

בחרוז חיפה

בדרכת תכנון באקונומי-מנשה

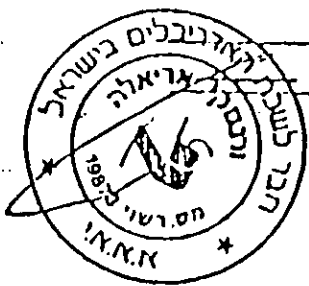
תכנית באפורטת מס' / מ. / 113/א

למוסד חנוכי: אלוני יצחק

יודעת: כוועצה אזורית מנשה

בעל הקרקע: מנהל באקרקעי ישראל

בתכנית: ארכ' אריאלה ורנסקי



תוכנית מפורטת למוסד חינוכי אלוני יצחק

1. שם וחלות
תוכנית זו תקרא ^{תוכנית} מס' מ/113 א', תוכנית מפורטת למוסד חינוכי אלוני יצחק, והיא תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו. התשריט הוא בק.מ. 1000 : 1 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
2. יחס לתוכניות אחרות
תוכנית זו מהווה תוכנית מפורטת ע"פ סעיף 68 לחוק התכנון והבניה.
3. המקום
הקרקע הכלולה בתוכנית נמצאת באלוני יצחק.
4. גבולות התוכנית
גבולות התוכנית הם בהתאם למתואר בקו כחול בתשריט התוכנית.
5. הקרקע הכלולה בתוכנית
חלק מחלקה מס' 1 בגוש 10129.
חלק מחלקה מס' 3 בגוש 10129.
6. שטח התוכנית
שטח התוכנית הוא 241 דונם בקרוב על-פי החלוקה המפורטת בטבלה אשר בתשריט.
7. בעלי הקרקע
בעל הקרקע הוא מנהל מקרקעי ישראל.
8. יוזמת התוכנית ומגישה
יוזמת התוכנית היא ועדה מקומית לתכנון ולבניה מנשה, מגיש את התוכנית - מוסד חינוכי אלוני יצחק.
9. מתכנת
המתכנת היא אריאלה ורנסקי - אדריכלית ומתכנתת ערים.
10. מטרת התוכנית
מטרת התוכנית היא להתוות למוסד חינוכי אלוני יצחק תוכנית מפורטת שמשמעותה כפי שנקבע בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 בין היתר :
קביעת הוראות לפיתוח המוסד החינוכי כולל: מגורים (פנימיה ומגורי סגל),
מכני ביה"ס, מבנים צבוריים כלליים, שטחים פרטיים פתוחים, שטחיספורט וכו'.
פתוח המוסד מתוכנן להכיל ביה"ס, פנימיה ושרותים נלוים ל-600 תלמידים וכן מגורים לכ-80 משפחות חברי סגל העובדים.
11. הפקעה ורשום שטחים צבוריים
דרך מס' 1168 תהיה מיועדת להפקעה ורשום ע"ש מדינת ישראל.

גבול התוכנית	קו כחול עבה
דרך מאושרת או קיימת	שטח צבוע חום בהיר
דרך לבטול	קווים אלכסוניים בצבע אדום
דרך פנימית קיימת	קו מנוקד בצבע התשריט
דרך פנימית מוצעת	קו עבה בצבע התשריט
אתר למוסד חנוכי	אזור צבוע בכחום מתוחם חום
אזור למבני שרות	אזור צבוע סגול מתוחם חום
אזור ספורט	אזור צבוע ירוק מתוחם חום
אזור חקלאי	אזור צבוע פסים ירוקים באלכסון
קו חשמל	קו אדום מקווקו
גבול גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים
מבנה קיים	מרוכב בצבע התשריט
מבנה להריסה	מרוכב מתוחם צהוב
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העגול
קו בנין	ספרה ברבעים הצדדים של העגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העגול
	שני קווים מקבילים דקים

קו ביוב

בצבע התשריט
שמוש בקרקע

13. לא תשמש שום קרקע הכלולה בתוכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.

14. הנחיות השמוש והוראות בניה עפ"י המפורט בסעיף 17 - 22. אופן חישוב שטח הבניה

בשטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין פרט לקומת עמודים מפולשת ומקלט תקני מינימלי בהתאם לדרישות הג"א.
15. תוכנית בנין

הוצאת היתרי בניה בשטח התוכנית תותנה באשור תוכנית בנוי בועדה המקומית. תוכנית הבנוי תהיה תואמת תוכנית זו ותכלול - העמדת בנינים קיימים ומוצעים, מידותיהם ושמושם, גישות אל הבנינים, סימון דרכי שרות ושכילים פנימיים באזורים ובניהם, שטחי חניה לרכב, שטחי גנון ושטחים המיועדים להשאר בטבעם, מתקנים הנדסיים, מפלסים, גדרות והנחיות לפתוח כל אזור ואזור.

16. צמחיה

בשטח המוסד עצי אלון רבים. אתור המכנים והמתקנים השונים בשטח המוסד יעשה בהתחשב בדרכי שמור העצים הללו. עקירת עצים מוגנים טעונה היתר מיוחד מהרשות המוסמכת.

17. רשימת התכליות

אזור למוסד חנוכי תותר הקמת מבני מגורים לתלמידים ולסגל כולל מבני פנימיה ובהם חדרי התלמידים, שרותים ומועדוניות וכן מכנים לדירות חברי הסגל יחידים ומשפחות; מבני בית-הספר מכנים צבוריים כלליים לשמוש התלמידים, הסגל ואורחיהם. אתור השטחים ליעדים המפורטים בסעיף זה יקבע בתכנית בנוי בהתחשב במצב הקיים, במגמה לרכז פונקציות צבוריות במרכז המוסד תוך שלוב שטחים פתוחים כולל שטחים המיועדים להשאר בטבעם.

אזור הספורט ישמש להקמת והפעלת אולמות, מגרשים ומתקנים לספורט. האזור למבני שרות ישמש להקמת והפעלת מבנים הדרושים להפעלתו ואחזקתו של המוסד כגון בתי מלאכה, מכבסה, מחסן בגדים.

- א. מגורים לתלמידים: מבני פנימיה כולל חדר תלמידים, שרותים ומועדוניות בשטח כולל עד 20.000 מ"ר.
- ב. מגורים לסגל - בשטח כולל עד 10.000 מ"ר.
- ג. מבני חנוך כולל כתות, אולמות, סדנאות, משרדים יעודיים ושרותים עפ"י פרוגרמה חנוכית, בשטח כולל עד 5000 מ"ר.
- ד. מבנים כלליים לשימוש התלמידים, הסגל ואורחיהם, כולל חדר אוכל, ספרייה, חדר מוסיקה, מרפאה, משרדים בשטח כולל עד 3000 מ"ר.
- ה. מבני ספורט בשטח עד 3000 מ"ר.
- ו. מבני שרות לצרכי המוסד כגון מחסנים, מכבסה, בתי מלאכה לתיקונים שונים בשטח כולל עד 2000 מ"ר.

19. מרווחים ומספר מבנים

קו הבנין מדרך מס' 1168. המרחק בין כל שני מבנים בשטח התוכנית לא יקטן מ-6 מ'. מספר המבנים צורתם וגדלם על-פי תוכנית בנוי. קו בנין מגבולות האזורים המיועדים לתכליות השונות יהיה 0.

20. מספר קומות וגובה בנינים

מבני מגורים פנימיות וסגל ומבני שרות.	מבני ביה"ס, מבני ספורט ומבנים כלליים.	מספר קומות מותר וגובה מרבי כאשר שפוע הקרקע 0 - 10%.
2 קומות, הבניה צמודת קרקע. גובה מרבי 7'מ' לגג שטוח 8.5'מ' לגג משופע.	3 קומות, הבניה צמודת קרקע. גובה 9 מ' לגג שטוח 10.5'מ' לגג משופע. לאולם ספורט יותר גובה מרבי עד-12'מ'.	
תוך השתלבות בשפוע הקרקע עד 3 קומות, או 2 קומות על עמודים. גובה 9'מ' לגג שטוח 10.5'מ' לגג משופע.	"	מספר קומות מותר וגובה מרבי כאשר שפוע הקרקע הטבעות גבוה מ-10%.

21. מבני עזר

תותר הקמת סככות למכוניות לדירות הסגל. שטח הסככות - 12.5 מ"ר למכונית ומקומן יותוו בתוכנית בנוי. שטח הסככות לרכב לא יכלל בשטח הבניה המותר. מבני עזר אחרים יוצמדו לבנינים, יהוו חלק בלתי נפרד מהם ושטחם יחושב בשטח הבניה המותר.

22. אזור חקלאי

האזור החקלאי ישמש לגדולים חקלאים ולמבנים חקלאיים. הקמת מבנים בשטח תאושר ע"י הועדה המקומית בכפיפות לטבלת ההצבה אשר בנספח. שטח כולל למבנים חקלאיים עד 10.000 מ"ר.

23. דרכים וחניה

הדרכים ישמשו למעבר כלי רכב ולהולכי רגל. הדרכים והחניות בתחום המוסד הן פנימיות - לשימוש התלמידים, אנשי הסגל ואורחיהם ולא יהוו יחידת רשום נפרדת.

24. תקן חניה

בתחום המוסד יותקנו מקומות חניה בשעור מקום חניה אחד לכל יחידת דיור של אנשי הסגל. לשמוש ביה"ס תותקן חניה בשעור $\frac{1}{4}$ דרישות תקן משרד התחבורה לשמוש זה. ליד הכניסה למוסד יוקצו 25 מקומות חניה לרכב מבקרים. בסמוך לאולם הספורט יוקצו 25 מקומות חניה לרכב פרטי ושני מקומות חניה לאוטובוס.

25. בניה בקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו, מתחת לקוי חשמל עליים. בקרבת קוי חשמל עליים ינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התל הקיצוני והקרוב של קווי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר למבנה.

- 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 מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחקים קטנים מ_2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

26. תשתית, ניקוז, תיעול, אספקת מים וביוב

א. ניקוז - הועדה המקומית רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז של אותה הקרקע עליה מוגשת בקשה להיתר בניה.

ב. ביוב - לכל בנין בשטח התוכנית ינתן פתרון למערכת הביוב, לפי דרישת הועדה המקומית ולשביעות רצון משרד הבריאות.

ג. אספקת מיט - לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד החקלאות.

ד. סלוק אשפה - בתוכנית הבנוי ינתן פתרון לאופן סילוק האשפה מהאזורים השונים בשטח התוכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולנושיו נכונה עליו

תכנון מס' 10-113/א

הוסמך להפקדה

בישיבה ה' 9 בתאריך 21.3.86

לשם דאש' תועה

מנהל התכנון

הועדה המקומית לתכנון ולנושיו נכונה עליו

תכנון מס' 10-113/א

הוסמך לתכנון חוקר

בישיבה ה' 14 בתאריך 6.3.87

לשם דאש' תועה

מנהל התכנון

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז _____ מס' _____

מרחב תכנון מקומי _____ מס' 10-113/א

תכנית _____ מס' _____

הועדה המחוזית הישיבתה ה' _____ מס' _____

מיום _____ 28.7.81 החליטה לתת חוקר

לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי _____ מס' _____

תכנית _____ מס' 10-113/א

הועדה המחוזית הישיבתה ה' 29

מיום _____ 27.5.86 החליטה להפקדה את

התכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 10-112/א פורסמה לטען חוקי בילקוט

הפרסומים מס' 3537 מיום 7.3.88 עמוד 73

תכנית מס' 10-112/א פורסמה להפקדה בילקוט

הפרסומים מס' 3389 מיום 9.10.86 עמוד 30

ה' לאדר תש"ל

י' תשרי תשמ"ו