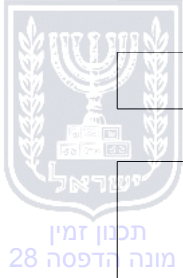


הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0688549

מ/מק/172 הגדלת שטחי ציבור בקמפוס גבעת חביבה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
מנשה-אלונה
תכנית מתאר מקומית

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 בייעוד 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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מ/מק/172 הגדלת שטחי ציבור בקמפוס גבעת חביבה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 351-0688549

1.2 שטח התכנית 162.086 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (9)

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 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 28



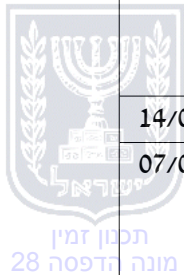
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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		14: 46 11/05/2020	יואב מסר	11/05/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		14: 45 11/05/2020	נעם ליבנה	11/05/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		15: 29 21/04/2020	יעקב קום	21/04/2020	1	1: 1000	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
מהנדס אזרחי	מהנדס	נעם ליבנה	0	נעם ליבנה הנדסה בע"מ	חיפה	ברנדייס	3	04-8361150	04-8373764	noam@noam eng.co.il
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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 מגרש לצורכי ציבור תא שטח 500 ע"ח שטח ציבורי הצמוד לו המיועד לחנייה תא שטח 403, קביעת קו בניין והוראות בנייה בחלק הדרומי של קמפוס גבעת חביבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. 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) (3) לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת קווי בניין והוראות בינוי, עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
3. קביעת שימושים בהתאם לשימוש מבנה ציבור, לפי המאושר בתכנית החלה בחלקה.
4. 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) 4 לחוק התכנון והבניה.
5. הגדלת תכסית בתא שטח 500, בייעוד מבנה ציבור, מ 30% ל 60%, עפ"י סעיף 62א (א) 9, לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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, 503 - 501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900, 503 - 501
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900, 503 - 501
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	500
חניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900
חניה	שטח פרטי פתוח	403
ציר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900
שטח לחילחול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900, 503 - 501
שימור נופי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900, 503 - 501

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	29,703.58	18.33
מבנים ומוסדות ציבור	90,187.43	55.64
מתקנים הנדסיים	150.5	0.09
שביל	1,375.81	0.85
שטח פרטי פתוח וחניה	36,553.77	22.55
שטח ציבורי פתוח	4,115.3	2.54
סה"כ	162,086.39	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	שטח פרטי פתוח
4.1.1	שימושים
	<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>
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<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 לטיפוח 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. 7. בתא שטח 500 קיימת זיקת הנאה למעבר כלי-רכב, כפי שמופיעה בתכנית מאושרת 351-0099192. <p>בשטח זה קיימים מתחמים ומבנים לשימור. ראה סעיף 6.9 ו- 6.10.</p>
4.2.2	הוראות
א	<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> <ul style="list-style-type: none"> - מתחמים לשימור מסומנים בנספח השימור ובתשריט בסימון של מקווקו סגול או ירוק. בתוכם מספר בתוך אליפסה המסמן את מספור המתחם. - מספר מתחמים יכולים להיות חלק מתא שטח אחד או יותר. - מתחם לשימור מסומן במקווקו סגול. - מתחם לשימור נופי מסומן במקווקו ירוק. - המבנים המסומנים במעוין אדום משולב עם ריבוע ובתוכו מספר בסימון שתי ספרות הנם אתרים המסומנים לשימור בנספח השימור ובתשריט.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

הוראות לשימור מבחינות בין אתרים שלא ניתן לבצע בהם שינויים לאתרים שניתן לבצע בהם שינויים :

אתר לשימור :

אתר היסטורי שיש בו ערכים לשימור על פי עקרונות השימור.

האתר ישמר במלואו ללא תוספות ושינויים מבניים לבד ממצב פיסה המהווה סכנה לשימוש.

התערבות בינוי היא עבור החזרת האתר / מבנה לכשירות תפקודית מבנית מקורית.

יידרש תיק תיעוד מפורט ואישור תכניות האתר / מבנה לשימור.

אתר לשימור עם אפשרות לשינויים :

אתר היסטורי שיש בו ערכים לשימור על פי עקרונות השימור.

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.

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 התיעוד 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).



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

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 ותכסייתם 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.

מתחם מס' 6 כולל את האתרים הבאים :
19-21 : מגורים שנות ה-50. מבנים בעלי שתי קומות.

מתחם מס' 7 כולל את האתרים הבאים :
22 : מבנה סדנה

23 : מבנה מגורים בעל שתי קומות.

מתחם מס' 8 כולל את האתרים הבאים :
24-30 : מבני מגורים בעלי שתי קומות.

מתחם מס' 9 כולל את האתרים הבאים :
31-34 : מבני מגורי סטודנטים.

מתחם מס' 10 כולל את האתרים הבאים :
35-37 : מבני מגורי סטודנטים.

מבנה מס' 38 האנגר בריטי.

ב

שימור

סעיף 6.9 שימור - (מהתכנית המאושרת 351-0099192)

המבנים המסומנים בנספח השימור ותשריט בסימון של שימור במתחמים וכאתר בודד, הם בנינים או אלמנטים אדריכליים / נופיים לשימור וחלים עליהם הנחיות לשימור כלהלן :
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



4.2	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
	<p>המבנה - במקרה של תוספות.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 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 וצמחייה. 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>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>א. קו בניין קדמי 4.0 מ', לכיוון הכביש.</p> <p>ב. קו בניין צידי בין המגרשים (שמאלי) הינו 0 מ'.</p> <p>ג. קו בניין צידי שאינו בין המגרשים (ימני) הינו 6.0 מ'.</p> <p>ד. קו בניין אחורי 6.0 מ'.</p>
4.3	<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>כל ייעודי הקרקע, השימושים והוראות הבנייה ימשיכו לחול לפי תכנית מאושרת 351-0099192.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>



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
(7) 4	(6) 6	(7) 0	(6) 6	1	(5) 3	16.5	(4) 60	56208		(3)	(2) 18736	(2) 37472	(1)	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 להקים ביתן שומר בקו בניין אפס לכיוון החנייה בתא שטח 403 ולכיוון הדרך המאושרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) זכויות הבניה המופיעות לעיל הינן עבור תאי שטח 500-503 כולל כפי שאושרו בתכנית 351-0099192.

(3) ניתן יהיה לנייד זכויות בנייה מעל הקרקע אל מתחת הקרקע.

(4) התכסית לתאי שטח 501 - 503 הינה 30% כפי שאושרה בתכנית 351-0099192.

(5) לא כולל מתקני גג.

(6) קו הבניין נקבע נקבע לצורך שמירה על רוחב זיקת ההנאה בתחום תא השטח 500. קווי הבניין בתאי שטח 501-503 כפי שאושר בתכנית 351-0099192.

(7) קווי הבניין בתאי שטח 501 - 503 כפי שאושר בתכנית 351-0099192.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>תכנית בינוי</p>
<p>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'. ראה סעיף 6.9 ז'</p>	
<p>6.2</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p>
<p>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.</p>	
<p>6.3</p>	<p>קווי בנין</p>
<p>קו בניין קדמי, מתייחס לצלע המגרש אשר קרובה לציר הדרך המאפשרת גישה ראשית למגרש. קו בניין אחורי, מתייחס לצלע המגרש אשר מול הצלע הקדמית. קווי בניין צדדיים, שאר צלעות המגרש. במקרים של מגרשים פינתיים (אשר בהם שתי צלעות סמוכות נשענות על דרכים) יוגדרו שתי הצלעות הנ"ל כקדמיות ושתי הצלעות הנותרות, כצדיות. במקרים שבהם יש יותר מ-4 צלעות במגרש, או כאשר אין אבחנה ברורה לגבי הצלע הקדמית, תתאפשר גמישות בהגדרת קווי הבניין והם יקבעו באופן ספציפי ע"י הרשות המקומית.</p>	
<p>6.4</p>	<p>עתיקות</p>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היום על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל תשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>6.5</p>	<p>חניה</p>
<p>החניה תהיה במגרשי חניה (חניונים) בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

<p>חניה</p>	<p>6.5</p>
<p>חניה) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות כולל חניות ציבוריות.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.6</p>
<p>6.6.1 איכות אויר- יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית.</p> <p>6.6.2 שימור עצים בוגרים- תיאסר כריתת עצים בוגרים קיימים לצורכי בניה. במידה וישנם עצים בוגרים בתחום מרווחי הבניין יועתקו העצים אל מחוץ לשטח הבניה או תבוצע נטיעה של עץ בוגר חליפי.</p> <p>הליך העתקת העצים יתואם עם פקיד היערות בתיאום עם הקק"ל, לפי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה ("פקודת היערות").</p> <p>העצים יועתקו במלואם לאחר סימונם בשטח ע"י מודד מוסמך ולאחר הכנה שתבוצע ע"י גנן מוסמך לפי מפרט מיוחד "להעתקת עצים, כריתה ושימור" אשר יוכן ע"י אדריכל נוף או אגרונום. תכנית ובה סימון מיקומם החדש של העצים המועתקים תוכן ע"י אדריכל נוף.</p> <p>עצים מעבר לגבול מגרש הנם עצים לשימור. יש להקפיד על מרחק של מינימום 4 מ' מגזע העץ בעת התוויית גידור האתר ובמהלך עבודות החישוף ועבודות העפר בשטח.</p> <p>6.6.3 הידרנטים כיבוי אש- בכל שטחי הקמפוס, בפיתוח הציבורי, תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש על פי הוראות ודרישות שירותי הכבאות. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>6.6.4 אשפה- סידורי סילוק האשפה הביתית, מחזור וגזם יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>במידת האפשר ישולבו מכלי האשפה במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש. במידה וימוקמו בסמוך לכביש ו/או בחזית המגרש הם יוצבו בנישה סגורה, המשולבת בקיר התומך או הגדר וסגירתה תהיה ע"י דלת פח לפי הנחיות אדריכל הנוף.</p> <p>בכל מקרה, מכלי ומבני האשפה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים בת.ב.ע. כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>6.6.5 תשתיות- מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישת סגורה.</p> <p>הנישה תשולב בגדר או בקיר התומך וסגירתה תהיה ע"י דלת פח. הצנרת בין הארון לבין בית/הקיר תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.7</p>
<p>א. 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.</p> <p>איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>ב. תחנות השנאה: מקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. תחנות השנאה ימוקמו בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים בלבד או בתיאום הוועדה המקומית לתכנון</p>	



6.7	חשמל
	<p>ובניה ובאישור חברת החשמל וההוועדה בלבד.</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, ספריות, אכסניות ובתי ספר שדה, קייטנות, קמפוס רפואי, מוזיאון, אולמות כנסים, מרכזי ספורט, מגרשי ספורט בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן/מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35 מק מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>
6.8	ביוב וניקוז
	<p>א. יש לדאוג להחדרת מי נגר עילי ופתרון הניקוז יהיה בכל מגרש בתחומו.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה, תיאום וקבלת אישור של מחי הניקוז של הרשות ו/ או מהנדס המועצה.</p> <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>

6.8	ביוב וניקוז
	<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 השקיה 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 351-0099192 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 100HDPE ושוחות ביוב מונוליטיות או שוות ערך.</p>
6.9	שימור
	<p>המבנים המסומנים בנספח השימור ותשריט בסימון של שימור במתחמים וכאתר בודד, הם בנינים או אלמנטים אדריכליים / נופיים לשימור וחלים עליהם הנחיות לשימור כלהלן:</p> <p>א. תיאסר כל הריסה של כל המבנים המסומנים לשימור וכן תיאסר כל תוספת בניה במבנה המסומן כ"אתר לשימור".</p> <p>אי עמידה בתנאי זה יהווה סטייה ניכרת מתכנית, עפ"י סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.</p> <p>ב. כל בקשה להיתר/ שיפוץ/ תוספת למבנה המסומן לשימור בתכנית, יחייב הגשת תיק תיעוד מפורט של המבנה שיערך ע"י אדריכל המתמחה בשימור.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 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>





שימור	6.9
<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 הועדה 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>	

שימור	6.10
סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור	
<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 פיסה 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 ישמר אך יותרו שינויים שאין בהם כדי לטשטש את האותנטיות שלו. המידתיות תבחן</p>	

6.10

שימור

סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור

באמצעות אנשי מקצוע מומחים בנושאי שימור בוועדות התכנון. יידרש תיק תיעוד מפורט ואישור תכניות האתר / מבנה ביחס למבנה המקורי. 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 התיעוד 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 מתכנית מאושרת מס' 351-0099192 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



<p>שימור סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</p>	<p>6.10</p>
<p>ומהווים חלק מתבנית נוף ארוכת שנים המאפשרת ויסטה לכיוון מרכז הסמינר ואזור המגורים הצפוני. מבנים אלו הנם לשימור ללא אפשרות לתוספות.</p> <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>ניהול מי נגר</p> <p>א. תכנית הניקוז תכלול הוראות להשהיה והחדרה של מי נגר בתחומי מבנים ומוסדות ציבור שפ"פים ובשצ"פים.</p> <p>ב. בתכנית הניקוז יש לנקוט בפעולות למיתון ספיקות שיא לרמה המרבית שהייתה קיימת לפני עבודות הפיתוח והבינוי, זאת על פי הנספח לשימור מי נגר עילי.</p> <p>ג. הקטנת כמויות הנגר העילי הכוללות על ידי נקיטה באמצעים להחדרת מי הנגר לקרקע, כך שלא יגדל היקפן מעבר להיקף הכמויות שהיו קיימות לפני עבודות הפיתוח והבינוי.</p> <p>ד. הוראות לתכסית מינימלית פנויה להחדרה : בכל מגרש תשמר תכסית פנויה להחדרה.</p> <p>ה. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. בנוסף להתקנת האמצעים לעיל לטיפול במי נגר במגרשים, מי הנגר יופנו ככל הניתן לשטחים פתוחים מגוננים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>ו. יש למנוע כל זרימה של נגר עילי מכלל המתחם לכיוון רצועת המוביל הארצי.</p>	<p>6.11</p>
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.12</p>
<p>א. 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>	

6.12

חיזוק מבנים, תמ"א/38

(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.

(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).

ב. 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.

ג. מבנים לשימור מחמיר, לא תתאפשר הגדלת זכויות בניה עפ"י תמ"א/38, כן ניתן לחזר מבנים אלו בלבד. ראה סעיף 6.9

6.13

שמירה על עצים בוגרים

1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

א. קו בניין מעץ לשימור יהיה 2 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דוח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר- דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/ היסטורית/ אקולוגית/ מצבו הבריאותי/

<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.13</p>
<p>בטיחותי ועוד. ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך. בשפ"פ המזרחי תא שטח 450 (מתכנית מאושרת 351-0099192) יינטעו עצים בוגרים ורחבי עלים כך שיהוו אלמנט טבעי של הפרדה בין שטחי החניה בשפ"פ לבין מבני המגורים של קיבוץ מענית ממזרח.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.14</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>פסולת בניין</p>	<p>6.15</p>
<p>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: 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2 צבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 1.3 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. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי 3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 3.2 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 אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר 4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.16</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.17</p>
<p>תכנית פיתוח המגרש למבני ציבור תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה.</p>	



<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.17</p>
<p>התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי לקבלת היתר בנייה. תוגש תכנית פיתוח נופי שתוכן ע"י אדריכל נוף. הטיפול הנופי יפרט את אופן הטיפול בשוליים ויצג את פתרון סילוק עודפי החפירה. שיקום מדרונות וצמחייה טבעית: המדרונות, שיפגעו במשך תהליך הבניה ובמהלך עבודות חישוב השטח, ישוקמו באופן מידי ע"י נטיעות של צמחייה ארצישראלית/ מקומית בלבד. בחירת סוג הצמחייה תעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים והאופייניים לאזור, ומבלי לערב סוגי צמחייה זרים, שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחייה הטבעית. הנטיעות לשיקום ייעשו לפי תכנית פיתוח ותכנית נטיעות, שתוגש לאישור הרשות המקומית. שיקום נופי לאחר הנחת התשתיות: עם תום הנחת התשתיות, ישוקמו כל האזורים שנחשפו ונחפרו לצורך העבודות או שצמחייתם הידלדלה. השיקום יכלול יישור פני הקרקע והתחברות למפלסים הקיימים, מילוי באדמה גננית, נטיעות עצים ושיחים לכדי כיסוי מלא של השטח והתקנת מערכת השקיה על פני השטח המשוקם.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.18</p>
<p>א. בגגות שטחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך לךך הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.19</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה לנאי להוצאת היתר הבניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.20</p>
<p>א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, באזורי הבניה החדשה כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. ב. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. לפני הוצאת היתרי בניה, תאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי על תא שטח שלם כמסומן בתשריט, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים. ג. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה של 1:250 ותכלול- תיאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך. ד. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה. (להלן עבודות תשתית) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. במידת הצורך, בעל היתר הבניה יעתיק את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכורכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ה. תנאי להיתר בניה לבניה חדשה יהיה הכנת תכנית בינוי לתא שטח בשלמותו, תכנית הבינוי תוגש בקנ"מ של 1:250, ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישות למבנים, הסדרי</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.20
<p>חנייה, ניקוז השטח, טעינה ופריקה, התוויית דרכים, חתכים, מפלסים, התייחסות למתחמים לשימור, למתחם לשימור נופי וכן למבנים ולאמנטיים בנויים המיועדים לשימור וכו'. ראה גם סעיף 6.9 ז.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה בתחום ההשפעה על המוביל הארצי יהיה תיאום וקבלת אישור חברת מקורות, מחוז מרכז ומחוז חבל הירדן (המוביל הארצי).</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה התחברות למערכת הביוב האזורית באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ח. יש לקבל את אישור משרד הבריאות לתכליות מותרות בשטח רדיוסי המגן של קידוחי המים.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה לחלקה המזרחי של הדרך ההיקפית (דרך מס' 1), יהיה הגשת חו"ד יועץ אקוסטיקה לעניין הרעש הנובע מהתנועה, ובמידה ויידרש מתן פתרונות אקוסטיים.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה לחלקה המזרחי של הדרך ההיקפית (דרך מס' 1), ולחניה הצפון מזרחית (תא שטח מס' 401 מתכנית מאושרת 351-0099192), יהיה מתן פתרון ניקוז שימנע הגדלת זרימת הנגר לכוון שטח מענית שממזרח לקו הכחול, בתאום עם קיבוץ מענית.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 28

מגבלות בניה לגובה	6.21
רדיוס מגן מתחנת שאיבה לא תתאפשר כל בניה בשטח זה.	

היטל השבחה	6.22
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	

הפקעות לצרכי ציבור	6.23
א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור שצ"פ 550 (מתכנית מאושרת 351-0099192) ודרך מס' 10, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, השכ"ה 1965. דרך 574 תופקע ותירשם ע"ש המדינה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 28