

מחוז חיפה

הועדה המקומית לתכנון ובניה
למרחב חכנון מקומי מנשה-אלונה

תכנית בנין ערים מפורטת מס' מ/232

גבעת חביבה, הגדלת השטח לבניני ציבור

סמינריון הקיבוץ הארצי השומר הצעיר

שינוי לתכנית מפורטת מס' מ/106

המחלקה הטכנית של קיבוצי השומר הצעיר בע"מ

תל-אביב, רחוב אבן גבירול 30

פרק א' - כללי

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא "תכנית מס' מ/232 - תכנית מפורטת גבעת חביבה - הגדלת השטח לבניני ציבור בסמינריון הקיבוץ הארצי השומר הצעיר. התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מ/106.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

- א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. גבול התוכנית:

כמותחם בקו כחול בתשריט.

יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכנית מס' מ/106.

4. המקום:

מחוז : חיפה , נפה: חדרה
מרחב תכנון מקומי : מנשה-אלונה

גושים: 10086 10089

חלקות: 18 (חלק) 34 (חלק)

5. שטח התכנית:

כ- 13.7 דונם.

6. עורך התוכנית:

המחלקה הטכנית של קבוצי השוה"צ.

7. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

8. יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה מנשה-אלונה.

9. מטרת התכנית:

- א. שינוי ייעוד משטח פרטי פתוח, לייעוד למבני ציבור.
- ב. התוויה ושינוי רשת הדרכים באזורים השונים.
- ג. קביעת הוראות בניה למבני ציבור.

פרק ב' - פירוש המונחים

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970 .
כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתכנית זו.

1. החוק:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות ותקנות בדבר הכנת תשריטים.

2. הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.

3. איזור:

שטח קרקע כמסומן, בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו איזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.

4. קו בנין:

קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צויין במפורש אחרת בתכנית.

5. קו דרך:

קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

6. תכנית בינוי:

מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח.
לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

7. מהנדס:

מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

8. בנין:

כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

9. דרך:

כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

10. בניני ציבור:

כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

11. הפקעות:

ההפקעות תבוצענה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 .

פרק ג' - קביעת אזורים ורשימת תכליות:

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון.

התכליות:

שטח לבניני ציבור:

- א. הבניה תותר באיזור זה על פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.
- ב. מוסדות ומשרדים מקומיים, שרותים לתלמידים.
- ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנין מאושרת.

שטח פרטי פתוח:

- שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- מגרשי ספורט ומשחקים.
- שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
- מקלטים.

שטחים לדרכים:

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי-רגל, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.
תאסר כל בניה שהיא פרט להעברת תשתיות למיניהם ומתקנים אשר הינם חלק בלתי נפרד מהם, תת-קרקעיים או עיליים באישור הגופים הנוגעים בדבר.

2. טבלת זכויות והגבלות בניה

גובה בניה מקסימלי מספר קומות (ק)	אחוזי בניה שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האיזור
	סה"כ לכיסוי קרקע	סה"כ בכל הקומות יחד	מתחת למפלס כניסה		מעל למפלס כניסה		קדמי	אחורי	צדדי		
			שטחי שרות	שמוש עיקרי	שטחי שרות	שמוש עיקרי					
3 ק'	30%	60%	15%	30%	15%	30%	5	5	5	1000	ציבור

מרחק בין בנינים לא יוקטן מ-8.00 מ' .

פרק ד' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

השטח באחוזים	השטח בדונם	הסימון בתשריט	היעוד
69.93	9.58	בצבע חום מוחתם חום כהה	שטח לבניני ציבור
12.33	1.69	בצבע ירוק	שטח פרטי פתוח
14.61	2.00	בצבע אדום	דרך וחניה מוצעת
3.13	0.43	בצבע חום	דרך וחניה קיימת
100.0%	13.70		סה"כ

פרק ה' - ניקוז, ביוב, אספקת מים ושמירה על הבריאות

1. ניקוז:

המבצע מתחייב לסדר את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצנורות ניקוז על דעת הועדה.

2. ביוב:

כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הועדה המקומית ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

הרשת תחובר למערכת האזורית.

3. מים:

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם התכנית, באישור משרד הבריאות.

4. סילוק אשפה:

סילוק אשפה מהמיכלים במרוכז ע"י מחלקת התברואה של המועצה.

פרק ו' - דרכים חניות

א. הדרכים אשר בתחום התכנית לא יהיו מיועדות להפקעה ולרישום ע"ש הרשות המקומית.

ב. החניה בגבולות התכנית תוסדר בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), אשר יהיו בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה.

ג. חישוב של מקום חניה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.

פרק ז' - שונות

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן 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	-	2.0 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	-	5.0 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	-	9.5 מ'

2. אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

מקלטים

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסכמת ובאישור הועדה המקומית, בכל איזור ואיזור פרט למסלולי דרכים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה פנסייה אלונה

תכנית ב.ע. מס' 232/א

הוסלף להפקדה

בישיבה ה' 45 ביום 4.2.94

יושב ראש הועדה

מהנדס המועצה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה פנסייה אלונה

תכנית ב.ע. מס' 232/א

הוסלף למתן הוקף

בישיבה ה' ביום

יושב ראש הועדה

מהנדס המועצה

הודעה על הליך תכנית מס' 232/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4227

מיום 30.6.94

הודעה על אישור תכנית מס' 232/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4284

מיום 16.2.95

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון וזבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 232/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 3.11.94 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית