

מקדש - ששכני



חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "מנשה-אלונה"

תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה אזורית מנשה

מ' דגמר 3005282
מ' מרחב 305-

תוכנית מתאר מפורטת מס' מ/331

קיבוץ מענית

יוזם התוכנית: קיבוץ מענית

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים

בע"מ

מאי 2005

מחוז חיפה

מאי 2004

מרחב תכנון מקומי: מנשה-אלונהתחום שיפוט מוניציפלי: מנשהשם הישוב: מענית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מפורטת מ/ 331 - תוכנית מתאר לקבוץ מענית, שינוי למשי"ח 30, ולתוכנית מתאר מ/ 97. התוכנית תחול על כל השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

1.2 מקום התוכנית:

קיבוץ מענית.

נ.צ. מרכזי			מזרח: 207000	צפון: 203000
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות		
10086		18,15		
10087	70,71,72,73,74	78,77,76,75,69		
10088	3	4,2,1		
10089		66,65,34		

1.3 שטח התוכנית:

672.41 דונם (מחושב גרפית).

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מ.מ.י בחכירה לקיבוץ מענית. פל"ים 15, קרית הממשלה, ת.ד. 548, חיפה, 33095.

טלפון: 8630860 - 04, פקס: 8625220 - 04.

יזם התוכנית: קיבוץ מענית. ד.נ. מנשה, 37855. טלפון: 6375320 - 04, פקס: 6375479 - 04.

מגיש ועורך התוכנית: ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים- אדריכל ערן מבל, קק"ל 4, ק. טבעון.

טל: 9835146-04, פקס: 9833704-04.

תנועה ותחבורה: תווית בע"מ, טשרניחובסקי 32, חיפה.

טל: 8337119-04, פקס: 8334801-04.

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע- נוף כפרי פתוח. הגדרה על פי תשריט הנחיות סביבתיות- שטח לשימור משאבי טבע.

תוכניות מתאר ארציות אחרות: התוכנית מהווה שינוי לתמ"א 22. התוכנית תואמת לתוכנית המתאר המחוזית תמ"מ 6 שבתהליכי הפקדה.

תוכנית אב: התוכנית תואמת את תוכנית האב שהוכנה לישוב.

תוכנית מתאר מפורטת: התוכנית מהווה שינוי למשי"ח 30 ותוכנית מתאר מ/ 97.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 20 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.

ג. נספח תנועה בקני"מ 1:2,500 - מסמך מחייב שניתן לערוך בו שינויים בכפוף לאישור משרד התחבורה והועדה המקומית.

ד. נספח חלוקה למתחמי בינוי- מסמך מנחה.

ה. נספח ביוב וניקוז- מסמך מחייב.

ו. נספח הידרולוגי- מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
דצמבר 2001	עדכון 1
מרץ 2004	עדכון 2
מאי 2004	עדכון 3
אפריל 2005	עדכון 4
מאי 2005	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

חלוקת האזורים וצבעם בתשריט:

1. גבול תוכנית מאושרת
2. גבול תוכנית מוצעת
3. אזור מגורים א'
4. אזור מגורים ב'
5. אזור מגורים ג'
6. אזור מלאכה ותעשייה זעירה
7. שטח לבניני ציבור
8. שטח למוסדות ציבור
9. שטח למבני משק
10. שטח ציבורי פתוח
11. שטח פרטי פתוח
12. שטח פרטי פתוח מיוחד
13. דרך קיימת או מאושרת
14. דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
15. דרך משולבת
16. חניה משולבת בגינון
17. אזור מגורים מיוחד א'
18. שטח ספורט
19. בית עלמין
20. אזור חקלאי
21. תל עתיקות
22. מבנה לשימור
23. יער טבעי לשימור לפי תמ"א 22
24. יער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22
25. דרך לביטול
26. מבנה קיים
27. מבנה להריסה
28. גבול גוש
29. גבול ומס' חלקה רשומה
30. גבול ומס' חלקה רשומה לביטול
31. גבול מגרש מוצע ומספרו
- קו צבוע בורדו
- קו צבוע כחול
- שטח צבוע כתום
- שטח צבוע צהוב
- שטח צבוע תכלת
- שטח צבוע סגול בהיר
- שטח צבוע חום מותחם קו חום כהה
- שטח צבוע חום בהיר מותחם קו חום כהה
- שטח צבוע חום מותחם קו ירוק כהה
- שטח צבוע ירוק
- שטח צבוע ירוק בהיר מותחם ירוק כהה
- שטח צבוע ירוק בהיר מפוספס ומוקף חום
- שטח צבוע חום
- שטח צבוע אדום
- שטח צבוע פסים אלכסוניים אדום וירוק
- שטח צבוע פסים אלכסוניים אדום וירוק כהה
- שטח צבוע פסים אלכסוניים כתום וסגול
- שטח צבוע ירוק מותחם חום
- שטח צבוע צהוב ומפוספס שתי וערב ירוק
- שטח צבוע פסים אלכסוניים לבן וירוק
- שטח צבוע ירוק בהיר מפוספס שתי וערב
- שחור
- עיגול כחול ובתוכו סימול מבנה
- שטח מכוסה רשת ריבועים ירוקה
- שטח מכוסה רשת מעוינים ירוקה
- שטח צבוע פסים אלכסוניים אדום
- שטח מוקף קו שחור דק
- שטח מוקף קו צהוב דק
- קו שחור עם משולשים משני עברים
- קו ועיגול בצבע ירוק
- קו ועיגול מרוסקים בצבע ירוק
- קו שחור וסיפרה

32. מס' דרך מספר ברביע עליון של עיגול הדרך
 33. קו בנין מספר ברביע צדדי של העיגול הדרך
 34. רוחב זכות הדרך מספר ברביע תחתון של העיגול הדרך
 35. קו חלוקה במגרשים זו משפחתיים קו דק מרוסק בצבע שחור
 36. אתר עתיקות מוכרז שטח מותחם בקו שחור מרוסק

1.10 טבלת שטחים

י ע ו ד	מצב קיים- מש"ח 30		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)
אזור מגורים א'	362.46	53.90	185.98	27.66
אזור מגורים ב'	--	--	23.44	3.49
אזור מגורים ג'	--	--	26.04	3.87
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	6.11	0.91	19.84	2.95
שטח לבנייני ציבור	--	--	11.57	1.72
שטח למוסדות ציבור	--	--	28.49	4.24
שטח למבני משק	87.97	13.08	126.52	18.82
שטח ציבורי פתוח	--	--	50.21	7.47
שטח פרטי פתוח	19.48	2.90	14.75	2.19
שטח פרטי פתוח מיוחד	--	--	12.46	1.85
דרך קיימת או מאושרת	24.59	3.66	9.62	1.43
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת	--	--	44.64	6.64
דרך משולבת	--	--	18.64	2.77
חניה משולבת בגינן	--	--	3.39	0.50
אזור מגורים מיוחד א'	--	--	11.48	1.71
שטח ספורט	21.52	3.20	27.22	4.05
בית עלמין	3.67	0.55	6.11	0.91
אזור חקלאי	146.61	21.80	--	--
תל עתיקות	--	--	52.01	7.71
סה"כ שטח התוכנית	672.41	100%	672.41	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית

1. תכנון שטח קיבוץ מעניית, בו תותר בניית עד 345 יח"ד בצפיפות של 2-3 יח"ד לדונם.
2. שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים.
- התוכנית קובעת שטח למגורים, לרבות אפשרות לשכונת הרחבה הכוללת 116 יחידות דיור: 52 מגרשים חד משפחתיים ו-32 מגרשים דו משפחתיים.
3. ארגון והגדרה מחדש של יעודים בשטח "המתחנה"
- התוכנית משנה ומסדירה את שימושי הקרקע בשטח הבנוי, באופן שיתאים למציאות החיים הקיימת בפועל בקיבוץ. בין השאר מפורטות הוראות בניה, ובהן קביעת/הגדלת צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים, דרכים חדשות ולביטול ושטחי חניה (ראו פרק 3).
4. הפרדה בין שימושים
- התוכנית מסדירה את הקונפליקטים ומפרידה בין שימושי קרקע מטרידים (מבני משק ומלאכה) לבין אזורי המגורים ומוסדות הציבור.
5. עדכון ושיפור מערכת התנועה
- התוכנית משנה ומסדירה את מערכת הדרכים בשטח הקיבוץ ובשטח המיועד לבניית שכונה חדשה באופן שיאפשר נגישות ברכב לכל חלקי הישוב בדגש על בטיחות בדרכים (ראו נספח תנועה).
6. הקלה מתמ"א 22
- התוכנית כוללת הקלה מתמ"א 22 לצורך גריעת 30 דונם מיער טבעי לשימור.

2.2 עיקרי התוכנית

- ◀ עריכת תוכנית כוללת לקבוץ מעניית.
- ◀ שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשכונת מגורים.
- ◀ ארגון והגדרה מחדש של יעודים בשטח "המתחנה".
- ◀ הגדרת שטח למגורי חברים ושירותי קהילה.
- ◀ הגדרת שטח להרחבת מגורי חברים.
- ◀ הגדרת שטח למבני ציבור וקהילה.
- ◀ הגדרת שטחים פתוחים, פרטיים וציבוריים.
- ◀ שינוי מערך הדרכים: דרכים וחניות בשטח המתחנה ובשטחים ויעודים שנוספו.
- ◀ קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים

לא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

1. אזור מגורים א'

מיועד לבתי מגורים לחברי המשק, בנים ותושבים. מבני ציבור וקהילה לשימוש חברי הקיבוץ, שטחים מגוונים, חדרי שרות ומתקנים נלווים, בתי ילדים, מבני תרבות לשימוש חברי המשק והקהילה, שבילים להולכי רגל, דרכים לתנועה מוטורית ושטחי חניה.

2. אזור מגורים ב'

מיועד להקמת בתי מגורים חד משפחתיים, כחלק משכונת הרחבה.

3. אזור מגורים ג'

מיועד להקמת בתי מגורים דו משפחתיים, כחלק משכונת הרחבה.

4. אזור מגורים מיוחד א'

מיועד לבתי מגורים לאוכלוסייה קשישה, שטחים מגוונים, חדרי שירות ומתקנים נלווים, שבילים להולכי רגל, דרכים לתנועה מוטורית ושטחי חניה.

5. שטח לבניני ציבור

מיועד להקמת מבני חינוך, שרות ותרבות לשימוש חברי הקיבוץ לרבות תושבי שכונת ההרחבה. האזור יכלול דרכים פנימיות ושטחי חניה.

6. שטח למוסדות ציבור

מיועד להקמת מבני שירות, חינוך, חברה ותרבות. האזור יכלול דרכים פנימיות ושטחי חניה.

7. שטח ציבורי פתוח

נועד לגינון, לחורשות, מתקני נופש, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל. בשטח הכלול באתר ארכיאולוגי כל פיתוח יהיה בתיאום עם רשות העתיקות.

8. שטח פרטי פתוח

נועד לגינון, לחורשות, מתקני משחק, פינות חי, מתקני ספורט, מבני שירות לתחזוקה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל.

9. שטח פרטי פתוח מיוחד

נועד למתקנים ולשימושי ספורט (באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה) לגינון, לחורשות, מתקני משחק, מבני שירות לתחזוקה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל.

10. תל עתיקות

ישמש כשטח פתוח לציבור. כל פיתוח בשטח יבוצע באישור ותיאום רשות העתיקות. תשמר זכות הציבור לגישה בדרך המובילה לשצי"פ והמוגדר כתל העתיקות. הסדרת תל העתיקות לקליטת קהל, תחייב פתרון למקומות חניה בתחומו.

11. מבנה לשימור

המבנה לשימור בראש התל ישמש כאתר מורשת מתקופת קום המדינה. המבנה ישאר במתכונתו הנוכחית למעט פעולות לשימור וטיפול בשיתוף פעולה והנחיה של המועצה לשימור אתרים. לא יורשה כל שינוי אחר במבנה, למעט כזה הדרוש מסיבות הנדסיות ובטיחותיות.

11. שטח לבית עלמין

ישמש לקבורת תושבי הישוב ומתקני שרות הקשורים לבית הקברות בכפוף לתקנות תמ"א 19.

12. שטח ספורט

מיועד להקמת מתקני ספורט (כולל בריכת שחיה, מתקנים ושירותים נלווים, כולל מזנון), משחק, מבני חינוך גופני, חניה, גינון ומתקנים ושירותים נלווים.

13. אזור מלאכה ותעשייה זעירה

מיועד למפעלי יצור, סדנאות, משטחי עבודה ואחסנה, מחסנים, מתקני תשתית, משרדים, דרכים פנימיות ושטחי חניה. באזור זה תתקיימנה תעשיות שאינן מזהמות או מהוות מטרד לסביבתן ואשר יעמדו בהנחיות ובמגבלות המפורטות בסעיף מספר הנחיות סביבתיות. בשטח שממערב לאזור זה לא יותר גידול בעלי חיים.

14. שטח לבניני משק

מיועד להקמת מבני משק חקלאיים לבעיית (עפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות) מחסני אספקה, מבני החסנה, מוסכים וסככות לציד חקלאי, סדנאות ובתי מלאכה, תחנת תידלוק פנימית לצורכי הישוב. האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה ותפעול.

15. דרך קיימת/מוצעת

שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות וניקוז מי גשם.

16. דרך משולבת

שטח המיועד לשימוש משולב של הולכי רגל ורכב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, כמוגדר בהנחיות של משרד התחבורה - "תכנון רחובות משולבים" 1993, על שינוייהן מעת לעת. תותרנה גל התכליות המותרות ב"דרך קיימת/מוצעת".

17. חניה משולבת בגינון

שטח משולב הכולל דרך, חניה וגינון לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות ומגבלות בניה

טבלת זכויות ומגבלות בניה												
צפיפות ממוצעת יח"ד לדונם	גובה בניה מקסימלי		זכויות בניה					קווי בניין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
			(סיכום כל השטחים המותרים לבניה לא יעלה על הסה"כ המותר באחוזים)									
	מס' קומות**	במטרים	תכנית (ב-%)	שטחי שירותי ליחידה (ב-% ובמ')	שטחים עיקריים ליחידה (ב-%)	מתחת למפלס הכניסה (ב-%)	סה"כ (ב-%)	קדמי	אחורי	צדדי		
2.5	2 3) (לקיים)	***8.5	30	20 מ"ר	עד 150 מ"ר	10	--	על פי תוכנית בנינו על רקע מצב קיים				מגורים א'
2	2	***8.5	40	45 מ"ר	עד 180 מ"ר	10	--	5	4	4	450	מגורים ב' (חד משפחתיים)
2.5	2	***8.5	45	45 מ"ר (ליחידה)	עד 180 מ"ר (ליחידה)	10	--	5	4	4	700	מגורים ג' (בדו משפחתיים)
			35	10	50	10	70	5	5	4	1000	מגורים מיוחד א'****
			30	10	30		40	5	5	4	2000	שטח ספורט
			35	10	50		60	5	5	5	1000	שטח למבני ציבור
9	2		35	10	50		60	5	5	5	1000	שטח למוסדות ציבור
9	2		35	10	50		80	5	5	5	1000	מבני משק
12	3		50	20	60		80	5	5	5	1,500	שטח תפעולי
12	2		50	20	80		100	5	5	5		אזור תעשייה
*****12	2		50	20	80		*****5	5	5	5		שטח פרטי / ציבורי פתוח
5	1		5	-	5							

כולל חניה וממ"ד (שטח השירות יכלול חניה בשטח של עד 17 מ"ר).

לא כולל קומת מרתף. ראו סעיף 4.1 חק חינוך 1971.

* * *

* כולל חניה וממ"ד (שטח השירות יכלול חניה בשטח של עד 17 מ"ר).
 ** לא כולל קומת מרתף. ראו סעיף 4.1 תת סעיף 4 להלן.
 *** בגגות שטחים: עד קצה מעקה הגג העליון (של חדר על הגג) - 7 מ' (לא כולל פרגולה ויציאה במדרגות).
 **** שטח מקסימלי ליחידה - 100 מ"ר.
 ***** לא כולל ארובות ומתקנים טכניים. אלו יתאפשרו בגבהים של למעלה מ- 12 מ' ע"פ הצורך, באישור הועדה המקומית.
 * ובלבד ששטח מבנה תחזוקה לא יעלה על 50 מ"ר.

3.3 הוראות נוספות

א. הוראות והנחיות נוספות

1. אופן ביצועה של תוכנית מפורטת

כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התוכנית, לאחר שנתמלאו כל התנאים שמנויים להלן:

2. תוכנית בינוי למתחם

תוגש תוכנית בינוי למתחם (על פי נספח מנחה לחלוקת מתחמים) יחד עם בקשה להיתר בנייה, בקניימ של 1:250, ותכלול בין השאר התיחסות להעמדת הבנינים, גישות לבנינים, הסדרי חניה, התווית הדרכים, חתכים ומפלסים.

3. תוכנית פיתוח

תוכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה. התוכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה.

4. שכונת הרחבה (מגורים ב')

השכונה תבנה בבניה מרוכזת עם דגמים אחידים, שעיצובם יהיה עפ"י ההנחיות בפרק 4 להלן. אפשר שהשכונה תבנה בכמה שלבים או בשלב אחד, בסדר שיתואם בין הקיבוץ לוועדה המקומית. במסגרת זו יקבעו שלבים לביצוע מתואם של דרכים, תשתיות, פיתוח שטחים פתוחים, מבני ציבור והוספת מבני מגורים.

מתן היתרי בניה לשכונת ההרחבה מותנה בהסדרת חיבור תשתיות הקיבוץ באישור מהנדס המוא"ז, והבאתן לרמה שתאפשר קליטת השכונה המוצעת בשלבים, בהתאם למפרט תשתיות מחייב וטבלת מבני ושטחי ציבור נחוצים עבור האוכלוסייה הכוללת של הישוב.

5. בניני ציבור ושטחי ספורט

פיתוח אזור לבניני ציבור ו/או שטחי ספורט, יחויב בהגשת תוכנית בינוי למתחם שלם שתכלול פירוט זכויות ומגבלות בניה ותציג את הבינוי, פתרונות הנגישות, התנועה והחניה, התוכנית תובא לאישור הועדה המקומית.

ב. תשתיות**1. מים**

אספקת המים תסתמך על רשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הוא הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

יוגש נספח ניקוז מלא שיכלול התייחסות לסעיפים הבאים:

1. הגנה מנגר עילי על השכונה - בשטחים מעל השכונה בעלי שיפוע חזק.
2. תיעול מקומי להורדת מי הנגר דרך השכונה ומסביבה, הגדרת מיקום התוואים והתחברות למוצאים, באשור רשות הניקוז.
3. חיבור וטיפול בניקוז הפנימי בשכונת ההרחבה:

א. התחברות למוצאים קיימים.

ב. דרכים לצמצום הנגר בשכונה עצמה, מתקני קליטת נגר מקומיים וכו'.

3. ביוב

כל מגרש ומבנה בתחום תוכנית זו, יחוברו למערכת ביוב מרכזית על פי הוראות חוק העזר של המועצה האזורית ובאישור מהנדס המועצה האזורית ומהנדס הועדה המקומית. תוכנית ביוב לשטח התוכנית תוגש לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

מערכת הביוב תוקם מצינורות בדרג הגבוה ביותר (ראו סעיף מספר 6 בנספח ההידרולוגי) ומשוחות בעלות אטימות גבוהה ביותר. כל קטע קו וכל שוחה יבדקו לאטימות מים כמקובל. כל טסט יתואם עם המחלקה לבריאות הסביבה במשרד הבריאות, מחוז חיפה ותוצאותיו ישלחו למחלקה.

כל החלפת צינור או השלמת צנרת באזור הבנוי בקיבוץ בתחומי רדיוסי מגן של קידוחים מענית אי ועין שמר אי יעמדו בקריטריונים ובבקורות שפורטו לעיל.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל

עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין

התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ'
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5.

- מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו- 5 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')- 11 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')- 21 מ'.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

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

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה

מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום

וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. רשתות חשמל ותקשורת

כל רשתות החשמל והתקשורת יבוצעו כרשתות תת קרקעיות.

6. אשפה

פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מוסדר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני אשפה בשטח הקיבוץ יוצבו בתאום עם המועצה האזורית. לא יינתן היתר בניה בשטח מגרש, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה. החלוקה, על פי סעיף 143 לחוק, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום, כולל הסדרת גושים.

2. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם

בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה (המבנים יסומנו ויוגדרו) יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה:

5. תנאים להוצאת היתר

תנאי להוצאת היתר בניה בשטח למבני משק, בשטח מלאכה ותעשייה זעירה, באזורי מגורים ב' וג' ובאזור המגורים הסמוך לבית העלמין בחלקו הדרום-מזרחי של אזור מגורים א', דרומית לדרכים מספר 2 ו-14, יהיה סיום הקמת מתקן הטיפול בשפכים עין שמר כפתרון קצה לביוב.

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו בכל מתחם, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית בינוי למתחם על ידי הועדה המקומית ואישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

היתר בניה באזור למבני משק יותנה באישור איגוד הערים לאיכות הסביבה חדרה.

6. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. עתיקות

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 והתקנות לפיו.

במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצעו היום על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-

1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות הנובעות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותם פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות, ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

9. הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

11. סידורים לנכים

ינתן היתרי בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

12. גדר ודרך בטחון

על גבול התוכנית ("הקו הכחול"), בשטחים פתוחים, תותר התקנת גדר בטחון וסלילת דרך עפר לצורכי בטחון.

ד. הנחיות סביבתיות

1. מגבלות לשימושים של מלאכה ותעשייה

א. זיהום אוויר: לא יותר שימוש במזוט, פחם או עץ כמקור אנרגיה. פליטת המזהמים לאוויר תעמוד בדרישות טיזות תקני הפליטה ממאי 1996 (המצורפת כנספח לאמנה בדבר פליטת מזהמים אשר נחתמה במאי 1998 עם התאחדות התעשיינים) וכן דרישות תקן הפליטה הגרמני TA-LUFT. כמו כן, תהיה עמידה בדרישות מסגרת נוספות אשר יקבעו לפי הענין, על פי תקני הפליטה הגרמניים, תקני הקהילה האירופית ותקנים אמריקאיים.

ב. שפכים: איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות ובכל מקרה תעמוד בחוק עזר לדוגמא- שפכי תעשייה.

ג. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות הקבועות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990.

ד. חומרים מסוכנים: יאסר שימוש כלשהו בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים- התשנ"ג 1993, אלא אם כן יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מהמפעל.

ה. רית: לא יהיו מטרדי ריח לסביבה.

2. הוראות להגשת היתר בניה למבנה תעשייה או מלאכה

א. מתן היתר בניה באזור מלאכה ותעשייה זעירה יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

ב. היתר בניה בתחום אזור מלאכה ותעשייה זעירה יכלול, בין השאר, מידע אודות אופי והיקף הפעילות המתוכננת וכן אודות הפתרונות המוצעים למניעת מטרדים: פתרונות נפרדים לניקוז ולשפכים, טיפול בפסולת, טיפול אקוסטי, מניעת זיהום אויר וריחות וטיפול בחומרים מסוכנים או רעילים.

ג. לאחר קבלת המידע הנ"ל רשאים הועדה המקומית ו/או איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה לדרוש הכנת דו"ח סביבתי.

ד. לאחר בדיקת המידע ו/או הדו"ח הסביבתי ו/או דו"ח הסיכונים, יקבע איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה תנאים שעניינם מניעת מטרדים סביבתיים מהשימוש של תעשייה ומלאכה.

ה. במידה ולאחר קבלת המידע שבסעיף 1 או הדו"ח הסביבתי או דו"ח הסיכונים סבורים הועדה המקומית ו/או איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה כי השימוש המבוקש עלול לגרום למטרדים סביבתיים בלתי סבירים, רשאית הועדה לדחות את היתר הבניה.

פרק 4 - הנחיות לבניית מבני מגורים בשכונת ההרחבה

4.1 תנאי תכנון כלליים

1. שטח המגרש

שטח המגרש לא יקטן מ- 450 מ"ר לבית בודד.

שטח המגרש לא יקטן מ- 700 מ"ר לבית דו-משפחתי.

2. רוחב חזית

רוחב חזית מגרש חד משפחתי לא יקטן מ- 18 מ'.

רוחב חזית מגרש דו משפחתי לא יקטן מ- 19 מ'.

3. מספר קומות בבנין

לא תותר בנייה של יותר מ-2 קומות (ראו עליות גג להלן). על גבי גג שטוח תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. גובה תחתית הפרגולה מעל פני הריצוף לא יעלה על 2.2 מ'. מרתף לא יחשב כקומה (ראו מרתפים להלן).

4. גובה בנין

הגובה המרבי הכולל המותר ימדד מגובה 0.0 + של הבית (שיקבע בתוכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית) ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.

בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון - 8.5 מ'. (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 80% מהיקף הגג.

בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון (של תדר על הגג) - 7 מ'.

5. שטח הבניה המותר לשטחי שרות

גודל השטח המותר לשטחי שרות - ע"פ הטבלה לזכויות ומגבלות בניה (סעיף 3.2). שטחי השרות יכללו: חניה מקורה בשטח של עד 17 מ"ר, מחסן וממ"ד. שטחי השירות למעט החניה יכללו בקו הבנין, במרווח צידי וקדמי של עד 0 מ'.

6. פרגולות

תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבנין ומעבר להם על פי חוק התכנון והבניה.

8. מחסנים וחניות

תותר בנית מחסנים בקומת הקרקע בלבד, על פי תוכנית הבינוי, בתנאים הבאים:

1. המחסן יבנה כחלק מהבנין הראשי, בתוך קווי הבנין, וכחלק מהתכנית המוצעת.

2. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר.

3. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.

4. מבני עזר מלבד חניה מקורה או מחסן (כהוראת סעיף זה) לא יותרו בשטח תוכנית זו.

תותר הקמת חניות, על פי תוכנית הבינוי, בתנאים הבאים:

1. חניה מקורה תותר בתחום קוי הבנין בקומת מסד של בית מגורים ובתנאי שתבניה תשתלב עם המבנה הראשי.
2. גובהה של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מטרים נטו.
3. יותר להקים מבנה חניה נפרד מבית המגורים. הקיר הגובל בקו אפס יהיה ללא פתחים. חזית מבנה החניה תבנה בנסיגה של 1.0 מ' לפחות מגבול המגרש לכיוון הרחוב. תדרש הסכמת השכן ותכנון ניקוז הגג החניה למגרש המבקש.
4. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 35 מ"ר לשתי חניות, גובהו לא יעלה על 2.20 מ'.
5. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או מתכת.
6. שטח מבנה החניה הנפרד לא יחושב בשטח התכסית.

9. מרחבים מוגנים

כל מבנה יכלול מרחב מוגן בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות הג"א. לא ינתן אישור אכלוס, אלא אם בוצע המרחב המוגן על פי אישור הג"א.

10. עליות גג

תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, קרי 8.5 מ'. עליות גג שגובהן מעל 1.80 יחשבו כשטח עיקרי, על פי חוק התכנון והבניה.

11. מרתפים

ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבניין בגובה שלא יעלה על 2.20 מ'. מרתף בגובה תקרה של עד 2.20 מ' יחשב כשטח שירות. הכניסה למרתף תהיה מתוך תחום המבנה, לא תאושר כניסה נפרדת. שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר. גובה תקרת המרתף לא יעלה על מפלס פיתוח החצר. יותרו חצרות אנגליות לאוורור המרתף ברוחב שלא יעלה על 1 מ' ברוטו. הקמת מרתף תותנה בדו"ח יועץ קרקע.

4.2 עקרונות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני

1. חומרי גמר

גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות חתנקות עצמית. יאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).

2. מזגנים

מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניה כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.

3. גגות ומרפסות

לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה, לרבות פרגולה בשטח 20 מ"ר.

4. שלטי פרסומת

לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התוכנית.

5. קולטי שמש

קולטי שמש ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.

6. זרועות כביסה

לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר, הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד. לכל יחידת מגורים יבנה מתלה כביסה עם מסתור וגגון ברוחב תליה של 1.7 מ' לפחות.

7. גגות רעפים

לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%.

4.3 פיתוח

1. כתנאי להיתר בניה תוכן תוכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם (שכונת ההרחבה) או למקטעים ממנו (על פי נספח המתחמים), אשר תדרוש את אישור מהנדס הועדה. תוכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הביניים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.

2. גדרות וקירות בנויים התוחמים חצרות פרטיות יותרו על גבול המגרש, פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו', יהיו כמפורט בנספח הבינוי ויהיו חלק מהתוכנית להיתר.

3. לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז, אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תוכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.

4. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הגבוה בין השניים. (הקיר יבנה במשותף ע"י שני השכנים הגובלים).

5. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרשים או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.

4.4 תוכנית פיתוח נוף

1. תוכנית הבינוי והפיתוח תציג גם תוכנית פיתוח נוף שתכלול את כל השטחים הפתוחים-ציבוריים ופרטיים, ותוכן ע"י אדריכל נוף.

2. תוכנית זו תתבסס על הוראות תוכנית הבינוי והפיתוח ביחס לגובהי המפלסים השונים ותכלול את הנושאים הבאים:

- ⇐ החומרים שישמשו לפיתוח.
- ⇐ אופן הטיפול במפלסי הקרקע.
- ⇐ מערכת ההשקיה.
- ⇐ הצמחיה- שתפורט ע"י התשריט באמצעות מקראה (משפחות צמחים).
- ⇐ טיפול נופי בחניות.
- ⇐ פירוט ופריסת מתקנים: מעקות וגדרות, חומרים, צבעים וכו'.
- ⇐ פירוט החומרים שיתחמו מדרכות ו/או משטחים, מיקום מתקני אשפת, מתקנים לבלוני גז.

3. בתוכנית פיתוח נופי יוצג הטיפול באזורי הממשק הבאים:

- ◀ כביש הטבעת.
- ◀ בין שכונת ההרחבה למגורי חברי הקיבוץ.
- ◀ בין שכונת ההרחבה לגבעת חביבה.
- ◀ בין מבני המשק ליער.

פרק 5 - מימוש התוכנית

5.1 שלבי ביצוע

תוכניות הבינוי יכללו שלביות לביצוע, שיהיו חלק מהוראות תוכניות הבינוי ותנאי להיתר בניה.

5.2 תקפות התוכנית

לא התחיל הלנד ביצוע שכונת ההרחבה תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 6 - חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית.

יש לציין כי התוכנית המוצגת כאן היא תוכנית מעבירה בלבד, והיא אינה מהווה תוכנית סופית. כל המידע המופיע בתוכנית זו הוא למטרת מידע בלבד, ואין בו כדי להוות ייעוץ או אחריות. כל המידע המופיע בתוכנית זו הוא למטרת מידע בלבד, ואין בו כדי להוות ייעוץ או אחריות. כל המידע המופיע בתוכנית זו הוא למטרת מידע בלבד, ואין בו כדי להוות ייעוץ או אחריות.

בעל הקרקע:

קיבוץ מענית (נרבאטה)
Kibbutz Ma'anit (Narbata)
מ. אגודה 0-000302-57

יום התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

שיי
מתכנן, מחלקת תכנון
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז תל אביב

עו"ד מנחם
ארכיטקטורה
מ. אגודה 0-000302-57

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה

תכנית ב.ע. מס' 331/נ

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 98 ביום 7/6/2003

ל(נ)ט ל

מהנדס המועצה

יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 331/נ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 13.05 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 331/נ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5350

מיום 14/12/2004

הודעה על אישור תכנית מס. 331/נ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5432

מיום 31.8.05