שטף הקרינה עולה על הסף שנקבע על-ידי המשרד להגנת הסביבה</p>

5.7	אקוסטיקה
א	<p>כללי</p> <p>1. תכנית מפורטת תכלול הוראות למניעת מטרדי רעש, זיהום אוויר, ריחות או מטרדים אחרים, משימושים העלולים לגרום, לדעת מוסד התכנון, מטרד למגרשי מגורים סמוכים, לפי העניין.</p> <p>2. רעש מאולמות אירועים ומקומות בילוי: לכל תכנית מפורטת המתירה שימושים של אולמות אירועים ומקומות בילוי בסמיכות למגורים, תצורף חו"ד אקוסטית לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת, המתייחסת, בין היתר, לטיפול אקוסטי במעטפת המבנים למניעת רעש. מסקנות חוות הדעת יוטמעו בהוראות התכנית ובתשריטיה, בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>3. רעש משימושי מסחר, תעסוקה, מלאכה ותעשייה ושימושים מעורבים:</p>

<p>3.1. בכל תכנית מפורטת הכוללת שימושים מעורבים, יבחנו היבטים למניעת מטרדי רעש בין השימושים השונים, בהתייחס, בין היתר, לשעות הפעילות.</p> <p>3.2. תכניות מפורטות המאפשרות שימושי מסחר, תעסוקה, מלאכה, קריה רפואית ותעשייה יכללו חו"ד אקוסטית לעניין רעש פוטנציאלי משימושים אלה, אשר תתייחס למערכות מכאניות, לאזורי פריקה וטעינה, למערכות כריזה, לתחבורה וכיו"ב.</p> <p>3.3. חו"ד תתייחס לקולטים רגישים קיימים ומתוכננים ותכלול המלצות להפחתת מפלס הרעש שישולבו בתכנית.</p>	
<p>רעש תחבורה</p> <p>1. ועדת התכנון המוסמכת, הדנה בתכנית מפורטת חדשה, תבחן את הצורך בחו"ד אקוסטית ביחס לתכנית הממוקמת בקרבה למערכות תחבורה ארציות ואזוריות.</p>	<p>ב</p>

נוף ואקולוגיה	5.8
<p>שצ"פים</p> <p>1. פיתוח שטחים פתוחים יעשה עם דגש ליצירת רצף מרחבים פתוחים, חיבור למבני ציבור, שימושים ציבוריים ומסחריים.</p> <p>2. תותר הקמת מבנים תומכי פעילות בשצ"פ, כמו מבנה שירותים ציבוריים, קיוסק, בית קפה, מרפסות ישיבה מקורה, סוכך, חנות פרחים, וכדומה, בהתאם להוראות התכניות המפורטות החלות על שטחים, מידתי ביחס לגודל השצ"פ, אופיו ומיקומו.</p> <p>3. פיתוח כל סוג שצ"פים יעשה לפי עקרונות הקיימות, כולל שמירה על ערכי טבע ונוף, שימור קרקע, ניהול נגר עלי ועוד.</p> <p>4. בתכנון השצ"פ יעשה דגש על תרומתו לקישוריות והליכתיות בשכונה, לקשר לשטחים פתוחים טובים.</p>	<p>א</p>
<p>רחובות ראשיים</p> <p>רחובות ראשיים, על אף שאינם שצ"פ, יפותחו כמרחב פתוח לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים. יהוו חלק רצף שטחים פתוחים יחד עם שצ"פים, מעברים, שטחים פתוחים בשב"צים וזיקות הנאה.</p> <p>1. רחובות יתוכננו כמסדרונות אקלימיים עם ריבוי צל, נטיעת מספר שורות של עצים, שימוש נרחב בצמחיה, יצירת מרחב לשהיית הציבור.</p> <p>2. תכנון מרחב הרחוב יעשה בראייתו כחלל אחד מחזית אחת לחזית שניה של הרחוב.</p> <p>3. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר שילוב נטיעות לאורך הרחובות, השבילים, בחניונים ובמגרשים פרטיים וציבוריים.</p>	<p>ב</p>
<p>תאורה</p> <p>1. יש להימנע מתאורה לעבר שטחים פתוחים ושטחים טבעיים.</p> <p>2. במידה שיוחלט על תאורה בשל שיקולים בטיחותיים או ביטחוניים, התאורה תמוקם כך כשהיא אינה מופנית לעבר השטח הפתוח או השטח הטבעי, תוך צמצום מרבי של זליגת אור לעברם או לעבר השמיים.</p> <p>3. יש לצמצם למינימום את משך שעות התאורה בהתאם לשעות הפעילות במקום.</p> <p>4. יש להשתמש בגופי תאורת LED בגוון "חם" בספקטרום של עד 2,700K בלבד.</p> <p>5. עצמת התאורה תהיה על-פי המינימום הנדרש משיקולים בטיחותיים וביטחוניים.</p>	<p>ג</p>
<p>מתקני פסולת</p> <p>פסולת עירונית הנגישה לבעלי חיים מהווה עבורם מקור מזון ומוקד משיכה, בעיקר למינים פולשים, מתפרצים ומלווי אדם, ביניהם חתולים, עורבים, מיינות, חולדות, עכברים וחזירי בר. הימנעות</p>	<p>ד</p>

<p>מיצירת מוקדי פסולת נגישים ימנעו את ההגעה וההתרבות של מינים אלו בשטחי העיר וכך יצמצמו מטרדי תברואה ובריאות.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל הפחים המותקנים מחוץ למבנים יהיו חסיני נבירה ובעלי מכסים שאינם מאפשרים גישה לבעלי חיים. 2. כל הפחים המותקנים מחוץ למבנים יהיו מקובעים כך שחזיר בו אינו יכול להופכם. 3. אין להתקין פחים בצמוד לספסלים, לחומות או לכל מקום אחר ממנו בעלי חיים, כגון חתולים ומכרסמים, יכולים לקפוץ לתוך הפח. 4. יש להתאים את כמות הפחים במרחב הציבורי לכמות הפסולת הצפויה בהתאם לשימושים, ולפנות את הפסולת בתדירות גבוהה למניעת הצטברותה. 	
<p>מינים פולשים</p> <p>ה</p> <p>טיפול במינים פולשים יעשה בהתאם לנספח האקולוגיה של תכנית זאת.</p>	

ניקוז	5.9
<ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 2. תעלות הגנה על המבנים יהיו מבטון או לחילופין שילוב תעלה נופית וקיר בטון מעל המגרש, וייקבעו לספיקת תכן בהסתברות 1%. 3. חיבור מרזבי גגות יהיה לשטחים פתוחים בתחום המגרש ללא חיבור ישיר אל מערכת התיעול העירונית. 4. צדי כבישים (לאורך אבן השפה) ישמשו לאיסוף הנגר כתעלות עיליות לאירועי קיצון. 5. יש לתכנן דרכי גלישת נגר חירום להסתברויות 5% ו-1% כך שמתקנים רגישים, בתי מגורים ומוסדות הציבור לא ייפגעו גם בסופות נדירות או במקרים של תקלות מערכת ניקוז תת קרקעית. <p>ניהול מי נגר :</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. יש לתכנן וויסות נגר/שימור נגר כחלק מתכנון המגרש הבודד לפני החיבור לניקוז העירוני לפי הנחיות להלן : 6.1. וויסות נגר/שימור נגר יבוצע עבור מהלך גאות של סופה בהסתברות של 2% למשך שעה. 6.2. עוצמות הגשם, כמויות הנגר עפ"י מודל נת"י 2016 או בהתאם לנתונים העדכניים בהכנת התכנית. 6.3. הספיקה המקסימאלית שיוצאת מתחום מגרש אל מערכת התיעול העירונית לפי מודל CIA בזמן ריכוז 10 דקות ועוצמת גשם של 1:10 שנים בהתחברות עם מערכת התיעול העירונית. 6.4. הספיקה היוצאת מהמגרש תחושב למקדם נגר של שטח פתוח בהתאם לסוג הקרקע. 6.5. וויסות נגר ייעשה בהתאם לאמצעים הנדסיים מקובלים שיאגרו את עודפי הנגר מהסופה עד השחרור המבוקר למערכת התיעול העירונית. 6.6. מתקני ויסות והשהיית נגר יבוצעו בשטח העיר, ובתחום הנחל בתיאום עם רשות ניקוז בנפח תואם הנחיות נספח הניקוז. יש לקבל את אישור רשות הניקוז בשלב היתר בניה לפיתוח. 	<p>א</p>



	<p>7. שימור הנגר ייעשה בהתאם לדו"ח הקרקע במקום ואישור יועץ הביסוס, ולפי ההנחיות להלן:</p> <p>7.1. בכל מגרש יושאר שטח של לפחות 15% ללא חיפוי בטון/אספלט/ריצוף שאליו יופנו גגות וריצופים של המתחם. ירידה בכמות שטח מחלחל תיעשה בתיאום מול עיריית חריש ורשות ניקוז ובתנאי שיוצגו פתרונות איגום, השהיה והחדרה בהתאם לנפחים המוגדרים בתמ"א 1.</p> <p>7.2. שטח חדיר לנגר יהיה נמוך לפחות ב-20 ס"מ מנקודת גלישת עודפי נגר למערכת התיעול העירונית.</p> <p>7.3. נפח האגירה יאפשר אגירת סופה בהסתברות בהתאם לסעיף 6 לעיל.</p> <p>7.4. תותר הקטנת השטח הפתוח לאיגום והחדרה ע"י אמצעים הנדסיים מקובלים (ריצוף מנקז, תעלות חצץ וכו').</p> <p>8. ככל הניתן, יבוצעו משטחי חניה בשילוב אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פסי דישוא שיהיו במקומות הנמוכים, ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דישוא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יאושרו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>9. תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש לצורך השהייה וחלחול של מי נגר. ניתן לבצע השהייה מעל תקרת המרתף, כאשר גג המרתף ינוקז באמצעות צינורות שרשריים.</p> <p>10. שטחים אטומים כגון חניות מרכזיות יש לרשת ברצועות של שטחים חדירים ו/או מחוספסים על מנת להאט את מהירות זרימת הנגר.</p>
--	--



5.10	תשתיות
א	<p>1. קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים. תשתיות ומתקנים שלא ניתן למקם בתת-הקרקע יוקמו במקומות ייעודיים ומוצנעים בבינוי.</p> <p>2. ככל האפשר, יישמרו רצועות לקווי תשתית תת-קרקעיים בתכנית המפורטת, בצמידות לדרכים, מדרכות ורצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עקרון של איחוד ושילוב שתיות.</p> <p>3. על אף האמור, מוסד התכנון המוסמך רשאי לאשר תכנית הכוללת הקמת מתקני תשתית מעל לקרקע, לאחר שתונח בפניה בדיקה תכנונית מוקדמת לפיה מיקום על-קרקעי נדרש לתפקוד המתקן או שהקמתו בתת-הקרקע אינה אפשרית מבחינה הנדסית, תכנונית או אחרת.</p> <p>4. מוסד התכנון המוסמך י חליט על הפקדת תכנית מפורטת הכוללת מגרש לתשתיות או מתקן תשתית, רק לאחר שיונחו לפניה:</p> <p>4.1. בדיקה תכנונית מוקדמת המתייחסת לאופן השתלבות מתקן התשתית עם מערכת התשתיות הקיימות והמתוכננות סביבו, שימושי הקרקע הגובלים ומיצוי האפשרות למיקום התשתית המוצעת בצמוד לתשתית קיימת או מאושרת;</p> <p>4.2. נספח סביבתי, המתייחס, בין היתר, להיבטים הסביבתיים של מיקום מתקני התשתית והלוגיסטיקה העירונית ומגבלותיהם על שימושי הקרקע הגובלים;</p> <p>4.3. חו"ד הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>5. מוסד התכנון המוסמך רשאי לקבוע כי:</p> <p>5.1. תנאי להפקדת תכנית יהיה צירוף נספח תשתיות, וכן ש נספח התשתיות יתייחס גם לסביבת התכנית, הקיימת והמתוכננת.</p>



	<p>5.2. תנאי להפקדת תכנית לשכונות מגורים חדשות או ל החלפה ו/או חידוש תשתיות ראשיות יהיה בחינת אפשרות לריכוז תשתיות במנהרת תשתיות, ובלבד שהגורמים המוסמכים על התשתיות השונות יתנו את הסכמתם לשילוב המוצע.</p> <p>5.3. תנאי להפקדת תכנית יהיה קביעת תנאים שיבטיחו את ביצוע התשתיות הנחוצות לתפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית.</p> <p>6. תכנית הכוללת מתקן הנדסי או תשתית תכלול:</p> <p>6.1. הוראות שיבטיחו את השתלבות המתקנים עם סביבתם ומניעת מטרד או זיהום.</p> <p>6.2. הוראות המסדירות את החזרת פני השטח למצבם הראשוני ו/או שיקום נופי באם נדרש, ובכלל זה: ניקוז פני השטח או ערוצי נחלים, שחזור פני השטח והחזרתם למצבם המקורי לרבות שיפועים, מדרונות וגדות נחלים, פינוי עודפי חפירה וחציבה ושיקום הצומח, לרבות נטיעות התואמות את בית הגידול המקומי.</p> <p>6.3. הוראות המתייחסות למניעת מפגעים ושילוט במקומות הנדרשים המצביע על קיומם של קווי תשתית במקום.</p> <p>6.4. התייחסויות לרשויות גובלות והוראות המאפשרות חיבור למתקן התשתית מכל השטחים הרלבנטיים אליו גם אם הם ברשויות גובלות.</p>
--	--

	מיגון מבנים מרעידות אדמה	5.11
	<p>בתכנית מפורטת תיערך בדיקה בדבר התחשבות בסיכונים סייסמיים בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון מיום 8.6.09, או אלו שיהיו תקפות באותה עת, וייקבעו הוראות בהתאם לתוצאותיה.</p>	א

	עתיקות	5.12
	<p>בתחום התוכנית אתרי עתיקות מוכרזים.</p> <p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ח 1978.</p>	א

6. ביצוע התכנית

	6.1 שלבי ביצוע התכנית	
	<p>תינתן קדימות לתכניות ופרויקטים המתייחס לסעיפים הבאים. אין חשיבות לסדר הסעיפים:</p> <p>1. פיתוח במתחמי המעי"ר, מרכזים עירוניים מרכזים ומרכזים שכונתיים</p> <p>2. תכניות להתחדשות עירונית</p> <p>3. פרויקטים המקדמים את יעדי התכנית בתחומי תעסוקה, נוף, תחבורה, מרחב ציבורי וכיוב'.</p>	א

	6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי	
	<p>1. הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית</p> <p>ז.</p>	א



<p>2. מומלץ כי אחת לשנה תגיש הועדה המקומית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה .</p> <p>3. הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של של מטרות התכנית הכוללת והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסייה בשנה/שנתיים האחרונות ולצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבנייה למגורים ולתעסוקה בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות והיקף ואופי השטחים שהוקצו ו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה. בהתבסס על נספח המעקב ובקרה המצורף לתכנית זו.</p>	
--	--

6.3 מימוש התכנית



	א
<p>יעדי מימושה המרכזיים של תכנית זו הם:</p> <p>1. הגעת אוכלוסיית העיר ל- 65,000 נפש.</p> <p>2. שיפור המרחב הציבורי של העיר בדגש על המרכזים השכונתיים והעירוניים</p> <p>3. מימוש הדרגתי של שטחי התעסוקה המוצעים בתכנית</p> <p>4. הקמת קריית בריאות משולבת כפי שהוגדרה בתכנית</p> <p>5. חיבור העיר אל מסילת הרכבת</p>	



7.1 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

7.1.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				משרד הבינוי והשיכון, אגף בכיר תכנון		ת.ד. 18110, מיקוד 91180 ירושלים	02-5847623			ilant@moch.gov.il

7.1.2 יזם התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				משרד הבינוי והשיכון, אגף בכיר תכנון		ת.ד. 18110, מיקוד 91180 ירושלים	02-5847623			ilant@moch.gov.il

7.1.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל		הפל ים 15, חיפה	04-6453274			
בעלים				עיריית חריש		הגפן 78 חריש				
בעלים/חכרים				פרטיים						

7.1.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תפקיד	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל
עורכת ראשית		אדרי' ליהי עין גדי דוידוביץ		ד.מ.ר - תכנון ואדריכלות		משה סנה 21 תל אביב	03-6475137		lihi@dmr.co.il
יועץ נוף		אדרי' לב וקסמן	8358925	שריג וקסמן אדריכלות נוף בע"מ		הברזל 24 בניין A תל אביב	03-6488585	052-5340100	office@g-sarig.co.il

אפריל 2022

טיוטת תבנית הוראות תכנית כוללת

עמוד 51 מתוך 56

Gila-m@amymetom.co.il		04-8681111	יבנה 3 חיפה		אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	118713	גילה מלול		יועצת תחבורה
eyalklaider@gmail.com	052-6899101		רקפת 8 מתן		אייל קליידר - תכנון סביבתי		אייל קליידר		יועץ סביבתי
zevbar@012.net.il	052-2566380	02-5631087	ארלוזורוב 10/23 ירושלים		זאב ברקאי - יועץ כלכלי		זאב ברקאי		יועץ פרוגרמה
ron.frumkin@gmail.com	052-8617021		מבוא יערה 17 מבשרת ציון		ייעוץ אקולוגי לתכנון סביבתי		ד"ר רון פרומקין		אקולוג
office@meyar2013.com		08-6705858	הבנאים 7 אשדוד		מיאר 2013	13605233	מיכאל דינקין		יועץ הידרולוגיה
tmy@netvision.net.il		04-9909007	ד.נ. משגב 20155 מושב יעד		יעד תכנון מים בע"מ	107933	ריאן עבדאללה		יועץ מים וביוב
einat@urbanics.co.il		03-6102809	ז'בוטינסקי 1 רמת גן		אורבניקס		עינת ליברמן אוזון		יועצת שיתוף ציבור
maaravis@014.net.il	052-2640619	03-6993495	שמואל תמיר 17 תל אביב		שלומי מערבי		שלומי מערבי		שמאי

אפריל 2022

טיוטת תבנית הוראות תכנית כוללנית

עמוד 52 מתוך 56



תכנית מס' 307-1161603

מבא"ת כוללנית

8.2 חתימות

מגיש התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	משרד ממשלתי/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	



אפריל 2022

טיוטת תבנית הוראות תכנית כוללנית

עמוד 53 מתוך 56



נספח ניהול תכנון ומעקב ובקרה

כלל תחום התכנית (נכון לערב אישור תכנית המתאר)

מאפיינים פיסיים - אורבניים

שטח בדונמים									
מ"ר בנוי									
מאושר _____ קיים בפועל _____ מתוכנן _____									
צפיפות דיור ממוצעת יח"ד / ד' נטו									
קיים בפועל _____ מתוכנן _____									
צפיפות אוכלוסייה נ' / קמ"ר									
שמושים		שטח תכנית קיים		מ"ר בנוי (לפי ארנונה)		סה"כ בתכנית המתאר		שמושים	
		דונם / אחוז		דונם / אחוז		דונם / אחוז		דונם / אחוז	
		אחוז		אחוז		אחוז		אחוז	
מגורים								שטחים פתוחים	
תעסוקה								דרכים	
מסחר								שטחי ציבור	
תיירות								
אחר									





תכנית מס' 307-1161603

מבא"ת כוללת

ניהול מלאי תכנון לפי מתחמים (טבלאות בסיס לעדכון שוטף)

קיבולת ליעד התכנית – מגורים (ביחידות דיור)

הערות	תוספת יח"ד בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			יחידות דיור מאושרות שטרם מומשו			יח"ד קיימות בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים (ציפוף לרבות תמ"א 38)	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				

קיבולת ליעד התכנית – מסחר (במ"ר)

הערות	תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			זכויות מסחר מאושרות שטרם מומשו			מסחר במ"ר קיים בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת בתחום הבנוי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				

קיבולת ליעד התכנית – תעסוקה (במ"ר)

הערות	תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			זכויות תעסוקה מאושרות שטרם מומשו			תעסוקה במ"ר קיים בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת בתחום הבנוי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				

אפריל 2022

טיוטת תבנית הוראות תכנית כוללת

עמוד 55 מתוך 56



מבא"ת כוללנית

תכנית מס' 307-1161603

קיבולת ליעד התכנית -- תיירות (מלונאות, צימרים, אירוח כפרי וכיו"ב ביחידות/חדרים)													
הערות	תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			זכויות תיירות מאושרות שטרם מומשו			תיירות במ"ר קיים בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת בתחום הבנוי	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				

קיבולת ליעד התכנית - שטחים פתוחים ומרחב ציבורי (בדונם)								
הערות	אזורי/מטרופוליני	עירוני	רובעי	שכונתי	שטח בדונם (סה"כ)	מאוסר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
						חסר		
						קיים		
						חסר		

קיבולת ליעד התכנית - מוסדות ומבני ציבור ורוחה (בדונם/מ"ר)								
הערות	אזורי/מטרופוליני	עירוני	רובעי	שכונתי	שטח בדונם / שטח בנוי במ"ר	מאוסר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
						חסר		
						קיים		
						חסר		

אפריל 2022

טיוטת תבנית הוראות תכנית כוללנית

עמוד 56 מתוך 56



תכנית מס' 307-1161603

מבא"ת כוללת

במידה וישנן פונקציות ציבוריות, המשלבות מענה בכמה רמות תפקודיות (שכונתי/רובעי/אזורי) – תרשם הערה בהתאם בעמודת ההערות בטבלה.



אפריל 2022

טיוטת תבנית הוראות תכנית כוללת

עמוד 57 מתוך 56