

**הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה**

**חריש**

**הנחיות מרחביות לשכונת "אור המזרח" עפ"י תכנית חריש/א.2.**

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה – חריש אישרה בישיבתה 201701 בתאריך 19 בינואר 2017 את ההנחיות, כפי שנקבעו בנוסח סעיף 145-ד' בחוק התכנון והבנייה (כפי שאושר בתיקון 101 בחוק). ההנחיות ייכנסו לתוקף בתום 30 ימים ממועד הפרסום של המודעה בעיתון האחרון שבו פורסמה, ויישארו 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 "אור המזרח" עפ"י הוראות תכנית חריש/א.2 ומתייחסות לבניית השכונה החדשה.

<b>1.</b>	<b>חומרי גמר</b>	
	<b>א.</b>	<b>קירות:</b>
		<p><b>1.</b> קירות חיצוניים למבני מגורים באזורים "מגורים א", "מגורים ב" ו"מסחר ומשרדים" יהיו לפי הוראות תכנית חריש/א.2.</p> <p><b>2.</b> קירות חיצוניים למבני חינוך ומעונות יום ("מבנים ומוסדות ציבור") יהיו בחיפוי אבן טבעית, מלבנית, מסותתת או נסורה 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><b>3.</b> קירות חיצוניים למבני ציבור שאינם מבני חינוך ("מבנים ומוסדות ציבור") יהיו בחיפוי אבן טבעית, מלבנית, מסותתת או נסורה 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><b>4.</b> אבן החיפוי תהיה אחידה בכל המתחם.</p>
	<b>ב.</b>	<b>גדרות:</b>
		<p><b>1.</b> גדרות בגבול המגרשים יחופו באבן בחיתוך מלבני בגובה עד 1.5 מ' מפני המדרכה (הגובה יימדד מפני החלקה הנמוכה).</p> <p><b>2.</b> במקרה של הפרשי גבהים בין שטח ציבורי ובין חצר פנימית, או בין שתי חצרות, ניתן להגביה את גובה הגדר הקלה עד 1.10 מ' בהתאם לתקן הבטיחות לפי חוק התכנון והבנייה.</p> <p><b>3.</b> גדרות הפונות לשטח מבנים ומוסדות ציבור יהיו לפי סעיף 4.4.2.9 בהוראות תכנית חריש/א.2.</p> <p><b>4.</b> קירות תומכים לא יעלו מעל 4 מ' (ראה סעיף 6.2.2.1 הוראות תכנית חריש/א.2) ויחופו באבן טבעית בחיתוך מלבני.</p> <p><b>4.</b> קירות תומכים הפונים לשצ"פים יחופו באבן טבעית בחיתוך מלבני לפי סעיף 6.2.2.1 ד' הוראות תכנית חריש/א.2. במקרים של הפרשי גבהים יש לדאוג להתקנת גדר קלה עד לגובה של 1.10.</p> <p><b>5.</b> פרטי הגדרות והמעקות יהיו אחידים בכל המתחם.</p> <p><b>6.</b> פרט הגדר הקלה יהיה אטום לפחות 60%. יש להביא את הפרט לאישור כחלק מפרטי הפיתוח בתכנית הבינוי.</p>
	<b>ג.</b>	<b>פרגולות:</b>
		<b>באזור מגורים א' ו-ב':</b>
		פרגולות יתוכננו בהתאם לסעיפים 4.1.2.1 ב' ו-4.2.2.9 ב' בהוראות

<p>תכנית חריש/א/2  חומרי בניית הפרגולות החורגות מקווי בניין יהיו חומרים קלים ואחידים  כפי שייקבעו ע"י אדריכל המתחם.</p>		
<p><b>1. שצ"פים:</b>  צורה וחומרי הצללה בשצ"פים יהיו לפי סעיף 4.6.2.א' בהוראות תכנית חריש/א/2.</p>		
<p><b><u>פתרון אצירת אשפה:</u></b></p> <p>1. מתקני אצירת האשפה בכל תחום התכנית יהיו עמידים, בטיחותיים ומונעי מפגעי ריח, כגון מכלים טמונים או כל פתרון אחר שיאושר על ידי מחלקת התברואה ברשות המקומית.</p> <p>2. בכל המגרשים ימוקמו המתקנים בתחום המגרש, בסמוך לכניסה אליו או לכניסה אל החניון שבתחום המגרש, ומסביבם קיר תוחם מבטון מחופה באבן הזזה לאבן הגדר התוחמת את המגרש.</p> <p>3. 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>4. 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 בעלי הדירות במתחם זיקת הנאה לצורך שימוש בכלובי המחזור, למרות היותם ממוקמים בתחום מגרש מסוים.</p> <p>5. תכנית פיתוח שהיא חלק בלתי נפרד מבקשה להיתר בנייה תכלול מיקום מתקני אצירת אשפה, לרבות כלובי מחזור.</p> <p>6. יש לקבל את הוראות מחלקת שפ"ע של הרשות המקומית שבתוקף בזמן הגשת הבקשה ולתכנן עפ"י המפורט בהן.</p>	<p><b>ד.</b></p>	
<p><b><u>שערים:</u></b></p> <p>שער במגרשי המגורים ובמוסדות החינוך והציבור יותאם לגדר המתוכננת. השער ייבנה בתחום המגרש ולא יבלוט ממנו החוצה גם כאשר הוא פתוח.</p>	<p><b>ה.</b></p>	
<p><b><u>תיבות דואר:</u></b></p> <p>1. כל מבנה יכלול סימון להצבת תיבות דואר.  2. יש להתקין עמדת תיבות דואר המכילה תאים ככמות יחידות הדיור במבנה, ויש להוסיף תא עבור ועד הבית ותא עבור דואר עודף.</p>	<p><b>ו.</b></p>	
<p><b><u>גינון, צמחייה ונטיעת עצים במגרשים למגורים:</u></b></p> <p>1. בכל מגרש יינטעו עצים ביחס של עץ בוגר לכל 50 מ"ר מגרש לפי סעיף 6.2.1.4 בתכנית חריש/א/2.  2. תכנית נטיעות תוגש כחלק מתכנית הבינוי.  3. עומק ערוגות מינימלי לצמחייה יהיה 40 ס"מ.  4. ינקטו אמצעים שיבטיחו קליטת עצים נאותה.  5. מערכת ניקוז שטחי גינון במצע מנותק, תהיה מערכת סגורה. אין לנקז על פני השטח.  6. תכנון וביצוע מערכת השקיה עם דישון יהיו תנאים למתן היתר בנייה.</p>	<p><b>ז.</b></p>	

2.	גגות	
	א.	<p><b>מתקנים טכניים:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג.</li> <li>2. 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.</li> <li>3. גובה המסתור לא יעלה על 1.8 מ' מפני הגג.</li> <li>4. במקרה של גגות משופעים, דוודים יותקנו בתוך חלל הגג. שאר המערכות, אם יהיה בהן צורך, יותקנו על חלק של הגג שיהיה שטוח ויוסתר ע"י מסתור או ע"י חלקי הגג המשופעים.</li> </ol>
	ב.	<p><b>ארובות:</b></p> <p>ארובות למטבחי מסעדות באזור מסחר יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה ויתוכננו באישור איגוד ערים להגנת הסביבה.</p>
3		<p><b>פיתוח שטח</b></p>
		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בכל מתחם, כתנאי להוצאת היתר בנייה תוגש תכנית בינוי ופיתוח שתכלול ותפרט את הנושאים הרשומים בסעיפים 6.1.1, 6.2.1 בהוראות תכנית חריש/2/א (סעיפים אלה מתייחסים להוצאת היתר ראשון במתחם).</li> <li>2. פיתוח שטח יהיה כזה המתחשב בטופוגרפיה הטבעית של המגרש.</li> <li>3. במגרשים פינתיים יש לשמור על צמידות לקו בניין קדמי בשני הקווים הקדמיים, בכדי לשמור על קו רחוב.</li> <li>4. במידת האפשר התכנון יחבר בין המגרשים לבין מעברים בשצ"פ כדי ליצור חיבורים להולכי רגל.</li> <li>5. רחבות לרכב כיבוי אש יהיו בתחום המגרשים.</li> <li>6. העצים שיינטעו במגרשי המגורים ייבחרו מתוך רשימת העצים שאגרונום של הרשות המקומית יעדכן מעת לעת. בכל מקרה, לא תתאפשר נטיעת עצים נשירים בקרבת הגדר הפונה לרחוב.</li> <li>7. במקרים בהם מבני מגורים עם גינות פרטיות הפונות לרחוב, תינטע שורת עצים בוגרים מתוך רשימת העצים שאגרונום של הרשות המקומית מפרסם מעת לעת. העצים יינטעו סמוך לגדר ובמרחק של 5 מטרים האחד מן השני. בין העצים יישתלו שיחי גדר.</li> <li>8. אין לשתול צמחייה תלויה ומטפסת במרפסות.</li> <li>9. סוגי הצמחייה בשטחים הציבוריים הפתוחים יותאמו עם אגרונום לצמחייה האזורית, כך שלא יאפשרו צמחייה אלרגנית.</li> </ol>
4		<p><b>בנייה נלווית</b></p>
		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תתאפשר הדלקת מנגלים בשצ"פים אך ורק במקומות שיוגדרו מראש ע"י הרשות המקומית.</li> <li>2. מתקני משחקים במגרשי מגורים, בשצ"פים ובמגרשי מבנים ומוסדות ציבור יותקנו לפי תקן ישראלי ובאישורו של מכון התקנים.</li> </ol> <p><b>שילוט:</b> שילוט הרחובות יהיה נגיש (לפי ת" 1918 חלק 4 – שילוט סעיף 2.1.2) (2001) ולפי הוראות תכנית חריש/2/א (סעיף 6.6).</p>

<p>3. כל שלט במבני מסחר ותעסוקה או בחזית מסחרית במבנה מגורים, יאושר ע"י הוועדה המיוחדת ויעוצב עפ"י הנחיות הרשות המקומית התקפות בעת הגשת הבקשה.</p>		
<p><b><u>תקופת בנייה</u></b></p>		<p>5</p>
<p>1. גידור אתרי הבנייה :  עם קבלת אישור לביצוע עבודות במגרשי בנייה ושצ"פים, 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 תבוצע באופן שלא תופרע עבודת בניית קירות הפיתוח בגבול המגרש.</p> <p>2. שטח התארגנות :  בבקשה להיתר בנייה בתחום המגרש יש לכלול שטח להתארגנות קבלנים ואגירת חומרי עפר. כמו כן, ייקבעו אמצעים למניעת הפרעה סביבתית כגון רעש, אבק, זיהום קרקע ועשן.</p> <p>3. יש להרטיב את שטח האתר בכל תקופת העבודה, למניעת מטרדי אבק.</p> <p>4. 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 בערב יום מנוחה ומהשעה 15:30 (בתקופת החורף) ועד לשעה 07:00 ביום שלאחר תום ימי המנוחה.</p> <p>5. תנאי לטופס 4 יהיה החזרת השטח לקדמותו לאחר סיום העבודות.</p> <p>6. סימון וגידור של עצים לשימור :  הסימון והגידור של העצים לשימור שבתכנית יבוצע לפי הנחיות ופרטי אדריכל הנוף/אגרונום.</p>		
<p><b><u>אזור מסחר ותעסוקה</u></b></p>		<p>6</p>
<p>1. הבקשה להיתר במגרש עם שימוש מסחרי ומשרדים תכלול פתרון חיבור נפרד למערכת הביוב של היחידות העסקיות, כולל מיקום שוחת דיגום.</p> <p>2. שפכים יעמדו בחוקי עזר לשפכי תעשייה.</p>		

<p>חתימת יו"ר הוועדה :  .....  תאריך : .....</p>	<p>חתימת מהנדסת הוועדה :  .....  תאריך : .....</p>
--	--