

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה

חריש

הנחיות מרחביות לשכונת "המגף" עפ"י תוכנית חריש/1/ב

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה – חריש אישרה בישיבתה מס' 201711 שהתקיימה ביום ח' בתשרי תשע"ח, 28 בספטמבר 2017, את ההנחיות, כפי שנקבעו בנוסח סעיף 145 ד' בחוק התכנון והבנייה (כפי שאושר בתיקון 101 לחוק), שנכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2016. ההנחיות ייכנסו לתוקף בתום 30 ימים ממועד הפרסום של המודעה בעיתון האחרון שבו פורסמה, וישארו בתוקף עד שתתקבל החלטה של הוועדה המיוחדת לבטלן או לשנותן.

בכל מקום שבו נאמר הוועדה או הוועדה המיוחדת בהנחיות אלו, המשמעות תהא מוסד התכנון המוסמך לתת היתרי בנייה.

ההנחיות המרחביות האלה קובעות הוראות בנייה בשכונת "המגף" עפ"י הוראות תוכנית חריש/1/ב ומתייחסות לבניית השכונה.

1	תכנון מרחב ציבורי
1.1	<p><u>תכנון מבנים ומוסדות ציבור:</u></p> <p>א. מבנים ומוסדות ציבור ימוקמו ויתוכננו בהתאם לפרוגרמה שהוכנה ואושרה ע"י הוועדה. הפרוגרמה כוללת את התכליות ואת הנחיות התכנון של המגרשים לבנייה ציבורית.</p> <p>ב. מבנים ומוסדות ציבור יתוכננו ברמה מתחמית, כולל השצ"פים הגובלים במתחם.</p> <p>ג. המרחב הפתוח בבתי הספר ישמש עבור הקהילה גם בשעות אחר הצהריים בהתאם לעיל:</p> <p>1. התכנון של המרחב הפתוח בבתי הספר אמור לאפשר נגישות נוחה לשימוש הקהילה בשעות אלו.</p> <p>2. התכנון ישלב בבתי ספר מגרשי ספורט מקומיים שיהיו פתוחים לקהל הרחב גם בשעות אחר הצהריים.</p> <p>ד. בניית מוסדות חינוך תאפשר צמיחה ותוספות קומות לשלבים המתקדמים יותר של האכלוס, כדי לייעל את השימוש בקרקע ולספק מענה רחוק טווח.</p> <p>ה. בתכנון תינתן אפשרות לשלב בתי כנסת וחדרי קהילה בבתי הספר ובגני הילדים במידת הצורך.</p> <p>ו. תכנון מיקום לחניות אופניים, בדגש על בתי ספר תיכוניים.</p>
1.2	<p><u>חיזוק הקשרים עירוניים:</u></p> <p>א. מיקום כניסות למוסדות ציבור:</p> <p>כניסות לגני ילדים ימוקמו באופן שיקצר מרחקי הליכה ויספק נגישות נוחה למספר מרבי של מבני מגורים בסביבה.</p> <p>כניסות לבתי ספר ומוסדות ציבור אחרים ימוקמו ברחובות בעלי מרכזיות גבוהה יותר.</p> <p>כניסות לבתי הספר התיכוניים ימוקמו ברחוב מרכזי ובקרבה מרבית לתחנות</p>

<p>אוטובוסים ותחבורה ציבורית.</p> <p>ב. חניות כלי רכב ימוקמו ברחובות הפחות מרכזיים, ובאופן המשתלב בסביבה ככל הניתן.</p> <p>ג. אפיון מרחב הליכה רגלית נעים (עצי צל, אופי הגדרות, אופי הבינוי) ברחובות ובמשעולים המזינים את שירותי הציבור.</p> <p>ד. זיהוי ואפיון רחובות שכונתיים בעלי מרכזיות גבוהה: אפיון החזית לרחוב, אופי הממשקים בין השימושים השונים, נטיעות חזיתות ודפנות פעילות לרחוב.</p> <p>ה. ניצול הטופוגרפיה לשיפור הנגישות והשילוביות.</p>		
<p>1.3 המלצות למגרשים משופעים:</p> <p>בחירת אפשרויות לריבוד שימושים בשלב התכנון, כדי:</p> <p>א. לשפר נגישות לשירותי הציבור על ידי יצירת כניסות למגרש הציבורי מהרחוב העליון והתחתון, ויצירת קיצורי דרך על פני פער טופוגרפי.</p> <p>ב. לשפר את איכות השצ"פ באזורים בעלי טופוגרפיה תלולה על ידי שילוב של חלק מהשצ"פ על גג המבנה ליצירת שצ"פ מישורי יותר.</p> <p>ג. ליצור ממשק נעים ונוח יותר לרחוב.</p> <p>ד. לייעל את השימוש בקרקע וליצור הזנה הדדית בין שימושים.</p>	1.3	
	2	חומרי גמר
<p>2.1 קירות:</p> <p>א. קירות חיצוניים למבני מגורים באזורים "מגורים ב'", "מגורים ג'", "דיור מיוחד" ו"מסחר ותעסוקה" יהיו לפי הוראות תוכנית חריש/1/ב.</p> <p>ב. קירות חיצוניים למבני חינוך ומעונות יום ("מבנים ומוסדות ציבור") יהיו בחיפוי אבן טבעית, מלבנית, מסותתת בשורה אופקית בשיעור של 80% משטח פני החזית. הוועדה תהיה רשאית להפחית את היקף החיפוי באבן טבעית עד 60% מפני החזית, אם תשתכנע בכך כדי לשפר את אופן השתלבות המבנה בסביבתו.</p> <p>ג. קירות חיצוניים של מבנים ומוסדות ציבור, בשימושים שאינם מוזכרים בסעיף ב', יהיו בחיפוי אבן טבעית, מלבנית, מסותתת בשורה אופקית בשיעור של 100% משטח פני החזית. הוועדה תהיה רשאית להפחית את היקף החיפוי באבן טבעית עד 80% מפני החזית, אם תשתכנע בכך כדי לשפר את אופן השתלבות המבנה בסביבתו.</p> <p>ד. אבן החיפוי תהיה אחידה בכל המתחם.</p>	2.1	
<p>2.2 גדרות:</p> <p>א. כל מגרש/חלקה יתוחם (בגבול המגרש או בגדרות פנימיות) במעקה בטיחות או בגדר הפרדה דקורטיבית או בקיר אבן נמוך בגובה 40-60 ס"מ ומעליו מעקה. במקרים מסוימים, ניתן לבנות גדרות בנויות בגבול המגרשים שיחופו באבן בחיתוך מלבני בגובה עד 1.5 מ' מפני המדרכה, ללא מעקה. ניתן לכסות את הגדר הקלה בצמחייה או בגדר אחרת לפי פרט שאושר בוועדה בתיאום עם הרשות המקומית. הנחיות נוספות ומפורטות ניתן לראות במסמך</p>	2.2	

<p>”הנחיות מרחביות לעבודות הפטורות מהיתר” שאושר בוועדה.</p> <p>ב. במקרה של הפרשי גבהים בין שטח ציבורי ובין חצר פנימית ניתן להגביה גובה ע”י גדר קלה עד 1.10 מ’ מפני המגרש הגבוה בהתאם לתקן הבטיחות לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ”ה – 1965 (להלן: ”חוק התכנון והבנייה”).</p> <p>ג. גדרות הפונות לשטח מבנים ומוסדות ציבור יהיו לפי סעיף 4.5.2.5 בהוראות תוכנית חריש/1/ב.</p> <p>ד. קירות תומכים לא יעלו מעל 4 מ’ (ראה סעיף 6.3.1 בהוראות תוכנית חריש/1/ב) ויחופו באבן בחיתוך מלבני.</p> <p>ה. גדרות וקירות תומכים בין המגרשים יהיו מחופים באבן בחיתוך מלבני.</p> <p>ו. קירות תומכים הפונים לשצ”פים יחופו באבן בחיתוך מלבני ובהתאם להוראות התוכנית.</p> <p>ז. פרטי הגדרות והמעקות יהיו אחידים בכל המתחם.</p>		
<p>פרגולות:</p> <p>א. באזורי מגורים ב’ ומגורים ג’ : הפרגולות יתוכננו בהתאם לסעיפים 4.1.3.1.2 ו-4.2.3.1.2 בהוראות תוכנית חריש/1/ב. חומרי בניית הפרגולות החורגות מקווי בניין יהיו חומרים קלים ואחידים במתחם, כפי שייקבעו ע”י אדריכל המתחם.</p> <p>ב. שצ”פים : הצורה וחומרי ההצללה בשצ”פים יהיו לפי סעיף 4.7.2.3 בהוראות תוכנית חריש/1/ב.</p> <p>סככת צל :</p> <p>א. התקנת סככת צל תותר בשטחים ציבוריים בלבד (שצ”פים ושב”צים).</p> <p>ב. קירוי באמצעות אריג המגן מפני השמש והשפעת מזג האוויר.</p> <p>ג. גובה הקירוי לא עולה על 3 מטרים, המפתח בין העמודים אינו עולה על 5 מטרים ומשקל הקירוי אינו עולה על 3.5 ק”ג/מ”ר.</p>	2.3	
<p>פתרון אצירת אשפה:</p> <p>א. מתקני אצירת האשפה בכל תחום התוכנית יהיו עמידים, בטיחותיים ומונעי מפגעי ריח, כגון מכלים טמונים או כל פתרון אחר שיאושר על ידי מחלקת התברואה ברשות המקומית.</p> <p>ב. מתקני האצירה יהיו מספר תאים, המאפשרים הפרדה במקור של אשפה לפי מספר זרמי הפרדה.</p> <p>ג. את המסתור המותקן בצמוד לקיר תומך/גדר החלקה יש להשלים בקיר (רגיל או אלמנט טרומי) בגמר אבן, לפי הנחיות תוכנית חריש/1/ב. במקרה שהמסתור מותקן בפנים שטח החלקה ולא בצמוד לגדר או לקיר תומך, ניתן להשתמש באלמנט מתכתי בתיאום עם הרשות המקומית. בכל המגרשים ימוקמו המתקנים בתחום המגרש, בסמוך לכניסה אליו או לכניסה אל החניון שבתחום המגרש. תינתן זיקת הנאה לצורך שימוש במתקני אצירה לכל בעלי הדירות במתחם למרות היותם ממוקמים בתחום מגרש</p>	2.4	

<p>מסוים.</p> <p>ד. מספר מתקני האצירה ייקבע בהתאם לנפח האצירה בפחים הנדרשים ולכמות יחידות הדיור במגרש או לנפח הדרוש עבור שימושים אחרים שאינם מגורים. מספר מתקני אצירה יתוכננו בכל מגרש או לחלופין ניתן יהיה לתכנן במגרש אחד מתקן ומתקני אצירה שישרתו מספר מגרשים סמוכים.</p> <p>ה. בנוסף על מתקני האצירה, יותקנו כלובים לאיסוף פסולת מסוגים שונים המתאימה למחזור, להלן: "כלובי מחזור". כלובים אלה ימוקמו בתחום המגרש, בנישות בקירות שבגבול המגרש עם הרחוב, באפן שיוסרתו כליל מהמגרש שבו הם ממוקמים. תינתן לכל אוכלוסיית היישוב זיקת הנאה לצורך שימוש בכלובי המחזור, למרות היותם ממוקמים בתחום מגרש מסוים.</p> <p>ו. תוכנית פיתוח שהיא חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה תכלול מיקום מתקני אצירת אשפה, לרבות כלובי מחזור.</p> <p>ז. יש לקבל את הוראות מחלקת שפ"ע של הרשות המקומית שבתוקף בזמן הגשת הבקשה ולתכנן עפ"י המפורט בהן.</p>		
<p>שערים:</p> <p>שער במגרשי המגורים ובמוסדות החינוך והציבור יותאם לגדר המתוכננת. השער ייבנה בתחום המגרש ולא יבלוט ממנו החוצה גם כאשר הוא פתוח.</p>	2.5	
<p>תיבות דואר:</p> <p>א. כל מבנה יכלול סימון להצבת תאי דואר.</p> <p>ב. יש להתקין עמדת תיבות דואר המכילה תאים ככמות יחידות הדיור במבנה, ויש להוסיף תא עבור ועד הבית ותא עבור דואר עודף.</p>	2.6	
<p>גינון, צמחייה ונטיעת עצים בכל המגרשים לבנייה:</p> <p>2.7.1 בחנייה על קרקעית יינטעו עצים ביחס של לפחות עץ אחד לכל 5 חניות עיליות.</p> <p>2.7.2 עומק ערוגות מינימלי לצמחייה יהיה 40 ס"מ.</p> <p>2.7.3 יינקטו אמצעים שיבטיחו קליטת עצים נאותה.</p> <p>2.7.4 מערכת ניקוז שטחי גינון במצע מנותק, תהיה מערכת סגורה. אין לנקז על פני השטח.</p>	2.7	
<p>גגות</p>		3
<p>בכל המבנים יותרו גגות שטוחים בלבד.</p>	3.1	
<p>מתקנים טכניים:</p> <p>א. לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג.</p> <p>ב. מתקנים טכניים על הגג, כגון: מזגנים, חדרי מכונות, דודים, קולטי שמש, תאים פוטו-וולטאיים וכדומה, יוסתרו על ידי מסתורים בנויים המחופים בדומה לחזיתות הבניין, תוך הקפדה על השתלבותם בעיצוב המבנה.</p> <p>ג. גובה המסתור לא יעלה על 1.8 מ' מפני הגג.</p>	3.2	

	3.3	<p>ארובות: ארובות למטבחי מסעדות באזורי מסחר ולקמינים ביחידות דיור יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה ויתוכננו באישור איגוד ערים להגנת הסביבה.</p>
	4	<p>פיתוח שטח</p>
	4.1	<p>א. בכל מתחם, כתנאי להוצאת היתר בנייה תוגש תוכנית בינוי פיתוח כחלק בלתי נפרד מהבקשה. התוכנית תכלול ותפרט את הנושאים הרשומים בסעיפים 6.1.1, 6.2.1.1 בהוראות תוכנית חריש/1/ב (סעיף זה מתייחס להוצאת היתר ראשון במתחם ובכל ייעוד קרקע).</p> <p>ב. רחבות לרכב כיבוי אש יהיו בתחום המגרשים.</p> <p>ג. לא יינטעו עצים בעלי נשירת עלים רבה בחצרות הפנימיות בגבול עם הרחוב.</p> <p>ד. אין לשתול צמחייה תלויה ומטפסת במרפסות.</p> <p>ה. סוגי הצמחייה בשטחים הפרטיים והציבוריים הפתוחים יותאמו עם אגרונום לצמחייה האזורית, כך שלא תהיה צמחייה אלרגנית.</p>
	4.2	<p>א. בגבולות החיצוניים של המגרשים הגובלים בשטח הטבעי הפתוח, ייעשה גינון בצמחי בר מקומיים.</p> <p>ב. כל תכנון ופיתוח בנקודות ממשק בין העיר הבנויה לבין השטחים הפתוחים העוטפים את העיר, ייעשה בתיאום עם הגורמים הרלוונטיים (קק"ל, רט"ג, כיבוי אש, ביטחון וכו').</p>
	5	<p>בנייה נלווית</p>
	5.1	<p>א. תתאפשר הדלקת מנגלים בשצ"פים אך ורק במקומות שיוגדרו מראש ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ב. מתקני משחקים במגרשי מגורים, בשצ"פים ובמגרשי מבנים ומוסדות ציבור יותקנו לפי תקן ישראלי ובאישורו של מכון התקנים.</p> <p>שילוט: שילוט הרחובות יהיה נגיש (לפי ת"ת 1918 חלק 4 – שילוט סעיף 2.1.2) (2001) ולפי הוראות תוכנית חריש/1/ב (סעיף 6.5).</p> <p>ג. כל שלט במבני מסחר, משרדים ותעסוקה או בחזית מסחרית במבני מגורים או במגורים, יעוצב עפ"י הנחיות הרשות המקומית התקפות בעת הגשת הבקשה ויאושר ע"י הוועדה המיוחדת.</p>
	6	<p>תקופת בנייה</p>
	6.1	<p>א. גידור אתרי הבנייה: עם קבלת אישור לביצוע עבודות במגרשי בנייה, ולפני תחילת ביצוע עבודה כלשהי במגרש, חלה חובה על היזם/הקבלן לתחום את השטח שבאחריותו בגדר (רצוי אטומה מסוג אסכורית או ש"ע בגובה 2 מ' לפחות). הגדר תמוקם כך שלא תפריע לביצוע קירות הפיתוח בגבול המגרש.</p> <p>ב. שטח התארגנות: בקשה להיתר בנייה בתחום המגרש/המתחם יש לכלול שטח/אתר להתארגנות קבלנים ואגירת חומרי עפר. בהיתר הבנייה ייקבעו אמצעים למניעת הפרעה</p>

<p>סביבתית כגון רעש, אבק, זיהום קרקע ועשן.</p> <p>ג. יש להרטיב את שטח האתר בכל תקופת העבודה, למניעת מטרדי אבק. הרטבת שטח האתר תבצע עם מים שפירים. שימוש במים אחרים מותר באישור מוקדם של משרד הבריאות.</p> <p>ד. לא יבוצעו עבודות בנייה או עבודות הכרוכות בעבודות הבנייה (לרבות תנועת משאיות וכלים) בין השעות 19:00 ל-07:00 למחרת והחל מהשעה 17:00 (בתקופת הקיץ) או מהשעה 15:30 (בתקופת החורף) בערב יום מנוחה ועד לשעה 07:00 ביום שלאחר תום ימי המנוחה.</p> <p>ה. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה פינוי מלא של אתר ההתארגנות.</p> <p>ו. סימון וגידור של עצים לשימור: הסימון והגידור של העצים לשימור שבתוכנית יבוצעו לפי הנחיות ופרטי אדריכל הנוף/אגרונום.</p>		
<u>אזורי מסחר ומגורים, מסחר ותעסוקה, מסחר ומשרדים</u>		7
<p>א. הבקשה להיתר במגרשים עם שימוש מסחרי ותעסוקה תכלול פתרון חיבור נפרד למערכת הביוב של היחידות העסקיות, כולל מיקום שוחת דיגום.</p> <p>ב. שפכים יעמדו בחוקי עזר לשפכי תעשייה.</p>	7.1	
<p>ברשימת השימושים במגרשי מגורים עם חזית מסחרית, במגרשי מסחר ותעסוקה ומגרשי מסחר ומשרדים ייכללו שרותי בריאות, בהתאם לסעיף 4.1.2 ב בתוכנית מפורטת מס' 307-0412684.</p>	7.2	
<u>דירות להמרה</u>		8
<p>א. הדירות להמרה בתחום תוכנית חריש/1/ב מסומנות בנספח הבינוי של התוכנית ומיקומן מחייב.</p> <p>ב. התכליות המותרות בדירות אלה בהתאם לסעיף 4.1.1.2 בתוכנית.</p> <p>ג. כל שינוי בשימוש הדירה דורש הוצאת היתר בנייה, הכולל את השינוי המבוקש.</p> <p>ד. בהתאם למדיניות הרשות המקומית.</p>	8.1	
<p style="text-align: right;">חתימת יו"ר הוועדה:</p> <p>.....</p> <p style="text-align: right;">תאריך:</p>	<p style="text-align: right;">חתימת מהנדסת הוועדה:</p> <p>.....</p> <p style="text-align: right;">תאריך:</p>	