

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 351-0908558

מ/מק/179-להבות חביבה- מבני ציבור

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

תכנית מפורטת

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

בקיבוץ להבות חביבה מצויות חטיבות קרקע המיועדות לצרכי ציבור על פי תכנית מ/393 א'. במרכז הקיבוץ בתא שטח 840 ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבורי' מצויים מוסדות הקהילה ומבני ציבור של הקיבוץ. בהתאם לתכנית מ/393 א' השימושים המותרים הם: הקמת והפעלת מבני חינוך, בריאות, שרות ותרבות, מתקני משחקים ונופש פעיל לשימוש חברי המשק והקהילה. בחלק הצפון מערבי של הקיבוץ, בסמיכות לכביש הכניסה, בתא שטח 870 קיים מתחם ביעוד 'מבני ציבור לחינוך' המיועד על פי התכנית למבני חינוך, הרחבת פעילות בתי הספר הקיימים, כולל מועדונים, מתקני ספורט, ספריות כיתות לימוד ושימושים דומים. התכנית מציעה החלפה בין תא שטח 870 לתא שטח 840A, כך שבתא שטח 870 יתאפשרו שימושים ותכליות התואמים להגדרה המרחיבה יותר של 'מבנים ומוסדות ציבורי'. כמו כן מוצע חיבור תחבורתי (כהרחבת דרך מאושרת) של המתחם מצידו הצפוני, וחיבור נוסף לאזור התעסוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מ/מק/179-להבות חביבה- מבני ציבור

מספר התכנית 351-0908558

1.2 שטח התכנית 29,427 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (2), 62 א (4), 62 א (4א), 62 א (א) 62 א (6), 62 א (9)

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

מנשה-אלונה	מרחב תכנון מקומי
201000	קואורדינאטה X
700300	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ להבות חביבה מצוי מערבית לכביש 6, באזור הדרומי של מוא"ז מנשה.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות:

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8919	מוסדר	חלק		6-7, 10, 13

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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/06/2014	5817	6810	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/393 ממשיות לחול	שינוי	מ/393 א



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 01 02/09/2021	ערן מבל	02/09/2021		1: 1250	רקע	תשריט התכנית
לא		17: 03 16/02/2021	ערן מבל	16/02/2021		1: 1250	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
	פרטי	איל דביר		קיבוץ להבות חביבה	להבות חביבה	(1)		04-6368606	04-6369930	asakim@l-h.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ להבות חביבה ד.ג. חפר.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איל דביר		קיבוץ להבות חביבה	להבות חביבה	(1)		04-6368606	04-6369930	asakim@l-h.org.il

(1) כתובת: קיבוץ להבות חביבה ד.ג. חפר.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים (1)	15	04-8630938		

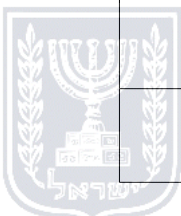
(1) כתובת: קרית הממשלה חיפה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833704	eran@mebela rch.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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**

הסדרת יעודי קרקע של שטחי ציבור ע"י איחוד וחלוקה ומתן הוראות לבינוי עתידי

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א) איחוד וחלוקה תכנוני בין שטחי ציבור ע"פ תכנית מאושרת מ/מ-393 א' - 'מבנים ומוסדות ציבורי' (תא שטח 840 A) לימבנים ומוסדות ציבור לחינוך' (תא שטח 870). לפי ס' 62(א) א' 1.
- ב) הארכת דרך כך שתתאפשר כניסה נוספת למתחם וחיבור תחבורתי לאזור התעסוקה הגובל לפי ס' 62(א) א' 2.
- ג) שינוי תכנית מ 35% ל 40%. לפי ס' 62 (א) א' 9.
- ד) תוספת קומה, שינוי גובה מבנים (מ-2 קומות ל 3 קומות ומ-10 מ' ל-12 מ'), לפי ס' 62 (א) (א) 4 (א).
- ה) שינוי קו בנין לפי ס' 62 א' (א) 4.
- ו) שינוי חלוקת שטחי הבניה בתכנית מאושרת מ-393/א' בהתאם לס' 62 א' 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	840A, 840B, 870
שטח ציבורי פתוח	951, 666, 665, 648, 602
דרך מאושרת	901
דרך מוצעת	950

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	901
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	666, 665
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	901
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	951
להריסה	דרך מאושרת	901
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	870
להריסה	שטח ציבורי פתוח	951, 666, 665, 602
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	901
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	950
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	840A, 840B, 870
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	666, 648, 602

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	12,310	41.81
מבנים ומוסדות ציבור	7,390	25.10
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	6,010	20.41
שטח ציבורי פתוח	3,730	12.67
<b>סה"כ</b>	<b>29,440</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	12,303.59	41.81
דרך מוצעת	60	0.20
מבנים ומוסדות ציבור	13,397.02	45.52
שטח ציבורי פתוח	3,668.48	12.47
<b>סה"כ</b>	<b>29,429.1</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בתא שטח 840A יותרו השימושים הבאים:                      הקמת מבני חינוך להרחבת פעילות בתי הספר הקיימים כולל מועדונים, מתקני ספורט, ספריות, כיתות לימוד ושימושים דומים, שטחי שרות, חניות ודרכים פנימיות. שטחים אלו אינם ברי הפקעה.</p> <p>בתאי שטח 870 ו-840B יותרו השימושים הבאים:                      הקמת והפעלת מבני חינוך, בריאות, שרות ותרבות, מתקני משחקים ונופש פעיל לשימוש חברי המשק והקהילה. האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, שבילים להולכי רגל ולאופניים, מצללות, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה.                      השטח יהיה בר הפקעה ע"י הרשות המקומית ע"פ הוראות ס' 188 לחוק התכנון והבניה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי בינוי למתחם המוגדר בדרכים או יעודי קרקע שונים - יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר בניה.                      2. הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:250. בתכנית יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, תחנות טרנספורמציה, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.                      3. תנאי למתן היתרי בניה בתא שטח 840A יהיה בהתאם לסעיף 4.1.2 ה' - שימור.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>פתרונות חניה בתחום המגרש או חניונים ציבוריים. דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבניה. פתרונות החניה יהיו על פי תקן בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים בעלי יכולת עמידות גבוהה</p>
ד	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1) יותר לנייד זכויות בניה של שטחים עיקריים מתא שטח A 840 לתאי שטח 870 בהיקף שלא יעלה על 1200 מ"ר.                      2) תאים פוטו וולטאים                      א. התקנתם תתאפשר בכפוף להוראות תלמ"א 10/ד"10 או על פי כל דין.                      ב. תתאפשר התקנתם על גגות קיימים של מבני ציבור.                      ג. מתקנים פוטוולטאים יותקנו על גגות משופעים וצמוד לשיפוע הגג ועל גגות שטוחים באופן שלא ייראו בסביבה הנצפית.</p>
ה	<p><b>שימור</b></p> <p>הוראות שימור לתאי שטח A 840:                      1. כל בקשה להיתר/שיפוץ/תוספת למבנה במתחם לשימור בתכנית תחייב הגשת תיק תיעוד של המבנה שייערך על ידי אדריכל מתמחה בשימור או מומחה לשימור. הבקשה תועבר לדיון בוועדת השימור של המועצה האזורית, טרם הבאתה לדיון בוועדה המקומית, לצורך קבלת הנחיות לשילוב השינוי במתחם.</p>



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>2. בסמכות הוועדה לשימור לקבוע הנחיות למתן היתר הבניה. כמו כן, בסמכות הוועדה לקבוע אם אכן יבוצע שימור למבנים.</p> <p>3. כל פעולת שימור שתבוצע במתחם לשימור תבוצע בהתאם לתיק התיעוד. בסמכות הוועדה לשימור, בטרם הדיון בוועדת התכנון והבניה לקבוע את אופי השימור בהתאם להתפתחות ההסטורית ושלבי הבניה לאורך השנים מיום הקמת המבנים.</p> <p>4. במסגרת ההמלצות לשימור של תיק התיעוד המפורט, ייבחן יישום התוספות/שינוי המבוקשים וכן יינתנו הנחיות לאופי הארכיטקטוני בנושא הבנייה והיקפי הבניה, חומרי הגמר, טכנולוגיות הבניה וכו'.</p> <p>5. הבקשה להיתר בניה תכלול את העמדת המבנים הגובלים עם המבנה/המבנים המיועד לתכנון בכל צידיו, תציג את השתלבות התוספת/ השינוי המוצעים עם המבנים והשימושים הקיימים בשילוב הפיתוח המוצע סביבם, כולל מערך שבילים, נגישות למבנים, חניה, מתקני תשתית ועוד.</p> <p>6. תיק התיעוד של כל מבנה יכלול גם הנחיות לשימור אופי מרכיבי הפיתוח, שילוט תאורה וכו'.</p> <p>7. בניה חדשה במתחם הגובל במבנה לשימור תבוצע בהתאם להנחיות ולסעיף מגבלות בניה על פי טבלת השטחים בתקנון זה.</p> <p>8. יעוד המבנים במתחם לשימור יהיה לצרכי ציבור, תרבות או מסחר בדגש הסטורי-מקומי.</p> <p>9. לא תוקמנה גדרות סביב מבנים ו/או אלמנטים המיועדים לשימור, למעט מרכיבי בטיחות נדרשים.</p> <p>10. מטרת שימור המתחם הינו לשמר גם את השטח הפתוח הקיים בין הבניינים, כולל שימור נופי קיים של עצים בוגרים וצמחיה ותיקה. בתכנון עתידי יש לבחון את התכנון המוצע, כך שישמור את אופיו של המרחב הקיים בין המבנים, בשילוב עם הצמחיה, השבילים והפיתוח האופייניים למרחב הציבורי הפתוח בקיבוץ.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>מיועד לגינון ציבורי, מצללות, מגרשי משחקים ונופש פעיל, פינות ישיבה, מעבר תשתיות בתת הקרקע, תעלות ניקוז תת קרקעיות (תעלות ניקוז פתוחות, ככל שידרשו, ימוקמו במגרשים לבניו ובשולי הדרכים).</p> <p>באזור השצ"פ לא תותר בניה, למעט תחנות טרנספורמציה קיימות, מקלטים קיימים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>זכות מעבר לרכב</b> בתא שטח 951 יותר מעבר לרכב</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b> תכנון השצ"פים יבטיח בין השאר קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. בתאי שטח 666 ו 665 : שטח לגינון ציבורי בו ניתן יהיה להשתמש לצורך מרכיבי בטחון. השטח יכלול גדר, קו תאורה, דרך היקפית לצורך התווית דרך לרכב בטחון. הקמת הדרך תהיה בסדר הבא : הקמת גדר, קו תאורה במרחק 1.5 מ' (כלפי פנים הישוב) ובמרחק של 1.5 מ' נוספים דרך בטחון סלולה אספלט ברוחב 5 מ'. בתחום הדרך ניתן יהיה להעביר תשתיות מים לכיבוי אש וביוב.</p>



<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטחי דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות וריהוט רחוב. תשתיות שיועברו בתחום הדרך יהיו תת קרקעיות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטחי דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות וריהוט רחוב. תשתיות שיועברו בתחום הדרך יהיו תת קרקעיות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות				
קדמי										
(1) 5	(1) 5	(1) 5	40	60	20	40	6000	870	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 5	(1) 5	40	60	20	40	6000	840A	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 5	(1) 5	40	60	20	40	1390	840B	מבנים ומוסדות ציבור	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:

יותר ניווד שטחי בניה עיקריים בין תאי השטח 840A ל 870 בהיקף שלא יעלה על 1200 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יתאפשר קו בנין 0 בין מבני ציבור סמוכים ובין מבני ציבור לשצ"פ גובל, באישור הוועדה המקומית.

## 6. הוראות נוספות

6.1

## הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

(א) תכנית בינוי

תכנית בינוי ופיתוח לכלל מתחם בשלמותו או לחלק ממתחם בתאום עם הוועדה המקומית - בהתאם לחלוקת מתחמים ולשלבי ביצוע, תכנית הבינוי תוכן לפני פיתוח המגרשים תאושר ע"י מהנדס הוועדה כתנאי להוצאת היתר בניה.

תוגש תכנית בינוי יחד עם בקשה להיתר בנייה, לגבי מתחמים לבינוי חדש.

תכנית הבינוי תוגש בקני"מ 1:500 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, טעינה ופריקה, התווית הדרכים חתכים, מפלסים וכו'.

תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט, פירוט חומרי הגמר והגווונים של אלמנטי פיתוח וכד'.

לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

(ב) תכנית פיתוח

תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה.

התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בנייה.

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

ג) תנאי להיתר בניה יהיה נספח עצים ואישור פקיד היערות.

ד) פיתוח סביבתי

1. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

ה) נגר עילי

ניקוז המגרשים יהיה על בסיס עקרונות ניקוז משמר נגר, שיקבעו בתכנית ניקוז, תוך

התייחסות לסעיפים הנ"ל ( עפ"י תמ"א 4/ב/34 סעיפים 2.3.2-2.3.3-2.3.4 שפורטו בסעיף 6.1 - תנאים להיתר בניה):

1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

האמור אינו חל על מגרשי המגורים בהם טיפול במי נגר עילי ייעשה בתוך תחומי המגרש.

2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשמושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים

<p align="center"><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.1</b></p>
<p>פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>לצורך שימור מי נגר עילי באופן מיטבי:</p> <p>אזורי השצ"פים המגרשים ומוצאי הניקוז יוגדרו כאזורים לשימור, קליטה וניצול נגר עילי לצורך החדרה והעשרת מי התהום.</p> <p>השטחים המיועדים להחדרה יהיו מחלחלים - יכוסו בגיבון או חומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף וכו').</p> <p>שימור הנגר במגרשים יתבצע בהתאם להנחיות המדריך לתכנון ולבניה משמרת נגר עילי (2004). מפלס רצפת המבנה (גובה 0.00) לא יפחת מ- 25 ס"מ, מעל גובה הפיתוח במגרש.</p> <p>פיתוח המגרש יהיה כזה המאפשר השהיית מים לצורך חלחול וגלישת עודפים לכיוון הכבישים. ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב, תוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ומי תהום.</p> <p>תכנון דרכים וחניות ישלב ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.</p> <p>היתר בניה בתחום התכנית יותנה בקיומן של תשתיות מתאימות בשטח ובקיבולת מתאימה.</p> <p>תנאי להיתר בניה בשטחים בהם נידרש פינוי אסבסט, יתבצע פינוי זה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - הטמעת מרכיבי הניקוז בהתאם להנחיות נספח הניקוז של תכנית מ/393 א'.</p>	
<p align="center"><b>תחזוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.2</b></p>
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p align="center"><b>עתיקות</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>א. על מקרקעין שבתכנית המצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז, יחולו ההוראות הבאות המפורטות בסעיפים ב' ה'.</p> <p>ב. 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>ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראת חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. 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 align="center"><b>חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>א. כל מגרשי החניה שאינם מקורים, המשרתים את כל סוגי התכליות ובכל שטח התכנית, ייחופו בחומרים נקבוביים וחדירים למים (ככל שאין בינוי בתת הקרקע).</p>	

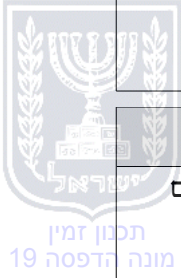


<p><b>6.4 חניה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>ב.במשטחי חנייה שאינם מקורים יבוצעו נטיעות של עצים רחבי צל, בהתאם לתכנית פיתוח נופית שתוגש כחלק מהבקשה להיתר.</p>	
<p><b>6.5 תשתיות</b></p> <p>כל התשתיות בתחום התכנית קווי חשמל ותקשורת, מים וביוב, גז ודלק יהיו תת-קרקעיות. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. מערכת תקשורת: - מערכות תקשורת בזק תהיה בתשתיות תת-קרקעיות, יוקמו פילרים בנישות בנויות וכנדרש. - מערכת טלוויזיה בכבלים תהינה תת-קרקעיות. - במידה ותידרש תוקם מערכת קריאת מוני מים והתשתיות יהיו תת-קרקעיות. מערכת תאורה: תוקם מערכת תאורה ע"י עמודי תאורה כנדרש, התשתיות תהינה תת קרקעיות</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p> <p>(1) יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. (2) מרזבי המבנים יופנו לעבר נקודה נמוכה במדשאות ובשטחים הפתוחים בין המבנים או לעבר אמצעי הויסות או החדרת הנגר. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. (3) השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. חתכי הרחוב יתוכננו עם רצועות גינון אליהן יופנה הנגר מהכביש ומהמדרכות. (4) תכנון דרכים וחניות ישלב ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, יקטין ככל האפשר משטחים קשיחים.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. א. שאר השטחים הציבוריים יירשמו על שם האגודה. ב. תשלום פיצויים בגין הפקעת שטחים עפ"י תכנית זו במידה וייפסקו, ישולם עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.8</b></p>

<p><b>6.9 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש</p>	
<p><b>6.10 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>הוראות בנושא קרינה: המרחק בין תחנות השנאה לבין מוסדות ציבור ומבנים אחרים בהם קיימת שהיה ממושכת של אנשים, מתקנים כגון מתקני משחק, ספסלים ופינות ישיבה בשצ"פ, יהיה לפחות 10 מ'. הקמת תחנות השנאה תותנה בהכנת סקר קרינה ואישורו על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון כרמל.</p>	
<p><b>6.11 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>סילוק פסולת עפר ובניה טיפול בחמרי חפירה, חציבה ומילוי : (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 : קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפני פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). (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. (2) חובת גריסה : היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. (3) חפירה, חציבה ומילוי : בקשה להיתר בניה תציג פתרון לאיזון בין חפירה, חציבה ומילוי. בהעדר איזון - 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 אינרטיית. הועדה המקומית - רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה, ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. (4) עבודות שאינן טעונות היתר : נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר, על ידי הועדה המקומית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p><b>6.12 קולטי שמש על הגג</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג משופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.</p>	
<p><b>6.13 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>תנאי לאישור התוכנית הינו תאום עם פקיד היערות</p>	
<p><b>6.14 שימור</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>כל בניה חדשה באזור המוגדר כ'מתחם לשימור' תהיה בצפיפות, גובה, פרופורציות וחומרים המתאימים לבניה המקורית הקיימת. כל תוספת בניה באזור זה מחייבת הכנת תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 אשר תובא לאישור הוועדה המקומית.</p>	



<p><b>שימור</b></p> <p>תכנית הבינוי והשימור תכלול את הנחיות השימור המפורטות למבנים המיועדים לשימור, העמדת המבנים, גבהים, שימושים, גישה לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות והנחיות לשימור מבנים וצמחיה. פיתוח השטח באזור זה ייעשה בהתאם למסורת הנוי הקיבוצי ולא תותר בו הקמת חומות וגדרות.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א) על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p>	<p><b>6.15</b></p>
<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b></p> <p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/ 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	<p><b>6.16</b></p>
<p><b>חשמל</b></p> <p>איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיליים חשופים 3.00 מ'</p> <p>בקו מתחם נמוך עם תיליים מבודדים וכבלים אוויריים 2.00 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>5.00 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</p> <p>20.00 מטר מציר הקו</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.00 מטר מציר הקו</p> <p>מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.00 מטר</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.00 מטר</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>	<p><b>6.17</b></p>



<b>6.17</b>	<b>חשמל</b>
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.	



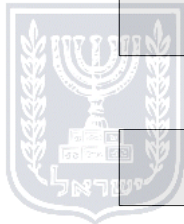
תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

<b>6.18</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
א. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכלל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים. ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף, יש להגיש בקשה נפרדת.	

<b>6.19</b>	<b>שרותי כבאות</b>
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	

<b>6.20</b>	<b>היטל השבחה</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק	

## 7. ביצוע התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19