

הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0963033

גבעת חביבה-הסדרת שטחים

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית להסדיר חילופי שטחים בין שטח ציבורי פרטי לאזור למבני ציבור ולהגדיר מגרש מינימלי בכל תחום התכנית.

לצורכי הסדרת רישום- התוכנית מחלקת את תא שטח 2004 מתוכנית מאושרת מ/106 לשני תאי שטח 100 ו-101 על מנת לאפשר חלוקה עתידית למגרשים כך שתהיה הפרדה בין המגרש השייך לקק"ל (תא שטח 101) לבין המגרש השייך לבעלים פרטיים (100).
לאחר החלוקה נשארות הזכויות ללא שינוי באופן יחסי- ראה טבלאות הקצאה.

בנוסף, מבצעת התוכנית גם הסדרה לצורך רישום זכויות והגדלת תכסית בהתאם לצרכי הבינוי וכן מדייקת את תנוחת הכביש היקפי על מנת להשאיר את מבנה החשמליה ללא הריסה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממשמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית גבעת חביבה-הסדרת שטחים

מספר התכנית 351-0963033

1.2 שטח התכנית 162.410 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) 62 א (1), 62 א (2), 62 א (4), 62 א (4א), 62 א (א) 62 א (5), 62 א (7), 62 א (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

202265 קואורדינאטה X

707116 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבעת חביבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה חדרה

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, 18
10089	מוסדר	חלק	28-33	1-2, 34, 38, 40, 54

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/05/2020		5945	8861	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 351-0688549 ממשיכות לחול.	החלפה	351-0688549
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 מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 106 ממשיכות לחול.	החלפה	מ/ 106

הערה לטבלה:

כפיפות לתכנית 304-0228221 - רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מחדרה לגן שמואל ומחצבת ורד.
כפיפות להיתר ביצוע לרצועת הגז חי/13/15/רשגז/6601.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל דור לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל דור לוי		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	לוח הקצאות וטבלאות איזון	08:53 24/07/2022	מור תרזי	10/12/2021	8		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	סקר עצים	09:23 03/05/2023	אור-לי שפירא	02/05/2023	11		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		14:16 29/12/2022	מיכל דור לוי	25/12/2022	1	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
חוכר	אחר	(1)		חבצלת מוסדות תרבות של השומר הצעיר	תל אביב- יפו					yoav.drori@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

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

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חבצלת מוסדות תרבות של השומר הצעיר	תל אביב- יפו	(1)				yoav.drori@gmail.com

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכל דור לוי		דור אדריכלות ותכנון ערים	כפר תבור	קורנית	12	04-6444036		michal@dor-arch.co.il
	מודד	גימיל יונס	1402		ערעה	(1)				geoline.srv@gmail.com
אגרונומיה	סוקר עצים	אור-לי שפירא	27034		חיבת ציון	(2)	19	04-6344322		rotemnof@gmail.com
	שמאי	מור תרזי	1889		הילה	(3)			04-9574712	mortarazi@gmail.com

(1) כתובת : ערעה.

(2) כתובת : רח" מגשימים 19 חיבת-ציון.

(3) כתובת : ד.ג. אשרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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**

חילופי שטחים בין שטח ציבורי פרטי לאזור למבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 62א(א)

ב. הרחבת דרך והארכתה בהתאם לסעיף 62א(א)2) 1- כדי להימנע מהריסת מבנה.

ג. קביעת קו בניין או שינוי קו בניין בהתאם לסעיף 62א(א)4)- בכל התשתיות לפי מבנים קיימים.

ד. שינוי בהוראות בינוי בהתאם לסעיף 62א(א)5)- הגדלת תכסית ל- 60%.

ה. קביעה/שינוי גודל מגרש מירבי/מזערי בהתאם לסעיף 62א(א)7)- קביעת גודל מגרש מינימלי 500 מ"ר.

ו. קביעת/ שינוי גובה הבניה בהתאם לסעיף 62א(א)4)- לעניין גובה מבנה הספורט.

ז. תוספת של 6% שטח עיקרי עבור תאי שטח 100 ו-101 בהתאם לסעיף 62א(א)9) הקלה עפ"י תקנון התכנון

והבניה סטיה ניכרת התשס"ב 2002 ס' 9 הוראות מעבר לגבי תכנית שהופקדה לפני 01.08.1989

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

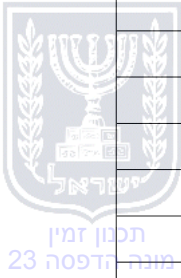
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	600
מבנים ומוסדות ציבור	504 - 500
שטח ציבורי פתוח	550
שטח פרטי פתוח	459 - 450, 405 - 400
ספורט ונופש	101, 100
דרך מאושרת	854 - 851, 804 - 800
דרך מוצעת	850
שביל	901, 900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	854 - 851, 804 - 801
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	850
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	503 - 501
אתר/מתחם לשימור	שביל	901, 900
אתר/מתחם לשימור	שטח פרטי פתוח	457, 450, 402, 401
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	550
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	503 - 501
בלוק מבנה לשימור	שטח פרטי פתוח	457
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	801
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	850
בלוק עץ/עצים לכריתה	ספורט ונופש	100
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	850
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	502
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	100
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	854 - 851, 804 - 800
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	850
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	504 - 500
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	600
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	101, 100
גבול מגבלות בניה	שביל	901, 900
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	459 - 450, 405 - 400
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	550
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	801
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	504
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	458, 453, 400
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	550
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	852
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	500
חניה	דרך מאושרת	854, 852, 802 - 800

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	שטח פרטי פתוח	459, 453, 450, 405 - 400
חניה	שטח ציבורי פתוח	550
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	852, 801
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	503, 501, 500
מבנה להריסה 2	שטח פרטי פתוח	405
קו גז	דרך מאושרת	801, 800
קו גז	דרך מוצעת	850
קו גז	שטח פרטי פתוח	458, 454, 453, 405, 400
קו גז	שטח ציבורי פתוח	550
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	101, 100
שטח לניהול מי נגר	דרך מאושרת	854, 801, 800
שטח לניהול מי נגר	דרך מוצעת	850
שטח לניהול מי נגר	מבנים ומוסדות ציבור	504 - 501
שטח לניהול מי נגר	מתקנים הנדסיים	600
שטח לניהול מי נגר	שביל	901, 900
שטח לניהול מי נגר	שטח פרטי פתוח	459 - 457, 454 - 452, 405, 400
שטח לניהול מי נגר	שטח ציבורי פתוח	550
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	503 - 501
שימור נופי	שביל	901, 900
שימור נופי	שטח פרטי פתוח	457



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
14.11	22,920	דרך מאושרת
55.52	90,185	מבנים ומוסדות ציבור
0.09	150	מתקנים הנדסיים
4.26	6,922	ספורט ונופש
0.84	1,359	שביל
22.51	36,564	שטח פרטי פתוח
2.66	4,326	שטח ציבורי פתוח
100	162,426	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.67	22,201.09	דרך מאושרת
0.44	718.21	דרך מוצעת
55.52	90,186.07	מבנים ומוסדות ציבור
0.09	150.5	מתקנים הנדסיים
4.26	6,922.05	ספורט ונופש
0.84	1,359.41	שביל
22.50	36,547.06	שטח פרטי פתוח

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.67	4,342.19	שטח ציבורי פתוח
100	162,426.59	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

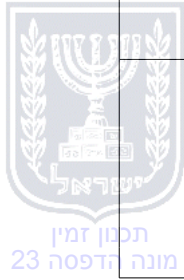


תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	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 צרכניה, בריכת שחייה, מגרשי ספורט, פעילות מוזאונית, חנות לציוד משרדי ושימושי חירום. וכן:</p> <p>1. קמפוס חינוכי, מכללות, ספרייה, מרכז לשיתוף פעולה בין אוכלוסיות, מרכז העשרה ובידור וכדו'.</p> <p>2. קמפוס וסדנאות ללימודי אומנות ושימור מורשת האזור.</p> <p>3. קמפוס לפיתוח טכנולוגי, מרכז לטיפול יזמויות שונות.</p> <p>4. אולם ומרכז כנסים והדרכות, מרכז הכולל אולמות חדרי הדרכה, מגורי- משתלמים ובית ספר שדה.</p> <p>השטחים אינם ברי הפקעה.</p> <p>5. פעילויות של קייטנות הכוללות את כל השימושים הנלווים והכולל מתחם לפעילות ילדים והורים וספורט אתגרי.</p> <p>6. קמפוס רפואי- מרכז ללימודי רפואה אלטרנטיבית וסדנאות בריאות.</p> <p>7. בתא שטח 500 קיימת זיקת הנאה למעבר כלי- רכב, כפי שמופיעה בתכנית מאושרת 351-0099192, המאפשרת גישה לתאי שטח 100 ו-101 מתא שטח 500.</p> <p>8. בתא שטח 504 יותר חדר טראפו.</p> <p>בשטח זה קיימים מתחמים ומבנים לשימור. ראה סעיף 6.9 ו-6.10.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. לא נדרש סימון יום/ לילה.</p> <p>ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להציע בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>ג. התכנית תתואם ותשלח הודעה לצה"ל.</p>
ב	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>ראה סעיפים: 6.2- עיצוב אדריכלי, 6.15- פסולת בנין, 6.21- מגבלות בניה לגובה.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>בשטח זה קיימים מתחמים ומבנים לשימור (מהתכנית המאושרת), ראה סעיפים 6.9 ו-6.10 שימור.</p>
ד	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים אינם ברי הפקעה.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>לפי תשריט בינוי מחייב לעניין קווי בניין.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ו	זיקת הנאה זיקת ההנאה תאפשר גישה אל שטחי הספורט שמדרום לקו הכחול.
ז	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: שטח לחילחול רצועת החילחול והניקוז המוביל הארצי, ראה סעיף 6.8.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים לא יותר כל בינוי ופיתוח אלא אך ורק גינון וטיפול נופי אקסטנסיבי. תותר העברת תשתיות קוויות תת קרקעיות ונטיעות.
4.2.2	הוראות
א	מגבלות בניה לגובה רדיוס מגן מתחנת שאיבה. לא תתאפשר כל בניה בשטח זה.
ב	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: שטח לחילחול רצועת החילחול והניקוז המוביל הארצי, ראה סעיף 6.8.
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים 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. שטח פרטי פתוח עם סימונים של חניה - שטח שנועד לחנית כלי רכב, משולב בגינון, מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
א	שימור בתא שטח 457 קיימת אנדרטה לזכרה של חביבה רייק. בשטח זה קיים מתחם לשימור נופי.
ב	פיתוח סביבתי בשפ"פ המזרחי תא שטח 450 יינטעו עצים בוגרים ורחבי עלים כך שיהוו אלמנט טבעי של הפרדה בין שטחי החניה בשפ"פ לבין מבני המגורים של קיבוץ מענית ממזרח.
ג	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: שטח לחילחול רצועת החילחול והניקוז המוביל הארצי, ראה סעיף 6.8.
4.4	ספורט ונופש



4.4	ספורט ונופש
4.4.1	שימושים
	אזור המיועד להקמת מגרשים, מתקנים, מבנים, בנינים ופעילויות ספורט ונופש מכל הסוגים. קיימת זיקת הנאה לתא שטח 100 ו-101 מתא שטח 500 מבנים ומוסדות ציבור.
4.4.2	הוראות
4.5	מתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים
	תחנת שאיבה קיימת לביוב.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות. ניתן להעביר קוי תשתיות וניקוז מי גשם.
4.6.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : שטח לחילחול רצועת החילחול והניקוז המוביל הארצי, ראה סעיף 6.8.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	שטח המיועד לדרך פרטית.
4.7.2	הוראות
א	מגבלות בניה לגובה סימון מהתשריט : דרך /מסילה לביטול רדיוס מגן מתחנת שאיבה. לא תתאפשר כל בניה בשטח זה.
ב	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : שטח לחילחול רצועת החילחול והניקוז המוביל הארצי, ראה סעיף 6.8.
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	ישמש כדרך להולכי רגל בלבד ולמעבר תשתיות. לא תותר תנועה מוטורית בשבילי הולכי הרגל למעט רכב חירום ותחזוקה.
4.8.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	3 (3)	16.5 (2)	60	4750	(1)	950	3800	500	500	מבנים ומוסדות ציבור		
(4)	(4)	(4)	(4)	1	3 (3)	16 (2)	60	51458	(1)	17786	33672	500	503 - 501	מבנים ומוסדות ציבור		
(4)	(4)	(4)	(4)		3	10	60	698		48	650	500	100	ספורט ונופש		
(4)	(4)	(4)	(4)		3	10	60	1102		77	1025	500	101	ספורט ונופש		
(4)	(4)	(4)	(4)		1	4	30	50			50	150	600	מתקנים הנדסיים		
(4)	(4)	(4)	(4)		1	3	30	55 (5)			55	215	504	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

הוראות טבלה 5:

ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר צרכניה בהיקף של לא יותר מ 100 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

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

(2) גובה התכנית לא יעלה על גובה מירבי של 60 מ' מעפ"י..

(3) לא כולל מתקני גג..

(4) לפי תשריט בינוי מחייב לעניין קווי בניין.

(5) עבור חדר טראפו.

6. הוראות נוספות

6.1

תכנית בינוי

תוגש תכנית בינוי יחד עם בקשה להיתר בניה, לגבי מבני הציבור. תכנית הבינוי תוגש בקני"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישות למבנים, הסדרי חנייה, ניקוז השטח, טעינה ופריקה התווית דרכים, חתכים, מפלסים, התייחסות למתחמים לשימור, למתחם לשימור נופי וכן למבנים ולאמנטים בנויים המיועדים לשימור וכו'. ראה גם סעיף 6.9 ז.

6.2

עיצוב אדריכלי

6.2.1 חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית.
 6.2.2 בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה לאמנטים חיצוניים של מתקני מיזוג האוויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הבניין.
 6.2.3 לא תותר התקנת שלטי פרסום בתחום התכנית.
 6.2.4 קולטי שמש - קולטי שמש ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.

6.3

קווי בנין

קו בניין קדמי, מתייחס לצלע המגרש אשר קרובה לציר הדרך המאפשרת גישה ראשית למגרש.
 קו בניין אחורי, מתייחס לצלע המגרש אשר מול הצלע הקידמית.
 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, כצידיות.
 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

6.4

עתיקות

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 היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט, 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו 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.

6.5

חניה

החניה תהיה במגרשי חניה (חניונים) בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות

<p style="text-align: right;">חניה</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>חניה תשמ"ג, (1983 או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות כולל חניות ציבוריות</p>	
<p style="text-align: right;">איכות הסביבה</p>	<p style="text-align: center;">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 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>6.6.3 אשפה - סידורי סילוק האשפה הביתית, מיחזור וגזם יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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 מיכלי 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, מיכלי ומבני האשפה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים בת.ב.ע. כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>6.6.4 תשתיות: מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה. 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 style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה: מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. תחנות השנאה ימוקמו בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים בלבד או בתיאום הוועדה המקומית לתכנון ובניה ובאישור חברת החשמל והוועדה בלבד.</p> <p>ג. 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. 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>	

חשמל	6.7
<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>	

ביוב וניקוז	6.8
<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 מח' הניקוז של הרשות ו/ או מהנדס המועצה.</p> <p>ג. ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האיזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב, תוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>ד. רצועת המוביל המסומנת בתשריט (תחום חילחול) ובשל העובדה שתחום התכנית חופפת לתחום ניקוז המוביל הארצי יחול איסור על אחסנת בעלי חיים, אחסנת דלק ותוצריו, אחסנת חומ"ס וחומרים הדורשים היתר רעל, איסור הקמת תחנות דלק. לא תותר השקייה במי קולחין. מערכות הביוב יבוצעו בהתאם לסטנדרט מקורות. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום וקבלת אישור מקורות.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית, שדרוג צנרת הביוב ושדרוג תחנת השאיבה לשפכים שבתא שטח, 600 הכל בהתאם לנספח הביוב של התכנית ובתוספת מתקן לטיפול קדם לתחנה. ו. בתחום רדיוסי מגן של קידוחי מי שתיה קווי הביוב יהיו מסוג HDPE 100 ושוחות ביוב מונוליטיות או שוות ערך.</p>	

שימור	6.9
<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>	

א. תיאסר כל הריסה של כל המבנים המסומנים לשימור וכן תיאסר כל תוספת בניה במבנה המסומן כ"אתר לשימור".

אי עמידה בתנאי זה יהווה סטייה ניכרת מתכנית, עפ"י סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.

ב. כל בקשה להיתר/ שיפוץ/ תוספת למבנה המסומן לשימור בתכנית, יחייב הגשת תיק תיעוד מפורט של המבנה שיערך ע"י אדריכל המתמחה בשימור.

הבקשה תועבר לדיון בוועדת השימור של המועצה האזורית, טרם הבאתה לדיון בוועדה המקומית, לצורך קבלת הנחיות והמלצות לשילוב השינוי במתחם. תשמר החזית הראשית של המבנה- במקרה של תוספות.

ג. במסגרת מסמך המלצות של תיק התיעוד המפורט, יבחן יישום התוספת/שינוי המבוקשים וכן יינתנו הנחיות לאופי הארכיטקטוני בנושא היקפי הבניה, חומרי הגמר, טכנולוגיית הבניה ועוד.

ד. הבקשה להיתר תכלול את העמדת המבנים הגובלים עם המבנה בכל צדיו, וכן תציג את השתלבות התוספת/השינוי המוצעים עם המבנים והשימושים הקיימים, עם פיתוח השטח הקיים סביבם, עם מערך השבילים והנגישות למבנים, חניה, מתקני תשתית וגדרות.

ה. תיק התיעוד של כל מבנה לשימור יכלול גם את תיעוד הצמחייה והפיתוח הנופי הגובל. התכנית תכלול הנחיות לשימור הצמחייה, אופי מרכיבי הפיתוח, עמודי שילוט, תאורה וכדומה.

ו. בניה חדשה במתחם שבו אתר/ים לשימור, תבוצע בהתאם לטבלת השטחים ולהנחיות הבינוי המותרות בתא השטח ובייעודי הקרקע. לא תותר תוספת קומות מעל לגובה הקומות הקיימות במתחם לשימור במצב המאושר בעת הפקדת התכנית. במקרה ובמבנה לשימור שיותר לערוך בו שינויים קיימות רק 2 קומות ובמתחם קיימות יותר קומות, יש להביא להחלטת הוועדה לשימור במידה ויתבקש לבצע תוספת קומה שלישית ואילך.

ז. לא תוקמנה גדרות סביב מבנים ו/או אלמנטים המיועדים לשימור.

ח. כל בניה חדשה או תוספת בניה באזור המוגדר כ"מתחם לשימור" באזור זה, מחייבת הכנת תכנית בינוי בק"מ 1:250 אשר תובא לאישור הוועדה המקומית או המחוזית. תכנית הבינוי והשימור תכלול את הנחיות השימור המפורטות, העמדת מבנים, גבהים, שימושים, גישה לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות והנחיות לשימור מבנים וצמתיה. פיתוח השטח באזור זה יעשה בהתאם למסורת הנהוג הקיים ולא תותר בו הקמת חומות וגדרות.

ט. רשימת מבנים ואלמנטים לשימור:

המבנים והאלמנטים המפורטים בסקר תיעוד מקדים לשימור מבנים או מסמך המלצות לשימור, המהווים חלק ממסמכי התכנית.

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.

יא. סידור לאנשים עם מוגבלויות יעשה על פי סעיף 6.14 (מהתכנית המאושרת) בהוראות תכנית

שימור	6.9
<p>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
<p>הוראות השימור מתייחסת 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 משולם עם ריבוע ובתוכו מספר בסימון שתי ספרות הינם אתרים המסומנים לשימור בנספח השימור ובתשריט.</p> <p>הוראות לשימור מבחינות בין אתרים שלא ניתן לבצע בהם שינויים לאתרים שניתן לבצע בהם שינויים:</p> <p>אתר לשימור:</p> <p>אתר היסטורי שיש בו ערכים לשימור על פי עקרונות השימור.</p> <p>האתר ישמר במלואו ללא תוספות ושינויים מבניים לבד ממצב פיסי המהווה סכנה לשימוש. התערבות בינוי היא עבור החזרת האתר/ מבנה לכשירות תפקודית מבנית מקורית. יידרש תיק תיעוד מפורט ואישור תכניות האתר/ מבנה לשימור.</p> <p>אתר לשימור עם אפשרות לשינויים:</p> <p>אתר היסטורי שיש בו ערכים לשימור על פי עקרונות השימור.</p> <p>האתר יישמר אך יותרו שינויים שאין בהם כדי לטשטש את האותנטיות שלו. המידתיות תבחן באמצעות אנשי מקצוע מומחים בנושאי שימור בוועדות התכנון. יידרש תיק תיעוד מפורט ואישור תכניות האתר/ מבנה ביחס למבנה המקורי.</p> <p>התכסית 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 בגיעה במקור ובחזיתו הראשית.</p> <p>מתחם מספר 1 כולל את האתרים הבאים:</p> <p>01 : מגדל המים (אתר לשימור).</p> <p>02 : קומפלקס הספרייה והמבנים המצורפים אליה.</p> <p>03 : בית כיתות על שם ברוך ילין.</p> <p>04 : בית כיתות על שם עבד אל עזיז אל זועבי.</p> <p>05 : בית צבי לוריא.</p> <p>06 : מכון יהודי ערבי.</p> <p>07 : יד יערי.</p> <p>08 : שלושת מבני "בית מורשת"- מוזיאון.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.10

שימור

הוראות מיוחדות למתחם זה :

מגדל המים על פי תיק התייעוד הינו נקדת 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 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 הבריטי.

12 : מבנה בריטי.

מתחם מספר 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 ותוכננה 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 מספר 6 כולל את האתרים הבאים :

19-21 : מגורים שנות ה-50, מבנים בעלי שתי קומות.

מתחם מספר 7 כולל את האתרים הבאים :

22 : מבנה סדנה

23 : מבנה מגורים בעל שתי קומות.

מתחם מספר 8 כולל את האתרים הבאים :

24-30 : מבני מגורים בעלי שתי קומות.

מתחם מספר 9 כולל את האתרים הבאים :

31-34 : מבני מגורי סטודנטים.

מבנה מספר 38 האנגר הבריטי.

6.11

ניהול מי נגר

א. תכנית הניקוז תכלול הוראות להשהיה והחדרה של מי נגר בתחומי מבנים ומוסדות ציבור



ניהול מי נגר	6.11
<p>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 לכוון רצועת המוביל הארצי.</p>	



חיזוק מבנים, תמ"א/ 38	6.12
<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> <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>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.</p> <p>ג. מבנים לשימור מחמיר, לא תתאפשר הגדלת זכויות בניה עפ"י תמ"א, 38/ כן ניתן לחזר מבנים אלו בלבד. ראה סעיף 6.9.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.13
<p>1. נספח העצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p>	



ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

3. עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

7. שטחים ציבוריים פתוחים :

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.13

שמירה על עצים בוגרים

8. רחבות* עירוניות פתוחות :

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.
*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

9. מגרשי חנייה :

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים .

10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

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. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.14

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

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

6.15

פסולת בניין

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון 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 שתמוחר 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 שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.15</p>
<p>- 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 : 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. 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 חישוף השטח, ישוקמו באופן מיידי 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 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 חלל 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 תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.20</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 100 ו-101 הגשת תשריט איחוד וחלוקה. ב. 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. ג. 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,</p>	

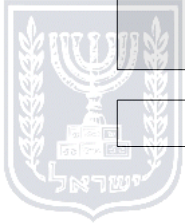


6.20	תנאים בהליך הרישוי
<p>למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.</p> <p>ד. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה של 1:250 ותכלול- תיאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>ה. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 הבנייה יעתיק את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכורכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ו. 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 חנייה, ניקוז השטח, טעינה ופריקה, התוויית דרכים, חתכים, מפלסים, התייחסות למתחמים לשימור, למתחם לשימור נופי וכן למבנים ולאמנטיס בנויים המיועדים לשימור וכו'. ראה גם סעיף 6.9.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה בתחום ההשפעה על המוביל הארצי יהיה תיאום וקבלת אישור חברת מקורות, מחוז מרכז ומחוז חבל הירדן (המוביל הארצי).</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהיה התחברות למערכת הביוב האזורית באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ט. יש לקבל את אישור משרד הבריאות לתכליות מותרות בשטח רדיוסי המגן של קידוחי המים המים.</p> <p>י. 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>יא. 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>	
6.21	מגבלות בניה לגובה
	רדיוס מגן מתחנת שאיבה לא תתאפשר כל בניה בשטח זה.
6.22	הפקעות לצרכי ציבור
<p>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.</p> <p>תרשם זיקת הנאה (זכות מעבר) מדרך מאושרת 852 ומתא שטח 500 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, עפ"י התשריטת בנסח הטאבו לתא שטח 100 ו-101.</p>	
6.23	הנחיות מיוחדות
<p>גבול מגבלות בניה 10 מ' מציר קו הגז. קו גז טבעי בלחץ נמוך לרשת חלוקת גז. תחום מגבלות בניה/ עבודות תשתית על פי תאום עם רשות הגז הטבעי וחברת בגז המקומית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23