

160

מחוז חיפה

הועדה המקומית להכנון ובניה
למרחב חכנון מנשה

חכנית בנין ערים מפורטת מס' 82/מ

ל- קבוץ גן שמואל

המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ

רח' אבן גבירול 30 ת"א

פרק א' - כללי

1. שם וחלוח :
 תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת של קבוץ גן-שמואל מס"מ
 וחחול על כל השטח הכלול מ/82
 בגבולות התכנית כמסומן בחשריט.
2. החשריט :
 החשריט בק.מ. 1:1,000 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו
 בכל העניינים הכלולים בתקנון ובחשריט.
3. גבול התוכנית :
 כמותם בקו החול בחשריט.
4. המקום :
 מחוז: חיפה, נפה: חדרה,
 מרחב תכנון מקומי - מנשה.
5. גושים :
חלקות :

;10018	;10023	;10052
6 (חלק), 8	1, 2, 4, 6, 9, 10, 13, 14	10, 11, 12, 13
:	15, 26, 27, 28, 36	15 (חלק).
6. שטח התכנית :
 כ- 652,00 דונם.
7. יזם התכנית :
 קבוץ גן-שמואל.
8. עורך התכנית :
 המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ.
9. בעל הקרקע :
 מנהלי מקרקעי ישראל - קבוץ גן-שמואל.
10. מטרת התכנית :
 א. חיחום שטח פיתוח של קבוץ גן-שמואל.
 ב. קביעת איזורים ועבודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית.
 ג. החווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות את המגורים, מבני-ציבור,
 מבני משק ותעשייה, 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

בחכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965 ותקנות שהוצעו על פיו כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובחקנון הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בחכנית זו.

1. החוק : חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965 על תיקונו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.
2. הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב חכנון בו נמצאת החכנית.
3. אזור : שטח קרקע כמסומן בחש"ט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובכנינים שבאותו אזור ואת החכליות שנקבעו לכך לפי החכנית הזו.
4. קו בנין : קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צויין במפורש אחרת בחכנית.
5. קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

הועדה המקומית לתכנון ובניה מנשה

הועדה המקומית לתכנון ובניה מנשה

7. מהנדס : מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביך אליו בכח סמכויותיו, כולן או מקצתן.
8. בנין : כפי שהוגדר בחוק ובחקנות.
9. דרך : כפי שהוגדר בחוק ובחקנות.
10. בניני צבור : כפי שהוגדר בחוק ובחקנות.

3 -
הועדה המקומית
לתינוק ובניה מנשה

הועדה המקומית
לתינוק ובניה מנשה

פרק ג' - קביעת אזורים ורשימה תכליות

1. תכליות ושימושים : לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן כחשוי לשטח תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון. אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

ה ת כ ל י ו ת

- אזור מגורים : אזור זה נועד לבניה מגורים בלבד.

- שטח לבניני צבור : א. הכניה תותר באזור זה על פי תכנית מפורטת זאת

ב. מוסדות ומשרדים מקומיים.

שרותים לחברים כמקובל בקיבוצים, מוסדות בריאות, דת, חרבות וחינוך. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנין מאושרת.

שטחים

פרטים פתוחים:

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

שטחים לדרכים:

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים
להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות
אוטובוסים, בטיעות לאורך הדרכים.
כל הדרכים המסומנות במפה יועברו לרשות מועצה
אזורית מבשה.

אזור תעשייה ומלאכה:

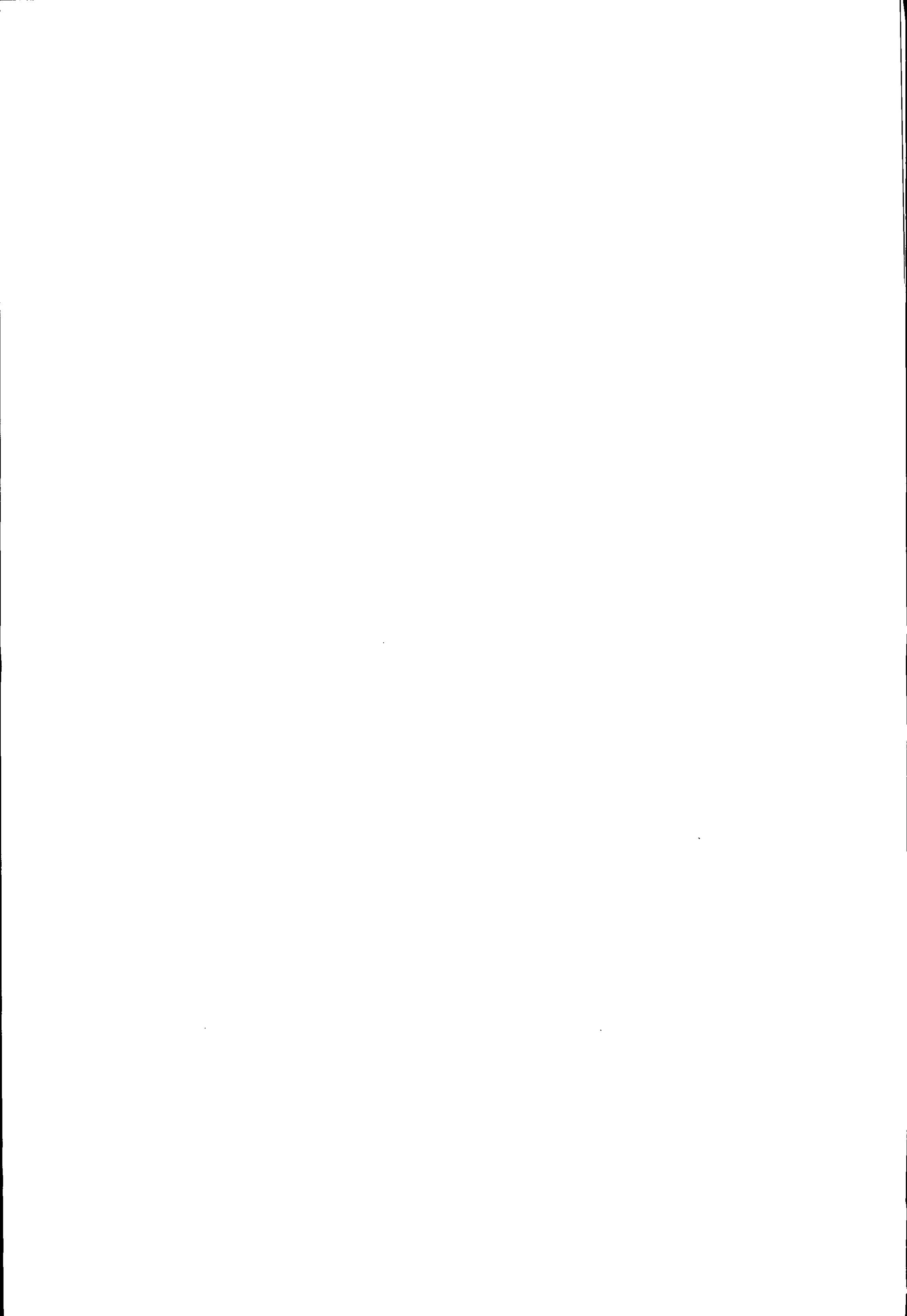
בתעשייה: מתקני תעשייה הדרושים לתפעול תקין של התעשייה,
מבנה משרדים, מקלטים, מחסנים, סככות לתיקונים,
דרכים.
בתי מלאכה: בגריה, מסגריה, מבנה לתיקון מכונות
חקלאיות, סככות שונות לאיכסון מכונות או כל מבנה
אחר המשרת את צורכי המשק הקיבוצי.
גובה מקסימלי של המבנים 15 מטר או 3 קומות, מרווח
מינימלי בין מבנה ומבנה 5 מטר בצדדים, בחזית 15 מ',
אחוזי בניה 50% ברוטו מכל
אזור תעשייה ומלאכה.

אזור ספורט:

למבני ספורט כמו בריכת שחיה, אולם ספורט, מגרשי
כדורגל, מגרש משולב, מבנה שרתים והלבשה או למתקני
ספורט שונים בלבד. גובה המבנים בהתאם ליעודם.

טבלת הרגבלות לאיזורים

מקווחים מינימליים בין המבנים		% בניה	מס' קומות	שטח בניה מקסימלי	איזור
צדדים	הזית				
8	15	25% בשתי קומות יחד	קומת קרקע וקומה בוספת	בהתאם לטבלה להלן דף א/4	מגורים
15	15	20% בכל הקומות	מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בתשריט. מספר קומות יקבע בהסכמת הוועדה אבל לא יותר משתי קומות.		בניני ציבור
5	10	50% ברוטו	מקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בתשריט. מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הוועדה.		מבני משק ושרותים חקלאיים מבני תעשייה ומלאכה
			כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה. רוחב מינימלי של דרך הוא 8 מ'		שטח פרטי פתוח דרכים וחצריות
			מתקנים כמפורט במקום אחר, בהוראות אלה.		ספורט ומשחקים
8	15		קומת קרקע וקומה בוס'	בהתאם לטבלה בדף ב/4	בתי ילדים
8	15		כב"ל	כב"ל	מוסד חינוכי



איזור מגורים

יחידות נוספות מתוכננות	יחידות קיימות	שטח ד'	ח ל ק ה
32	32	18	א - מגורי חברים
16	36	15	ב - מגורי חברים
12	100	35	ג - מגורי חברים
-	40 - קומותיים בבניה	13	ד - מגורי חברים
-	72 - מהם 48 יח' קומותיים	27	ה - מגורי חברים
12	36 - מהם 20 יח' קומותיים	15	ו - מגורי חברים
-	36	13	ז - מגורי חברים
-	72 חדרי מגורים 3 כוח 1 סנדלרייה ביחנים סניטריים	12	ח - איזור לאולפן וזמניים
20	-	6	ט - מגורי חברים
92	352	154	סך-הכל

4/ב

איזור בתי ילדים :

השטח : 36 דונם.

המבנים:

מספר מבנים	י ע ו ד	מס. סדורי
2	בתי חינוך	201, 202
5	בתי פעוטון	203 - 207
3	בני ילדים	208, 209, 223
5	כתוח יסוד	210-213, 222
1	שכון ילדים	214
1	חדר התעמלות	225
1	ספריית ילדים	226
2	מחסנים	227, 228
1	כחה זיוחדת	240

שטח בניה המותר באזור בתי ילדים 4200 מ"ר
(200 מ"ר למבנה X 21 מבנים לפי הטבלה)

איזור המוסד החינוכי

	(215, 216, 217
	(218, 219, 220
8	(221, 222א
1		230
1		232
1		233
1		235
2		236, 237

חלוקת השכר הכלולים בגבול התכנית

השטח באחוזים	השטח בגונס	הסימון בתשריט	היעוד
23.00	154.00	בצבע כתום	אזור מגורים
4.50	29.00	בצבע סגול מוחתם סגול כהה	אזור מלאכה
8.10	53.00	בצבע סגול	אזור תעשייה
8.30	54.00	בצבע חום מוחתם חום כהה	שטח לבנייני ציבור
6.30	41.00	בצבע כתום מוחתם חום כהה	שטח למוסד
31.10	203.00	בצבע חום מוחתם ירוק כהה	שטח לבנייני משק
2.50	16.00	בצבע ירוק	שטח פרטי פתוח
2.90	19.00	בצבע ירוק מוחתם חום כהה	שטח ספורט
6.10	40.00	בצבע חום או אדום	דרכים וחנייה
-	-	מוחתם בקו שחור מקוטע	שטח עתיקות
4.90	32.00	בצבע כתום מוחתם כתום כהה	אזור כתיב ילדים
0.90	6.00	בצבע אפור מוחתם אפור כהה	יוטה משהר
0.80	5.00	בצבע צהוב משובך אלכסונית בירוק	בית עלמין
100.00	652.00	סך הכל	

פרק ו' : נסיעות וקירות גבול

1. סילוק מפגעים :

- א. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו-כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשמשים בדרך.
- ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך החקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על השכוננו.

2. נסיעת עצים ושמירתם :

הוועדה רשאית להורות בהודעה בכחב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על-ידי הוועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז' : תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול - הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. שמירה על הבריאות - יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בהחאם לדרישות משרד הבריאות.
3. סילוק אשפה - באיזור מגורים, בנייני ציבור ובתי ילדים יקבעו תחנות לריכוז אשפה במרחק לא יותר מ-100 מטר אחת מהשניה. באיזור משקי חחנה איסוף לכל ענפי האשפה חסולק ע"י מחלקת התברואה של מ.א. מנשה.
4. ניקוז - הודה רשאית להורות כהנאי למתן היחר בניה, שיובטח ניקוז של אוחה קרקע עליה מוגשת חכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.
5. ביוב - כל בנין בשטחה של חכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות משרד הבריאות.
6. מים - הוועדה האשר תכניות פיתוח לאספקת מים מחואמות עם חכניות התשתית.
7. חאום -

פרק ח' - שו"ח

איסור בניה מחתח לקווי חשמל או בקרבתם : לא יוקם כל בנין מחתח לקוי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוס כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מחתח עליון, של 66 ק"ו, במרחק קטן מ-3 מ', אם הקו הוא של מחתח גבוה, של 22 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מ', אם הקו הוא של מחתח נמוך.

פיקוח על הבניה :

מקלטים :

מקלטים אשר לא חתמו לפני הקיבוץ לפי הוראות הוועדה העוסקת באנטי הוקא

ח ח י מ ת

המנהל/ת המנהלת של הוועדה העוסקת באנטי הוקא
תל אביב, רח' הגן הירוק 40000 תלפון 252241

קובץ
גני שנתאל

חתימת המחכנן

חתימת הירוס

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
אזור מוש

תכנית ת.ע. מנשה מס' 82/א
הומלץ להפקדה
בישיבה ה' 159 ביום 24.12.76

יושב ראש הועדה
שהניס המועצה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חשביה 1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 82/א
הועדה המחוזית בישיבתה ה' 22
מיום 20.6.78 החליטה להפקיד את
התכנית הנזכרת לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
אזור מוש

תכנית ת.ע. מנשה מס' 82/א
הומלץ למתן חוקף
בישיבה ה' 190 ביום 4.9.81

יושב ראש הועדה
מהניס המועצה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חשביה-1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 82/א
הועדה המחוזית בישיבתה ה' 59
מיום 16.3.82 החליטה לתת תוקף
לתכנית הנזכרת לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון

חביה מס' 82/א מורספה לחקירה בילקום
המרטומים מס' 2702 מיום 9.4.81 עמ' 1342

חביה מס' 82/א מורספה למתן חוקף בילקום
המרטומים מס' מיום עמ' 1342