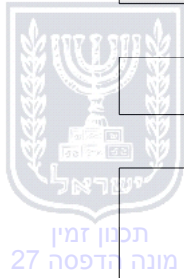


הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0435479

הרחבת שטח למבנים ומוסדות ציבור בכפר גלים



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/05/2017

להפקיד את התכנית

30/04/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המועצה האזורית חוף הכרמל יוזמת תכנית זו במטרה לאפשר הקמת מבנים נוספים הדרושים לבית הספר האזורי, אשר באחריותה בכפר גלים.
כמו כן יותרו מבנים לשירותים לציבור ולרווחת חניכי הפנימיה, סגל העובדים ומשפחותיהם אשר יהיו אינהרנטיים לבית הספר ולכפר.
התכנית גם קובעת מבנה לשימור, מתחמים נופיים ועצים בוגרים לשימור והוראות לגביהם.
בסמוך לגבולות התכנית קיימים עצים בוגרים לשימור, חלקם נכללים במתחמים נופיים לשימור בתכנית כוללת המקודמת לשטח הכפר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת שטח למבנים ומוסדות ציבור בכפר גלים
-----	------------------------	-----------	--

מספר התכנית 303-0435479

1.2	שטח התכנית	7.985 דונם
-----	------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

חוף הכרמל

קואורדינאטה X 196450

קואורדינאטה Y 741375

1.5.2 תיאור מקום

שטח מזרחית לבית ספר הקיים בכפר גלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: כפר גלים

נפה

חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר גלים			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10724	מוסדר	חלק		8-10, 36-37

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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפאג/ 298	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ 298 ממשיכות לחול.	5261	1481	05/01/2004



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				אריאל פרוינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אריאל פרוינד		תשריט מצב מוצע	לא
שימור	רקע		65	13/12/2017	לילך גינת	05/03/2018	סקר תיעוד מקדים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 750		25/02/2018	אריאל פרוינד	25/02/2018	מחייב לעניין סיווג העצים הבוגרים (לשימור, העתקה, כריתה) ובכפוף לאמור בסעיף 6.11	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		25/02/2018	אריאל פרוינד	25/02/2018		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה האזורית חוף הכרמל	עין כרמל	עין כרמל		04-8136214	04-8136295	handasa@hcarmel.org.i

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה האזורית חוף הכרמל	עין כרמל	עין כרמל		04-8136214	04-8136295	handasa@hcarmel.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	חיפה	שד הפלי"ם	15 א	04-8630860	04-8630970	haifatichnun@mmi.gov.il
חוכר				כפר הנוער גלים (ע"ר)	כפר גלים	(1)		04-8577876	04-8573903	Galim-pini@bezeqint.net

(1) כתובת: כפר הנוער גלים

ד.נ. חוף הכרמל 30865.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund.co.il
אדריכל	אדריכל	לילך גינת	85754	מעשה שימור - תכנון וקידום מיזמים	בנימינה- גבעת עדה	(1)		04-6388896		mshimur@gmail.com
מודד	מודד	רמזי קעואר	388	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@017.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 194, בנימינה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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**

הגדלת שטח יעוד מבנים ומוסדות ציבור בכפר גלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע חקלאית, שטח ציבורי פתוח ודרך לשטח מבנים למוסדות ציבור.
- ב. קביעת זכויות בניה, הוראות בניה לתא השטח.
- ג. קביעת תנאים לבניה ופיתוח השטח.
- ד. קביעת מבנה לשימור והנחיות לשימור ולשימור נופי.

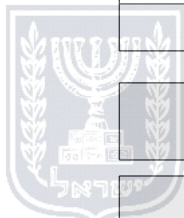
תכנון זמין
מונה הדפסה 27**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	554.8	6.95
קרקע חקלאית	5,853.01	73.30
שטח ציבורי פתוח	1,577.21	19.75
סה"כ	7,985.02	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	7,985.02	מבנים ומוסדות ציבור
100	7,985.02	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מיועד לבית הספר האזורי, לשירותים לציבור ולרווחת חניכי הפנימיה, סגל העובדים ומשפחותיהם, שבילים וחניה. השימושים הנ"ל יהיו אינהרנטיים לבית הספר ולכפר ולא יתפקדו כשימושים עצמאיים (מלבד השימוש לביה"ס של המועצה).
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בשטח המסומן הנחיות מיוחדות לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה כל עוד תחנת התדלוק המצויה בסמוך (בקורדינטות המקורבות 196520,741289) קיימת ופעילה.
ב	שימור בשטח נמצא מבנה לשימור ראה הנחיות בסעיף 6.15 להלן.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
(1) 5	5	4	4	1	2	8	50	105	20	20	65	7985	1	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

מרווח בין הבניינים לא יקטן מ-6 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) דרומי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

א. כללי
היתר הבניה יכלול פירוט אופן הסתרת מערכות תשתית כגון: מערכות מיזוג אויר, דודי שמש, בלוני גז וכו'.

ב. חומרי גמר
חיפוי המבנים יהיה מחומר קשיח בלבד.
בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.

ג. צנרת
לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר.
כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים יעודיים או בחללי גגות הרעפים.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום שטחי "כפר גלים" בהתאם לתקן התקף במועד הוצאת ההיתר.

6.3**בניה ירוקה**

א. תנאי להיתר בניה להקמת בניין קבע בתחום התכנית יהיה הגשת נספח בניה ירוקה, שיוכר על ידי יועץ סביבתי, ויתואם עם מהנדס הועדה המקומית.

ב. היתר הבניה יעמוד בתקנים ל"בניינים ירוקים" שיהיו תקפים בעת הוצאת היתר הבניה.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

לא תותר חלוקה למגרשים בתחום התכנית.
לא יותר רישום מגרשים בבעלות נפרדת.

6.5**חשמל**

1. תנאי למתן 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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

- 2.1 מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
- א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
- ה. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

6.5

חשמל

- ו. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
- ז. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל
- ח. ארון רשת 1 מ'
- ט. שנאי על עמוד 3 מ'

2.2 מציר הקו

- א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'
- ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6

ניהול מי נגר

א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח -

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן :

1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

2 יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.

5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי



ניהול מי נגר	6.6
בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.7
א. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. ב. חיזוק למבנה המוגדר לשימור בתכנית יעשה רק לאחר קבלת דוח והנחיות ממהנדס המתמחה בשימור מבנים. הבקשה להיתר שתוגש לחיזוק מבנה זה תובא לדיון בועדת השימור של המועצה האזורית.	
שמירה על עצים בוגרים	6.8
א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט נספח שמירה על עצים בוגרים, בסימונים של "עץ להעתקה", או "עץ לעקירה", "עץ לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות : ב. עצים לשימור : - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור בתשריט. - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / עצים לשימור יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח, בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן : - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם, בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי, שיחושב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. ה. בנוגע לשמירה על עצים קיימים במתחם, במידה והוחלט להעתיק עצים שסומנו להעתקה בנספח העצים בגלל בניה חדשה או פיתוח שטח במתחם יש להעתיק עצים אלו ככל הניתן בתחום התוכנית.	
פסולת בניין	6.9
לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן :	

6.9

פסולת בניין

1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המוערכת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
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.
4. עבודות שאינן טעונות היתר - נוהל כאמור בסעיפים הנ"ל (1-3) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כריה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.10

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- א. שפכים
איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות.
- ב. ריח
לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.
- ג. פסולת
היתר הבניה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת.
- ד. מיכלי גז
יותר מיכלי גז בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.
מיכלי גז ישולבו בעיצוב הבניין או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי למתחם בו מבוקש ההיתר, שתהווה חלק בלתי נפרד מהיתר בניה ותאושר ע"י מהנדס המועצה והועדה המקומית.
- ב. תכנית הבינוי תיערך בקנה מידה 1:250 ותכלול: העמדת המבנים והמתקנים, מפלסי הקרקע הקיימים והמתוכננים, גובה הבניינים והמתקנים, פריסת גדרות, שטחי גינון, דרכי הגישה, חניה וסדרי התנועה, עיצוב המבנים וחומרי הגמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון, סידורי פינוי אשפה בתחומי המגרש והנחיות לפיתוח השטח.
מספר המבנים ייקבע בתכנית הבינוי, והיא תכלול התייחסות בין היתר לאפשרות לשמר מספר גבוה ככל הניתן של עצים (בנוסף לעצים שסומנו לשימור), שמירה על מרווחים בין הבניינים כמצוין בטבלת הזכויות שבתכנית זו ובהתאם לאופי הכפר ומתן עדיפות לבניה בקומה שנייה, על פני הגדלת התכסית.
כמו כן תנתן התייחסות בתכנית הבינוי למבנה לשימור, למתחם הנופי לשימור הגובל, לעצים הבוגרים וליחס שבין הבניה החדשה ובין המרכיבים לשימור.
תכנית הבינוי תיערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.
- ג. כל עבודה לשימור ושיפוץ של המבנה הקיים לשימור שתדרש במהלך העבודות, או בגין

6.11 תנאים למתן היתרי בניה העבודות, יתבצעו כתנאי להוצאת היתר בניה.	6.11
6.12 תשתיות א. כל קווי התשתית שבתחום תכנית יהיו תת-קרקעיים. ב. ביוב 1. מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב האזורית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב האזורית באישור משרד הבריאות. 2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב האזורית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. ג. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית. ד. ניקוז 1. הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס הוועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. 2. מי הניקוז לא יוזרמו למערכת הביוב. ה. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ו. תקשורת וחשמל מערכת קוי התקשורת והחשמל בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. ז. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. ח. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה האזורית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ט. אנרגיה חלופית על גגות המבנים בתחום התכנית תותר התקנת מתקנים לייצור חשמל מאנרגיה חלופית. תנאי לקבלת היתר בניה להקמת מתקנים כנ"ל יהיה הגשת תכנית עיצוב חזיתות (לרבות חזית חמישית), שתתואם עם מהנדס הוועדה המקומית ותציג אופן הסתרת המתקנים ושילובם במבנה.	6.12



6.13**מבנים קיימים**

יותר מבנים קיימים שאינם עולים בקנה אחד עם הוראות תכנית זו (ושלא סומנו להריסה בתכנית) ובכפוף לכל דין, אך כל בניה חדשה תהיה תואמת להוראות תכנית זו. תוספת בניה למבנה קיים שאינו עומד בהוראות קווי הבניין תתאפשר עפ"י קונטור המבנה הקיים ובכפוף לכל דין.

6.14**היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.15**שימור**

- א. המוזיאון, מבנה מזכירות הכפר במקור הוא מבנה לשימור, אין להרוס או לפגוע במבנה לשימור.
- ב. כל בקשה להיתר לתוספת למבנה לשימור או שינוי של המבנה המצויין לשימור בנספח השימור, תלווה בתיק תיעוד מלא. תיק התיעוד המלא יוכן בהתאם להנחיות הגורם המקצועי בוועדה המקומית ולדרישותיו.
- ג. כל בקשה להיתר הגובלת במתחם הנופי לשימור של שדרת הפיקוסים בגבולה הדרומי של התוכנית ובשדרת העצים לשימור לאורך גבולה המערבי תכלול קביעת קווי בנין המתייחסים לעצים שנקבעו לשימור וקביעת הנחיות להגנתם ובכפוף לאמור בסעיף 6.8.
- ד. יש להגן על המבנה לשימור ועל העצים לשימור בזמן עבודות הבניה החדשות.

7.**ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים מיום אישורה.