

3003679

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - זבולון

תכנית מפורטת מספר זב-161

בית ספר אזורי בשטח קבוץ יגור

חמהוות שינוי לתכנית ג'-400 ומש"ח-27

מועצה אזורית זבולון

וזמי התכנית:

קיבוץ יגור בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל

בעלי הזכויות בקרקע:

אילן צבי - אדריכל, מתכנן ערים
רח' יפה נוף 97 א', חיפה 34641
טל. 04-8382166, פקס. 04-8370842

עורך התכנית:

1. כללי

- 1.1 שם התכנית: 1.1
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' זב/161 בית ספר אזורי בשטח קבוץ יגור.
- 1.2 מסמכי התכנית: 1.2
התכנית מורכבת מתקנון ותשריט בק.מ. 1:1250 התקנון - מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית.
התשריט - מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית.
- 1.3 גבולות התכנית: 1.3
גבולות התכנית הם כמסומן בתשריט בקנה מידה 1:1250 בקו כחול עבה.
- 1.4 הגושים והחלקות הכוללים בתכנית: 1.4
גוש 11172 חלק מחלקה 1
גוש 11358 חלק מחלקה 6
גוש 11383 חלק מחלקה 7
- 1.5 שטח התכנית: 1.5
34.278 דונם.
- 1.6 תחולת התכנית: 1.6
תכנית זו תחול על כל השטחים המותחמים בקו כחול עבה בתשריט.
- 1.7 יוזמי התכנית: 1.7
המועצה האזורית זבולון
- 1.8 בעלי הזכויות בקרקע: 1.8
קיבוץ יגור בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל
- 1.9 עורך התכנית: 1.9
אילן צבי - אדריכל, מתכנן ערים
רח' יפה נוף 97 א', חיפה 34641

1.10 מטרת התכנית:

- א. שינוי סיווג הקרקע הכלולה בתכנית מ-"שטח חקלאי" ל"שטחי ציבור"
- שטח לבית ספר אזורי ו"דרך מוצעת" על מנת לאפשר הקמת בית ספר
מקיף אזורי ולהסדיר דרך גישה אליו.
ב. הגדרת השימושים המותרים בכל אחד מייעודי הקרקע בשטח התכנית
וקביעת הוראות בניה.

1.11 יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

מס' תכנית	תאריך מתן תוקף	מס' י.פ.
ג-400	10.1.63	989
מש"ח - 27	15.9.85	3248

- ב. בכל מקרה של סתירה בין הוראות אחת מהתכניות הנ"ל להוראות
תכנית זו, יהיו הוראותיה של תכנית זו עדיפות.

2. תכליות ושימושים, מגבלות והוראות בניה

2.1 באור סימוני המקרא:

- | | |
|-----------------------|--|
| בית ספר אזורי | - חום מותחם בחום כהה |
| שטח חקלאי | - פסים אלכסוניים בירוק |
| דרך מוצעת | - אדום |
| דרך מאושרת | - חום |
| גבול התכנית | - קו כחול עבה |
| גבול תכנית מאושרת | - קו כחול מקוטע |
| גבול ומספר חלקה קיימת | - קו ועיגול בצבע שחור |
| מספר דרך | - מספר שחור ברביע העליון של עיגול הדרך |
| מרווח קדמי מינימאלי | - מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול הדרך |
| רוחב הדרך | - מספר אדום ברביע התחתון של עיגול הדרך |

2.2 שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר בניה ולא יישמשו כל קרקע או מבנה בשטח התכנית לשום
תכלית למעט התכלית המוגדרת בסעיף 2.3 להלן ברשימת התכליות
המותרות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או המבנה.

2.3 רשימת התכליות:

2.3.1 בית ספר אזורי: מסומן בתשריט בחום מותחם בחום כהה. מיועד להקמת בית ספר אזורי חטיבת ביניים וחטיבה עליונה לילדי האזור. בשטח זה יוקמו מבני בית הספר, ומבנים נוספים שישרתו את תלמידי בית הספר ואת הקהילה, כגון: אולם ספורט, בריכת שחיה וכיוצא באלה וכן דרכים וחניות מדרכות וכל השירותים הנלווים אליהם כגון: מתקני תשתית, חשמל מים ביוב ותקשורת. לא תותר בניה באזור זה ללא תכנית בינוי מפורטת שתאושר בועדה המקומית, זכויות ומגבלות בניה מפורטים בסעיף 2.4 להלן.

2.3.2 דרך מוצעת: מסומנת בתשריט באדום. מיועדת למעבר וחניית כלי רכב ולהנחת מערכות תשתית.

2.3.3 דרך מאושרת: מסומנת בתשריט חום. מיועדת למעבר וחניית כלי רכב ולהנחת מערכות תשתית.

2.4 טבלת הוראות בניה:

מרווחים			גובה מירבי מותר (מ')	מס' קומות מותר	אחוז בניה מירבי מותר				האזור
אחורי	צדי	קדמי			תכסית	סה"כ	שרות	עיקרי	
5	5	5	12	2	30%	40%	5%	35%	ביה"ס אזורי

* גובה מירבי במטרים, לא כולל מתקנים הנדסיים מיוחדים כגון: אנטנות, ארובות וכדומה.

הוראות כלליות

3.1 הפקעה ורישום:

השטח המיועד לבית הספר האזורי יופקע לפי סעיף 188 ו-189 לחוק ויירשם על שם הרשות המקומית. השטח המיועד לדרכים, בתכנית זו, יירשם על שם הרשות המקומית.

3.2 היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה כחוק.

3.3 תכנית בינוי מפורטת

בנוסף לאמור בסעיף 2.3.1 לעיל, לא ינתנו חיתרי בנייה בשטח המיועד לבית ספר אזורי אלא רק על סמך תכנית בינוי מפורטת שתוכן עבור כל השטח. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.

תנאי לאישור תוכנית הבינוי יהיה חוות דעת אקוסטית שתוכן עפ"י ההנחיות לחלן ותועבר לאישור המשרד לאיכות הסביבה :

ט
//

יש לחשב את מפלסי הרעש שיווצרו מהתנועה על הכביש: מפלסי הרעש יוגדרו ביחידות LEQ בשעת שיא רעש על בסיס נתוני העומסים של התנועה והנתונים הגיאומטריים של הדרך. החישוב יעשה בעזרת מודל מוכר כגון FHWA. קובץ נתוני הקלט יימסר על גבי דיסקט.

הנתונים לגבי העומסים יהיו עפ"י מקור מידע מהימן כמו לוח מס' 1 בשנתון הסטטיסטי, ספירות תנועה בדרכים לא עירוניות, או על-פי תוכניות של גוף רשמי כמו מתכנן וכביש או רשות ממלכתית דומה.

לדו"ח יצורף בנוסף לדיסקט הנתונים תשריט שיכלול את תאור הכביש הקיים והעתיד, את ביה"ס, גובה מבנים ומיקומם המשוער.

הנתונים לצורך החישוב יהיו עפ"י מערכת הקואורדינטות הארצית ויסומנו גבהים אבסולוטיים.

פתרונות אקוסטיים להתאמת רמות הרעש לשעת שיא יפורטו על גבי התשריט ובדיסקט וכן תפורט יעילות המיגון.

בהתאם לחוות הדעת האקוסטית, תכנית הבינוי תכלול, במידת הצורך, אמצעים לטיפול אקוסטי בשלב הבינוי או הוראות והנחיות לשלב מתן היתר בניה.

התכנית תהיה בקנה מידה 1:250 ותתייחס לנושאים הבאים:

- 3.3.1 הבינוי המוצע.
- 3.3.2 מערכות תנועה - דרכים, שטחי חניה, תחנות איסוף, גישת רכב חירום ורכב תפעול ותנועת הולכי רגל.
- 3.3.3 מגרשי ספורט.
- 3.3.4 גינון ונוי.
- 3.3.5 מיקום תחנת טרנספורמציה ומתקני שירות.
- 3.3.6 התאמה לביצוע בשלבים.

4. הוראות בניה

4.1. חנייה

פתרונות חנייה יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

4.2. התגוננות אזרחית

לא יינתן רשיון בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון למרחב מוגן בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

4.3. תכנית פיתוח שטח

תכנית פיתוח שטח ערוכה בק.מ. 1:100 ובה פירוט דרכים, חניות, שבילים, רחבות מרוצפות, שטחי גינון ונוי, גדרות ושערים, מגרשי משחק וספורט, תאורה, מתקני שירות ותחנת טרנספורמציה ופריסת קירות תומכים תהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה לחיתר בניה.

4.4. שמירה על חזות המבנים

4.4.1. איסור התקנת צנרת וחיווט גלויים על חזיתות המבנים.

לא תותר התקנת צנרת גלויה (ביוב, מים, גז) ולא יותרו חיבורי חשמל ותקשורת לבנינים אלא באמצעות קוים תת-קרקעיים.

4.4.2. מסתורים למתקני אנרגיה על חזיתות וגגות המבנים:

לא תותר התקנת מתקני אנרגיה כגון: מעבי מיזוג אויר, דודי שמש וכד' אלא במסתורים אשר יתוכננו במיוחד לצורך זה.

4.4.3. הגימור החיצוני של המבנים:

חזיתות וגגות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד למכלול. גימור החזיתות יהיה בציפוי קשית, עמיד בשינויי מזג האויר, ובעל קיים ארוך, רחיץ מאליו ושאינו זקוק לתחזוקה שוטפת, כגון: פסיפס, אריחי קרמיקה, אבן נסורה וכד', או כל חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.

5. אספקת שירותים

5.1 אספקת מים

תהיה מקיבוץ יגור.

5.2 ביוב וסילוק שפכים

כל מבנה בשטח התכנית יחובר לקו הביוב המאסף של קיבוץ יגור באישור הועדה המקומית ומשרד הבריאות.

5.3 חשמל

5.3.1 אספקת החשמל מקיבוץ יגור.

5.3.2 איסור בניה מתחת ובקירבת קווי חשמל:

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

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

- מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקירבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל וקיבוץ יגור.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל ועד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5.4 קווי טלפון

כל קווי הטלפון ומתקניהם יהיו תת-קרקעיים.

אישורים לחיבור מבנים בשטח התכנית למרכזיית קיבוץ יגור יינתנו ע"י קיבוץ יגור.

5.5 ניקוז

תנאי להיתר בניה יהיה בהתאם לתוכנית ניקוז השטח שתאושר ע"י רשות הניקוז של המועצה האיזורית זבולון.

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבנייה
 ז ב ל י י
 תכנית מס. 161/25
 נידונה בישיבתה מס. בתאריך
 העוברת לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה עם המלצה
 למתן תוקף.
 מהנדס הועדה
 יושב ראש הועדה
 מ. א. ק.

הודעה על הפקדת תכנית מס. 161/25
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4728
 מיום 8.2.99

הודעה על אישור תכנית מס. 161/25
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4809
 מיום 17.10.99

משרד המבנים והתכנון
 חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 161/25
 הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה החליטה
 ביום 12.5.99 לאשר את התכנית.
 סגן סגן לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית