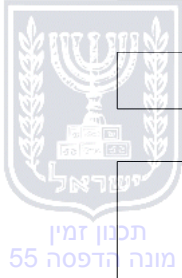


הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0933754

פארק חפציבה



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/07/2024

לאשר את התוכנית

24/12/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005114828/310>

דברי הסבר לתכנית

בתחילת שנות ה-90 הופקדה תכנית מתאר מקומית שמטרתה הקמת 470 בתי מגורים צמודי קרקע בסמוך לתחנת הכוח אורות רבין, ממזרח לכביש החוף דרומית לנחל חדרה (תכנית חד/826) באזור קרקעות "חוות חפציבה" ההיסטורית. חברת החשמל, מתוך כוונה למנוע מגורי קבע בסמיכות לתחנת הכוח, רכשה את הקרקע וגרמה לאי מימוש התכנית.

בשנת 1998 מימנה חח"י שיקום חרום של הבתים ההיסטוריים בחפציבה, בשיתוף המועצה לשימור מבנים ואתרים, המנהלה לשיקום נחלי ישראל, קק"ל ועיריית חדרה, לאחר שנוכחה לדעת כי מבנים אלה מצויים במצב התפוררות, על סף קריסה.

בשנת 2004 ואילך הקימה חברת החשמל מרכז הדרכה לעובדי חברת החשמל בחלק מהאתר, וריכזה בו את בתי הספר שהפעילה במקומות שונים בארץ. במקביל, המשיכה חח"י בעבודות שיקום של המבנים ההיסטוריים באתר זאת לצד הקצאת שטח נרחב לרווחת הציבור בשטחים פתוחים מדרום לאפיק נחל חדרה.

תכנית זו באה להסדיר את המשך הפיתוח באתר חפציבה על ידי הגדרת יעודי קרקע ושימושים המותרים לבנייה בהתאמה לתמ"מ 6 ולתכנית הכוללת של חדרה חד/2020.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
פארק חפציבה	ומספר התכנית	

מספר התכנית	302-0933754
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
366.142 דונם	

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לי"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	190907
קואורדינאטה Y	707947

1.5.2 תיאור מקום

אתר חפציבה ההיסטורית - שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור לחינוך ולשטחים פתוחים מדרום לנחל חדרה וממזרח לדרך מס' 2.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10002	מוסדר	חלק	6-17, 20, 23, 43-49, 51-58, 60	3-5, 21-22, 40-42, 50, 59, 63

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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
18/05/2005		2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ ד / 1. הוראות תכנית תמא/ 37 / ד / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא / 37 / ד / 1</u>
13/12/2016		1488	7400	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל / 31. הוראות תכנית תתל / 31 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תתל / 31</u>
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ / 6. הוראות תכנית תממ / 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ / 6</u>
11/05/2014		5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / 2020. הוראות תכנית חד / 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>חד / 2020</u>
04/02/1941			0		שינוי	<u>חד / 35</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פליקס איזן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פליקס איזן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	08: 07 28/10/2024	אילן פליקס איזן	12/06/2023	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	מצב מאושר ברמה ארצית ומחוזית	10: 50 25/09/2024	אילן פליקס איזן	12/01/2021	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מאושר ברמה מקומית	09: 14 15/11/2024	אילן פליקס איזן	12/01/2021	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	קומפילציה של תכניות מאושרות ומוצעות	12: 35 13/11/2024	אילן פליקס איזן	12/01/2021	1	1: 2500	רקע	קומפילציה
לא	נספח שימור	12: 21 10/11/2022	אילן פליקס איזן	10/11/2022	104		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח נופי	10: 56 25/09/2024	דוד אלחנתי	12/06/2023	1	1: 1250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים	10: 57 25/09/2024	דוד אלחנתי	17/09/2021	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלה לנספח עצים בוגרים	16: 24 13/10/2022	דוד אלחנתי	17/09/2021	10		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה גיליון מס' 1	10: 30 06/11/2024	משה ליבוביץ	12/06/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה גיליון מס' 2	10: 31 06/11/2024	משה ליבוביץ	12/06/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח מים	11: 37 01/10/2024	גיל שגיא	13/01/2021	1	1: 2500	רקע	מים
לא	נספי ביוב	11: 39 01/10/2024	גיל שגיא	13/01/2021	1	1: 2500	רקע	ביוב
לא	הוראות לנספח מים וביוב	18: 54 13/01/2021	גיל שגיא	13/01/2021	11		רקע	ביוב
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	11: 41 01/10/2024	גיל שגיא	27/06/2023	1	1: 1000	רקע	ניקוז
לא	הוראות לנספח ניקוז וניהול מי נגר	16: 20 27/06/2023	גיל שגיא	27/06/2023	18		רקע	ניקוז
לא	מסמך סביבתי	11: 03 25/09/2024	רונית טורק	02/10/2022			רקע	סביבה ונוף

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי (1)		חברת החשמל לישראל בע"מ	חיפה			04-8183503	04-8183573	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 10 חיפה 31000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		חברת החשמל לישראל בע"מ	חיפה	(1)		04-8183503	04-8183573	yon.hanein@iec.c o.il
חברה עירונית	חברה עירונית		עיריית חדרה	חדרה	(2)		04-6303720	04-6303726	

(1) כתובת: ת.ד. 10 חיפה 31000.

(2) כתובת: הלל יפה 9, חדרה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן פליקס איזן	33422	א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערי	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il
אדריכלות נוף	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003		רמות מנשה	רמות מנשה		04-9895705	04-9895707	daljanati@g mail.com
הנדסת תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	משה ליבוביץ	72782	חברת החשמל לישראל בע"מ	חיפה	(1)		04-8183026	04-8183013	lebmoshe@ie c.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אבי גולדרייך	620	מ"מ.ת.ב. מדידות ופטוגרמטריה	קיסריה	(2)		04-6370835	04-6271549	lena@matav-online.com
יועצת סביבתי	יועץ	רונית טורק			גאולי תימן	(3)		077-5288085		ronit@enviro-nit.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ	גיל שגיא	89570	משרד הנדסי - גיל שגיא בע"מ	איל	(4)		09-7639119		gali@handasi.co.il

(1) כתובת : נתיב האור.

(2) כתובת : ברקת 10 קיסריה.

(3) כתובת : גבעת עדה.

(4) כתובת : ד.ג.שרון תיכון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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**

1. יצירת מסגרת תכנונית לבינוי ולפיתוח אתר חפציבה.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 55

- קביעת יעודי קרקע, שימושי קרקע, זכויות בניה, תנאים, הוראות והנחיות בתחום התכנית, כמפורט להלן:
- שינוי יעודי הקרקע בתחום התכנית מהיעודים: "אזור חקלאי ב", "מגורים א", "מגורים א' עם חזית מסחרית", "שטח לבנייני ציבור", "שמורת טבע/גן לאומי" ו"שצ"פ" ליעודים הבאים: "יער פארק", "שטחים פתוחים", "נחל", "מבנים ומוסדות ציבור" ו"דרך מוצעת".
 - קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.
 - קביעת תאי שטח להקמת מבני חינוך ומבנים ומוסדות ציבור.
 - התוויית מערכת דרכים.
 - קביעת הוראות בנוגע לתשתיות ביוב, מים וניקוז.
 - קביעת הנחיות לטיפול ערכי הנוף, הסביבה והשטחים הפתוחים בתחום התכנית.
 - קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
 - קביעת הוראות לבניה ירוקה ויצירת תנאים לביצוע פעולות התורמות לשמירה על הסביבה, לחסכון וליעילות בשימוש במשאבים קיימים.
 - קביעת הוראות והנחיות לשימור אתר ומבנים היסטוריים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 55

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
שטחים פתוחים	706, 607 - 604, 602, 601
יער פארק	802
נחל/תעלת נחל	801
דרך מאושרת	714, 708, 707, 703, 702
דרך מוצעת	713 - 709, 705, 704

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	714, 707
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	712
אתר/מתחם לשימור	שטחים פתוחים	706, 602
בלוק אתר לשימור ומספרו	שטחים פתוחים	601
בלוק מבנה לשימור	יער פארק	802
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים	602, 601
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	714
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	714, 708, 703, 702
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	713, 711 - 709
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים	706, 604, 602, 601
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	714, 708, 707
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	711, 709
בלוק עץ/עצים לשימור	יער פארק	802
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	נחל/תעלת נחל	801
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	706, 607, 606, 604, 602, 601
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	707, 703
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	712, 710, 705, 704
גבול מגבלות בניה	יער פארק	802
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	801
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	706, 607, 602
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	714, 707, 703
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	706, 607, 602
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	801
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	604
חורשה לכריתה	דרך מאושרת	703
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	713, 710
חורשה לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה לכריתה	שטחים פתוחים	604
חורשה לשימור	דרך מאושרת	714 ,708 ,707 ,703
חורשה לשימור	דרך מוצעת	713 - 710
חורשה לשימור	יער פארק	802
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	402 ,401
חורשה לשימור	נחל/תעלת נחל	801
חורשה לשימור	שטחים פתוחים	706 ,607 - 604 ,602 ,601
מבנה לשימור	יער פארק	802
מבנה לשימור	שטחים פתוחים	601
שימור נופי	דרך מאושרת	707
שימור נופי	דרך מוצעת	712
שימור נופי	יער פארק	802
שימור נופי	שטחים פתוחים	706 ,607 ,602 ,601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אדמה שמורה באופן טבעי	10,870	2.97
אזור חקלאי	251,690	68.74
אזור מעון אי	41,141	11.24
דרך מאושרת	38,775	10.59
מגורים עם חזית מסחרית	1,714	0.47
מגרשים למבנים ציבוריים	1,665	0.46
שטח ציבורי פתוח	3,054	0.83
תוואי נחל	17,233	4.71
סה"כ	366,142	100

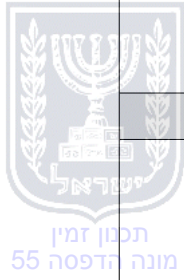
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	20,779.14	5.68
דרך מוצעת	6,875.24	1.88
יער פארק	45,718.17	12.49
מבנים ומוסדות ציבור	49,900.41	13.63
נחל/תעלת נחל	24,483.21	6.69
שטחים פתוחים	218,386.22	59.65
סה"כ	366,142.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> מבנים ומתקנים הדרושים להקמת קריות חינוך והדרכה (מכללה, אוניברסיטה וכו') למקצועות החשמל הכוללים את כל השימושים הנלווים להן. מבנים לצרכי חינוך. מבני תרבות ודת. מבני חברה קהילה. מבנים לחללי עבודה משותפים/ תעסוקה. מבני ומתקני ספורט. חדרי אוכל למשתמשי מבני החינוך. מזנון, מסעדה כשימוש נלווה. שטחי הדרכה לפעילות חוץ. מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים. מחסנים לציוד טכני. דרכים וחניות. שטחי גינון. תא שטח מס' 402 יפותח בד בבד עם שכונת הפרפרים. עד פיתוח השטח, ניתן יהיה להשתמש בו כחניון ציבורי.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> יובטח שהעיצוב האדריכלי יבטא את יעוד המבנים והמוסדות תוך שילובם בסביבה. התגמירים יהיו עמידים ובאיכות גבוהה. מבנים נפרדים באותו תא שטח יתוכננו בצורה מתואמת ומשולבת מבחינה חזותית להנחת דעתה של הוועדה המקומית. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבנייה. מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של המבנה והמגרש.
ב	<p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> כל בנייה ופיתוח ייעשו על פי תכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית. המגרשים יהיו מגוננים, ובתכנית הפיתוח ישולבו עצי צל ומתקני הצללה לשהיית חוץ בהתאם ליעודו של המבנה. השטחים הלא בנויים יהיו פתוחים ונגישים לכלל הציבור. ייקבע עומק אדמה של 1.5 מ' לפחות מעל קומות תת קרקעיות, באזורים המיועדים לפיתוח נופי ונטיעות עצים. שטח של כ- 20% מכל מגרש יגונן וישאר פתוח, ללא בינוי ו/או ריצוף. בתכנון הנופי, הנגר העילי יופנה לשטח זה לצורך השהיה והחדרה.
ג	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> תקני החניה יהיו עפ"י תקן חניה תקף ביום הוצאת ההיתר. החניות יהיו בתחומי המגרש. 70% מהחניות הנדרשות תהיינה תת קרקעיות.

<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.1</p>
<p align="center">שטחים פתוחים</p>	<p align="center">4.2</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>4.2.1</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פארק נופש בחיק הטבע. 2. עיבוד חקלאי. 3. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. 4. טיילת. 5. מוזיאון, מרכז מבקרים, חדרי לימוד, חללי עבודה - במבנים לשימור. 6. בריכת אגירה ותשתית הנדסית. 7. קווי תשתית תת קרקעיים. 8. דרכים וחניות. 9. נקודות תצפית, מצללות ופינות ישיבה. 10. שירותים ציבוריים. 11. שערים, גדרות ומרכיבי בטחון ובטיחות. 12. תיאסר בניה (למעט המבנים לשימור) בשטח הכלול בתחום מגבלות הבניה של תת"ל 31. 	<p align="center">4.2.1</p>
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.2.2</p>
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p align="center">סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>בתא שטח 604 עם הנחיות מיוחדות:</p> <p>תותר הקמת חניון פתוח. המיקום הסופי ידויק בתיאום עם לשכת התכנון.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">שימור</p> <p align="center">סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור</p> <p>יותר שיקום ושימור המבנים ההיסטוריים הקיימים בשטח.</p> <p>בתאי שטח 601,602 ו-603 עם אתר/מתחם לשימור ואתר/מתחם נופי לשימור נמצאים מבנים לשימור מס' 1,9,11,12. ראה הנחיות שימור סעיף 6.9 בפרק הוראות נוספות בתכנית זו ונספח השימור לתכנית זו.</p> <p>יישמר האופי הטבעי של השטח.</p> <p>לא יותרו חניות ודרכים לכלי רכב למעט לצרכי שירות.</p> <p>תותר הקמת סככות צל ואזורי ישיבה.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">יער פארק</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>4.3.1</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פארק נופש בחיק הטבע. 2. עיבוד חקלאי. 3. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. 4. טיילת. 5. פעילויות דיג ושיט. 6. מוזיאון, מרכז מבקרים וחדרי לימוד - במבנים לשימור. 7. בריכת אגירה ותשתית הנדסית. 8. קווי תשתית תת קרקעיים. 	<p align="center">4.3.1</p>





<p>יער פארק</p>	<p>4.3</p>
<p>9. דרכים וחניות. 10. נקודות תצפית, מצללות ופינות ישיבה. 11. שירותים ציבוריים. 12. שערים, גדרות ומרכיבי בטחון ובטיחות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תא השטח מהווה רצועת מגן של ערוץ נחל ראשי בכפוף להוראותיה של תמ"א 1. 2. יותרו פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי. 3. יותרו הקמת מעברים וגשרים מעל ומתחת לעורק, הנחת קווי תשתית, דרכים ותוואי להולכי רגל. 4. יותרו מתקני ניקוז ואלמנטי מים בזיקה לנחל. 5. תתאפשר מעבר חופשי ורציף לאורך הנחל להולכי רגל ולרכבי אופניים. 6. תותר התוויית דרכי שירות לטיפול בעורק הנחל. 7. ישמר האופי הטבעי של גדות הנחל, לטובת בתי גידול ובעלי חיים בטבע. 8. כל הפעולות והשימושים המותרים בסעיף זה יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של הנחל. 9. לא יותרו חניות ודרכים לכלי רכב למעט לצרכי שירות 10. תותר הקמת סככות צל ואזורי ישיבה.</p>	
<p>נחל/תעלת נחל</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>א. יותרו, בתחום העורק, פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק בלבד, ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי. יותרו עיבודים חקלאיים, הקמת מעברים וגשרים מעל ומתחת העורק, הנחת קווי תשתית, דרכים ומסילות ותוואי להולכי רגל. כל הפעולות והשימושים המותרים לפי סעיף זה, יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של העורק, באישור רשות הניקוז. ב. בתחום ההשפעה של הנחל יותרו שימושים בהתאם ליעוד הקרקע המוצע ובאישור רשות הניקוז. ג. יותר שימוש לתצוגה בשטח הקיים של המבנה לשימור מס' 10 (בית המשבות). ד. ראה הנחיות לאתרים לשימור ואתר נופי לשימור בוראות התכנית זו בסעיף 6.9 שימור.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות תאי שטח עם הנחיות מיוחדות:</p> <p>1. תאי השטח מהווים רצועת מגן של ערוץ נחל ראשי בכפוף להוראותיה של תמ"א 1. 2. יותרו פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי. 3. יותרו הקמת מעברים וגשרים מעל ומתחת לעורק, הנחת קווי תשתית, דרכים ותוואי להולכי רגל. 4. יותרו מתקני ניקוז ואלמנטי מים בזיקה לנחל. 5. תתאפשר מעבר חופשי ורציף לאורך הנחל להולכי רגל ולרכבי אופניים. 6. תותר התוויית דרכי שירות לטיפול בעורק הנחל.</p>	

נחל/תעלת נחל	4.4
<p>7. ישמר האופי הטבעי של גדות הנחל, לטובת בתי גידול ובעלי חיים בטבע.</p> <p>8. כל הפעולות והשימושים המותרים בסעיף זה יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של הנחל.</p> <p>9. לא יותרו חניות ודרכים לכלי רכב למעט לצרכי שירות</p> <p>10. תותר הקמת סככות צל ואזורי ישיבה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

דרך מאושרת	4.5
שימושים	4.5.1
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. מתקני תשתית.</p>	
הוראות	4.5.2

דרך מוצעת	4.6
שימושים	4.6.1
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. מתקני תשתית.</p>	
הוראות	4.6.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	
											מתחת לכניסה הקובעת					מותרות
5 (2)	10 (3)	10 (2)	5 (2)	2	5 (1)	20 (1)	60	235	75%	40%	120%	1000	401	מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	5	2	5 (1)	20 (1)	60	235	75%	40%	120%	1000	402	מבנים ומוסדות ציבור		
					1			2			2%		601, 602, 604 - 606	שטחים פתוחים		

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:

- גובה מבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת (+0.00-) למעקה הגג העליון של קומות מערכות או הקומה הגבוהה במבנה.
- מספר הקומות כולל מערכות ומתקנים טכניים על הגג (חדרי מכונות, מיכלי מים, מתקנים סולריים וכו').
- במקרה של סתירה בין קו בניין מדרג בתשריט לבין קו בניין המצויין בטבלה שלעיל, יגבר קו הבניין המצויין בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מספר קומות מ 2 קומות בגובה 8 מ' עד 5 קומות בגובה 20 מ' בהתאם לתכנית הבינוי.

בתא שטח 401 ייקבע דירוג של הבינוי כלפי צפון, כך שהמבנים הצפוניים יהיו בגובה עד 2 קומות. הבינוי יהיה בחלק הנמוך ולא יעלה על המדרון בצפון, וישמור על מבטים כלפי המבנים לשימור בצפון.

(2) או בהתאם לתכנית הבינוי, הגבוה מביניהם.

(3) או בהתאם לתכנית הבינוי, הגבוה מביניהם. תותר קירוי מגרשי ספורט מחוץ לקווי הבניין.

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי הגמר בחזיתות יהיו עמידים, יציבים ובאיכות גבוהה. 2. לא תותר כל צנרת חיצונית על חזיתות המבנים. 3. מסתורים למכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, לדוודים, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה מוסתרת ומשולבת בתכנון המבנים.</p>
<p>6.2</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 100: 1. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול מגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לאצירת אשפה, לשעון מים, מתקני גז, ארונות חשמל ותקשורת וכו'. 2. המגרש יהיה מגונן, ובתכנית הפיתוח ישולבו עצי צל ומתקני הצללה לשהיית חוץ בהתאם. 3. שטח של כ- 20% מהמגרש יגונן וישאר פתוח, ללא בינוי ו/או ריצוף. בתכנון הנופי, הנגר העילי יופנה לשטח זה לצורך השהיה והחדרה.</p>
<p>6.3</p>	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. נחל חדרה: 1.1 כללי: -תחום השפעה וסביבת נחל חדרה מסומנים בתכנית המתאר כרצועה עם הוראות מיוחדות על רקע יעודי קרקע שטחים פתוחים ונחל/תעלת מים 1.2 שימושים: - עפ"י השימושים ביעוד הקרקע סעיפים מס' 4.2, 4.3. 1.3 הוראות בינוי: -תותר בניית מוקדי פיתוח בזיקה לנחל בהתאם לשימושים המפורטים בכל יעוד בהתייחס לרצועה זו. - מס' מוקדי הפיתוח, פריסתם והיקפם ייקבעו עפ"י תמ"א/1 על שינוייה (במקומות בהם היא חלה). 1.4 הוראות פיתוח: -רוחב הרצועה של נחל חדרה כ- 200 מ' (100 מ' מגדת הנחל). - על תחום ההשפעות של הנחלים יחולו הוראות תמ"א 1 ובכלל זה בחינת הצורך בנספח ניקוז והתייעצות עם רשות הניקוז. -יישמר אופיו הטבעי של הנחל וגדותיו. ההתערבות תהיה מזערית ויישמרו פני הקרקע והצמחייה הטבעית. -יוכשרו שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים ויפתחו מוקדי מוקדי צל. 1.5 הוראות נוספות: - תותר זכות מעבר חופשית ורציפה בגדות הנחל ובהתחשב באזורים בנויים קיימים. - יותר פיתוח שטחים לפעילות נופש בחיק הטבע לרווחת האוכלוסיה. 2. אקולוגיה 2.1 מתחם התכנית לא יגודר על מנת לאפשר מעבר לבעלי חיים. הגדרות הקיימות יוסרו. 2.2 טרם פיתוח בית הספר בצד המזרחי יתבצע חישוף של פני הקרקע העליונים לצורך שימור זרעים ושיקום שטחים מופרים. לא יהיה בינוי אחר בתחומי השטח בעל הרגישות הגבוהה מאוד (כולל מגרש ספורט וחניות).</p>

2.3 לא תמוקם תאורה בדופן המזרחית של הבינוי הפונה אל שטחי הבתות ובדופן המערבית הפונה אל שטחי השיחיה.

2.4 ככל שתדרש תאורה יש לעשות שימוש בתאורה אקולוגית בעלת פיזור נמוך המופנה אל פנים המתחם ולא לכיוון השטח הפתוח. תכנית התאורה תתואם עם רטי"ג.

2.5 במסגרת הטיפול הנופי והאחזקה הגננית נדרש טיפול וסילוק של מינים פולשים. הטיפול במינים אלו ייעשה בהתאם לשיטות המקובלות הכוללות עקירה מלאה עם בית השורשים, חיתוך ויישום חומרי הדברה.

2.6 בשטחי בור, שטחים מופרים ושטחים מוגננים ניתן לשלב צמחייה מושכת פרפרים הכוללת מיני בר ומיני גינון ונוי.

3. הוראות לשיקום הנופי:

3.1 הוראות לשיקום ופיתוח

ההנחיות מתייחסות לשלד השטחים הפתוחים והשבילים בתכנית ובנוסף לשטחים המיועדים לבינוי, דרכים ולחניות.

3.1.1 הנחיות לצמצום השפעת התכנית מבחינה נופית:

- הקרקעות בגבולות בין השטחים החקלאיים מהוות בית גידול ייחודי, אשר נעשו עליו מחקרים רבים בעולם. יש לשמור על שטחים אלו ללא הפרה ככל שיינתן. במידה ויש חובה לפיתוח של דרכים ואלמנטים קשיחים אחרים באזורים אלו, יש לערוך חישוב של הקרקע בשטח לפיתוח בעומק 40 ס"מ, על מנת להשתמש בה לאחר מכן בשטח הפרוייקט, בנוסף לאיסוף בצלים ופקעות לאורך גבולות החלקות.

- צירי הניקוז הקיימים בשטח ישמרו כציר ניקוז פתוחים ויותו באופי המזכיר גדות נחלים. הפיתוח לאורך צירי הניקוז יהיה אקסטנסיבי ויכלול שילוב של צמחיית גדות, עצי צל ופינות ישיבה טבעיות של סלעים ובולי עץ גושניים.

- פיתוח שבילים בשטחי השימור ילווה בהנחיות אקולוג למניעת הפרעה לחברות החי והצומח בסביבתם.

3.1.2 הנחיות לצמצום השפעת הפרוייקט בשלב עבודות העפר בשטח

- לא תותר השארת שטח בו נעשו עבודות פיתוח מכל סוג שהוא ללא שיקום נופי מתאים.

- לכל תוכנית בינוי או תכנון מפורט תצורף תוכנית פיתוח ושיקום השטח של אדריכל נוף.

- בכל תוכנית, יסומנו קווי הדיקור של העבודה ולא תותר כל חריגה מקווי הדיקור לצורך עבודות חפירה ומילוי, התווית דרכים זמניות, דרכי גישה, אתרי גריסה ומחנה עבודה, שפיכת עודפי חפירה וכיוצא"ב.

במידה ויתגלה צורך בפינוי עודפי חפירה וחציבה וכל פסולת אחרת, יקבע מיקום אתר השפיכה בתיאום ובאישור המפקח. לאחר גמר השימוש באתר וסילוק העודפים, יעוצב השטח ויוסדר לפי הנחיות אדריכל הנוף.




3.1.3 הנחיות לתכנון ברצועת הנחל:

- הגדה הדרומית של נחל חדרה תתכונן כמכלול נופי שימש כמוקד לטיול ושהיה למבקרים ולהעשרת המגוון האקולוגי הקיים.

- חיזוק המערכת האקולוגית - יצירת משטר מים וצמחייה שיתנו חוסן למערכת באופן שתדרש מונוה - השקעת אנרגיה חיצונית מינימלית לתחזוקה ותהיה בעלת יכולת התאוששות מהירה מאירועי קיצון.

- השתלבות במערך השטחים הפתוחים מקומי ובקשר לסביבה - מרחב הנחל ישתלב במערך השטחים הפתוחים במתחם ככלל ובמערכת המדרכות והשבילים בפרט. השילוב יחזק את התכנים המשותפים ואת היכולת ליהנות מהשטח, הלכה למעשה.

3.1.4 הנחיות כלליות לגבי אפיון ותכנון צמחייה:

	<p>6.3 סביבה ונוף</p> <p>- יש לדאוג לכך שלא יהיה שימוש ברשימת צמחים מתפרצים- רשימת צמחייה תועבר לרטי"ג טרם הביצוע לאישור.</p> <p>-יש לפעול בהתאם להנחיות העדכניות של רטי"ג למניעת התבססות וטיפול בצמחים פולשים.</p> <p>-בשטחי בור, שטחים מופרים ושטחים מגוונים ניתן לשלב צמחייה מושכת פרפרים הכוללת מיני בר ומיני צמחי נוי.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>	<p>6.4 עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) לא פורסם 9503/0 חפצי-בה ; 1335/0 "חפצי-בה" י"פ : 1925 עמ" 1836 מיום : 10/06/1973 ; 1332/0 "חפצי-בה" י"פ : 1925 עמ" 1836 מיום : 10/06/1973 ; 27031/0 "חפצי-בה" י"פ : 1925 עמ" 1836 מיום : 01/05/1996 ; 27030/0 "חפצי-בה" י"פ : 1925 עמ" 1836 מיום : 10/06/1973 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח) ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה,) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח, 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות עפ"י חוק.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.</p> <p>2. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>	<p>6.6 חשמל</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. תחנות השנאה :</p> <p>א. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>ג. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p>	<p>6.6</p>



חשמל	6.6
<p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>3.0 מ' תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3.0 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>1.0 מ' ארון רשת</p> <p>3.0 מ' שנאי על עמוד</p>	<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ - 3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ - 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
<p>1. לפחות 20% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי ויאפשר חדירת מים למתן אפשרות חלחול טבעית.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. לא יבוצעו שטחי חניה נרחבים ביעוד שטחים פתוחים ללא תיאום מול רשות הניקוז.</p> <p>4. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום הרשות המקומית ותאגיד המים.</p>	

6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>5. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>6. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>7. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>8. תכנית פיתוח, הכוללת תשתיות מים וביוב, של השטחים הציבוריים תועבר לאישור משרד הבריאות.</p> <p>9. שימושים בשטחים פתוחים ושימושים במבנים ומוסדות ציבור צריכים לאפשר אמצעים לשימור נגר כפי שמנחה נספח הניקוז (בריכות חורף, שטחי השהיה).</p> <p>10. שימושים בנטיעות בגדות הנחל צריכים לאפשר פעולות שמטרתן תפקוד תקין של העורק הנחל בתיאום עם רשות הניקוז.</p>
6.8	קווי תשתית
	<p>1. התכנית נמצאת בתחום מערכת הולכת הגז הטבעי המאושרת לפי תמ"א 1/ד/37.</p> <p>2. בכל הקשור לתאום קבלת היתר חפירה בשטחים שחלים עליהם הוראות תמ"א 1/ד/37, יש לבצע תאום עם בעל רשיון ההולכה.</p> <p>3. תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/הרשאות:</p> <p>טרם כניסה לעבודות יש לקבל היתר חפירה מבעל רשיון מערכת ההולכה והחלוקה, לכל פעולה הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכסית הקרקע.</p>
6.9	שימור
	<p>1. על מתחם לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר בניה חדשה בתחום אתר לשימור.</p> <p>ב. יש להימנע מגידור המתחם ו/או חלקים בתוכו.</p> <p>ג. פיתוח השטח במתחם לשימור יבוצע בהתאם לממצאי נספח השימור של תכנית זו תוך שמירה על אופי המתחם, הצמחייה, העצים וחומרי הגמר האופייניים למקום, ולאחר קבלת חוות דעת וועדת השימור המקומית.</p> <p>ד. תשתיות ומתקנים טכניים יותקנו בצורה מוצנעת הניתן בתת הקרקע.</p> <p>2. על מתחם נופי לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. פיתוח השטח באתר נופי לשימור יבוצע בהתאם לממצאי נספח השימור של תכנית זו תוך שמירה על אופי המתחם, מערך הספקת המים, לרבות אמות המים והבריכות, הצמחייה, העצים וחומרי הגמר האופייניים למקום, ולאחר קבלת חוות דעת וועדת השימור המקומית.</p> <p>ב. יש לשמור ולעודד נטיעת עצי נוי ופרי בהתאם לדפוסי הנטיעה ההיסטוריים האופייניים למקום.</p> <p>ג. תשתיות ומתקנים טכניים יותקנו בצורה מוצנעת הניתן בתת הקרקע.</p> <p>3. על אתרים ומבנים לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. אתר לשימור כולל המבנה וסביבה הקרובה (צמחייה ותיקה כולל עצים בוגרים, שבילים, גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיו"ב).</p> <p>ב. לא תותר הריסה ו/או פגיעה באתר לשימור על כל מרכיביו, העתקו או פירוק והרכבתו מחדש.</p> <p>ג. לאתר לשימור יוכן תיק תיעוד לעת התכנית היתר בניה. תיק התיעוד יוכן בהתאם להנחיות מנהל התכנון להכנת תיעוד מקדים ותיק תיעוד (מרץ 2008) ועדכוניהן מעת לעת. תיק התיעוד יאושר ע"י ועדת השימור המקומית.</p> <p>ד. לא תותר תוספת בניה על גבי או בצמוד למבנים לשימור.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

6.9	שימור
	<p>ה. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>ו. בכפוף לנספח לשימור של תכנית זו, ממצאי תיק התיעוד ולקבלת המלצות ועדת השימור המקומית, מבלי לפגוע בערכי השימור יותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> -שיקום ושימור האתר על כל מרכיביו. -שינויים הנדרשים לצורך התאמת האתר לשימושים המוצעים לרבות הנגשתו לציבור. -הסתרת מתקנים טכניים בצורה נסתרת ומוצנעת תוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. ז. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של המבנה לרבות סוג גימור חוץ, האבן, רעפים, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ח. תנאי למימוש זכויות בניה במבנים לשימור יהיה אישור להשלמת עבודות שימור בכפוף לחוות דעת ועדת השימור.



6.10	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור יועץ נגישות בהתאם לתקן נגישות תקף ביום הוצאת ההיתר.</p>

6.11	פסולת בניין
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2 בהעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>



6.12	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

<p>6.13 שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p>6.14 מעליות</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	
<p>6.15 הוראות פיתוח</p>	<p>6.15</p>
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.16 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.16</p>
<p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי רמ"י.</p>	
<p>בתא שטח 402 ככל שלא תוחזר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.</p>	
<p>6.17 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.17</p>
<p>לתכנית זו בוצע סקר עצים מפורט אשר מגדיר ומסווג את העצים הקיימים. בהתאם למסמך יש לשמר/ להעתיק/ לכרות את העצים. בשלב התכנון לביצוע יינתן דגש לשימור העצים בהתאם לתכנון החניון התת קרקעי. העתקת העצים תבוצע לפי מפרטי העתקה שיערוך אגרונום. לא תותר כל פגיעה בעץ ו/או ערך טבע מוגן שמיועד לשימור/העתקה כתוצאה מתנועת כלים בשטח ו/או העבודה עצמה. העבודות יבוצעו ע"פ מפרטים מתאימים שיוכנו במסגרת מסמכי הביצוע. בתא שטח מס' 401 נמצאת שדרת הברושים מיועדים לשימור כמפורט בתשריט ייעודי הקרקע ובנספח העצים הבוגרים.</p>	
<p>6.18 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.18</p>
<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה מימוש אחד הבאים: א. מימוש בפועל ליישום אמצעי להפחתת הסעת אבק פחם כפי שיאושר על ידי הרשות הסביבתית. שינוי בהוראה זו יהווה סטייה ניכרת מהתכנית. ב. הפסקת פעילות היחידות הפחמיות 1-4 במתחם אורות רבין. 2. שימושי דיג ושייט נחל יהיו באישורי משרד הבריאות, משרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות לפי העניין. 3. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. 4. יש לקבל היתר לפגיעה בערכי טבע לפי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע. 5. תנאי להיתר בניה בייעוד מבני ציבור יהיה הצגת פתרון אקוסטי בשל קרבה לכביש מס 2. 6. תנאי למתן היתר בניה לביצוע מעבר התת קרקעי יהיה תיאום ואישור עם חברת נתיבי ישראל.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

1. זמן משוער למימוש התכנית: תוך 15 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55