

מחוז חיפה

3001774

הועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון מנשה

תכנית מפורטת מס. מ/146

ל- קבוץ חריש

המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ
רח' אבן - גבירול 30, ת"א

פברואר 1984

עדכון 20.5.85

15-02-1989

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
נמנה - אלונה	
תאריך	20/2/89
מחוז	

1. שם וחלות : תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת של קבוץ חריש מס. מ/146 לשנת 1983 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט, המהווה שינוי לתכנית מתאר ג'/989.
2. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס. ג/400, תכנית מתאר לשטח הגליל לתכנון עיר מחוז חיפה שדבר אישורה פורסם בילקוט פרסומים מס. 989 מיום 10.1.63 ול- ג/989 שדבר אישורה פורסם בילקוט פרסומים 2696 מיום 5.3.81.
3. התשריט : התשריט בק.מ. 1:2500 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.
4. גבול התכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט.
5. המקום : מחוז: חיפה נפה : חדרה . מרחב תכנון מקומי: מנשה
6. שטח התכנית : כ- 1485 דונם.
7. גושים :

8718	8707	8706	8705	8704	8703	8702	8701
	20	17	6-1	31-25 ; 22-14	7-1	40	
			16-8	39,37,35,34			
			18				
			23,30-24				
8. חלקות :

8718	8707	8706	8705	8704	8703	8702	8701
	20	17	6-1	31-25 ; 22-14	7-1	40	
			16-8	39,37,35,34			
			18				
			23,30-24				
9. מגיש התכנית : חלקי חלקות

8718	8707	8706	8705	8704	8703	8702	8701
1	19	19	17	32,24,23, 7	11, 8	7,5	9, 8
		18	19-22			16,15	
10. מגיש התכנית : הסוכנות היהודית, המחלקה להתישבות, חבל הצפון, ת.ד. 50, חיפה.
11. עורך התכנית : המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ.
12. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, חיפה.
13. המבצע : משרד השיכון והבינוי, המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים.
14. מטרת התכנית : א. תיחום שטח פיתוח של קבוץ חריש.
 ב. קביעת איזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
 ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק ותעשייה, באיזורים בהם מותרת הבניה.
 ה. קביעת הוראות לטיפול שטח נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
 ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח, אשר יחייבו את מבצעי התכנית.
 ז. מניעת זיהום - למנוע הקמת מפעלים הגורמים לזיהום אויר או מייצרים פסולת מוצקה ונוזלית הגורמים זיהום סביבתי.
 ח. פגיעה בנוף - עבודות חציבה וכריה תיעשנה תוך שמירת הנוף הטבעי.
 ט. יעור - היעור ישמש כאמצעי הפרדה בין איזורים בעלי שימושים סותרים (איזור יצרני לעומת איזור משקי או ישוב לעומת מחצבה).

פרק ב' - פירוש המונחים

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 והתקנות על פיר. 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 התקנות בדבר הכנת תשריטים.
2. הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.
3. אזור : שטח קרקע בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
4. קו בנין : קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבולט 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 זו, וכוללת העמדת הבניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אליהם, התווית דרכים בשטח התכנית, סימון שטחי חניה וכו'. כל אלה או מקצתם.
תכנית הבינוי תוכן לקטע מתכנית זו ותהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.
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. בנייני ציבור : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
11. הפקעות : ההפקעות תבוצענה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

פרק ג' - קביעת אזורים ורשימת תכליות

1. אזור מגורים ונעורים : אזור זה נועד לבניית מגורים, מתקנים לתברואה, מתקנים למשחקים, מבני עזר ומקלטים בלבד.
2. אזור ילדים : אזור זה נועד לבניית מגורי ילדים, כתות, מבני עזר לצרכי חברת הילדים, ובית הספר, מקלטים, מתקני משחקים.
3. אזור מבני ציבור : א. הבניה תותר באזור זה על-פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.
ב. מוסדות ומשרדים מקומיים:
שירותים לחברים כמקובל בקבוצים, מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך, מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואיך הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית מפורטת או תכנית בינוי.
4. אזור ספורט : אזור המיועד להקמת מתקנים, מבנים, בניינים ופעילויות ספורט ונופש מכל הסוגים.
5. שטח פרטי פתוח : שטחים לגינות, חורשות, מגרשי ספורט ומשחקים, שטחים שמורים לצרכי ניקוז ;
6. אזור תעשייה ומלאכה : אזור המיועד להקמת בניינים, מתקנים, תכליות ופעילויות תעשיתיות הדרושות לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, כולל אזור למכונות חקלאיות, בתי מלאכה וענפי עזר. מותר להקים באזור בנייני משרדים, מבני אחסנה, מתקנים הנדסיים, משטחי חנייה, דרכים ורחבות.
7. אזור מבני משק : אזור המיועד להקמת בניינים, מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי ואחזקת בעלי חיים כולל מתקנים הנדסיים, דרכים ומשטחי חנייה.
8. שטח חקלאי : בקרקע המיועדת לשימוש חקלאי יהיו מותרים השימושים בהתאם לתוספת ראשונה בחוק.
9. בית קברות : באזור זה תותר בניית ביתן טהרה ומחסן כלים, קברים, שטחים מרוצפים, ספסלים וכו' והמתקנים הדרושים לאחזקת בית הקברות ולצרכי אספקת מים, ביוב, ניקוז וחשמל.
10. דרכים וחניות : כולל דרכים וחניות ציבוריות רחבות לתחנות אוטובוסים, מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נסיעות צבוריות לאורך הדרכים.

טבלת ההגבלות לאזורים

מיקום הבניינים קוי בנין ומרווחים בין הבניינים	מספר יחידות דיור ומספר קומות	שטח בניה מקסימלי	אזור
מרחקים מינימליים בין המבנים בחזית: 10 מ' בצדדים 6 מ'; קוי בנין מגבול דרך מינימום 5 מ'.	מספר הקומות לא יעלה על 4, רק כאשר המצב הטופוגרפי יחייב זאת.	בהתאם לחישוב נטו של שטח אזור מגורים תהיה העפפות 4 יחידות לדונם.	מגורים נעורים
בהתאם לתכנית בינוי או בתכנית העמדה שתוגש בבקשה להיתר בניה ניתן להרחיב את המבנים ובלבד שמרחק מינימלי של 4 מ' ישמר בין מבנה למבנה היקף ההרחבה והבניה החדשה לא יעלה על תכסית של 50% משטח המגרש. גובה המבנים לא יעלה על 8.0 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע והבית.			ילדים
			מבני ציבור כנ"ל.
מתקנים כמפורט במקום אחר, בהוראות אלה - פרק ג' סעיף 4 ובהתאם לתכנית בינוי לאזור. קוי הבנין יהיו 5 מ' מדרך, ו-5 מ' מגבול איזור שימושי קרקע אחרים. היקף ההרחבה והבניה החדשה לא יעלה על תכסית של 50% משטח המגרש. גובה המבנים לא יעלה על 8.0 מ' מעל פני הקרקע, מלבד מבנים שבגלל דרישות טכנולוגיות מחייבים גובה רב יותר.			ספורט
כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה - פרק ג' סעיף 5.			פרטי פתוח
בהתאם לתכנית בינוי או בתכנית העמדה שתוגש בבקשה להיתר בניה ניתן להרחיב את המבנים ובלבד שמרחק מינימלי של 4 מ' ישמר בין המבנים. היקף ההרחבה והבניה החדשה לא יעלה על תכסית של 70% מהשטח של המגרש. גובה המבנים לא יעלה על 8.0 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע והבית, מלבד מבנים שבגלל דרישות טכנולוגיות מחייבים גובה רב יותר. האזור המיועד לתעשייה יסודג לאזורי משנה כמפורט בתשריט.			תעשייה ומלאכה
בהתאם לתכנית בינוי או בתכנית העמדה שתוגש בבקשה להיתר בניה. המרחק בין 2 בנייני משק לא יפחת מ-3 מ'. המרחק בין בנייני משק למבנה מגורים לא יפחת מ-10 מ'. היקף ההרחבה והבניה החדשה לא יעלה על תכסית של 70% משטח המגרש. גובה המבנים לא יעלה על 8.0 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע והבית, מלבד מבנים שבגלל דרישות טכנולוגיות מחייבים גובה רב יותר.			מבני משק
אזור לקבורת מתים. באזור זה תותר הקמת מצבות, דרכי שרות, מתקני מים וביוב, גינון, בניית בית טהרה וכל שאר המבנים הקשורים להבאת המת למנוחת עולמים.			בית קברות
כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה - פרק ג' סעיף 10.			דרכים וחניות

פרק ד' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

השטח ב-%	השטח ברום (כדור-עצמית)	הסימוך בתשריט	היעוד
4.4	66	בצבע כתום	אזור מגורים
1.2	18	בצבע כתום מותחם כתום כהה	אזור נעורים
1.9	28	בצבע צהוב	אזור ילדים
1.3	20	בצבע חום מותחם חום כהה	אזור מבני צבור
1.9	28	בצבע ירוק מותחם חום כהה	אזור ספורט
0.5	7	בצבע ירוק	שטח פרטי פתוח
2.6	38	בצבע סגול	אזור תעשייה ומלאכה
4.5	66	בצבע חום מותחם ירוק כהה	אזור מבני משק
74.5	1106	בפסים אלכסוניים בירוק	שטח חקלאי
0.3	5	בצבע צהוב משובץ אלכסונית בירוק	בית קברות
6.9	103	בצבע אדום בצבע חום בצבע ירוק בהיר	דרכים וחניות דרך קיימת שביל שרות דרך לביטול
100.0	1485	קוים אלכסוניים באדום	סך - הכל

פרק ה' - חניות

החניה תוסדר בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן:

1. חישוב של מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל $\frac{1}{2}$ דירה בגודל מעל 120 מ"ר.
 2. חישוב של מקום חניה אחד לכל $\frac{3}{4}$ דירה בשטח של 90 - 120 מ"ר.
 3. שטחי חניה מינימליים במרכז הציבורי יחושבו עפ"י המפתח הבא:
 - א. לכל 40 מ"ר שטח רצפה של מוסדות ומשרדים מקום חניה אחד לרכב פרטי.
 - ב. לכל 20 מ"ר שטח רצפה של שרותים מסחריים ומחסנים, מקום חניה אחד לרכב פרטי.
 - ג. לכל $\frac{1}{2}$ חדר של רופא, אחות, מקום חניה אחד של רכב פרטי.
 - ד. מקום חניה לאמבולנס בקרבת המרפאה.
 - ה. לכל 400 מ"ר שטח רצפה של שרותים מסחריים ומחסנים, מקום חניה אחד למשאית.
 4. שטחי חניה מינימליים באזור מלאכה ואיגום כלים יחושבו עפ"י המפתח הבא:
 - א. לכל 70 מ"ר שטח רצפה מקום חניה אחד לרכב פרטי.
 - ב. לכל 300 מ"ר רצפה מקום חניה אחד למשאית.
 5. חישוב שטחים לחניה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
 6. דרך הגישה עד מגרש החניה המרכזי ולבית הקברות תהיה צבורית ותירשם ע"ש המועצה האזורית מנשה.
- שאר הדרכים הן דרכי שרות פנימיות.

פרק ו' - שונות

1. לא יינתן היתר לבנין, תכלית ו/או פעילות שאינה כוללת פתרון לבעיות ניקוז, תיעול, איכות הסביבה, ביוט, סילוק אשפה ופסולת, כבאות, גישה נאותה ברגל וברכב וכו', הכל לפי שיקול דעת מהנדס הועדה ובתאום עם הרשויות הנוגעות בדבר.

2. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

לא יינתן 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, לביץ החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2 מ'

בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.5 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

במידה ותדרש העתקת קוי חשמל עקב ביצוע התכנית, ייעשה הדבר על חשבון היוזמים ובתאום מראש עם חברת החשמל.

מקלטים

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

פרק ז' - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית כינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו-כך יכולה הוועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, כבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פיתוח כל שהיא. לא תיעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ח' - חלוקה ורישום

כל החלקות הקיימות מיועדות לביטול וירשמו מחדש בהתאם להנחיות תכנית זו.

פרק ט' - הפקעות ורשום

כביש הגישה המסומן בתשריט כדרך מס' 1 יופקע בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשם על שם המועצה האזורית מנשה על פי סעיף 26 א' לחוק האמור.

חתימות

11/9
הוועדה הטכנית של יבוצי התוכנית הצעיר בע"מ
ה"א"ב, רח' אבן גבירול 30 ת.ד. 40011 / טלפון 252241

חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע

קימוץ חריש
חתימת המגיש

חתימת המבצע

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מנחה אלונה

תכנית מס' 146/א

מספר תכנית להפקדה

מס' 2 תאריך 9.11.84

מנהל כללי לתכנון

מנהל תחום

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מנחה אלונה

תכנית מס' 146/א

מספר תכנית להפקדה

מס' 11 תאריך 22.8.86

מנהל כללי לתכנון

מנהל תחום

נחה בתאריך 2/11/89

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז _____

מרחב תכנון מקומי _____

תכנית מס' 146/א

הועדה המחוזית בישיבתה ה- (14/50)

מיום 28.7.87 החליטה לתת תוקף לתכנית הנכבדת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי _____

תכנית מס' 146/א

הועדה המחוזית בישיבתה ה- 20

מיום 16.4.85 החליטה להפקיד את התכנית הנכבדת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 146/א פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3755 מיום 29.2.90 עמוד 2369

תכנית מס' 146/א פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 3334 מיום 22.8.86 עמוד 2228