

3-3070

1-561/ר

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי "זבולון"  
תכנית מפורטת מס' זב' 51 א'

ס מ י נ ר א ו ר נ י ם

שינוי לתכנית מתאר גלילית - אגוז חיפה 400/א

11.2.86	תאריך:
סמינר אורנים	יזום התכנית:
המחלקה לתכנון של	מגיש התכנית:
התנועה הקיבוצית	
המאותדת	
מנהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע :

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי "זבולון"  
תכנית מפורטת מס' זב' 51 א' - סמינר אורנים  
שינוי לתכנית מתאר מקומית ג' 400 - מחוז חיפה

---

1. המקום : סמינר אורנים - בי"ס לחינוך של התנועה הקבוצית.
2. מועצה אזורית : ז ב ו ל ו ן
3. הגבולות : בהתאם למסומן בקו כחול בתשריט
4. שטח התכנית : 171.1 דונם
5. ג ו ש י ם : 11386: חלקה 1 (חלק), 11389: חלקה 2 (חלק), חלקה 4 (חלק), 11390: חלקות 1, 2 וחלק מ - 15.
6. התשריט : התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
7. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
8. המגיש : סמינר אורנים - בי"ס לחינוך של התנועה הקבוצית המאוחדת.
9. המתכנן : המחלקה לתכנון של התנועה הקבוצית המאוחדת.
10. מטרת התכנית:

- א. הכנת תכנית מפורטת לצרכי רישום אדמות סמינר אורנים בספרי המקרקעין לפי התשריט.
- ב. תיחום שטח הפיתוח של סמינר אורנים.
- ג. ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים והפיתוח בעתיד.
- ד. קביעת יעדים ואזורים לשמושים שונים בתחום התכנית וקביעת תנאים והנחיות.
- ה. ביטול דרכים קיימות והתוויית דרכים חדשות.

11. יחס לתכניות אחרות התכנית כלולה בתכנית מש"ח 28 שפורסמה בילקוט פרסומים מס' 3248 מיום 15.9.85.

12. דרכים וחניות

הדרכים המסומנות בתשריט (דרך מס' 1 ומס' 2) תהיינה פרטיות ולא מיועדות להפקעה. מגרש החניה לאורחים, המסומן בתשריט, יהיה מיועד להפקעה ולרישום ע"י המועצה האזורית "זבולון".

13. חלוקת שטח התכנית:

הקרקע הכלולה בשטח התכנית תחולק בהתאם ליעדים השונים באותן סטיות הנובעות ממדידה מוסמכת, שתאושרנה ע"י הוועדה המחוזית בהתאם לסעיף 139 לחוק התכנון והבניה.

14. ת כ ל י ו ת

בהתאם לתשריט ופרוט בטבלת המצורפת.

15. קו י בנין:

קו י הבנין בחזית בהתאם תשריט ולפרוט בטבלת המצורפת. קו הבנין בכביש אלרואי - טבעון יהיה 17.5 מ' מציר הדרך.

16. שיפוטים כלליים:

א. ניקוז: המבצע מתחייב לסדר את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצנורות ניקוז, בתיאום עם רשת ניקוז זבולון וובאישורה.

ב. ביוב: כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב מרכזית כבתשריט בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הוועדה ומוסדות הבריאות.

ג. מים: אספקת המים תבוצע מרשתות המאושרות ע"י משרד הבריאות.

17. סילוק אשפה:

באזורי המגורים, בניני צבור יקבעו תחנות לריכוז אשפה במרחק של לא יותר מ-100 מ' אחת מן השניה. האשפה תאסף ע"י המועצה האזורית זבולון.

18. ח ש מ ל :

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקירבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרשת מתח נמוך	2 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8 מ'
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מ'.

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו.

19. מקלטים :

מיקום ובנית מקלטים ועבודות בטחונות יבוצעו בהתאם לדרישות הג"א החלות על הישוב. לא ינתן היתר בניה בלי שיכלל בבקשה להיתר מקלט במבנה המבוקש או בסמוך לו בהתאם לחוק הג"א 1951.

20. פיתוח ובנוי :

א. לכל מתחם מהתחומים המסומנים בתשריט באיזור הלמידה ובאזור המגורים תוכן תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית בהתאם לעקרונות הבאים:

(1) ישמר אופי המקום כבניה בתוך חורשה, עקירת עצים תצומצם למינימום הכרחי וכל המרווחים יהיו מגוננים ונטועים.

(2) גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות מעל לקרקע הטבעית. קומה רביעית חלקית תותר רק לניצול חללים בין הבניה לבין הקרקע הטבעית. בשום מקום לא יעלה מספר הקומות על 4.  
כל בנין שמספר קומותיו עולה על 3 ייבנה בצורה מדורגת.

(3) מיקום המבנים ייעשה בהזזה בין השורות.

ב. היתרי הבניה בכל מתחם יאושרו רק לאחר שתאושר תכנית בינוי כנ"ל במתחם.

ג. במסגרת תכניות הבינוי ניתן יהיה לאשר מבנים בחריגה מהעקרונות הנ"ל רק אם הפרוגרמה לאותו מבנה תחייב זאת, או אם הטופוגרפיה אינה מאפשרת בניה כנ"ל.

21. המרת מקרקעי ייעוד למקרקעי ציבור:

תכנית זו כוללת חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים ותוכנה לפי סימן ז' של פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965 לפיכך, מקרקעי הייעוד שבתשריט יהפכו עפ"י תוכנית זו למקרקעי ציבור.

22. ציוני התשריט:

- |                                  |                               |
|----------------------------------|-------------------------------|
| 1. <u>גבול התכנית</u>            | - קו כחול                     |
| 2. <u>אזור מגורים ופנימיה</u>    | - כתום בהיר מותחם בכתום כהה   |
| 3. <u>אזור מגורים לבניה חדשה</u> | - צבע צהוב                    |
| 4. <u>אזור למידה ומבני צבור</u>  | - צבע חום מותחם בחום כהה      |
| 5. <u>פרטי פתוח</u>              | - צבע ירוק מותחם בירוק כהה    |
| 6. <u>דרכים קיימות</u>           | - צבע אדום                    |
| 7. <u>מגרש חניה לאורחים</u>      | - צבע אדום מרושת בקוים שחורים |

23. תכליות ושימושים:

- אזור מגורים - אזור מגורים למורים, לצוות ולתלמידים ולבניה בעתיד.
1. אזור למידה ומבני ציבור מוסדות ומשרדים מקומיים
2. אולמות, כיתות, מעבדות על שירותיהם.
3. בניני שרות ח.א. מטבח וכד'.
4. מועדונים.

אזור פרטי פתוח

אזורים לגנון ושימור חורשות קיימות.  
 כל בניה באזור זה אסורה, פרט  
 לגינון, אספקת מים, חשמל, ניקוז,  
 ביוב ומקלטים. מבנים לפינת חי במתחם  
 מס' 3, 4, ומבנים לגן הבוטני במתחם  
 מס' 2, 3.

לוח האזורים


האזור	שטח בדונם	%מכלל השטח	מספר קומות	מרחקים בין המבנים	קוי בנין	הערות
מגורים	30.0	17.5	אם תאושר בניה מעל 3 קומות היא תהיה מדורגת	12 מ' צדדי 5 מ' קדמי	לפי תשריט	ראה סעיף 19
למידה ומבני צבור	70.0	41	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	
אזור למגורים ובניה חדשה	24	14	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	
פרטי פיתוח	41	24	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	
דרכים וחניות	6.1	3.5	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	
סה"כ	171.1	100.0				

הערות: 1. קו בנין - כמסומן בתשריט לאורך הדרכים וגבולות השטח.  
 2. אין להוסיף קומות לבנייני מגורים קיימים.

ה י ו ז ם :

\_\_\_\_\_

מ ג י ש :

\_\_\_\_\_ 

**א . ב . ת כ ו ו**

חברת קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ

ב ע ל ה ק ר ק ע :

\_\_\_\_\_

ת א ר י ד :

\_\_\_\_\_

ת.ק. התכנון והבנייה השכ"ה-1965  
 ועדה מקומית לתכנון ולבנייה  
 זכרון  
 תכנון: 151/25 מס' .....  
 יום: 21.9.83  
 המעמד: 4  
 המעמד: ישנה המחויבות לתכנון ולבנייה על המלצה  
 למתן תוקף.  
 יו"ר ועדת הועדה  
 סגן-היועץ

מועצה להגנת בטיחות הציבור  
 חוק התכנון והבנייה השכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס' 151/25  
 המעמד: המחויבות לתכנון ולבנייה החליטה  
 ביום 5.7.91 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית  
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על הפקדת תכנית מס' 151/13  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2257  
 מיום 14.10.85

הודעה על אישור תכנית מס' 151/25  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4046  
 מיום 1.10.92