

הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0688549

איחוד וחלוקה של מגרשים ביעוד ציבורי, בקמפוס גבעת חביבה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בחלקו הדרומי של קמפוס גבעת חביבה, מטרתה הינה לאפשר הקמת בית ספר התואם את החזון החינוכי-אידאולוגי של המתחם ולייצר סביבה ארגונית נוחה. לשם כך נדרש איחוד למגרשים מס' 500 ו-403, באופן חלקי, משמעות הדבר שתא שטח 403 צומצם בחצי משטחו לטובת תא שטח 500 ביעוד מבנה ציבור. כמו כן התכנית קובעת קו בניין לתא שטח 500 והוראות בינוי, זכויות הבניה המוצעות תואמות את הבינוי הקיים והמתחדש בקמפוס ואת רוחו החינוכית, במסגרת תכנית זו לא נוספו זכויות בנייה למגרש.



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

איחוד וחלוקה של מגרשים ביעוד ציבורי, בקמפוס גבעת חביבה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
351-0688549

שטח התכנית
162.086 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (1), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (6)

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 מנשה-אלונה

202390 קואורדינאטה X

706912 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלקו הדרומי של קמפוס גבעת חביבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות:

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גבעת חביבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10086	מוסדר	חלק		15-16, 18
10089	מוסדר	חלק	1, 28-32	2, 33-34, 37-38, 40

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
351-0099192	500, 403

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/09/2009	5762	5998		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 34 / ב/ 5
07/07/2016	8461	7299	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 351-0099192 ממשיכות לחול.	שינוי	351-0099192
23/02/1989	3651	3679	תכנית זו לא משנה את המפורט בתכנית, וכל יתר הוראות תכנית מ/106 ממשיכות לחול.	ללא שינוי	מ/ 106
16/02/1995	2155	4284	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 232 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/ 232
08/11/2007	459	5735	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/ 343. הוראות תכנית מ/ 343 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ/ 343

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב קום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		יעקב קום		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		יעקב קום		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 22 12/11/2019	יואב מסר	12/11/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		17: 30 15/09/2019	יעקב קום	15/09/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
חוכר	אחר			חבצלת מוסדות תרבות של השומר הצעיר	תל אביב- יפו	(1)		077-4020124		Yaki@arch koum.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גבעת חביבה, ד.ג. מנשה 3785000.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	077-4020124	04-9590521	
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558211	04-9590521	
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	(1)	1	1-599-515-55 0		
בעלים				קיבוץ מענית אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	מענית	מענית		04-6375111	04-6375327	
חוכר	חוכר			חבצלת מוסדות תרבות של השומר הצעיר	תל אביב- יפו	(2)		077-4020124		Yaki@archkoum.co m

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

(1) כתובת: ת.ד 7283.

(2) כתובת: גבעת חביבה, ד.נ. מנשה 3785000.

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	יעקב קום		קום אדריכלים	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124		Yaki@archk oum.com
אדריכל	אדריכל	יואב מסר	0	יואב מסר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	21	03-5285974	03-5281752	ymesser@me sser- architects.co.i l
מודד מוסמך	מודד	עסד עבד אל באסט	611		כפר קרע	(2)		04-6352330		asale10@gma il.com

(1) כתובת: ymesser@messer-architects.co.il

(2) כתובת: כפר קרע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

איחוד וחלוקה של מגרשים צמודים 500 ו-403, קביעת קו בניין והוראות בנייה בחלק הדרומי של קמפוס גבעת חביבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1. איחוד וחלוקה מחדש לתאי שטח 500 ו-403, עפ"י סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה.
2. הגדלת שטחים של תא שטח 500 שנקבעו בתכנית בת תוקף לצורכי ציבור, ע"ח תא שטח 403, כך שגודל תא השטח לצורכי ציבור (500) גדל בכ-50%, עפ"י סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה.
3. קביעת זכויות בניה לתא 500, מסל הזכויות המותרות ללא תוספת זכויות בניה לשטח עיקרי ו/או שירות, עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 6, לחוק התכנון והבניה.
4. קביעת קווי בניין והוראות בינוי, עפ"י סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה.
5. קביעת שימושים בהתאם לשימוש מבנה ציבור, לפי המאושר בתכנית החלה בחלקה.
6. ביטול הוראה בדבר גובה המבנה, מתכנית מאושרת גבעת חביבה סעיף 4.2.2 א', כך שניתן יהיה להקים מבנה בן שלוש קומות מעל פני קרקע לא מעל פני ים, לפי סעיף 62 א' (א) לחוק התכנון והבניה.
7. הגדלת תכסית בתא שטח 500, ביעוד מבנה ציבור, מ 30% ל 60%, עפ"י סעיף 62א(א)9, לחוק התכנון והבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	500
שטח פרטי פתוח	403
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900

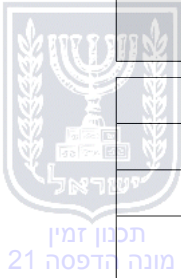
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	2,751.55	1.70
עפ"י תכנית מאושרת	157,720	97.31
שטח פרטי פתוח וחניה	1,614.35	1
סה"כ	162,085.9	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	157,720.53	97.31
מבנים ומוסדות ציבור	3,554.76	2.19
שטח פרטי פתוח	811.14	0.50
סה"כ	162,086.44	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>שטח הכולל בתוכו דרכים וחניונים, אולמות לתערוכות, ספריות, חדר אוכל, בית ספר שדה, מגורי-משתלמים, סדנאות וכיתות לימוד, אולמות לכנסים, שטחים ציבוריים פתוחים, מרכזי ספורט, מזנונים, מרפאה וצרכניה בהיקף של לא יותר מ 100 מ"ר, בריכת שחייה, מגרשי ספורט, פעילות מוזיאונית, חנות לציוד משרדי ושימושי חירום. וכן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קמפוס חינוכי, מכללות, ספרייה, מרכז לשיתוף פעולה בין אוכלוסיות, מרכז העשרה ובידור וכדו'. 2. קמפוס וסדנאות ללימודי אומנות ושימור מורשת האזור. 3. קמפוס לפיתוח טכנולוגי, מרכז לטיפול יזמויות שונות. 4. אולם ומרכז כנסים והדרכות, מרכז הכולל אולמות חדרי הדרכה, מגורי-משתלמים ובית ספר שדה. <p>השטחים אינם ברי הפקעה.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. פעילויות של קייטנות הכוללות את כל השימושים הנלווים והכולל מתחם לפעילות ילדים והורים וספורט אתגרי. 6. קמפוס רפואי - מרכז ללימודי רפואה אלטרנטיבית וסדנאות בריאות. בשטח זה קיימים מתחמים ומבנים לשימור. ראה סעיף 6.9 ו- 6.10.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>שימור</p> <p>סעיף 6.9 שימור - (מהתכנית המאושרת)</p> <p>המבנים המסומנים בנספח השימור ותשריט בסימון של שימור במתחמים וכאתר בודד, הם בניינים או אלמנטים אדריכליים / נופיים לשימור וחלים עליהם הנחיות לשימור כלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. תיאסר כל הריסה של כל המבנים המסומנים לשימור וכן תיאסר כל תוספת בניה במבנה המסומן כ"אתר לשימור". אי עמידה בתנאי זה יהווה סטייה ניכרת מתכנית, עפ"י סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002. ב. כל בקשה להיתר/ שיפוץ/ תוספת למבנה המסומן לשימור בתכנית, יחייב הגשת תיק תיעוד מפורט של המבנה שיערך ע"י אדריכל המתמחה בשימור. הבקשה תועבר לדיון בוועדת השימור של המועצה האזורית, טרם הבאתה לדיון בוועדה המקומית, לצורך קבלת הנחיות והמלצות לשילוב השינוי במתחם. תשמר החזית הראשית של המבנה - במקרה של תוספות. ג. במסגרת מסמך המלצות של תיק התיעוד המפורט, יבחן יישום התוספת/שינוי המבוקשים וכן יינתנו הנחיות לאופי הארכיטקטוני בנושא היקפי הבניה, חומרי הגמר, טכנולוגיית הבניה ועוד. ד. הבקשה להיתר תכלול את העמדת המבנים הגובלים עם המבנה בכל צדיו, וכן תציג את השתלבות התוספת/השינוי המוצעים עם המבנים והשימושים הקיימים, עם פיתוח השטח הקיים סביבם, עם מערך השבילים והנגישות למבנים, חניה, מתקני תשתית וגדרות. ה. תיק התיעוד של כל מבנה לשימור יכלול גם את תיעוד הצמחייה והפיתוח הנופי הגובל. התכנית תכלול הנחיות לשימור הצמחייה, אופי מרכיבי הפיתוח, עמודי שילוט, תאורה וכדומה. ו. בניה חדשה במתחם שבו אתר/ים לשימור, תבוצע בהתאם לטבלת השטחים ולהנחיות הבינוי המותרות בתא השטח ובייעודי הקרקע. לא תותר תוספת קומות מעל לגובה הקומות הקיימות במתחם לשימור במצב המאושר בעת הפקדת התכנית. במקרה ובמבנה לשימור שמותר לערוך בו

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>שינויים קיימות רק 2 קומות ובמתחם קיימות יותר קומות, יש להביא להחלטת הוועדה לשימור במידה ויתבקש לבצע תוספת קומה שלישית ואילך.</p> <p>ז. לא תוקמנה גדרות סביב מבנים ו/או אלמנטים המיועדים לשימור.</p> <p>ח. כל בניה חדשה או תוספת בניה באזור המוגדר כ"מתחם לשימור" באזור זה, מחייבת הכנת תכנית בינוי בק"מ 1:250 אשר תובא לאישור הוועדה המקומית או המחוזית. תכנית הבינוי והשימור תכלול את הנחיות השימור המפורטות, העמדת מבנים, גבהים, שימושים, גישה לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות והנחיות לשימור מבנים וצמתיה. פיתוח השטח באזור זה יעשה בהתאם למסורת הנהוג הקיים ולא תותר בו הקמת חומות וגדרות.</p> <p>ט. רשימת מבנים ואלמנטים לשימור:</p> <p>המבנים והאלמנטים המפורטים בסקר תיעוד מקדים לשימור מבנים או מסמך המלצות לשימור, המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>י. חיזוק מבנים לשימור ומבנים ללא תוספת בניה, על פי תמ"א 38 יעשה על פי סעיף 6.12 (מהתכנית המאושרת) בהוראות תכנית זו במקביל להוראות השימור.</p> <p>יא. סידור לאנשים עם מוגבלויות יעשה על פי סעיף 6.14 (מהתכנית המאושרת) בהוראות תכנית זו במקביל להוראות השימור ולהקלות אפשרויות הנבחנו לצורך התאמה למבנים לשימור.</p> <p>יב. הנחיות פיקוד העורף יעשו על פי סעיף 6.16 (מהתכנית המאושרת) בהוראות תכנית זו במקביל להוראות השימור.</p> <p>יג. לא תוקמנה גדרות סביב מבנים ו/או אלמנטים המיועדים לשימור.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>סעיף 6.10 שימור - (מהתכנית המאושרת)</p> <p>הוראות השימור מתייחסות למתחמים ולמבנים/אתרים בתוך המתחמים ו/או מבנים בודדים שאינם במתחם.</p> <p>- מתחמים לשימור מסומנים בנספח השימור ובתשריט בסימון של מקווקו סגול או ירוק. בתוכם מספר בתוך אליפסה המסמן את מספור המתחם.</p> <p>- מספר מתחמים יכולים להיות חלק מתא שטח אחד או יותר.</p> <p>- מתחם לשימור מסומן במקווקו סגול.</p> <p>- מתחם לשימור נופי מסומן במקווקו ירוק.</p> <p>- המבנים המסומנים במעוין אדום משולב עם ריבוע ובתוכו מספר בסימון שתי ספרות הנם אתרים המסומנים לשימור בנספח השימור ובתשריט.</p> <p>הוראות לשימור מבחינות בין אתרים שלא ניתן לבצע בהם שינויים לאתרים שניתן לבצע בהם שינויים:</p> <p>אתר לשימור:</p> <p>אתר היסטורי שיש בו ערכים לשימור על פי עקרונות השימור.</p> <p>האתר ישמר במלואו ללא תוספות ושינויים מבניים לבד ממצב פיסי המהווה סכנה לשימוש. התערבות בינוי היא עבור החזרת האתר / מבנה לכשירות תפקודית מבנית מקורית. יידרש תיק תיעוד מפורט ואישור תכניות האתר / מבנה לשימור.</p> <p>אתר לשימור עם אפשרות לשינויים:</p> <p>אתר היסטורי שיש בו ערכים לשימור על פי עקרונות השימור.</p> <p>האתר יישמר אך יותרו שינויים שאין בהם כדי לטשטש את האותנטיות שלו. המידתיות תבחן באמצעות אנשי מקצוע מומחים בנושאי שימור בוועדות התכנון. יידרש תיק תיעוד מפורט ואישור תכניות האתר / מבנה ביחס למבנה המקורי.</p>

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

התכנית הקיימת בגבעת חביבה שומרת על המקום לאור צורתם המקורית של מרבית המבנים. גם במבנים שבוצעו תוספות, נשמרה צורת המבנה הראשי שאליו התווספה התוספת באופן שלא פגע פגיעה במקור ובחזיתו הראשית.

מתחם מספר 1 כולל את האתרים הבאים :

01 : מגדל המים (אתר לשימור).

02 : קומפלקס הספרייה והמבנים המצורפים אליה.

03 : בית כיתות על שם ברוך ילין.

04 : בית כיתות על שם עבד אל עזיז אל זועבי.

05 : בית צבי לוריא.

06 : מכון יהודי ערבי.

07 : יד יערי.

08 : שלושת מבני "בית מורשת"- מוזיאון.

הוראות מיוחדות למתחם זה :

מגדל המים על פי תיק התייעוד הינו נקודת ציון לגבעה לאור העובדה ההנדסית שמגדל המים צריך להיות בנקודה הגבוהה ביותר, מותר להקים מבנה או מבנים במרחק של 7 מטרים ממגדל המים.

מתחם מספר 2 (מתחם נופי) כולל את האתר הבא :

09 : אנדרטת גבעת חביבה. (אתר לשימור).

האתר ממוקם בשפ"פ וחלות עליו ההנחיות לפי סעיף 4.4 (מהתכנית המאושרת) בהוראות התכנית.

מתחם מספר 3 כולל את האתרים הבאים :

10 : חדר האוכל הבריטי.

11 : האנגר בריטי.

12 : מבנה בריטי.

מתחם מס' 4 כולל את האתרים הבאים :

13 : צריף בריטי (הועתק למקומו הנוכחי) (אתר לשימור).

14 : מבנה בריטי.

מתחם מס' 5 כולל את האתרים הבאים :

15-18 : מגורי מרצים שנות ה-50. (אתרים לשימור).

הוראות מיוחדות למתחם זה :

ארבעת המבנים המסומנים בסימון לשימור מהווים את הבתים הראשונים של המרצים משנות ה-50.

צורתם ותכסיתם נותרה כפי שהיא תוכננה במקור. מבנים אלה נמצאים בסמוך לכניסה הקיימת ומהווים חלק מתבנית נוף ארוכת שנים המאפשרת ויסטה לכיוון מרכז הסמינר ואזור המגורים הצפוני. מבנים אלו הנם לשימור ללא אפשרות לתוספות.





מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>מתחם מס' 6 כולל את האתרים הבאים : 19-21 : מגורים שנות ה-50. מבנים בעלי שתי קומות.</p> <p>מתחם מס' 7 כולל את האתרים הבאים : 22 : מבנה סדנה 23 : מבנה מגורים בעל שתי קומות.</p> <p>מתחם מס' 8 כולל את האתרים הבאים : 24-30 : מבני מגורים בעלי שתי קומות.</p> <p>מתחם מס' 9 כולל את האתרים הבאים : 31-34 : מבני מגורי סטודנטים.</p> <p>מתחם מס' 10 כולל את האתרים הבאים : 35-37 : מבני מגורי סטודנטים.</p> <p>מבנה מס' 38 האנגר בריטי.</p>	
	<p>ג קווי בנין</p> <p>א. קו בניין קדמי 4.0 מ', לכיוון הכביש. ב. קו בניין צידי בין המגרשים הינו 0 מ'. ג. קו בניין צידי שאינו בין המגרשים הינו 3.0 מ'. ד. קו בניין אחורי 5.0 מ'.</p>
שטח פרטי פתוח	4.2
<p>נועד לגינון, נטיעות, העברת תשתיות תת קרקעיות ודרכי ניקוז. בשטח זה לא תותר בניה למעט, גינון, שבילים, מתקני נוי, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז ודרכי שירות.</p> <p>שטח פרטי פתוח עם סימונים של חניה - שטח שנועד לחנית כלי רכב, משולב בגינון, מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>	
	4.2.1 שימושים
	4.2.2 הוראות
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.3
	4.3.1 שימושים
	4.3.2 הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(3) 5	(3) 4	(3) 0	(3) 3	1	(2) 3	16.5	60	(1) 4750			950	3800	4354	500	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. ניתן יהיה לנייד זכויות בניה ממעל הקרקע לתת הקרקע, ללא שינוי בסך הזכויות המוצעות בטבלה זו.

ב. ניתן יהיה להקים ביתן שומר בקו בניין אפס לכיוון החנייה בתא שטח 403 ולכיוון הדרך המאושרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתכנית מאושרת 351-0099192 סך השטחים המותרים שנתרו לבנייה בתאי שטח 501-503 הנם: 33,672 מ"ר עיקרי ו- 17,786 מ"ר שרות.

(2) לא כולל מתקני גג.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תכנית בינוי**

תוגש תכנית בינוי יחד עם בקשה להיתר בניה, לגבי מבני הציבור. תכנית הבינוי תוגש בקניימ 1: 250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישות למבנים, הסדרי חנייה, ניקוז השטח, טעינה ופריקה התווית דרכים, חתכים, מפלסים, התייחסות למתחמים לשימור נופי וכן למבנים ולאמנטיים בנויים המיועדים לשימור וכו'.

6.2**עיצוב אדריכלי**

חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבכה וכולל המכניס על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית.

א. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה לאמנטיים חיצוניים של מתקני מיזוג האוויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הבניין.

ב. לא תותר התקנת שלטי פרסום בתחום התכנית.

ג. קולטי שמש - קולטי שמש ישולבו בבניין.

בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג.

בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.

6.3**עתיקות**

המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה לתאי שטח בהתאם למצויין בתשריט.

ב. יוכן תשריט חלוקה למרכי רישום ע"פ תאי השטח האמורים לעיל.

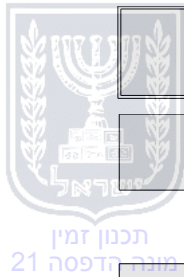
ג. לאחר אישור תכנית זו, יש להעביר תשריט חלוקה לצורכי רישום לאישור רשויות התכנון, מונה הדפסה 21, ולרשומו בלשכת רשם המקרקעין על פי חוק.

6.5**ביוב וניקוז**

א. יש לדאוג להחדרת מי נגר עילי ופתרון הניקוז יהיה בכל מגרש בתחומו.

ב. תנאי לקבלת היתר בניה, תיאום וקבלת אישור של מחי הניקוז של הרשות ו/ או מהנדס המועצה.

6.5	ביוב וניקוז
<p>ג. ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האיזור, תוך הפרדה מלאח ביו מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב, תוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>ד. רצועת המוביל המסומנת בתשריט התכנית המאושרת (תחום חילחול) ובשל העובדה שתחום התכנית חופפת לתחום ניקוז המוביל הארצי יחול איסור על אחסנת בעלי חיים, אחסנת דלק ותוצריו, אחסנת חומ"ס וחומרים הדורשים היתר רעל, איסור הקמת תחנות דלק. לא תותר השקייה במי קולחין. מערכות הביוב יבוצעו בהתאם לסטנדרט מקורות. תנאי למתן היתר בניה תיאום וקבלת אישור מקורות.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית, שדרוג צנרת הביוב ושדרוג תחנת השאיבה לשפכים שבתא שטח 600, מהתכנית המאושרת הכל בהתאם לנספח הביוב של התכנית המאושרת ובתוספת מתקן לטיפול קדם לתחנה.</p> <p>ו. בתחום רדיוסי מגן של קידוחי מי שתייה קווי הביוב יהיו מסוג HDPE 100 ושוחות ביוב מונוליטיות או שוות ערך.</p>	
6.6	היטל השבחה
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

