

3001312

3/93

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי זבולון

תכנית מס' ז"ב/82

חורת הצופים ברמת יוחנן

הצופים	הסתדרות	יזם	התכנית :
בישראל	העבריים		
על ידי	התכנית		
הועדה המקומית לתכנון	אומצה		
זבולון	ובניה -		
מנהל	מקרקעי	בעל	הקרקע :
ישראל			
ורנסקי	גריאלה		המתכנת :
1987			תאריך :



מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי - זבולון

תכנית מפורטת לחוות הצופים - ברמת יוחנן

=====

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא "תכנית מס' זב/82 - תכנית לחוות הצופים ברמת יוחנן, ותחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף.

התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי למש"ח 21 - אושה כפר המכבי, רמת יוחנן. המשפעה על התכנית המופקדת זב/24 מיתאר זבולון.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בדרום רמת יוחנן ממזרח לקבוץ כפר המכבי.

4. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למתואר בקו כחול בתשריט.

5. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 40.8 דונם בקרוב ע"פ מדידה גרפית בתשריט.

6. בעל הקרקע

בעל הקרקע הוא מנהל מקרקעי ישראל.

7. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית היא הסתדרות הצופים העבריים בישראל. התכנית אומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון.

8. המתכננת

המתכננת היא אדריכלית אריאלה ורנסקי.

9. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא:

להתוות לחוות הצופים - מרכז הדרכה ואכסנית נוער - תכנית מפורטת שמשמעותה כפי שנקבע בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. בין היתר התווית הוראות לפתוח החווה כולל מבני כחות, מבני מגורים לחניכים לאורחים ולמדריכים, מבנים צבוריים כלליים [חדר אוכל, משרדים, אולם רב תכליתי] שטחים פרטיים פתוחים, שטחי ספורט וכד'.

10. חלוקה ורישום

השטח הכלול בתכנית יחולק מתוך החלקה הרשומה ויירשם ביעודו.

11. היתרי בניה

היתרי בניה יינתו עפ"י הוראות תכנית זו.

12. באור סימני התשריט

גבול התכנית	-	קו כחול עבה
גבול גוש	-	קו משונן בכוונים הפוכים
גבול חלקה ומספרה	-	קו ומספר בצבע התשריט
אתר למוסד	-	אזור צבוע כתום מתוחם חום
דרך מאושרת	-	אזור צבוע אוקר
אזור חקלאי	-	אזור צבוע קוים אלכסוניים ירוקים
בנין קיים	-	אזור תחום בקו בצבע התשריט
בנין מוצע	-	אזור תחום בקו עם קוים אלכסוניים בצבע התשריט

13. שימוש בקרקע

לא תשמש שום קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית אחרת, אלא לתכליות המפורטות בתכנית זו.

14. תכנית בינוי

הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תותנה באשור תכנית בניוי לכל האתר בוועדה המקומית. תכנית הבנוי תהיה תואמת תכנית זו ותכלול - העמדת בנינים קיימים ומוצעים, מידותיהם ושימושם, גישות אל הבנינים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באזורים וביניהם, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ושטחים המיועדים להשאר כטבעיים, מחקנים הנדסיים, מפלסים, גדרות והנחיות לפתוח כל אזור ואזור. מתן היתר בניה יותנה בקבלת אישור מתאים ממשטרת ישראל.

15. תכליות

15.1. אזור למוסד

אתור שטחים למבנין, למגרשי ספורט ומשחק, דרכים, שבילים וחניות ואזורים אשר ישארו בטבעם יקבע בתכנית בניוי בהתחשב במצב הקיים ובמגמה להרחיק פונקציות העשויות לגרום מיטרד ולרכז פונקציות משלימות. שטחי הבניה המקסימליים ע"פ המפורט להלן.

15.2. דרך

תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל.

15.3. אזור חקלאי

יהווה קרקע חקלאית כמשמעותה בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

16. שטחי בניה

- א. מגורים. חדרים למדריכים, לחניכים ולאורחים כולל שרותים בשטח כולל 1500 מ"ר
- ב. מבנים כלליים לשימוש המדריכים, החניכים והאורחים כגון כתות, חדר אוכל, אולם מופעים, משרדים בשטח כולל 2000 מ"ר
- ג. מבנים לספורט בשטח עד 800 מ"ר
- ד. מבני שרות כגון מחסנים 200 מ"ר

17. אופן חישוב שטחי הבניה

בשטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין פרט למקלט תקני מינימלי.

18. מרווחים ומספר המבנים

המרווחים לגבול האתר למוסד יהיו 4 מ' לכל הפחות. המרחק בין כל שני מבנים בשטח התכנית לא יקטן מ-6 מ', או כפי שקיים. מספר המבנים, צורתם וגדלם על פי תכנית בינוי.

19. מספר קומות

מספר קומות בשטח תכנית זו לא יעלה על שתי קומות למעט אולם ספורט שגובהו לא יעלה על 9 מ'.

20. דרכים

הדרכים ישמשו למעבר כלי רכב ולהולכי רגל. הדרכים והחניות בתחום המוסד הן פנימיות - לשימוש המדריכים, החניכים והאורחים ולא יהיו יחידת רשום נפרדת.

21. חניה

בכניסה לחווה יוקצה שטח ל-15 מקומות חניה למבקרים. כן יוקצה מקום חניה לשני אוטובוסים. לכל פעילות נוספת באכסניה, המיועדת לשרות הקהל מבחוץ, תחוייב התקנת מקומות חניה בהתאם לתקן של אותו שימוש.

22. בניה בקרבת קוי חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מ'	-
בקו מתח גבוה	5 מ'	-
בקו מתח עליון	9.5 מ'	110 - 150 ק"ו

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לתפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

23. תשתית, ניקוז, תיעול, אספקת מים וביוב

- 
- א. ניקוז - הועדה המקומית רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז של אותה הקרקע עליה מוגשת בקשה להיתר בניה.
- ב. ביוב - לכל בנין בשטח התכנית ינתן פתרון למערכת הביוב, לפי דרישת הועדה המקומית ולשביעות רצון משרד הבריאות.
- ג. אספקת מים - לפי דרישת משרד הבריאות.
- ד. סלוק אשפה - בתכנית הבנוי ינתן פתרון לאופן סילוק האשפה מהאזורים השונים בשטח התכנית.

24. עתיקות

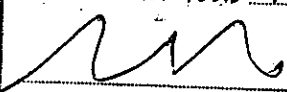
- 
- 24.1. מערת הקבורה החצובה הקיימת לא תיפגע.
- 24.2. במידה ותוך כדי עבודה בשטח יתגלו עתיקות במקום - יש להפסיק מיד את העבודה ולהודיע מיד לארכאולוג - מפקח אזורי.
- 24.3. יהיה פיקוח צמוד של מפקח מרשות העתיקות בעת קידוחי היסודות.



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

אישור תכנית מס. 82/78

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 12.3.92 לאשר את התכנית.

  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 82/75  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3683  
מיום 30.7.89

הודעה על אישור תכנית מס. 82/75  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4105  
מיום 29.4.93

