

הערות לתיק

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
11-4-2006
תיק מס' 344
מחוז חיפה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מנשה אצלנה

תוכנית מתאר מפורטת לאזור מגורי החברים מס' מ/ 344

קיבוץ להבות חביבה

שינוי לתכנית מש"ח 12 ולתכנית מ/ 70

יזמי התכנית: קיבוץ להבות חביבה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס' 344/מ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.1.05 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 344/מ
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5534
מיום 30.5.06

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל. ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

ינואר 2006

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מנשה אלונה

**תוכנית מתאר מפורטת לאזור מגורי החברים מס' מ/ 344
קיבוץ להבות חביבה**

שינוי לתכנית מש"ח 12 ולתכנית מ/ 70

יזמי התכנית: קיבוץ להבות חביבה

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל. ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

ינואר 2006

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: מנשה אלונה

תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מנשה

פרק 1' – זיהוי וסיווג תכנית

1.1 שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת לאזור מגורי חברים בקיבוץ להבות חביבה. תכנית מס' מ/344 התכנית תחול על כל השטח בגבולותיה כמסומן בתשריט, מותחם בקו כחול.
מטרה עיקרית: עריכת תכנית לחלוקת אזור מגורי החברים בקיבוץ להבות חביבה למתחמי בניה. הסדרת השימושים הציבוריים באזור והסדרת מערכת הדרכים והתניות באזור מגורי החברים.

1.2 מיקום:

קיבוץ להבות חביבה.
נמצא מעברו המזרחי של כביש 581 ועל שפת נחל חביבה.
נ"צ מרכזי: מזרח – 201,000 , צפון – 700,000 .

גוש	חלקה	חלקי חלקה
8919		7,9,10,13,14,15,16,18

1.3 שטח התכנית:

237.52 דונם (מחושב גרפית).

מס' יח"ד:

147 יח"ד קיימות נ- 120 יח"ד מוצעות באזור מגורים א'.

20 יח"ד באזור מגורים מיוחד

סה"כ 287 יח"ד ב- 36 מתחמי בניה.

1.4 בעלי עניין:

היוזם: - קיבוץ להבות חביבה – קיבוץ להבות חביבה ד.ג. חפר 38835 .

טל': 6360686-04, פקס: 6369930-04

עורך התכנית: ערן מבל, ארכיטקטורה ובינוי ערים – אדריכל ערן מבל, קק"ל 4, קרית טבעון.

טל': 9835146-04, פקס: 9833703-04 .

תכנון תנועה ותחבורה: ת.ד.ס. הנדסה אזרחית בע"מ. האתגר 1 טירת הכרמל.

טל': 8577566-04 פקס: 8577567

בעל הקרקע: מ.מ.י בחכירה לקיבוץ להבות חביבה – מ.מ.י, פלי"ס 15 קריית הממשלה חיפה. ת.ד.

548 מיקוד: 33095 טל': 6558211-04 פקס: 6560521-04

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31: התכנית נמצאת בשטח נוף כפרי פתוח בסמיכות לכביש אזורי מס' 581

ובקרבת מסילת רכבת שעוברת בין להבות חביבה לאחיטוב.

תמ"א 35: יעוד הקרקע באזור מוגדר כ"מרקס שמור משולב" המאופיין ברצף שטחים

פתוחים, ישובים כפריים וקהילתיים, מיעוט ישובים עירוניים, שימושי פנאי וחקלאות.

תמ"א 3: באזור להבות חביבה נכללים הכבישים הבאים:

דרך מס' 6: דרך מהירה ממערב ללהבות חביבה.

דרך מס' 444 – דרך פרברית מהירה – ממזרח ללהבות חביבה

דרכי רוחב מקשרות.

תמ"מ 6: ההתייחסות לקיבוץ להבות חביבה וסביבתו תואמת לגישת תמ"א 31 ותמ"א 35,

כלומר – שטח הקיבוץ מוגדר כאזור פיתוח כפרי והמרחב הסובב אותו מוגדר כשטח פתוח

כפרי לשימור.

תכניות מתאר מפורטות: התכנית משנה את מש"ח 12 ואת מ/ 70 וגובלת בתכניות: מ/

108 (תחנת דלק).

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 20 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

ג. נספח תנועה וחניה – מסמך מחייב. ניתן לבצע שינויים בנספח בכפוף לאישור

הועדה המקומית ומשרד התחבורה.

ד. נספח ניקוז – מסמך מנחה.

ה. נספח ביוב – מסמך מנחה.

ו. טבלת מתחמי בניה – מסמך מנחה. (מצורף לתקנון)

ז. חתכים של מפלס הכביש והמגורים במתחם 133.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
30.07.03	הכנה
20.08.03	עדכון 1
21.09.03	עדכון 2
08.12.03	עדכון 3
21.03.04	עדכון 4
04.04.04	עדכון 5
04.08.04	עדכון 6
30.11.04	עדכון 7
9.1.05	עדכון 8
16.03.05	עדכון 9
16.07.05	עדכון 10
20.10.05	עדכון 11
20.12.05	עדכון 12
20.01.06	עדכון 13

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

חלוקת האיזורים וצביעתם בתשריט:

קוים מקוקווים בצבע תכלת	גבול תכניות מאושרות
קו כחול	גבול התכנית
שטח צבוע בצבע צהוב בהיר	אזור למגורי חברים ושרותי קהילה
שטח צבוע בצבע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע בצבע בהיר ומפוספס בחום	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע חום בהיר מותחם בחום כהה	שטח למוסדות הישוב
שטח צבוע בחום מותחם בחום כהה	שטח למבני ציבור
שטח צבוע ירוק מותחם בחום	שטח לספורט
שטח צבוע באפור מותחם באפור כהה	אזור מסחרי
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע בצבע חום	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע בצבע אדום	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
שטח צבוע בירוק ואדום לסרוגין	חניה מגוננת
שטח צבוע בירוק וורוד לסרוגין	דרך משולבת
שטח צבוע בירוק כהה	שביל

שטח צבוע תכלת מותחם ומפוספס באפור
 קווים אלכסוניים אדומים על רקע התשריט.
 מספר ברבוע צדדי של העיגול הדרך
 מספר ברבוע תחתון של העיגול הדרך
 קו שחור עם משולשים משני עברים
 קו ועיגול בצבע ירוק וסיפרה
 קו ועיגול מקוקו בירוק
 קו קטוע תוחם ובו ספרה בתוך עיגול בצבע אדום
 האות 'מ' וסיפרה.
 מבנה המסומן באפור בהיר
 מבנה המסומן בצבע צהוב
 ספרה בחלקו העליון של המעויין
 ספרה בחלקו התחתון של המעויין

מתקנים הנדסיים
 דרך לביטול
 מרווח בנייה מינימלי
 רוחב זכות הדרך
 גבול גוש
 גבול ומס' חלקה רשומה
 גבול ומס' חלקה רשומה לביטול
 גבול ומספר מתחם
 מיקלט
 מבנה קיים
 מבנה להריסה
 מספר השביל
 רוחב השביל

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	
43.63	103.60	-	-	אזור מגורים א'
0.56	1.34	-	-	אזור מסחרי
3.11	7.39	-	-	שטח לבניני ציבור
15.72	37.33	-	-	שטח ציבורי פתוח
1.56	3.71	-	-	שטח פרטי פתוח
5.79	13.76	0.94	2.23	שטח ספורט
1.78	4.23	2.81	6.69	דרך קיימת או מאושרת
12.70	30.16	-	-	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
2.16	5.13	--	-	חניה מגוננת
2.82	6.69	-	-	דרך משולבת מוצעת
-	-	96.25	228.60	מגורי חברים ושרותי קהילה
3.07	7.29	-	-	מוסדות הישוב
3.43	8.16	-	-	שביל ראשי
3.51	8.34	-	-	אזור מגורים מיוחד
0.16	0.39	-	-	מתקנים הנדסיים
100	237.52	100	237.52	סה"כ שטח התוכנית

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

- תכנון מחודש של אזור המגורים בקיבוץ להבות חביבה במגמה לאפשר:
- חלוקת אזור המגורים למתחמי בניה ע"פ הבניה הקיימת בפועל.
- הגדרת גבולות מתחמים חדשים למגורים בתחום תכנית המתאר של הישוב.
- הגדרת מגרשים לשימושים ציבוריים וקהילתיים.
- הסדרת מערכת הדרכים והשבילים בהתאם לחלוקה החדשה.
- קביעת הוראות בניה ליעודים השונים.
- קביעת הנחיות לבניה ולעיצוב האדריכלי.
- הקטנת קו בניין מדרך אזורית מ- 65 מ' מקצה רצועת הדרך ל- 60 מ' מציר הדרך עבור מגורים ול- 55 מ' מציר הדרך עבור שפ"פ.
- סה"כ יח"ד בתחום התכנית – 287 יח"ד. מתוכן 147 יח"ד קיימות)
- חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. חלוקה של איזור המגורים למתחמי בניה למגורים - קביעת גבולות חדשים למתחמי הבניה של בתי המגורים הקיימים והגדרת מתחמי מגורים חדשים בשטח הקיבוץ.
- 2 הגדרת שטח למבני ציבור, מוסדות ציבור, שטח ספורט ושטחים ציבוריים פתוחים.
- 3 שינוי מערך הדרכים והגדרת מקומות חניה נוספים בשטח הקיבוץ.
- 4 קביעת זכויות ומגבלות בניה והנחיות לבינוי ופיתוח, ע"מ לאפשר הוצאת היתרי בניה ע"פ סעיף 145 ז' לחוק.

נתונים כמותיים עיקריים:

2.2.1

יעודי קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מס' יח"ד
מגורים א'	45,390	267
אזור מגורים מיוחד	2,400	20
מבני ציבור	6,651	
מוסדות הישוב	4,374	-
ספורט	3,440	-
מסחר	469	-
מתקן הנדסי	78	-

פרק 3' - תכליות ושימושים

3.1 תכליות ושימושים

לא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

1. אזור מגורים א'

מיועד לבתי מגורים לחברי הקיבוץ, תושבים ובנים ולתושבים חדשים במגרשים הקיימים בפועל באזור המגורים המאושרים בתכנית קיימת, ובמתחמי בניה המותאמים לבניה דו משפחתית, באזורים חדשים ואזורים פנויים מבינוי.

2. אזור מגורים מיוחד

מיועד לבתי מגורים ומבני שרות לקהילה לחברי הקהילה הקיבוצית משולבים במגורים כגון מגורי צעירים, מגורי חיילים, מוסד חינוכי, מוסד לקשישים וכד' על פי תכנית בינוי מפורטת שתוגש לאישור הועדה המקומית.

3. שטח למבני ציבור

מיועד להקמת והפעלת מבני חינוך, שרות ותרבות לשימוש חברי המשק והקהילה. האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה. השטח יופקע וירשם ע"ש הרשות המקומית ע"פ הנחיות חוק התכנון והבניה.

4. שטח למוסדות הישוב

מיועד להקמת והפעלת מבני חינוך, תרבות, מוסדות ושרותים לשימוש חברי המשק והקהילה. האיזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה. השטחים אינם מיועדים להפקעה וישארו בבעלות ובהחזקת האגודה החקלאית השיתופית לתבות חביבה.

5. שטח ציבורי פתוח

נועד לגינון, לחורשות, מתקני משחק, פרגולות, מקלטים קיימים (המסומנים באות "מ" בתשריט) העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל וחניות, מתקני סניקה לביוב, ומתקנים לאצירת אשפה. השטח יופקע וירשם ע"ש הרשות המקומית ע"פ הנחיות חוק התכנון והבניה. בתחום קו הבניין מדרך אזורית מס' 444 לא תותר בניה.

6. שטח פרטי פתוח

נועד לגינון, לחורשות, מתקני נופש, פינות חי, מתקני ספורט, מבני שירות לתחזוקה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל.

7. דרך קיימת/מוצעת

שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות.

8. דרך משולבת

דרך ציבורית המקשרת בין אזורי המגורים לדרכים הראשיות, הכוללת: מדרכות, מעברים להולכי רגל, מעברים לאופניים, מעברים לעגלות רחבות, גינון וחניה ומתקנים כמפורט בחוק התכנון והבניה בהגדרת "דרך" בסעיף 1. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

9. שטח ספורט

מיועד להקמת מתקני ספורט, נופש, מבני חינוך גופני, ברכות שחיה, אולמות ספורט, חניה, גינון ומתקנים ושירותים נלווים.

10. שביל

ישמש כדרך להולכי רגל ולמעבר תשתיות. השביל הצמוד לרצועת הנחל מוגדר כדרך אשר לרשות הניקוז תישמר הזכות להשתמש בה כדרך תחזוקה לנחל.

11. אזור מסחרי:

מיועד לשמש כמסחר ושרותים. האזור המסחרי יהיה בעל אופי כפרי ויותר בו שרותי מסחר בעלי אופי תיירותי כגון: מסעדה, מינימרקט וחנויות נוספות. אזור זה יפותח ברצף למתחם הקיים של תחנת התדלוק המסחר ושרותי הדרך.

12. חניה משולבת בגינון:

שטח המיועד לחניון כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב. בשטח יינטעו עצי צל ויתוכננו משטחי גינון בשילוב עם מערך החניה.

13. מתקנים הנדסיים:

מיועד להקמת מתקנים הנדסיים כגון חדרי טרנספורמציה, מתקני שאיבה לביוב וכדומה.

3.2 – הוראות בניה:
טבלת זכויות ומגבלות בניה

צפיפות ממוצעת יח"ד לדונם	במטרים	מס' קומות 4*	מתחת למפלס	שטח בניה מרבי ליח"ד				קווי בניין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
				סה"כ	תכנית 2* 6* 4*	שטחי שירות	שימוש עיקרי	קדמי	אחור	צדדי		
3-2	9.0	2	-	190/205 מ"ר 1*	120 מ"ר או 35% 9* 1*	20/35 מ"ר 7* 1*	170 מ"ר	5	5	3/0	300/350	מגורים א
3-2	9.0	3-2	-	140 מ"ר מ"ר 1*	120 מ"ר	20 מ"ר	120 מ"ר	5	5	3	6*	אזור מגורים מיוחד 8*
	10	2	-	100%	50%	10%	90%	5	5	5	500	מבני ציבור
	10	2	-	70%	35%	10%	60%	5	5	5	500	מוסדות הישוב
	5	1	-	30%	30%	5%	25%	5	5	5	600	שטח לספורט
	10	2	-	45%	35%	10%	35%	5	5	5	1300	שטח למסחר
	3	1	-	20%	20%	-	20%	5	5	5	390	מתקן הנדסי

*1 שטחי הבניה מתייחסים ליחיד אחת במבנה רב משפחתי.

*2 לפחות 30% משטח המגרש / המותר ישאר ללא כל בנין או ריצוף – למטרות חילוץ.

*3 קווי הבנין מתייחסים לבניה חדשה במגרש המגורים ואינם רלוונטים לבניה קיימת ו/או מאושרת. מבני המגורים הקיימים בעת מתן תוקף לא יחשבו כחורגים ותוספת בעליהם תותר בקווי המותר הקיימים של המבנה ובלבד שישמרו אחוזי הבניה המותרים והגובה המותר. קו בנין צדדי 0 מתייחס אך ורק ליחידות דיר בעלות קיר משותף במבני מגורים הכוללים למעלה מיחיד אחת. בכל מקרה שבו אין קיר משותף – ישמר המרחק של 3 מ' מגבול המגרש.

*4 אין לאפשר בניית מרתפים וקומת מסד בשטח התכנית.

*5 הרחבת יחיד בעלת קו בנין צדדי 0 בקומת קרקע או בקומה שניה תותר אך ורק במידה ואין פתחים של השכן בקיר המשותף שעליו מתוכננת הרחבת הדירה. בכל מקרה של

הרחבת דירה בעלת קו בנין צדדי 0 – לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות בגבול זה.

*6 גודל מגרש מינימלי לא יפחת מ- 300 מ"ר למגורים קיימים ו- 350 מ"ר למגורים חדשים.

*7 שטחי השרות המותרים – 20 מ"ר (ויכללו עד 7.5 מ"ר למחסן). במקרה של יחיד עם גישה לדרך, שטחי השרות המותרים יהיו 35 מ"ר (יותרו 15 מ"ר נוספים לצורך תניה מקורה (עי"פ הוראות סעיף 3.3.3.7)).

*8 באזור מגורים מיוחד יותר עד 20 יחיד.

*9 במגרשים הקטנים מ- 350 מ"ר תותר תכנית של 120 מ"ר בלבד. בשאר המגרשים – תותר תכנית של עד 35% משטח המגרש.

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 הוראות והנחיות נוספות

1. אופן ביצועה של תוכנית מפורטת

כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התוכנית, לאחר שנתמלאו כל התנאים שמנויים להלן:

2. תוכנית בינוי

כל המתחמים כולל האזור המסחרי, יחויבו בתוכנית בינוי בקני"מ של 1:250, שתכלול בין השאר התייחסות להעמדת המבנים, גבולות מוצעים למגרשים, גישות למבנים, הסדרי חניה, התוויית הדרכים, חתכים ומפלסים. התוכנית תובא לאישור הוועדה המקומית.

3. ביצוע התוכנית

הוצאות ביצוע התוכנית יחולו על יזם התוכנית.

3.3.2 תשתיות

1. כללי

א. התשתיות הקיימות בישוב קיימות בתחומי מגרשי המגורים. כל עוד לא יועתקו התשתיות לשטחים הציבוריים ו/או למרווחי הבניה המקבילים לרחובות ולשבילים, תישמר זכות גישה לטיפול החלפה ותחזוקה של התשתיות התת קרקעיות והעיליות בתחומי המגרשים הפרטיים.

ב. ברצועה שרוחבה עד 2 מ' מגבול המגרש הפונה לשביל הולכי רגל או דרך משולבת, תותר התקנת תשתית ציבורית תת קרקעית. ברצועה זו תישמר זכות מעבר ותחזוקה של התשתיות לעובדי הרשות המקומית או מי שימונה ע"י הרשות המקומית.

2. מים

אספקת המים תסתמך על רשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

3. ניקוז

כל השטח בתחום התכנית ינוקז בהתאם לתכנית הניקוז ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

4. ביוב

כל מתחם ומבנה בתחום תוכנית זו, יחוברו למערכת ביוב מרכזית על פי הוראות חוק העזר של המועצה האזורית ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תוכנית ביוב לשטח התוכנית תוגש לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
תנאים להיתר בניה:
תחנת שאיבה להבות חביבה תשודרג ותסנוק שפכי הקיבוץ למט"ש 3 – חביבה. שפכי הקיבוץ יפסיקו לזרום למאגר להבות חביבה.

5. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5.
- מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 21 מ'.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
- מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
- מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

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

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6. רשתות חשמל ותקשורת

כל רשתות החשמל והתקשורת יבוצעו כרשתות תת קרקעיות.

7. אשפה

פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני אשפה בשטח הקיבוץ יוצבו בתאום עם המועצה האזורית. לא ינתן היתר

בניה בשטח מגרש, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ומסומן בהיתר בניה או במקום מרוכז לפי הנחיות הועדה המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.3.3 הוראות כלליות

1. חלוקה

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהסכמת בעלים בהתאם למצוין בתשריט וע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו במתחמי הבניה, תבוצע על פי סעיף 143 לחוק, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3. רישום

תוך שנה מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה התואמת לזכויות הבניה המותרות מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו. תתאפשר הרחבה בקומה שניה ע"ג מבנה קיים בבניה קשיחה גם במקרה בו קומת הקרקע הקיימת חורגת מקווי הבנין.
 - ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. היטל השבחה

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

6. חניה

החניה תהיה בתחום מתחמי הבניה או בריכוזי חניה לאורך הדרכים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. במתחמים הגובלים בדרכים – תבוצע החניה הנדרשת ע"פ תקן בתחום המגרש למעט במתחם 101 – הגובל בדרך מס' 1, למתחם זה לא תותר גישה ברכב מכביש מס' 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. הוראות בינוי למבני חניה - ראה בסעיף מס' 4.1.7.

7. הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. אלא אם התקבל פטור בהסתמך על מקלט קיים.

8. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי היתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

9. סידורים לנכים

ינתן היתרי בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

10. גדר ודרך בטחון

על גבול התוכנית ("הקו הכחול"), בשטחים פתוחים, תותר התקנת גדר בטחון וסלילת דרך עפר לצורכי בטחון.

11. עתיקות

- 11.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978
- 11.2 במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- 11.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

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

11.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

12. תנאים למתן היתר בניה:

12.1 תנאי להיתר בניה לבניה חדשה, יהיה חיבור הישוב למט"ש 3, ע"פ ההוראות בסעיף ביוב מס' 3.3.1 – 4.

12.2 אישור משרד הבריאות לתכניות הנדסיות מפורטות למערכת הביוב הכוללות תחנת שאיבה משנית בקיבוץ.

12.2 במתחם ד' המיועד לשטח ספורט – תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לתכנית הבינוי.

12.3 תוכנית פיתוח למתחם תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה. התוכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה.

12.4 תנאי למתן היתר לבניה במגרשים חדשים מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

12.5 הבטחת ניקוז כל שטח התכנית כמפורט בסעיף 3.3.2 (3) מהווה תנאי להיתר בניה.

12.6 במתחמי המגורים הלא מבוני מס' א', 101, 102, 129, 130, 131 (אשר מצויים במרחק הקטן מ-200 מ' מהלולים) לא יוצאו היתרי בניה כל עוד לא יפונו הלולים הנמצאים בתחום מבני המשק.

12.7 אישור תכנית בינוי לכל המתחמים (101-135 א-ה) וכן לאזור המסחרי ולשטחים למבני ציבור.

פרק 4 - הנחיות לבניית מבני מגורים

4.1 תנאי תכנון כלליים

1. שטח המגרש

בתחום כל אחד ממתחמי המגורים תתאפשר חלוקה למגרשים.
שטח המגרש לא יקטן מ- 300 מ"ר ליח"ד במבנה רב משפחתי, לבתי המגורים הקיימים.
שטח המגרש לא יקטן מ- 350 מ"ר ליח"ד במבנה דו משפחתי במגרשי בניה חדשים.

2. תאום בין יח"ד שכנות

בקשה להיתר בניה למבנה חדש או תוספת בניה מחייבת תיאום אדריכלי בין שני (או יותר) בעלי הזכויות בנכס. תכנון כל מבנה חייב להעשות בעיצוב אדריכלי אחיד ותואם של כל אגפי המבנה לרבות חמרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה.

3. מספר קומות בבנין

לא תותר בנייה של יותר מ-2 קומות (ראו עליות גג להלן). קומה שלישית תותר בשטחים בהם שיפוע הקרקע עולה על 20%, במקרה זה תבוצע הקומה השלישית בנסיגה של 3.0 מ' מקו החזית. על גבי גג שטוח תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. גובה תחתית הפרגולה מעל פני הריצוף לא יעלה על 2.2 מ'. אין לבנות מרתפים ו/או קומת מסד מתחת למפלס ה-0.00 אשר יקבע ע"פ האמור בסעיף 4 להלן.

4. גובה בנין

גובה ה-0.00 של המבנים יהיה מעל הסתברות ספיקה בנחל של 1%.
הגובה המרבי הכולל המותר ימדד מגובה 0.0 + של הבית (שיקבע בתוכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית) ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.
בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון - 8.5 מ'. (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%),
השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 50% מהיקף הגג.
בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון (של חדר על הגג) - 7 מ'. (למעט הגבהה מקומית למסתור מערכת אנרגיה סולרית)

5. פרגולות

תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבנין ומעבר להם על פי חוק התכנון והבניה.

6. מחסנים וחניות

תותר בניית מחסנים בקומת הקרקע בלבד, על פי תוכנית הבינוי, בתנאים הבאים:

1. המחסן יבנה כחלק מהבנין הראשי, בתוך קווי הבנין, וכחלק מהתכנית המוצעת.

2. שטח המחסן לא יעלה על 6 מ"ר.

3. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.

תותר הקמת חניות, על פי תוכנית הבינוי, בתנאים הבאים:

1. החניה תהווה חלק מהיתר הבניה.

2. חניה מקורה תותר בתחום קווי הבניין כחלק מהמבנה הראשי או כמבנה חניה נפרד.

3. גובהה הפנימי של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מטרים נטו.

4. ניתן להקים חניה במרווח קדמי/צדדי (בקו 0) כחניה מפולשת בלבד (ללא קירות), תוך תכנון ניקוז הגג לתחום מגרש המבקש.

5. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 15 מ"ר למכוננית, גובהו לא יעלה על 2.20 מטר.

6. חמרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי כאשר החניה מהווה חלק מהמבנה, או בניה קלה מעץ או מתכת למבנה חניה נפרד.

7. מרחבים מוגנים

כל מבנה יכלול מרחב מוגן בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות הג"א. לא ינתן אישור אכלוס, אלא אם בוצע המרחב המוגן על פי אישור הג"א.

8. עליות גג

תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, קרי 8.5 מ'. עליות גג שגובהן מעל 1.80 יחשבו כשטח עיקרי, על פי חוק התכנון והבניה.

4.2 עקרונות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני

1. חומרי גמר

גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית. יאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).

2. מזגנים

מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניה כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.

3. שלטי פרסומת

לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התוכנית.

4. קולטי שמש

קולטי שמש בבניה החדשה ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.

5. זרועות כביסה

לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר, הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד. לכל יחידת מגורים יבנה מתלה כביסה עם מסתור וגגון ברוחב תליה של 1.7 מ' לפחות.

6. גגות רעפים

לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה לכל יחידות הדיור שבמבנה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%.

7. גדרות

לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא באזורי המגורים. תותר נטיעת גדרות צמחים בקטעים שאורכם עד 5.0 מ' לשם יצירת פרטיות.

4.3 פיתוח

1. כתנאי להיתר בניה תוכן תוכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם או למקטעים ממנו, אשר תדרוש את אישור מהנדס הועדה. תוכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של

המגרשים ומפלסי הבנינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.

תכנית הפיתוח תציג את המגרשים השכנים במבנה הרב משפחתי ותבטיח תאום בפיתוח וניקוז בין כל יחידות הדיור במבנה.

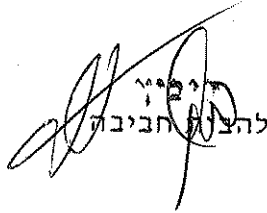
גדרות וקירות בנויים התוחמים חצרות פרטיות יותרו על גבול המגרש, פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו', יהיו כמפורט בנספח הבינוי ויהיו חלק מהתוכנית להיתר.

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

3. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הנמוך מבין השניים. הקיר יבנה ע"י בעלי המגרש הנמוך.

4. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרשים או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש הציבורי ויבוצע ע"י בעלי המגרש גם במקרה בו המגרש גבוה מהשטח הציבורי.

פרק 5 - חתימות:



להצוות חביבה

יזמי התכנית:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי הכינון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק וצפ"י כל דין.

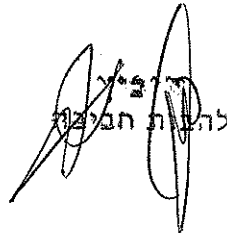
למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הזכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפירוט צ"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור וצפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

11406


בעל הקרקע:

בעלי הזכויות בקרקע:



להצוות חביבה

המתכנן:



עזרן מבבל
ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ
ח.פ. 0-226190-51
רח' קק"ל 4 ק.טבאון
טל: 04-9835146

ינואר 2006

טבלת מתחמים - נספח

יח"ד	שטח (דונם)	מס.מתחם
10	3.84	101
10	4.05	102
4	1.69	103
6	2.63	104
5	2.01	105
6	2.54	106
15	6.18	107
2	0.77	108
12	4.42	109
8	3.41	110
4	1.47	111
10	4.20	112
10	3.74	113
10	3.74	114
8	2.95	115
4	1.68	116
2	0.83	117
2	0.80	118
4	1.63	119
4	1.80	120
4	1.58	121
10	4.27	122
3	1.26	123
3	1.23	124
3	1.20	125
9	3.66	126
15	6.38	127
18	7.55	128
14	4.89	129
14	4.91	130
10	3.57	131
4	1.69	132
14	4.95	133
4	1.40	134
6	2.09	135
20	8.34	נ. מיוחד
287	113.62	סה"כ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה
תכנית ב.ע. מס' 344/2
הומלץ להפקדה
בישיבה ה' 103 ביום 26/3/04
אלעזר
יושב ראש הועדה
מהנדס המועצה

הודעה על הפקדת תכנית מס'.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'.
מיום