

3-1372

מחוז חיפה

הועדה המקומית לתכנון ובניה
למרחב תכנון מנשה

תכנית בנין ערים מפורטת מס' 106/מ

לגבעת חביבה - סמנרירן הקבוץ הארצי

1. שם וחלות : תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת של גבעת חביבה - סמנריון הקבה"א מס. מ/106 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.

2. התשריט : התשריט בק.מ. 1:1000 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל הענינים הכלולים בתקנון ובתשריט.

3. גבול התוכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט.

יחס לתכניות אחרות: במקום זה לא חלה תכנית קודמת מאושרת ותכנית זו צריכה להתאשר בהתאם לסעיף 68 לחוק.

4. המקום : מחוז: חיפה, נפה: חדרה

מרחב תכנון מקומי: מנשה

גרשים : 10086 | 10089

חלקות : 15, 16, 18 בחלק 1, 28 - 33 בשלמות
2, 34, 37, 38, 40, 54 בחלק 2

5. שטח התכנית : כ-140 דונם

6. עורך התוכנית : המחלקה הטכנית של קבוצי השוה"צ.

7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
חלקות 28-30 בבעלות גבעת-חביבה.

8. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה מנשה.

9. מטרת התוכנית : א. תיחום שטח פיתוח של גבעת חביבה.

ב. קביעת איזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.

ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.

ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, ספורט, באיזורים בהם מותרת הבנייה.

ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.

ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי התכנית.

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 בתוכנית זו.

1. ה ח ו ק : חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות התקנות 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 לצייץ את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו איזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
4. קו בניין : 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, התוריות דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימוץ שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח.
- לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאושר.
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.

1. תכליות ושימושים : לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור 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.

ה ת כ ל י ת :

- איזור מגורים : איזור זה נועד לבניית מגורים בלבד.

- שטח לבניני ציבור : א. הבניה תותר באיזור זה על-פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בנוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.

ב. מוסדות ומשרדים מקומיים, שרותים לתלמידים.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואיך הן מהוות מטרד 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.

- איזור ספורט : איזור המיועד להקמת מגרשים, מתקנים, מבנים,

בנינים ופעילויות ספורט ונופש מכל הסוגים.

טבלת ההגבלות לאיזורים

איזור	שטח בניה מקסימלי	מספר קומות	מיקום הבניינים, קווי בני ומרווחים בין הבניינים
מגורים	שטח הבניה המותר 40% משטח האזור, בכל הקומות יחד.	לא יעלה על 2 קומות	מרחק בין הבניינים מינימום 8 מ' . קו בנין מגבול האיזור - 4 מ'
בניני ציבור		מספר קומות לא יעלה על 3, שטח הבניה לא יעלה על 30% משטח האיזור.	
ספורט ומשחקים	שטח הבניה המותר 20% משטח האיזור. אולם ספורט בשטח של 1,500 מ"ר, גובהו לא יעלה על 3 קומות. בניה אחרת עד 2 קומות.		

הבניה בכל מבנן תהיה בהתאם לתכנית בניני כוללת שתוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית.

פרק ד' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

השטח באחוזים	השטח בדונם	הסימון בתשריט	ה י ע ו ד
19.3	27	בצבע כתום	איזור מגורים
12.8	18	בצבע חום מותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור
13.6	19	בצבע ירוק מותחם חום כהה	איזור ספורט
37.8	53	בצבע ירוק	שטח פרטי פתוח
6.8	9.5	בצבע אדום	דרכים וחניות
8.6	12	בצבע חום	דרך קיימת
1.1	1.5	בצבע ירוק כהה	שביל
100.0	140.0		סך-הכל

בניינים קיימים בתחום קו הבנין מהדרך הארצית יהיו בניינים חורגים וינהגו בהם בהתאם לאמור בפרק ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

בניה חריגה :

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

1. ניקוז : המבצע מתחייב לסדר את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שפועי קרקע מתאימים, תעלות וצנורות ניקוז על דעת הועדה.
2. ב י ר ב : כל בניין בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת ביוב או בור ספיגה בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הועדה.
הרשת תחובר למערכת האזורית.
3. מ י ס : הועדה תאשר תכניות פתוח לאספקת מים מתואמות עם התכנית.
4. סילוק אשפה : סילוק אשפה מהמיכלים במרוכז ע"י מחלקת התברואה של המועצה.

פרק ו' - דרכים וחניות

- א. הדרכים אשר בתחום המוסד לא יהיו מיועדות להפקעה ולרישום ע"ש הרשות המקומית.
- ב. חישוב של מקום חנייה, יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
- ג. כ-100 מקומות חנייה לאירוועים חד-פעמיים מוקצים במגרשי החנייה המסומנים בתכנית.

פרק ז' - ש ו ר ת

איסור בנייה 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	-	2.5 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	-	5.0 מ'
בקו מתח עליון 110 - 150 ק"ו	-	9.5 מ'

2. איך 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.

מ ק ל ט י ס :

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

חתומה הטכנית של ייצוץ השומר הצעיר בע"מ
 252241 טלפון 40011 ת.ד. 111111

ח ת י מ ר ת :

חתימת המתכנן

חתימת הירזם

חבצלת
 סמינר השומר הצעיר
 גבעת חביבה

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

בישיבה ה' 8 ב-10.1.86
 יושב ראש הישיבה
 מוסד התעסוקה

מרחב הכנון מקומי 2111-2112
 תכנית 106/11 מס' 68 (לק) מס' 106/11
 הועדה המחוזית בישיבתה ה' 49
 מיום 20.9.86 החליטה להפקיד את
 התכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש הישיבה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה
 תכנית ב.ע. מס' 106/11
 הוסמך לכונן ורקף
 בישיבה ה' 18 ב-15.1.88
 יושב ראש הישיבה
 מוסד התעסוקה

הכנית מס' 106/11 פורסמה להפקדה בילקוט
 הפרסומים מס' 3641 מיום 18.6.88 עמוד 1873
 לא ס' 11 עמ' 5

מוסד התעסוקה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז 2216
 מרחב תכנון מקומי 2111-2112
 תכנית 106/11 מס' 68 (לק) מס' 106/11
 הועדה המחוזית בישיבתה ה' 44
 מיום 20.9.88 החליטה להפקיד את
 התכנית הנזכרת לעיל.
 יושב ראש הישיבה

תכנית מס' 106/11 פורסמה למתן חוקף בילקוט
 הפרסומים מס' 3649 מיום 17.7.89 עמוד 3651

ישיבה 18
 15.1.88

35