

מרחב תכנון מקומי "השומרון"

ועדה המקומית-השומרון
 נתקבל
 28-04-2010

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 07-07-2010
 נתקבל
 תיק מס'

תכנית מס' ש/1096
 מרכז ספורט בנימינה

תיקון לתוכנית מתאר ש/23 א'

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון
 תכנית ש/1096
 הומלצה **לאישור**
 בישיבה מס' _____ מיום _____
 תאריך 30.6.10
 יו"ר הועדה _____ מהנדס הועדה _____

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון
 תכנית ש/1096
 הומלצה **להפקדה**
 בישיבה מס' 830 מיום 6-5-02
 תאריך 30.6.10
 יו"ר הועדה _____ מהנדס הועדה _____

הודעה על הפקדת תכנות מס. 1096/ע
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 8298
 מיום 53-09 עמוד 2666

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 1096/ע
 הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה החליטה
 ביום 13.10.09 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית _____

מ.ר. 86828
 אדר יגל
 שיש

הודעה על אישור תכנית מס. _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

מרחב תכנון מקומי "השומרון" מרכז ספורט בנימינה

א. שם התוכנית :

תכנית מפורטת הנקראת תכנית מספר ש/1096 מרכז ספורט בנימינה.

תיקון לתכנית מתאר מקומית ש/23 א'.

1. המקום :

מחוז – חיפה

נפה – חדרה

המקום – בשוליים הצפוניים של הישוב, בסמוך לשכונת מגורים ולשטח חקלאי. ממזרח גובל עם רחוב השניים ומדרום עם רחוב השיש. צמוד ממערב למסילת הברזל.

גושים :	10208
חלקות :	23 וחלק מ-2

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

שטח התכנית – 17.690 דונם

בעל הקרקע – מועצה מקומית בנימינה – גבעת עדה
רח' קרן היסוד 3, בנימינה 30500 טל. 04-6388511 פקס. 04-6380246
מגיש ויוזם התכנית – מועצה מקומית בנימינה

עורך התכנית – אדריכל אסא שיש
רח' הכרמל 30, בנימינה 30500 טל. 04-6288586 פקס. 04-6380977

מודד התכנית – אורי עידן
רח' דרור 28, פרדס חנה 37025 טל. 04-6273343 פקס. 04-6377292

2. מטרת התכנית :

- 2.1 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למרכז ספורט קהילתי
- 2.2 קביעת הוראות וחכיות בניה, הוראות בינוי ועיצוב, קביעת הוראות למניעת מטרדים סביבתיים ותנאים להיתר.

3. מסמכי התוכנית :

- א. – שמונה דפי הוראות להלן "תקנון"
- ב. – תשריט ערוך בקנה מידה 1:1,000 להלן "התשריט"
- ג. – תכנית בינוי מנחה
- ד. – נספח תנועה וחניה מנחה
- ה. – נספח אקוסטי מנחה
- ו. – נספח ניקוז מנחה
- ז. – נספח ביוז מנחה

מרחב תכנון מקומי "השומרון" מרכז ספורט בנימינה

4. היחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ש/23 א'

5. ציונים בתשריט :

כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא

גבול תכנית	- כחול
אזור מגורים א'	- צהוב
אזור ספורט	- ירוק וחום לסירוגין
שטח ציבורי פתוח	- ירוק
שטח חקלאי	- ירוק ולבן לסירוגין
מסילת ברזל	- אפור
דרך מאושרת ו/או קיימת	- חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	- אדום
רוזטה לדרך	- עיגול מחולק לארבע ממוספר
גבול גוש	- קו עם משולשים שחורים
גבול מגרש מוצע	- לבן
גבול חלקה רשומה	- קו ירוק
מספר חלקה רשומה	- עיגול ירוק ממוספר
מספר גוש	- מסגרת אדומה ממוספרת
מספר מגרש ממוצע	- מסגרת כחולה ממוספרת
מספר תכנית מתאר	- מסגרת שחורה ממוספרת

6. תכליות ושימושים :

א. - אזור ספורט:

- א.1 - בריכות שחייה מקורות ומלתחות
 - א.2 - בריכת שחיה פתוחה
 - א.3 - מגרש ספורט
 - א.4 - אולמות וחדרי חוגים
 - א.5 - ספא - שימוש נלווה למרכז הספורט
 - א.6 - משרדים - שימוש נלווה למרכז הספורט
 - א.7 - מזנון וקפיטריה - שימוש נלווה למרכז הספורט
 - א.8 - אולם רב תכליתי לפעילויות ספורט שונות.
 - א.9 - בשטח התכנית לא יותרו אולם כנסים, אולם ו/או גן אירועים, אולם מופעים או תרבות. כל סטייה מהשימושים המותרים תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
 - א.10 - מתקנים ומערכות - שטח שרות
- ב. - יותרו שימושים לצרכי ציבור העולים בקנה אחד עם קרבה למגורים ויעשה שילוב שימושים לאורך שעות היום ככל הניתן.
- ג. - יותרו שטחי גינון ושטחים פתוחים, מגרש חניה מגונן ודרכים פנימיות.

2. - שטח ציבורי פתוח:

- א.1 - רצועת שצ"פ ברוחב 10 מ' אשר תהווה זופן מגוננת הכוללת נטיעות כלפי אזור המגורים. יותרו נטיעות, גינון, פיתוח שטח, תשתיות תת קרקעיות.

3. - דרכים:

- א.1 - ישמשו למעבר ותנועת כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, גינון, חניות, תשתיות תת קרקעיות.

מרחב תכנון מקומי "השומרון" מרכז ספורט בנימינה

7. טבלת זכויות והוראות בניה :

קו בנין				תכסית קרקע	מס' מבנים	גובה מבנה	מס' קומות	שטח שרות	שטח עיקרי	מספר מגרש	שטח במ"ר	סימון בתשריט	האזור
								אחוזי בניה	אחוזי בניה				
מע	מז	דר	צפ	30%	עד 3 מבנים מרחק מינ' ביניהם 10 מטר	11 מ' מעל רח' השיש (דרך 53) ועד קצה גג הרעפים	3 קומות + מרתף	12%	30%	1	14,441	ידוק וחוס לסירוגין	אזור ספורט
6	10	0	5					במבנה + 5% במרתף שרות					

הערה: יותר ניצול חלל גג הרעפים בתנאי שלא יהיה בכך הגבהה של המבנה. כל סטייה מההוראות תהווה סטייה ניכרת. חלה חובת ביצוע לגג רעפים משופע.

8. חנייה :

- א. מגרש החניה יהיה מגרש מגונן, תוך צמצום שטחי אספלט. תחול חובת נטיעת עצים בוגרים רחבי נוף כל מספר 4 חניות.
- ב. היקף החנייה יקבע על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.
- ג. תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע כל החניות הנדרשות כאמור. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

9. בנייה בקרבת קווי חשמל :

- א. תשתית החשמל תהיה תת קרקעית
- ב. אין לבנות בנינים מעל לקווי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו.
- ג. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
- ד. 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.

ציר הקו	מהתיל החיצוני
2.25 מ'	2 מ'
6.5 מ'	5 מ'
13 מ'	9.5 מ'

קו חשמל מתח נמוך בשטח בנוי
קו חשמל מתח גבוה – 33 ק"ו
קו חשמל מתח עליון – 110-150

מרחב תכנון מקומי "השומרון" מרכז ספורט בנימינה

10. מערכות תשתיות :

- א. יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי חשמל, מים וביוב, התקנת קווי טלפון, תאורה והסדרת ניקוז, פינוי עודפי עפר לאחר שיאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית, הכול לשביעות רצון הודעה המקומית והרשויות.
- ב. חובת חיבור שטח התוכנית למערכות תשתיות עירוניות.
- ג. הוראות לניקוז משמר נגר :
 1. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:
 - 1.1. במגרש מרכז הספורט לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלתול לתת הקרקע.
 - 1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - 1.3. מרבית מי הגשמים יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יפנו למערכת הניקוז.
 - 1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 - 1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס מי הביוב.
 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים – בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 3. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבובים וחדירים.
 4. פינוי עודפי מים של הבריכה (ריקון) יתבצע בתאום מלא עם מחלקת מים וביוב של המועצה המקומית בנימינה – גבעת עדה.

11. פינוי פסולת בנין :

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:
 - 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת היתר.
 - 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - 1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי היתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
2. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

מרחב תכנון מקומי "השומרון" מרכז ספורט בנימינה

3. חציבה ומילוי

- היתר יציג פתרון לאיזון בין חציבה למילוי.
בהעדר איזון –
- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

4. עבודות שאינן טעונות היתר

- נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

12. אקוסטיקה :

- א. היתר הבניה ילווה בנספח אקוסטי שיוכן על ידי יועץ אקוסטי להבטחת עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990, בהנתיית ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה תדרה.
ב. הנספח האקוסטי יתייחס למערכות האלקטרומכניות ולמערכת הכריזה, ויראה בין היתר את אופן הטיפול בכל מקורות הרעש, כולל פרוט האמצעים הדרושים לעמידה בתקנות למניעת מפגעים.
ג. תנאי לטפס 4 יהיה ביצוע האמצעים האקוסטיים שנקבעו בנספח האקוסטי ובאישור היועץ האקוסטי שהכין את הנספח האקוסטי.
ד. מערכת הכריזה תתוכנן ותותקן כך שהפעלתה לא תחרוג מהקריטריונים בשלבים, כנדרש בהיבט האקוסטי. הוראות התוכנית יתוקנו בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.
ה. האולם הרב תכליתי יכלול תכנון אקוסטי של המעטפת החיצונית, כך שהפעילות באולם תעמוד בתקנות למניעת מפגעים.
ו. המערכות האלקטרומכניות שיוותקנו על גג המבנה יתוכננו לעמידה בתקנות למניעת מפגעים.

13. עתיקות :

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) – יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעילות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
ד. היה והעתיקות יצדיקו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בתלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

מרחב תכנון מקומי "השומרון" מרכז ספורט בנימינה

14. תנאים למתן היתר בניה :

- א. היתר הבניה ילווה בנספח אקוסטי שיוכן על ידי יועץ אקוסטי להבטחת עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990, בהנחיית ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
- הנספח האקוסטי יתייחס למערכות האלקטרומכניות ולמערכת הכריזה, ויראה בין היתר את אופן הטיפול בכל מקורות הרעש, כולל פרוט האמצעים הדרושים לעמידה בתקנות למניעת מפגעים.
- ב. אישור תוכנית בינוי לביצוע ותכנית פיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המתחם. תכנית הפיתוח תכלול את עבודות העפר ופתרון לניקוז.
- ג. תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע האמצעים שנקבעו בנספח הניקוז.
- ד. הצגת נספח פיתוח שיציג את פיתוח השטחים הפתוחים באופן שתודגש תחושת הרווחה והפתיחות במגרש.
- ה. היתר הבניה יציג פתרון החיבור למערכת הביוב העירונית, ובאישור משרד הבריאות.
- ו. היתר בניה יינתן לאחר שתאושר ע"י משרד התחבורה תכנית להסדרי תנועה, שילוט ותמרור בשכונת גבעת הפועל, שתמנע תנועה עוברת בשכונה ותסדיר את הנגישות אל/מהאתר דרך רח' השיש.
- ז. יתקבל אישור איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה.

15. תנאים לטופס 4 :

- א. תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע האמצעים האקוסטיים שנקבעו בנספח האקוסטי ובאישור היועץ האקוסטי שהכין את הנספח האקוסטי.
- ב. תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע בפועל של החיבור למערכת הביוב העירונית.
- ג. תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע הרחבת רח' השיש ל-15 מ'.
- ד. תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע התכנית להסדרי תנועה כפי שתאושר ע"י משרד התחבורה וכאמור בסעיף מס' 14. ו.

16. הוראות נוספות :

- א. תיאטר חסימת הנגישות מדרך מס' 22 בהמשך צפונה למטרקה החקלאית, ובעת ביצוע הדרך תובטח המשכיות.
- ב. בתכנון המפורט של המתחם ינקטו אמצעים למניעת נגישות מדרך מס' 22 לשטח החקלאי הסמוך.
- ג. לא תותר כניסה למגרש החניה מדרך מס' 53, אלא רק מדרך מס' 22.
- ד. הבניה תעשה תוך חסכון בקרקע והקטנת שטחי אספלט.
- ה. מיקום המבנה הראשי בחזית הדרומית של המגרש יהיה מחייב כחייך אקוסטי, ומגרשי הספורט הפתוחים יהיו בחלק הרחוק מאזור המגורים.
- ו. יש להמעיט בפתחים בקירות הבנויים בקו בנין דרומי על מנת להיטיב עם התושבים מבחינה אקוסטית. כמו כן, יש לדאוג שהחזית הדרומית תהיה מעוצבת.
- ז. הבניה תעשה תוך חיסכון בקרקע והקטנת שטחי אספלט.
- ח. מיגון אקוסטי, במידה ויידרש, יהיה באחריות יזם התכנית ועל חשבוננו.
- ט. שורת העצים לאורכה המערבי של התכנית תישמר במלואה.
- י. בתחום המרווח האחורי כלפי המסילה לא יותרו כל בניה וחניה ויותרו רק שימושים המותרים בקו בנין המסילה לפי תמ"א 23.
- יא. יותר ניצול גג הרעפים בתנאי שלא יהיה בכך משום הגבהה של המבנה.

מרחב תכנון מקומי "השומרון"
מרכז ספורט בנימינה

חתימות :

אסא שיש
אדריכל
מ.ר. 368/8

אורי דיסטניק
ראש מועצה
בנימינה-גבעת עדח

דיויד ברייטבוך, אינג'
מהנדס המועצה
בנימינה-גבעת עדח
ט.ל. 14.4.