

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-1045251

מכ/1040 - רכסים - שכונת רסקו שלב ב'



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
חיפה
מורדות הכרמל
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

15/01/2024

לאשר את התוכנית

13/03/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005199008/310>

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית ממוקם בדופן הצפונית של היישוב רכסים בתחום שכונת מגורים חדשה רסקו המאושרת בתכנית 301-0514265.

בשלב א' (במקביל לקידומה של תכנית זו) מקודמים היתרי בנייה עבור 11 מגרשי מגורים באזור המרכזי של שטח תכנית 301-0514265, (מגרשים 7-17 שאינם כלולים בתכנית זו) תוך ניוד 39 יח"ד מיתר שטח התכנית לאחד עשר המגרשים האמורים (דהיינו ניוד ממגרשי שלב ב' למגרשי שלב א').

תכנית זו מתייחסת לשלב ב' של הפרויקט, שכולל את מגרשי המגורים בחלק המזרחי של תכנית 301-0514265 (מגרשים 1-6 ומגרשים 18-27) וכן את יתר השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית 301-0514265, והיא מציעה את השינויים הבאים:

צמצום 16 מגרשי המגורים ל-9 מגרשים, תוך הרחבת שטח המגורים והגדלת מספר יחידות הדיור מ-182 יח"ד (אחרי הניוד למגרשי שלב א') ל-353 יח"ד.

התכנית גם משנה ומגדילה את השטחים המיועדים למבני הציבור תוך הסדרת הנגישות אליהם וייעול השימושים בהם. בנוסף התכנית מציעה שינוי מערך השטחים הפתוחים, כך שיהיו נגישים ויעילים יותר לשימוש התושבים.

מכיוון שמתחם בתי הספר במגרש 602 מתבסס על כניסה ויציאה אחת בלבד בדופן המזרחית, התכנית מציעה תוספת של דרך חירום בדופן המערבית של המתחם תוך התחברות לרח' נרקיסים דרך שטח למבני ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מכ/1040 - רכסים - שכונת רסקו שלב ב'

מספר התכנית 355-1045251

1.2 שטח התכנית 88.128 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מורדות הכרמל
קואורדינאטה X	209726
קואורדינאטה Y	740277

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית ממוקם בדופן הצפונית של היישוב רכסים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רכסים - חלק מתחום הרשות: רכסים

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת רסקו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10064	מוסדר	חלק		46
10393	מוסדר	חלק		10, 26
11145	מוסדר	חלק		411

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

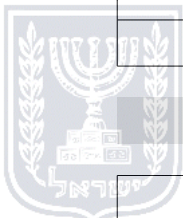
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
301-0514265	1 - 100, 6 - 101, 18 - 27, 701 - 707, 705 - 710, 708 - 710
355-0449710	732, 711, 750, 850

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

זבולון

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/03/2020		4762	8742	תכנית זו משנה את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית 301-0514265 ימשיכו לחול.	שינוי	<u>301-0514265</u>
17/02/2020		3900	8696	תכנית זו משנה את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית 355-0449710 ימשיכו לחול.	שינוי	<u>355-0449710</u>



תכנון זמין
הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורית שפינט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דורית שפינט		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	01/02/2024	בנימין שפירא	12: 10 13/02/2024	תוכניות מאושרות	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1250	1	07/06/2023	בנימין שפירא	10: 46 25/07/2023	תשריט איחוד וחלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		6	26/07/2023	יניב גוב ארי	13: 34 26/07/2023	טבלת הקצאה ואיזון	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	10/03/2024	דורית דר	12: 01 10/03/2024	תכניות בינוי	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	10/03/2024	דורית דר	12: 08 10/03/2024	תכנית בינוי וחתכים	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500	1	13/02/2024	בארי בן שלום	08: 11 14/02/2024	נספח נופי	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	07/02/2024	רגב טורס	11: 34 13/02/2024	תכנית תנועה	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	09/07/2023	רגב טורס	09: 35 25/07/2023	חתכים לאורך	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		10	25/07/2023	דורית שפינט	09: 35 25/07/2023	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
ניקוז	רקע	1: 1000	1	11/02/2024	ניב סוטובסקי	11: 51 13/02/2024	נספח ניקוז	לא
ניהול מי נגר	רקע		34	29/03/2023	ניב סוטובסקי	09: 33 04/04/2023	נספח ניקוז וניהול מי נגר	לא
ביוב	רקע	1: 500	1	11/02/2024	עדה ברונפמן	12: 07 13/02/2024	נספח מים וביוב - גיליון	לא
ביוב	רקע		4	20/06/2022	עדה ברונפמן	14: 27 26/06/2022	פרשה טכנית למערכת הספקת מים וביוב	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		17	23/02/2023	לירן רז	11: 00 04/04/2023	סקר אלמ"ג - אומדן צפיפות שטף השדה המגנטי	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	(1)		מצפה השחר יזמות בע"מ	ירושלים			02-6447113		
	אחר	(1)		מרכז מסחרי השחר בע"מ	ירושלים			02-6447113		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הפועל 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מצפה השחר יזמות בע"מ	ירושלים	(1)		02-6447113		office@gordon-ltd.co.il
פרטי			מרכז מסחרי השחר בע"מ	ירושלים	(1)		02-6447113		office@gordon-ltd.co.il

(1) כתובת: רח' הפועל 2.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית שפינט		גורדון אדריכלים ומתכנני ערים ב	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gordon-ltd.co.il
אדריכל נוף	אדריכל	בארי בן שלום	00115415	אב אדריכלות נוף ותכנון סביבה בע"מ	קרית טבעון	הכרמל	19 א	077-4080414	077-4080415	office@bo-landscape.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	אדריכל	דורית דר	86771	גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gordon-ltd.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רגב טורס	89735	תדם הנדסה אזרחית	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566	04-8577567	hana@tedem.co.il
	מודד	בנימין שפירא	583		חיפה	(1)		04-8420528		bshapira@bezeqint.net
מהנדסת	יועץ	עדה ברונפמן	29566	עדה ברונפמן מהנדסים יועצים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	3	04-8233484		officeadabr@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ	ניב סוטובסקי	104965	סוטובסקי מערכות אזרחיות בע"מ	הוד השרון	החרש	29	077-5447501	077-5447502	office@civil-systems.co.il
קרינה	יועץ	לירן רז		רזאור הנדסה ויעוץ בע"מ	לוד	(2)		03-3718479		
	שמאי	יניב גוב ארי	1319	יניב גוב ארי השקעות ויזמות בע"מ	ירושלים	(3)		054-8022450	077-3517756	aryelesman@govari.co.il

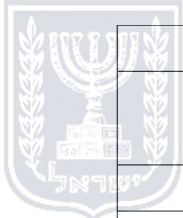
(1) כתובת: הגדוד העברי 17, קרית חיים, חיפה.

(2) כתובת: ת.ד. 1028, קריית שדה התעופה לוד, 7019801.

(3) כתובת: אגודת הספורט הפועל 2, הגן הטכנולוגי מלחה, בניין 1, כניסה ב'.

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מונח	הגדרת מונח
חניון בולט	חניון עילי הבנוי בתחום המגרש הפרטי על גג החניון התת קרקעי ובולט מעל מפלס הרחוב הסמוך (תאי שטח 3-4) ללא חריגה לתחום הדרך.
מגרשים יורדים	תאי שטח 1-5
מגרשים עולים	תאי שטח 6, 18-20

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**

שינוי אזור מגורים המזרחי של שכונת רסקו ושינוי שב"צים ושצ"פים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

- א. שינוי מערך ייעודי הקרקע בדרך של איחוד וחלוקה
- ב. צמצום מספר מגרשי מגורים תוך הרחבת שטחי המגרשים
- ג. תוספת יחידות דיור
- ד. תוספת זכויות בנייה למגורים, למבנים ומוסדות ציבור ולמסחר
- ה. תוספת קומות
- ו. שינוי הוראות בינוי
- ז. שינוי קווי בניין במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ולמסחר ומבנים ומוסדות ציבור
- ח. שינוי קווי בניין למרפסות במגרשי המגורים
- ט. תוספת זיקת הנאה לכניסה לחניון במגרשי מגורים ובשצ"פ
- י. תוספת זיקת הנאה לדרך חירום במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ושפ"פ
- יא. שינוי מיקום חדרי טרפו



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	6, 20, 19
מגורים ד'	5 - 2, 18, 1
מתקנים הנדסיים	102 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	603 - 600
שטח ציבורי פתוח	711, 710, 708, 707, 705 - 703, 701
שטח פרטי פתוח	750
דרך מאושרת	850
דרך מוצעת	901
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	850
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	602, 601
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	4
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	750
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	708
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	601
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	750
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	708
גבול מרחב תכנון	שטח פרטי פתוח	750
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	708, 707
גבול שטח שיפוט	שטח פרטי פתוח	750
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	708, 707
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	850
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	711, 710, 707
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	850
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	703
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	603, 602
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	750
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	707
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	711
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	850
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	708
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	602
חורשה לשימור	שטח פרטי פתוח	750
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	707
קו בנין עילי	דרך מאושרת	850

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	500
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	850
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	500
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מתקנים הנדסיים	100
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	711
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	850
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	602 - 600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	6, 20, 19
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	5 - 2, 18, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	102 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	750
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	711, 710, 708, 707, 705 - 703, 701

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	18,297	20.76
מבנים ומוסדות ציבור	17,258	19.58
מגורים ב'	5,362	6.08
מגורים ג'	13,023	14.78
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,070	1.21
מתקנים הנדסיים	213	0.24
שטח פרטי פתוח	9,385	10.65
שטח ציבורי פתוח	23,520	26.69
סה"כ	88,128	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17,955.97	20.37
דרך מוצעת	129.54	0.15
מבנים ומוסדות ציבור	19,913.97	22.60
מגורים ג'	6,159.09	6.99
מגורים ד'	12,005.53	13.62
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,437.38	1.63
מתקנים הנדסיים	461.75	0.52
שטח פרטי פתוח	9,409.87	10.68
שטח ציבורי פתוח	20,655.14	23.44
סה"כ	88,128.22	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושימושים נלווים למגורים, כגון מועדון דיירים, חדרי עגלות וכיוצ"ב.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. בכל מגרש יוקם בניין מגורים אחד בלבד.</p> <p>2. לכל יחידות דיור יוצמד מחסן בהתאם לשטחים בטבלת הזכויות.</p>
ב	קווי בנין
	<p>1. בתאי שטח 6, 19-20 תותר חריגה של מרפסות עד 40% מקווי הבניין בחזית דרומית הפונה לרחוב.</p> <p>2. לצורך הקמת חניון משותף ורציף יותר קו בניין 0 צידי בלבד עבור חניות פתוחות ומקורות ללא קיר הפרדה בין החניונים במגרשים סמוכים.</p>
ג	עיצוב אדריכלי
	עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לסעיפים 6.4-6.5 בנושא עיצוב, פיתוח ובינוי.
ד	זכות מעבר לרכב
	<p>1. תותר כניסה משותפת של כלי רכב למגרשים 6, 18-20 ויותר מעבר כלי רכב בין המגרשים הנ"ל ותירשם זיקת מעבר.</p> <p>2. יותר פתרון חניה משותף במגרשים 6, 18-20, כאשר תותר הצמדה של חניות ליח"ד בין מגרשים אלה.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	מגורים ושימושים נלווים למגורים, כגון מועדון דיירים, חדרי עגלות וכיוצ"ב.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. בכל מגרש יוקם בניין מגורים אחד בלבד.</p> <p>2. לכל יחידות דיור יוצמד מחסן בהתאם לשטחים בטבלת הזכויות.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לסעיפים 6.4-6.5 בנושא עיצוב, פיתוח ובינוי.
ג	זכות מעבר לרכב
	<p>1. תותר כניסה משותפת של כלי רכב למגרשים 5-1 ויותר מעבר כלי רכב בין המגרשים הנ"ל ותירשם זיקת מעבר.</p> <p>2. תותר כניסה משותפת של כלי רכב למגרשים 6, 18-20 ויותר מעבר כלי רכב בין המגרשים הנ"ל ותירשם זיקת מעבר.</p> <p>3. יותר פתרון חניה משותף למגרשים 5-1, כאשר תותר הצמדה של חניות ליח"ד בין מגרשים</p>

4.2	מגורים ד'
	<p>אלה.</p> <p>4. יותר פתרון חניה משותף במגרשים 6, 18-20, כאשר תותר הצמדה של חניות ליח"ד בין מגרשים אלה.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. בתאי שטח 2-3 תותר חריגה של המרפסות עד 40% מקווי הבניין בחזיתות צדדיות הפונות לשצ"פ בתא שטח 708.</p> <p>2. בתא שטח 5 תותר חריגה של המרפסות עד 40% מקווי הבניין בחזית הצדדית הפונה לשצ"פים בתאי שטח 701,705.</p> <p>3. בתא שטח 18 תותר חריגה של מרפסות עד 40% מקווי הבניין בחזית דרומית הפונה לרחוב.</p> <p>4. בתאי שטח 3-4 יותר קו בנין 0 לחניון בנוי בתחום המגרש הפרטי שהינו בולט מעל מפלס הרחוב ללא חריגה לתחום הדרך.</p> <p>5. לצורך הקמת חניון משותף ורציף יותר קו בנין 0 צידי בלבד עבור חניות פתוחות ומקורות ללא קיר הפרדה בין החניונים במגרשים סמוכים.</p> <p>6. הפרש המפלסים המקסימלי בין מפלס הרחוב למפלס החניון העליון המוצע בתאי שטח 3-4 לא יעלה על 3.5 מ'. מעל גובה זה יבנה מעקה על פי תקן.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>בתא שטח 3 יותר מעבר הולכי רגל כגישה לשצ"פ בתא שטח 708.</p>
4.3 מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1	שימושים
	<p>שימושים לחינוך, תרבות, דת, רפואה, ספורט, ביטחון, שירותים קהילתיים וכיוצ"ב כגון: מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר, ישיבות, מרפאות, תחנות טיפול לאם ולילד, מרכזי יום לקשיש, מועדוני נוער ומתנ"סים, בתי כנסת ומקוואות, ספריות, מקלטים ושימושים נוספים לשירות הציבור.</p> <p>בתא שטח 602 יותר חדר שנאים/ טרנספורמציה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עפ"י הנחיות מרחביות התקפות ובהתאם לסעיפים 6.4-6.5 בנושא עיצוב, פיתוח ובינוי.</p>
ב	<p>תנועה</p> <p>בתא שטח 602 ולצורך חיבור עתידי לשכונת רסקו צפון, יתאפשר מעבר ציבורי ברוחב מזערי של 3 מ' לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>בתא שטח 603 במקטע המסומן כזיקת הנאה יותר מעבר רכב חירום לטובת בתי ספר במגרש 602.</p>
ד	<p>תחזוקה</p> <p>התכנון יכלול דרכי גישה לרכב תחזוקה ולרכב חירום, בתאום מלא עם הרשויות והמחלקות השונות במועצה. התכנון יתייחס לנושאים של טיפול בשטחים הציבוריים ויאפשר גישה נוחה למחלקות המועצה לכל האזורים לצורך טיפול במערכות המתקנים השונים ותחזוקתם.</p>
4.4 מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	

מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
<p>שימושים לחינוך, תרבות, דת, רפואה, ספורט, ביטחון, שירותים קהילתיים וכיוצ"ב כגון: ישיבות, מרפאות, תחנות טיפול לאם ולילד, מרכזי יום לקשיש, מועדוני נוער ומתנ"סים, בתי כנסת, ספריות, מקלטים ושימושים נוספים לשירות ורווחת הציבור.</p> <p>בנוסף יותרו שימושי מסחר: מסחר קמעונאי, שירותי אוכל, שירותים עסקיים, משרדים וכל שימוש מסחרי התומך בשכונת המגורים.</p>	
הוראות	4.4.2
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א עפ"י הנחיות מרחביות התקפות ובהתאם לסעיפים 6.4-6.5 בנושא עיצוב, פיתוח ובינוי.</p>	
<p>תנועה</p> <p>ב יותר מעבר תת קרקעי מתחת לשצ"פ בתא שטח 711 באזור המסומן כזיקת הנאה עבור הגישה לחניון בתא שטח 500.</p>	
<p>חניה</p> <p>ג בשלב רישוי יתאפשר פטור מלא מחנייה לתא שטח 500, לשיקול הוועדה המקומית.</p>	
<p>קווי בנין</p> <p>ד</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חניון תת קרקעי יותר עד קו בניין תחתית/תת קרקעי. 2. קומות מסחריות וקומה ציבורית שהינן מעל קו קרקע טבעית בגבול מגרש הדרומי יותר עד קו בניין עילי בכל הדפנות. 3. קומות מסחריות שמתחת לקו קרקע טבעית בגבול מגרש הדרומי יותר עד קו בניין 0 בדופן דרומית ובשאר הדפנות עד קו בניין עילי. 	
שטח ציבורי פתוח	4.5
שימושים	4.5.1
<p>גינון, נטיעות, משטחים מרוצפים וריהוט רחוב, מתקני משחק, נופש וספורט.</p> <p>תאי שטח 703, 710, 711, ישמשו ויפתחו כגנים פנים שכונתיים.</p>	
הוראות	4.5.2
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א הפעילויות בשצ"פים יותאמו למגוון גילאים רחב.</p> <p>תותר הקמת סככות צל, פינות ומתקני ישיבה.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>ב</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתא שטח 707 במקטע המסומן כזיקת הנאה, מדרום לשצ"פ בתא שטח 750, יותר מעבר רכב חירום. 2. בתא שטח 711 במקטע המסומן כזיקת הנאה, מדרום לתא שטח 500, יותר מעבר כלי רכב תת-קרקעי כגישה לחניון בתא שטח 500. 	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ג בתא שטח 703 באזור המסומן כהנחיות מיוחדות, יובטח שביל גישה לנגישות ובטיחות אש ממגרשי המגורים 6, 18-20 אל הרחוב.</p>	

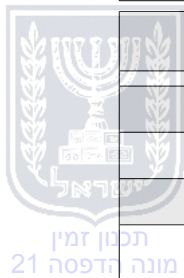
4.6	שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים
	השטח ישמר כטבעו ולא תתאפשר כל בנייה ו/או גידור בתחום השפ"פ, למעט האזור המסומן כזיקת הנאה בו תותר העברת דרך חירום.
4.6.2	הוראות
א	זיקת הנאה בתא שטח 750 במקטע המסומן מצפון לשצ"פ בתא שטח 707 יותר מעבר רכב חירום לטובת בתי ספר במגרש 602.
ב	תנועה בתא שטח 750 לצורך חיבור עתידי לשכונת רסקו צפון, יתאפשר מעבר ציבורי ברוחב מזערי של 3 מ' לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
ג	בינוי ו/או פיתוח בתא שטח 750 לא יתאפשר גידור ותותר גישה חופשית לציבור. התכנון המפורט לדרך החירום ימנע ככל הניתן מפגיעה בעצים בוגרים וילווה בסקר עצים עדכני.



4.7	מתקנים הנדסיים
4.7.1	שימושים
	קווי תשתית, מתקנים הנדסיים לרבות חדרי טרנספורמציה ומתקני תשתית למיניהם, כהגדרתם בחוק.
4.7.2	הוראות
א	בינוי תותר בנייה עד גבולות תא שטח.



4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר תשתיות תת-קרקעיות, מתקני רחוב וגינון.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך. יותר ריהוט רחוב לאורך המדרכות.



4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר תשתיות תת-קרקעיות, מתקני רחוב וגינון.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך. יותר ריהוט רחוב לאורך המדרכות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
860	4	6	20	43	40	6770	1660	1600	810	2700	2085	1		מגורים ד'
860	4	6	20	43	40	6690	1580	1600	810	2700	1936	2		מגורים ד'
860	4	6	20	43	40	6860	1750	1600	810	2700	2194	3		מגורים ד'
860	4	6	20	43	40	6440	1330	1600	810	2700	2027	4		מגורים ד'
860	4	6	20	43	40	6020	910	1600	810	2700	1919	5		מגורים ד'
660	6	4	14	33	40	5540	1560	1700	680	1600	1897	6		מגורים ג'
720	5	5	17	36	40	5930	1480	1500	850	2100	1847	18		מגורים ד'
720	5	5	17	36	40	6110	1660	1500	850	2100	2341	19		מגורים ג'
660	6	4	14	33	40	5550	1570	1700	680	1600	1929	20		מגורים ג'
800	7	6	21	0	60	6849	0	0	2283	4566	2283	600		מבנים ומוסדות ציבור
1150	5	6	21	0	60	9861	0	0	3287	6574	3287	601		מבנים ומוסדות ציבור
2000	7	6	21	0	60	36489	0	0	12163	24326	12163	602		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2180	603		מבנים ומוסדות ציבור
	2	5	21	0	80	3260	1300	0	560	1400	1437	500	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	0	80	940	0	0	240	700	1437	500	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		1	4	0	50	60	0	0	0	60	136	100		מתקנים הנדסיים
		1	4	0	50	60	0	0	0	60	179	101		מתקנים הנדסיים
		1	4	0	50	60	0	0	0	60	148	102		מתקנים הנדסיים
						150	150					711		שטח ציבורי פתוח

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א. יותר ניוד זכויות בנייה מעל מפלס כניסה קובעת למפלס שמתחת לכניסה קובעת וההיפך ובלבד ששך זכויות הבנייה והוראות הבינוי לכל מבנה ישמרו.
- ב. יותר ניוד זכויות בנייה מעיקרי לשירות.
- ג. בתאי שטח 1-6, 18-20 לכל דירה תותר הצמדת מרפסת בשטח של עד 20 מ"ר.
- ד. גובה הקומות המופיע בטבלה לעיל, מתייחס לקומות שמעל מפלס כניסה קובעת. בתאי שטח 1-6, 18-20 תותר קומה חלקית נוספת מעבר למספר הקומות שבטבלה ותוספת לגובה הבניין, בתנאי שהגישה לקומת הגג החלקית תהיה פנימית בלבד מתוך הדירה שמתחתיה.
- ה. בתאי שטח 500, 600-602 תותר הקמת מרפסות כחלק מזכויות הבנייה לשטחי שרות.
- ו. קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט, קווי בניין למרפסות יהיו בהתאם לסעיפי הגמישות המופיעים בסעיף 4 ובסעיף 6.5.
- ז. מספר הקומות נספר ביחס למפלס כניסה קובעת.
- ח. שטחי בניה עבור חניון בתא שטח 500 ישמשו לכלל השימושים.
- ט. שטח בנייה עבור המרפסות מתייחס למרפסות שאינן מרפסות על גגות הבניין.
- י. לפחות 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח עד 80 מ"ר (עיקרי ושירות).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י תכנית מתאר מאושרת מס' 355-0449710.
- (2) מכיוון שזכויות הבניה לשימושים ציבוריים מוצעות במשולב עם שימושים מסחריים, גובה בניין ומס קומות בהתאם למצויין בשורה "מסחר" בתא שטח 500..



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1	חומרי חפירה ומילוי
<p>א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש עודפי חפירה יפנו למקום שפיכה מאושר ע"י הרשות המקומית. גבול המגרש המסומן יגודר, טרם תחילת העבודות, בגדר איסכורית או שו"ע. עודפי עפר יפנו לאתר שפיכה מאושר כחוק ע"י הרשויות.</p> <p>ב. במידה ויש חשש להיווצרות אבק במהלך עבודות העפר יינקטו צעדים למניעתו כדוגמת הרטבת פני השטח במים, כיסוי משאיות והגבלת מהירות נסיעה על פי דרישת הפיקוח.</p> <p>ג. תנאי היתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. תכניות בינוי, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום התכנית בהיקף צפוי מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	
6.2	חשמל
<p>תנאי להגשת היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. תחנות טרנספורמציה: לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.</p>	
6.3	ניהול מי נגר
<p>מגרשי הבניה בתכנית וכן השטחים הפתוחים יעמדו ביעדי ניהול הנגר ע"פ תמא/1 ולפי עקרונות התכנון בנספח המצורף.</p> <p>א. שטחים פתוחים: תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה והשהייה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או תכסית מחלחלת. השטחים הקולטים את מי הנגר בתחום השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>ב. דרכים וחניות/מגרשי חניה: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחרירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. השטחים המיועדים לבינוי יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש עי שימור וניצול מי הנגר העילי והשהייתם.</p> <p>מרבית מי הגשמים יופנו להשהייה ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בשל הקרקע מסוג חוואר לא תבוצע החדרה של לתת הקרקע.</p>	
6.4	עיצוב פיתוח ובינוי
<p>1. ההנחיות מתייחסות לקיר-גדר בגבול שבין מגרש לבניה לבין כביש ו/או לשצ"פים ו/או למעברים ציבוריים. בחזית המגרש הפונה לכביש ו/או שצ"פ ו/או למעבר ציבורי ייבנה קיר תומך או קיר-גדר. הקירות ייבנו עפ"י הנחיות המפורטות להלן ובכפוף להנחיות מרחביות:</p> <p>א. הקירות התומכים והגדרות במגרשים ייבנו באופן שפני הקיר ו/או הגדר העליונים יהיו אופקיים. בכבישים יותרו קירות משופעים.</p> <p>ב. קירות בחזית המגרש לכיוון הרחוב יתוכננו בגובה כולל של 0.2 מ' עד 0.8 מ' מעל פני הפיתוח הגבוהים, הרחוב או המגרש ומעליהן תותקן גדר התואמת לפיתוח הקיים בשאר מגרשי המגורים בשכונה. קירות הפיתוח יעוצבו בהתאם לפיתוח הקיים בשאר מגרשי המגורים בשכונה.</p>	

6.4

עיצוב פיתוח ובינוי

2. הנחיות להגנה על השטח הפתוח ההיקפי: פריצת צירים, הקמת מוסדות ציבור ומגרשים לבנייה בשטחים הפונים לוואדיות או לשצ"פים מחייבים בטרם ביצועם גידור היקפי בגבול המגרש, על מנת למנוע פגיעה בצמחיה הקיימת ולצמצם את היקף הנזק העלול להיגרם כתוצאה מגלישת חומר בניה ופסולת אל תוך הוואדי, הגידור יוסר רק בתום השיקום ופינוי כל סוגי הפסולת.
3. מעל גדר שגובהה עד 2 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר הסמוכים לגדר, לא תותר הקמת גדר קלה בנוסף.
4. קיר תומך:
- א. קיר תומך שגובהו אינו עולה על 3 מטרים מפני הקרקע הגובלת בצד הנמוך ביותר ומעליו יותר מעקה תקני מחומרים קלים.
- ב. אם בשל הפרש גבהים שבין מגרשים גובלים במגרשים המיועדים למבני ציבור ושצ"פים, יש לבנות קיר תומך כאמור בגובה העולה על 3 מטרים מפני הקרקע הגובלת (לא כולל מעקה תקני מחומרים קלים) לא יהא הקיר רצוף אלא מדורג בקפיצות אופקיות של 0.8 מטרים נטו.
- ג. אם בשל הפרשי גבהים שבין מגרשי מגורים הגובלים בניהם, יש לבנות קיר תומך כאמור בגובה העולה על 3 מטרים מפני הקרקע הגובלת (לא כולל מעקה תקני מחומרים קלים) יותר קיר תומך רצוף ללא דירוג ובלבד שתתוכנן רצועת גינון בתחתית הקיר המוגבהת ב-0.5 מ' מעל המפלס התחתון וברוחב של 0.8 מ' עם מערכת השקיה ממוחשבת ונטיעות עצים בוגרים כל 5 מ' להסתרת הקירות התומכים.
- ד. אם בשל הפרשי גבהים גדולים בין מגרשים נדרשים מספר דירוגים, רשאית רשות הרישוי להתיר הקמת קירות תומכים רצופים שגובהם עולה על 3 מטרים עד 6 מטרים ללא דירוג, ככל שהשתכנעה כי פתרון זה עדיף מבחינה עיצובית, קונסטרוקטיבית ובשל מאפיינים פיזיים של המגרש וסביבתו, ובלבד שתתוכנן רצועת גינון בתחתית הקיר עם מערכת השקיה ממוחשבת ונטיעות עצים בוגרים כל 5 מ' להסתרת הקירות התומכים.
- ה. בגבול שצ"פ/שב"צ הדירוג יבוצע בתחום המגרש המיועד לשצ"פ/שב"צ. מעל גובה זה יותר מעקה תקני מחומרים קלים.



6.5

עיצוב פיתוח ובינוי

1. ארון/פיר תשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכד') יותר בגובה עד 1.8 מטרים או עד גובה המבנה בו הוא משולב (גדר, מבנה אשפה וכד').
2. פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים יותר בגובה עד 1.8 מטרים, ובתנאי שפתח הפליטה שאינו צמוד למבנה שמעל פני הקרקע, לא יפנה לעבר מגרש גובל המיועד לבניה.
3. מצללה/סוכך/גגון:
- א. יוצמדו לבניין בתחום קווי בנין ככל הניתן.
- ב. תותר חריגה מקו בניין עד מרחק של 1 מטר לפחות מגבול המגרש במרווחים הפונים לדרך או שביל או שטח פתוח.
- ג. תותר חריגה מקו בניין עד למרחק של 1.5 מטר לפחות מגבול המגרש במרווחים הגובלים במגרשי/בניה.
- ד. תותר מצללת בטון בתנאי שתתוכנן כחלק אינטגרלי של הבניין בשלב היתר הבניה.
- ה. תותר חריגה מקו בניין שלא תעלה על 3 מטרים.





עיצוב פיתוח ובינוי	6.5
<p>4. אמצעי הצללה במבני ציבור :</p> <p>א. במרווח צדי ו/או מרווח אחורי :</p> <p>- יותר אמצעי הצללה עד גבול מגרש.</p> <p>- בגבול עם מגרש מגורים צמודי קרקע יותר אמצעי הצללה עד 1.5 מ' לפחות מגבול המגרש למגורים.</p> <p>- בגבול עם מגרש מגורים בתנאי שתבנה גדר אטומה בגובה של 2 מ', יותר אמצעי הצללה עד גבול מגרש.</p> <p>ב. במרווח הקדמי :</p> <p>- יותר אמצעי הצללה במרחק שלא יפחת מ-1 מ' מגבול המגרש.</p> <p>- במגרש יורד שהפרשי קרקע בינו לבין דרך סמוכה לפחות 2.5 מ', יותר אמצעי הצללה בכל תחום המרווח הקדמי עד לקיר התומך בגבול המגרש.</p> <p>5. סטוין ו/או גגון בחזית מסחרית או קירוי עונתי בחזית בית אוכל :</p> <p>א. יותר "סטוין" ו/או גגון ב"מרווח הקדמי" שיבנה בצמוד לבניין.</p> <p>ב. ניתן לאפשר את ה"סטוין" גם "בפינה קדמית" באם במגרש הגובל מותר שימוש למסחר או חזית מסחרית ו/או תעסוקה על פי תכנית מאושרת, לצורך יצירת רציפות.</p> <p>ג. גובה ה"סטוין" ו/או הגגון לא יפחת מ-2.5 מטרים.</p> <p>6. יותרו מחסנים במעטפת המבנים בתחום קווי הבניין או ישולבו בתחום מבנה חניה.</p> <p>7. בליטות :</p> <p>א. תותר חריגה של כרכוב, גג, ארגז רוח, מזחלה, מסתור כביסה עד 0.75 מ' מקו בניין, בגובה מינימלי של 2.4 מטרים מפני הקרקע, ללא עמודים.</p> <p>ב. תותר חריגה של סף, אומנה דבוקה, כותרת עמוד, סורג חלון, ברי-סול, מרזב, ארגז מיזוג אוויר, מערכת טיהור אוויר, שלט צמוד חזית, סוכך מקופל עד 0.3 מטרים מקו בנין.</p> <p>ג. תותר חריגה של עמודים, קורות ואלמנטי שלד עד 0.75 מטרים מקו בנין, גובה קורות מינימלי של 2.2 מטרים מפני הקרקע.</p> <p>ד. תותר חריגה של שער נפתח במצב פתוח, כנפי חלון או תריס עד גבול המגרש.</p>	
פיתוח סביבתי	6.6
<p>א. כללי :</p> <p>1. תכנית פיתוח מגרשים למבני ציבור תאושר ע"י מהנדס הוועדה. תוגש תכנית פיתוח נופי שתוכן ע"י אדריכל נוף, למתחמים הגובלים בשולי התכנית ונצפים מהכבישים הסמוכים וזאת עפ"י עקרונות נספח ניהול מי נגר המצורף כמסמך רקע לתכנית.</p> <p>2. שיקום מדרונות וצמחייה טבעית : מדרונות, שיפגעו במשך תהליך הבניה ובמהלך עבודות חישוב השטח, ישוקמו באופן מיידי ע"י נטיעות של צמחיית חורש טבעי מקומי.</p> <p>3. בחירת סוג הצמחייה תיעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים והאופייניים לאזור, ובלו לערב סוגי צמחייה זרים, שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחייה הטבעי. הנטיעות לשיקום ייעשו לפי תכנית פיתוח ותכנית נטיעות, שתוגש לאישור הרשות המקומית.</p> <p>4. הגינון יתוכנן בצמחייה רב שנתית, חסכונית במים או שימוש בניצול מי נגר.</p>	

פיתוח סביבתי	6.6
<p>ב. שיקום נופי לאחר הנחת התשתיות:</p> <p>עם תום הנחת התשתיות, ישוקמו כל האזורים שנחשפו ונחפרו לצורך העבודות או שצמחייתם הידלדלה. השיקום יכלול יישור פני הקרקע והתחברות למפלסים הקיימים, מילוי באדמה גננית, נטיעות עצים ושיחים לכדי כיסוי מלא של השטח וכולל התקנת מערכת השקיה על פני השטח המשוקם.</p> <p>ג. הוראות לשטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>1. בשבילים ובסמטאות להולכי רגל וכן במדרכות ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית שתבטא עיצוב אחיד באמצעות שימוש בחומרים דומים, זאת לשם יצירת רצף עיצובי לאורך הצירים ובמרחבים הציבוריים. רשת המעברים הציבוריים, שנקבעה במארג הכללי של המתחם, תתוכנן בהתאם לנתונים הטופוגרפיים ומפלסי הכבישים המתוכננים על מנת להקל על נידות הולכי רגל ועגלות. במידת האפשר, תקבע עדיפות לשבילים ולרמפות על פני משעולי מדרגות.</p> <p>2. השצ"פ המרכזי יתוכנן ויעוצב כגן אינטנסיבי. באזור זה יכללו מתקני משחק, אזורי שהייה מוצלים ואזורי תצפית אל הנוף. באזורי הגינון יעשה שימוש מירבי בעצים בוגרים (קוטר גזע מינימלי "2). כל שטחי הגינון האינטנסיבי שטחים הציבוריים יצוידו במערכות השקיה, שיחברו למחשב השקיה מרכזי בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>3. הפיתוח לאורך הכבישים יכלול נטיעות עצים בשדרות רציפות ו/או במקבצים בודדים.</p> <p>4. בחניות לאורך כבישים ישולבו מפרצים, שימשו לגינון ולנטיעות. המפרצים בין החניות יהיו במרווחים של כל 5 מקומות חניה ובהם ינטע עץ בוגר ושיחים נמוכים.</p> <p>5. במסגרת הבקשה להיתר, הן לעבודות הפיתוח והן לבנייני המגורים, תהיה חובה לקבל מהמועצה המקומית נוהלי עבודה במגרשים המשופעים המתייחסים לבטיחות ולשמירה נופית.</p> <p>6. סקר גיאופיטים</p> <p>לפני תחילת העבודה בשטחים הציבוריים ובשצ"פים יבוצע סקר גיאופיטים, לפי ההנחיות הבאות:</p> <p>הסקר יבוצע ע"י סוקר בעל ניסיון בתחום, בין חודשים דצמבר סוף מאי.</p> <p>בשלב הראשון יבוצע איתור וסימון הגיאופיטים.</p> <p>לאחר מכן הפקעות יועתקו עם גוש שורשים ואדמה בהתאם לעומק הצמח וצורתו, ויועברו לאחסון ושימור באתר חלופי, או שתילה בקרבת מקום ישירה בקרקע. עם השתילה מחדש יש לבצע השקיית עזר על מנת לסייע בהצלחת שליטת הגיאופיטים.</p> <p>לאחר סיום העבודות, ובמועד המתאים לשתילה, יושבו הפקעות בחזרה לסביבת האתר במיקום מוגן המאושר ע"י רשות הטבע והגנים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>התכנית מתבססת על נספח עצים בוגרים שהוכן עבור תכנית 301-0514265 וקיבל את אישור פקיד היערות.</p> <p>א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כקוטר ולא פחות מ-4 מ' ממרכז גזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>3. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה שורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שמסומן לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>ב. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>1. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>2. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>3. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.8
<p>א. להיתר הבניה הראשון למגרשים 1-5 תצורף תכנית בינוי ופיתוח כללית הכוללת את המגרשים 1-5 ומציגה פתרון כניסה לחניון, הסדרי תנועה בין המגרשים ופתרון ניקוז בהתאם לעקרונות נספח ניהול הנגר.</p> <p>ב. להיתר הבניה הראשון למגרשים 6,18-20 תצורף תכנית בינוי ופיתוח כללית הכוללת את המגרשים 6,18-20 ומציגה פתרון כניסה לחניון, הסדרי תנועה בין המגרשים ופתרון ניקוז בהתאם לעקרונות נספח ניהול הנגר.</p> <p>ג. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המבנים עם מהנדס הועדה ו/או מי מטעמו.</p> <p>ד. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש מגורים שבתחום התכנית בקני"מ 1:250, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ה. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמודי תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה. בתחום מגרשי המגורים בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים והכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ו. תנאי להגשת היתר בניה יהיה התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>ז. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הכנת דו"ח גיאוטכני בידי מהנדס מוסמך בתחום הקרקע והביסוס. במסגרת הדו"ח ייבדק הנושא בשיטות מקובלות ותינתנה הנחיות לתכנון בהתייחס לתאוצות הקרקע הספקטרליות כולל הגדרת חתכי הקרקע ומקדם הקרקע הנגזר מהם וכן התדר ועוצמת ההגברה החריגה המחושבת. מסמכי התכנית שיוגשו במסגרת הבקשות להיתר בניה יכללו עותק של הדו"ח הגיאוטכני והצהרת המתכנן כי התכנון מבוסס על דו"ח זה.</p> <p>ח. תנאי בהיתר הבניה לעבודות הפיתוח יהיה נקיטת כל האמצעים הנדרשים לייצוב המדרון לשם מניעת גלישות קרקע בשטח התכנית וסביבתה בהתאם למסקנות הדו"ח הנדרש בסעיף 6.8 ז' לעיל.</p> <p>ט. תנאי להגשת היתר בניה למבני הציבור יהיה הגשת דו"ח אקוסטי שיפרט את ההשפעה האקוסטית הצפויה על המגרשים שכנים והאמצעים להקטנתם במידת הצורך.</p> <p>י. תנאי להגשת היתר בניה לשימושים מסחריים יהיה העברת הבקשה לקבלת חו"ד איגוד ערים לסביבה.</p>	

<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>יא. תנאי להגשת בניה יהיה קביעת אמצעי מיגון אקוסטיים על פי עקרונות הנספח האקוסטי של תכנית מאושרת 301-0514265 (מיגון חזיתות)</p> <p>יב. כניסת משאיות וציוד הנדסי כבד בתקופת הבניה תעשה מרחוב סביון בלבד.</p> <p>יג. תנאי להגשת היתר לתחנות טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד ערים לאיכה"ס לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> <p>יד. תנאי להגשת היתר בנייה יהיה רישום זיקת ההנאה.</p> <p>טו. כל בניה במרווח צידי או אחורי עד גבול מגרש, המבוקשת על פי תכנית זו, תותנה בכך שתוכנן קונסטרוקטיבית באופן בו גם למגרשים הגובלים תתאפשר בניה עד גבול מגרשם על פי תכנית זו.</p> <p>לצורך כך התנאים להגשת מתן היתר בניה עד גבול מגרש בצמוד למגרשי בנייה גובלים על פי תכנית זו :</p> <p>(1) קבלת תצהיר מתכנן השלד כי הפתרון הקונסטרוקטיבי המוצע לבניה המבוקשת לא יהווה מגבלה לבניה בגבול המגרש למגרשים הגובלים.</p> <p>(2) הצגת שרטוט ו/או חתך במסגרת הבקשה להיתר המציג את הפתרון הקונסטרוקטיבי המוצע ע"י מתכנן השלד והאפשרות התכנונית הקונסטרוקטיבית לבניה בגבול המגרש למגרשים חתימת המבקש על כתב התחייבות לאחריותו למניעת כל נזק/פגיעה למבנה הגובל וליסודות המבנה הגובל ושיפוי בגין כל נזק כאמור במידה וייגרם.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. בשטח בנוי קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת-קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר הבניה יהיה העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית ובתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ד. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת מים.</p> <p>ה. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח למגורים בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>כל עבודה בתחום השטח תבוצע בהתאם לאישור שהתקבל מרשות העתיקות לתכנון כל השכונה.</p>	
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>1. יותר לאחד את הכניסות לחניונים ולאפשר פתרון חניה משותף למספר מגרשים יחד, בקוון בנין צידיים 0 ללא קירות הפרדה.</p> <p>2. תקן החניה למגורים יהיה מקום חניה אחד לפחות לכל יחידת דיור.</p> <p>3. החניה תהיה סלולה או מרוצפת.</p> <p>4. חניה מקורה :</p> <p>א. בכניסה לחניה תותר הבלטת מבנה החניה מעל הקרקע במינימום ההכרחי בהתייחס לטופוגרפיה הקיימת במגרש למעט האמור בסעיף 4.2 ס"ק ה 6.</p>	

6.11	חניה
	<p>ב. בקשה להיתר למבנה חניה "במגרש יורד" תכלול טיפול נופי ונטיעות עצים בחלקו התחתון של המגרש להסתרת חזית מבנה החניה לרבות בתחום המרווח האחורי והצידי.</p> <p>ג. יותר שילוב שטחי שרות לבניין כחלק ממבנה החניה לצד השטח המיועד לחניה, כגון ארונות תשתית, חדרי אשפה, תחנות טרנספורמציה, חדרי גנרטור, מאגרי מים וכד'.</p>

6.12	הפקעות ו/או רישום
	<p>1. הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית למעט תא שטח 500.</p> <p>2. תא שטח 500 : ככל שיוחכר בשלמותו לגורם פרטי הוא איננו מיועד להפקעה.</p>

6.13	אקוסטיקה
	בקשות להצבת גנרטורים יועברו לקבלת התייחסות איגוד ערים להגנת הסביבה מפרץ חיפה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום תחילתה.

