



מרחב תכנון מקומי "השומרון"

תכנית מס' ש/ 470

תיקון לתכנית מתאר ש/ 23 א'

תיקון לתכנית שינוי מתאר מקומית ש/ 217

**מרחב תכנון מקומי השומרון**  
**מרכז לתרבות חינוך נוער וספורט ובנייני ציבור בבנימינה**

**1. שם התכנית:**

תכנית שינוי מתאר מקומית הנקראת תכנית מספר ש/ 470 מרכז לתרבות חינוך נוער וספורט ובנייני ציבור בבנימינה.

תיקון לתכנית מתאר מקומית ש/ 23 א'

תיקון לתכנית שינוי מתאר מקומית ש/ 217

2. המקום:

מחוז – חיפה

נפה – חדרה

המקום – בנימינה, רח' העצמאות פינת דרך נילי ובית העלמין

10215	10152	<b>גושים:</b>
173	100,101,25	<b>חלקות:</b>
109,134,153,170	115,116	<b>חלקי חלקות:</b>

גבולות התכנית – מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף שהינו חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

שטח התכנית – 36,710 מ"ר

בעל הקרקע – מועצה מקומית בנימינה

מגיש ויוזם התכנית - ועדה מקומית השומרון

עורך התכנית – דליה גרבל ויעקב נתיב – אדריכלים, רח' רחל 2 ת"א, מיקוד 64584.

טל. 03-5220920 פקס. 03-5242092

תאריך – 28.6.99

3. **מטרת התכנית** – שינוי ייעוד משטח ספורט ושטח למבני ציבור – לשטח למרכז תרבות חינוך נוער וספורט וכן צירוף

חלק מהחורשה שבשטח מבני ציבור מצפון מזרח לאזור הספורט והברכה.

4. **מסמכי התכנית** - א. 6 דפי הוראות להלן "תקנון"

ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 להלן "התשריט"

ג. תכנית בינוי בקני"מ 1:1000 תכנית הבינוי היא עקרונית ולצרכים אינדיקטיביים בלבד, ואינה מחייבת

במיקום או בצורה של מבנה או מגרש זה או אחר.

ד. נספח תנועה

5. **היחס לתכניות אחרות** – על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר בנימינה ש/ 23 א' על התיקונים והשינויים שחלו בה,

במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות, יחייבו הוראות תכנית

זו.

## 6. ציונים בתשריט

- כפי שמסומן בתשריט והמתואר במקרא  
מבנה ציבור – חום במסגרת חום כהה  
מרכז תרבות נוער וספורט – ירוק מטויט בחום  
דרכים קיימות – חום ספיה  
גבול תכנית – כחול  
גבול חלקה קיימת לביטול – ירוק מקווקוו  
גבול חלקה מוצעת – קו ירוק

## 7. תכליות ושימושים

- א. איזור למרכז תרבות, נוער וספורט, מכיל בתוכו  
1א. – גן ילדים – קיים.  
2א. – מתני"ס – כולל ספרייה, מועדון קשישים, נוער, חדרי חוגים, מנהלה, סדנאות וכו',  
3א. – אולם מופעים ואולם רב תכליתי וכן כל פונקציה נוספת הקשורה בנושא זה כמו מזנון וקפיטריה.  
4א. – אולם ספורט  
5א. – מגרשי ספורט  
6א. – בריכת שחיה + מבנה מלתחות עם חדרי עזר וכן תהיה אפשרות להקמת קפיטריה בצמוד או מעל בנין המלתחות.  
ב. שטח למבנה ציבור – בי"ס קיים או כל מטרה ציבורית המצויינת בתכנית מתאר ש/ 23 א'

## 8. חנייה

החניית יכללו בשטח המגרשים והיו ע"פ תקן חנייה בתוקף בזמן ביצוע התכנית. יש להוסיף מקומות חנייה בהיקף 30% עבור כל מקום חנייה שאינו בתחומי המגרש.

## 9. איחוד וחלוקה

תוגש לאישו הועדה המקומית תוכנית איחוד וחלוקה למגרשים. התחום המיועד למבנה ציבור יוגדר כמגרש אחד.  
בתחום המיועד לתרבות חינוך נוער וספורט – גודל המגרשים יקבע על פי תכנית בינוי לפונקציות השונות המותרות ע"פ רשימת התכליות.

## 10. טבלת איזורים –

הערות	מרווחים קד' צד' אח'	מס' קו מות	אחוזי בנייה	גודל מגרש במ"ר	מס' מגרש	הגדרת האיזור	סימון או צבע בתשריט
גובה אולם מופעים ו/או ספורט יקבעו לפי פרוגרמת הבנין המרחק בין מגרשי הטניס לבתי המגורים מינימום 40 מ'.	ל פ י ה ת ש ר י ט	2	50	27,110	א	שטח לתרבות חינוך נוער וספורט	ירוק מותחם בחום כהה וקוי אלכסון
כפוף לתכנית מתאר ש/ 23 א'		2	25%	13,610	ב	בניי ציבור	חום מותחם בחום כהה
				5,990	-	דרכים קיימות	חום בהיר
				36,710			סה"כ

## 11. בנייה בקרבת קווי חשמל

- א. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו.
- ב. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
- ג. בקרבת קווי חשמל יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין החוט הקיצוני ביותר של החשמל לבין החלק הבולט ו/ או הקרוב למבנה ( פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל ).

מהתיל החיצוני	ציר הקו	קו חשמל מתח נמוך בשטח בנוי
2 מ'	2.25 מ'	קו חשמל מתח גבוה - 33 ק"ו
5 מ'	6.50 מ'	קו חשמל מתח עליון - 110 - 150
9.5 מ'	13.00 מ'	

## 12. מערכות תשתית -

יובטחו הסיידורים הדרושים להנחת קווי חשמל, מים, וביוב, התקנת קווי טלפון תאורה והסדרת ניקוז, פינוי עודפי עפר לאתר שיאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית, הכל לשביעות רצון הועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר.

## 13. תנאים למתן היתר בניה -

א. היתרי בניה יוצאו לפי תכנית זו ובאישור הועדה המקומית.

ב. מגרשי כדור סל, טניס ובריכות שחייה :

1.1. - המגרשים והבריכה יהיו מגודרים ע"י מיתרסים אקוסטיים בגובה שיאפשר שבירת קו הראיה בין כל קולט פוטנציאלי לפולט.

2.2. - בכל מקרה הנתונים המינימליים של המיתרסים האקוסטיים יהיו בגובה 2.5 מ' ומאסה של 30 ק"ג/ מ"ר.

3.3. - לא תורכב ולא תופעל מערכת כריזה ו/ או הגברה במיתרסים שאינם מקורים בקירוי מלא.

4.4. - לא יערכו אירועים ומופעים בבריכה בכל שעות היממה.

ג. אולם מופעים :

1.1. - חזיתות המבנה יהיו בעלי חלונות קבועים שלא ניתנים לפתיחה כלל, תוך נקיטת אמצעי הבטיחות המחויבים ע"י

הרשויות המוסמכות. כושר בידוד החלונות לא יפחת מ - 35 DB (A).

2.2. - מערכות הכריזה וההגברה יהיו בשליטת בקר אוטומטי אשר יבטיח עמידה בתקנות למניעת רעש בלתי סביר.

רמת הסף תיקבע ע"י יועץ אקוסטי.

3.3. - מפלס הרעש המירבי המותר במרחק 5 מ' מכותלי האולם בעת הפעלת מערכות ההגברה באולם לא יעלו על (A)

67.5 DB

4.4. - הגבלת רמת הקול המירבית המותרת בעת הפעלת מערכת ההגברה באולם - 100DB (A).

5.5. - לא תותר השמעת מוסיקה מחוץ לאולם המופעים.

6.6. - כל ארוע בימי חול יסתיים בשעה 23:00 לכל המאוחר, ובשעה 24:00 במוצאי יום המנוחה ובמוצאי חגים ע"פ

התקנות.

ד. בקשה להיתר בניה למרכז הספורט, אולם המופעים, בריכת השחיה ומגרשי הספורט תכלול את האמצעים המתוכננים למניעת מטרדי רעש תוך עמידה בתקנות למניעת מפגעים ( רעש בלתי סביר ) 1990 ובהתאם להנחיות המפורטות לעיל. הבקשה תראה את מתרסי הרעש המתוכננים, את מיקום הקולטים הפוטנציאליים הסמוכים וכן חתכים דרך מגרשי הספורט/ בריכת השחיה והקולטים הפוטנציאליים המראים את קו שבירת קו הראיה ביניהם ע"י המתרסים האקוסטיים. הבקשה להיתר בניה תועבר לחוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה. ה. תנאי להוצאת היתר בניה או כל פיתוח בשטח יהיה בהתאם לתכניות בינוי ופיתוח כוללות שיכללו בין היתר, את עבודות העפר ופתרון לניקוז כפוף להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובאישורו.

14. שלבי התכנית - יקבעו ע"י הרשות המקומית.

חתימות

בשם גורבל : (א"מ)

דליה גורבל-יעקב נתיב  
אדריכלים ובוני ערים  
רח' רחל 2 ת"א ס"ל: 03-5220920

.....  
חתימת המתכנן :

.....  
חתימת היזם :

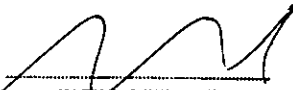
.....  
חתימת בעל הקרקע :

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

אישור תכנית מס. 47c/א

הועדה המהוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 16.6.99 לאשר את הזכנית.



יו"ר הועדה המהוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 47c/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4723

מיום 20.1.99

הודעה על אישור תכנית מס. \_\_\_\_\_

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_

מיום \_\_\_\_\_