

22.

20/303

מחוז חיפה

הועדה המקומית לchnoon ובנייה  
למרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

תכנית בניין ערים מפורטת מס' מ/232

גבעת חביבה, הגדרת השטח לבניין צייבור  
סמיברירון הקיבוץ הארצי השומר הצעיר  
שיכון לתוכנית מפורטת מס' מ/106

מחלקה הרכנית של קיבוצי השומר הצעיר בע"מ  
תל-אביב, רחוב אבן גבירול 30

פרק א' - כללי

1. שם וכתובת:

חכנית זו תקרא "חכנית מס' מ/232 - חכנית מפורשת גבעת חביבה - הגדלת השטח לבנייני ציבור בסמינריוון הקיבוץ הארץ השומר הצער".  
החכנית מהוות שינוי לחכנית מפורשת מס' 106.

2. מסמכים ותכניות:

החכנית כוללת:

- א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות החכנית).
- ב. תשריט בקנה"מ 1:1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהחכנית.

3. גבול התוכנית:

כמפורט בקו כחול בתשריט.

יחס לתוכניות אחרות: חכנית זו משנה את חכנית מס' מס' 106.

4. המקום:

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

גושים: 10089 10086 10085

חלקות: 18 (חלק) 34 (חלק)

5. שטח התוכנית:

כ- 13.7 דונם.

6. ערך תוכנית:

המחלקה הטלכנית של קבוצי השוה"צ.

7. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

8. יוזם תוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה מנשה-אלונה.

9. מטרות התוכנית:

- א. שינוי ייעוד משטח פרטី פתוח, לייעוד לבניין ציבור.
- ב. מתוויה ושינוי רשת הכבישים באזוריים השונים.
- ג. קביעת הוראות בנייה לבניין ציבור.

**פרק ב' - פירוש המונחים**  
בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהمونחים הוא בהתאם לחוק תכנון והבנייה תשכ"ה 1965  
ותקנות תכנון והבנייה 1970 .  
כל פירוש של מונח שהגדתו אינה מופיעה בחוק ותקנון הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהمونחים המשמעות שיבנוו כמופיע בתכנית זו.

**1. החוק:**

חוק תכנון והבנייה תשכ"ה – 5/1965 על תיקוניו, לרבות תקנות בדבר הכנות תשייטים.

**2. הוועדה:**

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה למרחב תכנון בו נמצאת תכנונית.

**3. איזור:**

שטח קרקע מסומן, בתריט בצע, בפסים או במסגרת תיכוןים מיוחדים במינם, בין אחד ובין ביצורייהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעם ובבנין שבאותו איזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי תכנונית זו.

**קו בניין:**

קו לאורך החזיות או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו, אלא אם כן, צוין במפורש אחרת תכנונית.

**קו דרך:**

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

**תכנונית ביןוי:**

מבוססת על תכנונית מפורטת, קיימת ומושחת הכוללת העמדת הבניינים מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התוויות דרכיהם בשטח תכנונית ורוחבם, מתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירך, סוג נתיעות וככלים לפיתוחו הכללי של השטח.  
לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הנקה תכנונית ביינו לפי המsoon בתריט אלא בהתאם לתכנונית הבינוי, לאחר שתוכן ותואשר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

**מוהנדס:**

מהנדס הוועדה וכל אדם שהמוהנדס העביר אליו בchap סמכויותיו, כולם או מקצתן.

**בנייה:**

כפי שהוגדר בחוק ותקנות.

**הרבע:**

כפי שהוגדר בחוק ותקנות.

**בנייה ציבור:**

כפי שהוגדר בחוק ותקנות.

**הפיקעות:**

הפקעות תבוצענה בהתאם לחוק תכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 .

**פרק ג' - קביעות אזוריים ורשימת חכליות:****1. חכליות ושימושים:**

לא יישמו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתרנית לשום חכלה פרט לתחכליות המפורטות בראשית התחכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

לגביה התחכליות שלא הוזכרו בראשית התחכליות תחילית הוועדה על פי השוואת התחכליות המוחדרות באיזור הנדונן.

**תחכליות:****שטח לבנייני ציבור:**

- א. הבניה תוחר באיזור זה על פי תכנית מפורמת זאת או תכנית ביןוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הוועדה.
- ב. מוסדות ומשרדים מקומיים, שירותים לתלמידים.
- ג. מותר לכלול בבניין אחד מספר התחכליות המפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובבלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בניין מאושרת.

**שטח פרטי פתוח:**

- שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- מגרשי ספורט ומשחקים.
- שטחים שטוריים לצרכי ניקוז.
- מתקנים הנדרשים למיניהם באישור הוועדה.
- מקלטים.

**שטחים לדרכי:**

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי-רגל, לאופניים, רחבות לת汉נות אוטובוסים, נתיעות לאורך הדריכים.

תשאסר כל בנייה שהיא פרט להעברת תשתיות למיניהם ומתקנים אשר הינם חלק בלתי נפרד מהם, تحت-קרקעיים או עיליים באישור הגוף הנוגעים בדבר.

**2. טבלת זכויות והגבלוות בנייה**

שם האיזור מינימלי (במ"ר)	גודל מגרש מינימלי	אחויזי בניין מבנה מקסימלי	קווי בניין										גובה מבנה קומות (ק)
			סה"כ קרקע לכיסוי הקומות יחד	סה"כ בכל כניסה einreich שירות שירות	סה"כ מעל למפלס כניסה einreich שירות	סה"כ מחתת למפלס כניסה einreich שירות	אחוריו czdzi	קדמי czdmi	אחוריו czdzi	אחוריו czdzi	אחוריו czdzi	אחוריו czdzi	
ציבור	1000	5	5	5	30%	60%	15%	30%	15%	30%	5	5	3 ק'

מרחק בין בניינים לא יותר מ- 8.00 מ' .

פרק ד' – חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

היעוד	הסימונו בתדריט	השטח בדונם	השטח באחווזים
שטח לבנייני ציבור	בצבע חום מותאם חום כהה	9.58	69.93
שטח פרטי פתוח	בצבע ירוק	1.69	12.33
דרך וחניה מוצעת	בצבע אדום	2.00	14.61
דרך וחניה קיימת	בצבע חום	0.43	3.13
סה"כ		13.70	100.0%

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

1. ניקוז:

המבחן מחייב לסדר את הניקוז ע"י חלאול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצנורות ניקוז על דעת הוועדה.

2. ביוב:

כל בניין בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכניות מאושזרות ע"י הוועדה המקומית ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. הרשת תחבר למערכת האזוריית.

3. מים:

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

4. סילוק אשפה:

סילוק אשפה מהמיילדים במרוכז ע"י מחלקת המברואה של המועצה.

פרק ו' – דרכי חניה

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

ב. החניה בגבולות התכנית מוסדר בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנות מקומות חניה), אשר יהיו בתוקף בזמן הוצאה היתר בניה.

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

## פרק ז' - שוננות

### איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

1. לא ניתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת ל쿄 חשמל עילאים , בקרבת קו חשמל עילאים , ניתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין תiel הקיזונג והקרוב ביותר של קו החשמל, בין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0	מ'
בקו מתח גובה 22 ק"ו	5.0	מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5	מ'

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

### מקלטים

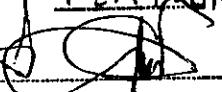
מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסכמת ובאישור הוועדה המקומית, בכל איזור ואיזור פרט למסלולי דרכים .

הועדה מקומית לתכנון ולבניה נסעה אלונה

תכנית ב.ע. מס' 232/A

**הומלץ להפקדה**

בישיבת ה- 45 ביום 4.2.94



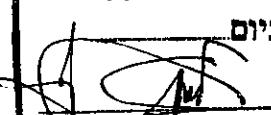
יושב ראש הוועדה מהנדס הבועז ג'רמן

הועדה מקומית לתכנון ולבניה נסעה אלונה

תכנית ב.ע. מס' 232/A

**הומלץ למתן הוקף**

בישיבת ה- 30 ביום

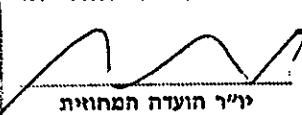


יושב ראש הוועדה מהנדס המועצה דוד כהן

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון ובנייה תשכ"ה-1965

**אישור תכנית מס. 232/A**

הועדה המחויזת לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 3.11.94 לאשר את התכנית.



ויר' הוועדה המחויזת

232/A  
אישור על הקדמת תכנית מס. 4227  
פורטמה בילקוט חפרנסומים מס. 30.6.94  
מיום

232/A  
הודעה על אישור תכנית מס. 4284  
פורטמה בילקוט חפרנסומים מס. 16.2.95  
מיום