

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מנשה - אלונה

תחום שיפוט מוניציפאלי מועצה איזורית מנשה

תוכנית מפורטת מס' מ/ 235

מרכז אזרחי וחינוכי מנשה



- הוראות התוכנית -

- אוגוסט 1998 -

יוזמת התוכנית : המועצה האיזורית מנשה  
בעלי הקרקע : המועצה האיזורית מנשה ומדינת ישראל  
עורכת התוכנית: ד"ר אריאלה ורנסקי, אדריכלית ומתכננת ערים  
רח' חורב 35, חיפה. טל' 04-8340024

יועצים:

אינג' ברוך הרשברג - "תווית" - תכנון ויעוץ תחבורה בע"מ  
בנין אסטרא, רח' טשרניחובסקי 35, חיפה, 04-8337611  
אינג' יהודה אשד - תכנון ויעוץ תחבורה רח' הולנד 28, חיפה, טל' 04 - 8251149

## מחוז חיפה

### מרחב תכנון מקומי מנשה - אלונה

### תחום שיפוט מוניציפאלי מועצה איזורית מנשה

#### 1. שם התכנית ותחולתה

תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' מ/235 "מרכז אזרחי וחינוכי מנשה" והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.

#### 2. מסמכי התכנית

התוכנית כוללת את המסמכים הבאים: תשריט בקני"מ 1:1,250, תקנון (9 עמודים) ונספח בינוי בקני"מ 1:500. כל מסמכי התכנית מהווים חלקים בלתי נפרדים מהתכנית בשלמותה.

#### 3. מטרת התכנית

3.1. קביעת שטח שיהווה מרכז שרותים וחינוך לתושבי מועצה איזורית מנשה.

3.2. חלוקת השטח המיועד למרכז חינוכי ואזרחי לחטיבות קרקע שונות עפ"י השימושים המיוחדים בכל אתר.

3.3. קביעת הוראות בניה בכל אזור ואזור.

3.4. ביטול החלוקה הקיימת לחלקות ואיחוד שטחים בהתאם לחלוקה החדשה.

#### 4. השטחים הכלולים בתכנית

גוש 10079 חלקות 10, 11, 12 וחלק מחלקות 1, 37-40, 56, 60 ו-74;  
גוש 10080 חלק מחלקה מס' 239; גוש 10081 חלקה מס' 1 וחלק מחלקה מס' 2;  
גוש 10085 חלק מחלקות 9 ו-51; גוש 10086 חלק מחלקה מס' 16

#### 5. שטח התוכנית

שטח התכנית הוא 179.4 דונם בקרוב, מדוד גרפית.

#### 6. בעלי הקרקע

- א. מועצה איזורית מנשה.
- ב. מדינת ישראל.

#### 7. יוזם התכנית

מועצה איזורית מנשה.



## 8. עורכת התכנית ויועצי הדרכים

ד"ר אריאלה ורנסקי - אדריכלית ומתכננת ערים. חורב 35, חיפה, 04-8340024.

אינג' ברוך הרשברג - "תווית" - תכנון ויעוץ תחבורה בע"מ  
בנין אסטרא, טשרניחובסקי 35, חיפה, 04-337611, (בנושא הכבישים, התנועה והחנייה בתחומי האתר)

אינג' יהודה אשד - תכנון ויעוץ תחבורה  
הולנד 28, חיפה, 8251149 - 04, (בנושא כביש הגישה)

## 9. יחס לתכניות אחרות

9.1. תכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע עליו היא חלה, שינוי לתכנית קיבוץ עין שמר - מש"ח/32 וכן לתוכנית ג/30 - גן השומרון.

9.2. תכנית זו גובלת בתכנית מס' מ/112 א' - עין שמר.

9.3. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לאחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

## 10. ביאור סימני התשריט

<u>הסימון</u>	<u>פירוש הסימון</u>
קו כחול כהה	- גבול התכנית
קו כחול מרוסק אותיות ומספר	- גבול תכנית מאושרת וסימונה
קו נקודה קו בצבע שחור	- קצה תחום מבואות עירון
שטח צבוע בפסים אלכסוניים ירוקים	- שטח חקלאי
שטח צבוע חום מותחם בחום	- אזור למבני חינוך
שטח צבוע כתום מתוחם בקו חום	- אתר למוסד חינוכי
שטח צבוע פסים חום כתום וירוק ומתוחם חום	- שטח למרכז אזרחי ותרבותי
שטח צבוע בירוק מותחם בחום	- מרכז זואולוגי
שטח צבוע ירוק	- שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע אוקר (חום בהיר)	- דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע ורוד	- הרחבת דרך/דרך מוצעת
שטח צבוע ורוד מטויט באלכסוניים	- חניה מוצעת
שטח צבוע תכלת	- נחל בערוץ טבעי
שטח צבוע תכלת מטויט בפסים ירוקים	- נחל בערוץ מוסדר
קו ירוק רצוף	- גבול חלקה רשומה
מספר בצבע ירוק בתוך עיגול	- מספר חלקה רשומה
מספר בצבע ירוק בתוך עיגול מקוטע	- מספר חלקה רשומה לביטול
קו ירוק מקוטע	- גבול חלקה לביטול
ספרה שחורה ברבע עליון של עיגול	- מספר הדרך
ספרה אדומה ברבע הצדדי של עיגול	- מרווח קידמי
סיפרה אדומה ברבע התחתון של עיגול	- רוחב הדרך
קוים אלכסוניים בצבע אדום	- דרך לביטול
קו נקודה בצבע אדום	- קו חשמל

## 11. השימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו, לכל שימוש שהוא, אלא לשימוש המפורט ברשימת השימושים לגבי האזור שבו נמצא הקרקע או הבנין.

<u>השימוש</u>	<u>האזור</u>
ישמש להקמת מוסדות חינוך כמו בתי ספר, מכללות, חדרי חוגים, סדנאות וכד'. באזור מבני חינוך המסומן באותיות ב' ג', ד' יותרו גם פנימיה ומגורי סגל. האיזור המסומן באות ד' מיועד למגמות מיוחדות (תקשורת וכיו"ב).	אזור למבני חינוך
ישמש להקמת משרדי המועצה האזורית, מרכז תרבות ומדע, משרדים של גופים ציבוריים אחרים, אולמי מופעים ואירועים, מוזאון, מועדון קשישים ומבנים אחרים לצרכי חינוך, ספורט, בריאות, דת ורווחה. כפי שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.	מרכז אזרחי ותרבותי
ישמש לכיתות לימוד ומרכז למבקרים יכלול גם מבנים לבעלי חיים ושרותים ומתקנים נלווים.	מרכז זואולוגי
תאסר בהם כל בניה למעט מתקנים לצרכי הדרך מתקני תשתית, ריהוט רחוב ונטיעות.	דרכים וחניות
ישמש לגינון, ויותרו בו מתקנים לנוי, למשחק ומנוחה. שטח זה ישמש גם להעברת תעלת ניקוז בתיאום עם רשות הניקוז האזורית.	שטח ציבורי פתוח
הנחל בערוץ מוסדר יוכל להיות מתוכנן כחלק ממערכת ניקוז אזורית. הוא ישולב בפיתוח השטח. ניתן יהיה להסדירו בצינור בתיאום עם רשות הניקוז. התחום המסומן כולל את הנחל המוסדר ברוחב כ- 10 מ' וכן דרך שרות ברוחב 5 מ'. יותקנו הסדרי בטיחות (גדרות וכיו"ב) באישור מהנדס המועצה ורשות הניקוז.	נחל בערוץ מוסדר

## 12. תשריט בינוי מפורט

לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם יוגש תחילה "תשריט בינוי מפורט" אשר יכלול לפחות יחידת תכנון אחת בשלמות. תשריט הבינוי המפורט יכלול העמדה מדוייקת של המבנים, צורת המבנים והמימדים האמיתיים שלהם, מערכת הדרכים והשבילים בשלמות ותכנון השטחים הפתוחים. תשריט הבינוי המפורט יאושר ע"י הוועדה המקומית.

### 13. הוראות הבניה

#### 13.1 שטח הבניה המותר

שטח הבניה המותר באזורים השונים יהיה כלהלן:

- א. אזור מבני חינוך - 60% ל"שטחים עיקריים" ו-40% ל"שטחי שרות".
- ב. אזור מרכז אזרחי ותרבותי - 80% ל"שטחים עיקריים" ו-40% ל"שטחי שרות".
- ג. מרכז זאולוגי - 10% ל"שטחים עיקריים" ו-5% ל"שטחי שרות".

שטחי הבניה הכלולים ב"שטחי שרות" יהיו: בטחון ובטיחות, חניה מקורה, מערכות טכניות ומתקני שרות.

#### 13.2 חניה

השטח לחניה בתחום התכנית יהיה בשיעור של מספר מקומות החניה שידרשו לפי תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאות היתר הבניה.

#### 13.3 גובה הבנין

גובה הבנין בכל האזורים יהיה עד 4 קומות ולא יותר מ-16 מ'. מעבר לכך תותר רק הבלטת מתקנים טכניים.

#### 13.4 קוי בנין

המרווחים מגבולות השטחים השונים הכלולים בתוכנית זו ומיועדים לבנייה לא יהיו קטנים מ-4 מטר. קוי הבנין באזורים השונים יהיו מסומנים בתשריט הבינוי המפורט. תותר חריגה מקוי בנין אלו לצורך חניה תת קרקעית בלבד. מרחקים בין מבנים קיימים/מוצעים יהיו בהתאם לתשריט הבינוי.

#### 13.5 בניה ביחס לכניסה הקובעת לבנין

חלקי הבנינים ביחס למפלס הכניסה הקובעת אליהם יהיו בהתאם לנספח הבינוי המפורט שיוגש לפני הוצאת היתרי הבנייה.

### 14. הוראות בדבר איכות הסביבה וטיפול הנוף

#### 14.1 שטחים פתוחים שבתוך האתרים למבני חינוך והאתר למרכז אזרחי ותרבותי

14.1.1. פיתוח השטחים הפתוחים יעשה עפ"י תכנית אב נופית של האתר כולו, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

14.1.2. בשטח הפתוח יותרו: מעברים, שבילים להולכי רגל, מתקני משחק לילדים ולמבוגרים, מתקני ספורט פתוחים, ריהוט רחוב למינהו - כולל קרוי קל (פרגולה), שילוט ואלמנטי מים דקורטיביים. לא תותר כל בניה כוללת תחנות טרנספורמציה, תחנות שאיבה או כל מבנה תשתיות אחר למעט מקלט תת קרקעי.

14.1.3. שטח פתוח במרחק של לפחות 5.0 מ' מהמבנה לכל הצדדים יפותח בצמידות לבניית המבנה ופיתוחו יסתיים לא יאוחר משנה מתום בניית המבנה. תכניות הפיתוח לשטח זה יתוכננו ע"י אדריכל נוף בהתאמה לתכנית אב נופית של המרכז כאשר מסביב לכל מבנה ימוקמו לפחות 6 עצים בכירים (עץ בכיר - עץ שקוטר גזעו בגובה 60 ס"מ מעל

הקרקה הוא לפחות 15 ס"מ ושגובה הגזע עד לנקודת פיצול הענפים הוא לפחות 220 ס"מ).

14.1.4. בנוסף למצוין לעיל רשאית הועדה המקומית לחייב את יזמי בנייתו של מבנה מסוים באתר, בפיתוח הרחבה הצמודה לו.

#### 14.2 דרכים ושבילים להולכי רגל

14.2.1. חיבור דרך מס' 1 עם דרך מס' 444 יעשה באישור מע"צ.

#### 14.2.2. כביש גישה מס' 1

תכנון כביש מס' 1 ילווה בתכנון נופי. תכניות הפיתוח הנופי של שולי הכביש יכללו: שיקום נופי של שפכים וחפירות לצידו הכביש, הנחיות לשיפועי קרקע המאפשרים תיעול ושתילה, ותכניות גינון מפורטות בק.מ. של 1:500 לפחות.

#### 14.2.3. כביש פרטי

בשטח המיועד למרכז אזרחי בסמוך לגבול הצפוני של האתר, יעבור כביש פרטי שיחובר בין הכבישים הציבוריים. המעבר בו יותנה בהסכמת בעלי הזכויות בשטח זה.

#### 14.2.4. שבילים להולכי רגל

השבילים להולכי רגל יוקמו על-פי תוכנית הבינוי. השבילים ישמשו לתנועת הולכי רגל בלבד. תובטח מניעת אפשרות של כניסת רכב לתחום, למעט רכב חרום. לצורך שרות המבנים השונים באתר יוקצו ע"י הרשות המקומית שעות בודדות ביום בהם יתאפשר שימוש בשבילים לרכב שרות.

השבילים הראשיים יהיו בעלי רוחב מינימלי של 2.5 מ'. הם ירוצפו תוך שילוב עם ריהוט רחוב. תשתית השבילים הללו תותאם לרכב. כל השבילים ילוו בתאורת רחוב דקורטיבית.

#### 14.3 חניה

מגרשי החניה יעוצבו כך שלא יראו כמשטחים גדולים וזאת ע"י שילוב איי גינון בתחום המגרש. לא יותר לתכנן יותר מ-7 מקומות חניה בניצב ברצף אחד ולא יותר מ-5 מקומות חניה במקביל ברצף אחד ללא ערוגת גינון מפרידה בת רוחב מינימלי של 2.20 מ'. בכל ערוגה ישולב עץ בכיר אחד לפחות (הגדרה של עץ בכיר - ראה בסעיף 14.1 ג').

#### 14.4 דו"ח אקוסטי

מתן היתר בניה לאולם אירועים יותנה בהגשת דו"ח אקוסטי ע"י יועץ אקוסטי, בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה ובדיקתו.

#### 14.5 שילוט

שילוט האזור כולו יהיה עפ"י תכנית אחידה לשילוט לא יותר שילוט פרטי מעבר לתכנית הכוללת.

## 14.6 גידור

כלל מיתחם המרכז מהווה שטח לשרות הציבור אשר הזרימה בין המבנים השונים צריכה להיות חופשית ממגבלות. על כן לא יותר להקים גדרות מסביב למבנים השונים, למעט:

14.6.1. גידור בתי הספר אשר יגודרו בהיקפם ויחוייבו בהקמת גדר דקורטיבית קשיחה בגובה המינימלי הנדרש עפ"י הנחיות משרד החינוך.

14.6.2. כלל המרכז האזרחי בגבולותיו החיצוניים.

14.6.3. גדר בטיחות בסמוך לנחל הערוץ המוסדר.

## 14.7 שמירת עצים

העצים בתחום התכנית הם לשימור. בתכניות ההגשה יסומנו העצים הקיימים בתחום התכנית ע"י מדידה מוסמכת, תוך סיווגם לפי גודל וסוג ותצויין כוונת התכנית לגביהם. יעשה נסיון לשלב את העצים בתכנון המפורט. במידת הצורך יועתקו עצים מתחום התכנית באחריות מקים המבנה.

אם נפגע עץ אשר עפ"י התכנית נועד לשימור, על מקים המבנה לספק עץ בכיר שווה ערך לגודלו וסוגו של העץ שנפגע.

## 14.8 עבודות עפר ופינוי שפכי עפר

לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות האתר. עודפי העפר ופסולת הבנין יפנוו אך ורק לאתרים מאושרים ובשום אופן לא ישארו באתר.

## 14.9 פינוי אשפה מכל חלקי האתר (מבנים ושטחים פתוחים כאחד)

פתרונות לפינוי אשפה ינתנו בגבולות החיצוניים של האתר, באזורי החניה או בסמוך לכבישים. המכולות יוסתרו ע"י מסתור אשפה בנוי או ערוגות גינון ברוחב מינימלי של 2.0 מ'.

המבנים והמכולות ישולבו בעיצוב השטח כך שלא יראו מהרחבות הפתוחות ובכל מקרה לא ימוקמו בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים. כל פתרון לאיסוף פסולת יהיה חייב אישור הועדה המקומית.

## 14.10 תשתיות

א. מבנים, ארונות וקופסאות חשמל, תקשורת ומים ימוקמו בתוך המבנים עצמם ויוסתרו ע"י דלתות תואמות. בכל מקרה לא ימוקמו אלמנטים אלו כפרט עצמאי בתחום השטח הציבורי הפתוח.

ב. ההתחברות של כל מערכות התשתית תהיה תת קרקעית לפי תקנות חברת חשמל, בזק והרשות המקומית. הצנרת תוסתר בקרקע. בריכות ביוב לא תבלוטנה מעל פני הקרקע הסופיים יותר מ-15 ס"מ ובאזורים מרוצפים יותאמו לגובה פני הריצוף, עפ"י הנחיות תכנית האב הנופית לאתר.

## 14.12 תעודת גמר

על תכנית המבנים לכלול תכנית פיתוח נופית עפ"י המפורט בסעיפים 14.1 ג', 14.1 ד' לעיל.  
תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה יהיה סיום עבודות הפיתוח מסביבו כולל מערכת השקיה ונטיעה, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת.

## 15. הפקעה ורישום

האתרים למבני חינוך המסומנים באותיות ב', ג', ד' אינם מיועדים להפקעה. שאר השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים שטחים ציבוריים פתוחים ובתי ספר יופקעו וירשמו ע"ש המועצה האיזורית מנשה על פי החוק.

## 16. חלוקה ורישום

16.1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו - מיועדים לביטול. השטחים יאוחדו לחלקות חדשות בהתאם למוראה בתשריט. תותר חלוקת משנה למגרשים ששטח כל אחד מהם שני דונם לכל היותר.

16.2. יוגש תשריט לצורכי רישום על פי חוק.

## 17. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

17.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק בולט ממנו מתחת קווי חשמל עיליים ובקרבת קווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג קו חשמל
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים
1.6 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 330 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה: במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחב' החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

17.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' חשמל.



17.3 המרחקים האנכיים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חבי' החשמל.

#### 18. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניותהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל.

#### 19. חדרים מוגנים

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית לחדרים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם החדרים בוצעו לשביעות רצון של יועץ הג"א.

#### 20. שרותים

##### 20.1. ניקוז

20.1.1. העבודות בתחום התוכנית בנושא ניקוז השטח והסדרת הנחל, יעשו בתיאום עם רשות ניקוז נחל חדרה.

20.1.2. סלילת דרך מס' 1 המוצעת מעל תואי של נחל, תיעשה לאחר תיאום ואישור רשות ניקוז נחל חדרה.

20.1.3. יש לשאוף לכך שמי הנגר העילי ינוקזו בכל האתר בצורה עילית ולא יזקקו למערכת תת- קרקעית. לכן יש להתאים את גובה ותכנון המבנים לצורך כך. בכל מקרה אין לנקז את מי הגשמים לרחבות ציבוריות ללא פיתרון ניקוז כולל לאתר.

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה.

##### 20.2. אספקת מים

אספקת המים לבנינים בשטח התכנית תיעשה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית.

##### 20.3. ביוב

כל הבנינים יחוברו למערכת הביוב הציבורית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנחה אלונה

תכנית ב.ע. מס' 235/א

**הוסלף להפקדה**

בישיבה ה' 60 ביום 15.11.96

יושב ראש הועדה \_\_\_\_\_ מהנדס המועצה \_\_\_\_\_

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנחה אלונה

תכנית ב.ע. מס' 235/א

**הוסלף למתן תוקף**

בישיבה ה' 70 ביום 20.3.98

יושב ראש הועדה \_\_\_\_\_ מהנדס המועצה \_\_\_\_\_

משו"ד הפנים מרחוץ חזפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

**אישור תכנית מס' 235/א**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 30.6.98 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון \_\_\_\_\_ יו"ר הועדה המחוזית \_\_\_\_\_

הודעה על הפקדת תכנית מס' 235/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4810

מיום 22.1.98

הודעה על אישור תכנית מס' 235/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4728

מיום 8.2.99