

89.96

2-2146

10

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

תכנית מתאר מפורטת

מס' 8489/ג

מרכז תינוך "הר וגיא"

תקנון

המתכנן: אדר' גדי רובנשטיין, א.ב.תכנון משרד גליל עליון.

תאריך: 27/8/96

.../.

פרק א - הוראות כלליות:

1. שם וחלות:
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 8489/ג מרכז חינוך "הר וגיא".
2. שטח התכנית:
79.00 דונם בתחום הקו הכחול בתשריט.
3. גבולות התכנית:
כפי שמסומן בקו כחול בתשריט המצורף.
4. גושים:

13247	13246
2,3,4,5,6,7,10,12,13,14,15,19	5
5. בעל הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל
6. מסמכי התכנית:
 (א) 9 דפי הוראות (תקנון).
 (ב) תשריט בקנ"מ 1:1000 ו- 1:20,000.
 (ג) פרוגרמה לפיתוח ביה"ס.
 (ד) תכנית בינוי עקרונית בקנ"מ 1:1000.
7. יוזם ומגיש התכנית:
מועצה איזורית הגליל העליון.
8. מתכנן התכנית:
אדר' גדי רובנשטיין "א.ב.תכנון, משרד גליל עליון.
9. מטרת התכנית:
 א. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מבני ציבור.
 ב. קביעת הוראות והגבלות לפיתוח שטח התכנית ולמתן היתרי בניה בשטח התכנית.
 ג. תיחום חלקות.
10. ציוני תשריט:
 1. גבול תכנית - קו כחול
 2. גבול תכנית מאושרת - קו כחול מרוסק
 3. כביש קיים - בצבע חום
 4. כביש מוצע - בצבע אדום
 5. כביש לביטול - פסים אדומים אלכסוניים
 6. איזור מבני ציבור - חום מותחם חום כהה
 7. ערוץ נחל - תכלת
 8. פרטי פתוח - ירוק בהיר מותחם ירוק כהה
11. יחס לתכניות אחרות:
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות החלות על אותו שטח, הוראות תכנית זו תקבענה. שינוי לתכנית מפורטת ג' 4156 - מופקדת.

פרק ב' - הגדרות:

12. תכנית בינוי:

א. תשריט בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע של מפת מדידה עדכנית המראה בינוי עקרוני של שטח התכנית ומראה בין היתר: מיקום מבנים, יעודם, היטלם האופקי ושטחם, התווים שבילים ומדרכות כולל מערכות התאורה ולצידם קביעת מקומות חניה, מיקום מערכות הנדסיות הקצאת שטחים לגינון, נטיעות ושתילות, מיקום מקלטים וכל אמצעי המיגון האזרחיים והנדרשים ע"י פיקוד העורף.

ב. תקנון אשר יגדיר את העקרונות החזותיים והתפעוליים של האתר וייקבע בין היתר האופי החזותי של המבנים, חומרי הגימור המותרים בו ואת סמיכות התנועה הפנימיות.

13. התכנית: תכנית מספר: _____

14. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון.

15. תשתית עירונית:

מכלול עבודות התשתית שהמועצה איזורית חייבת בביצוען או מוסמכת לבצען על פי דין, לרבות סלילת כבישים ומדרכות. ביצוע מערכות הולכת שפכים, מים ותיעול, ניקוז תאורת רחובות.

16. המועצה: מועצה איזורית גליל עליון.

פרק ג' - הוראות כלליות

17. מתן היתרי בניה:
אישור תכנית הבינוי ונספחיה, המפורטים בתכנית זו, ע"י הועדה המקומית והתאמה בין הבקשה להיתר לבין תכנית הבינוי יהיו תנאים מוקדמים להוצאת היתרי בניה ע"פ תכנית זו. לא יוצאו תעודות גמר למבנים על פי תכנית זו עד אשר יושלמו עבודות התשתית הרלוונטיות לאותם מבנים עפ"י תכנית הבינוי ונספחיה.
18. ניקוז:
ניקוז שטח התכנית ייעשה לפי תכנית פיתוח אשר תוגש לוועדה המקומית לאישור כנספח לתכנית הבינוי. אופן הניקוז יהיה באמצעות אחת או יותר מהדרכים הבאות: חלחול, נגר עילי ע"ג שיפועי קרקע מתאימים, תעלות פתוחות לצידי הדרכים והשבילים או צינורות ניקוז. תנאים לאישור התכנית ע"י הועדה המקומית הינם אישורי התכנית ע"י רשות הניקוז האיזורית ומינהלת הכנרת.
19. ביוב:
כל בנין בשטח התכנית המקבל הספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם לתכניות לשביעות רצון משרד הבריאות, מנהלת הכנרת ורשות הניקוז. תכנית ביוב של כל השטח תהיה ניספח לתכנית הבינוי ותאושר ע"י המשרדים לאיכות הסביבה, הבריאות, ומנהלת הכנרת.
20. מים:
הועדה תאשר תכניות פתוח לאספקת מים-בהתאם לתכניות הבינוי. באישור מנהלת הכנרת ונציבות המים כדי לקבל הקצאת מים לשימוש. מים לשתיה יטופלו ע"י הנחיות משרד הבריאות ו/או המשרד לאיכות הסביבה.
21. סילוק אשפה:
באיזור יקבעו תחנות ריכוז אשפה לפי הנחיות המועצה האיזורית גליל עליון, האחראית לפינוי. כל האשפה תאסף במיכלים סגורים ע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה והמשרד לאיכות הסביבה. ריכוז האשפה באחריות הנהלת המרכז לחינוך. פינוי האפשה באחריות המועצה.

22. חניות ודרכים: א. דרך גישה לשטח התכנית דרך מס' 2 בתכנית זו הינה המשכה של דרך סטטוטורית קיימת המאושרת בתכנית מפורטת ואשר חיבורה למערכת הכבישים המקומית אושר ע"י מע"צ.

ב. אסורה תנועת רכב מוטורי בכל שטח בתחום התכנית שאינו מוגדר כדרך או חניה למעט רכב חרום ורכב שרות בדרכים המוגדרות כמיועדות לתנועת כלי רכב וכן מתן כניסה וחניה לרכב נכים וכן ירידה נוחה מכלי רכב, כולל נכים ומוגבלים.

ג. תכנית הבינוי תגדיר שבילים המיועדים לתנועה בלעדית של אופניים בתחום התכנית.

החניית רכבים תותר אך ורק באזורים המיועדים לחניה בתכנית זו ו/או בתכנית הבינוי. הכמות הכללית של מקומות החניה בתחום התכנית לא תקטן מהנדרש ע"פ התכנון והבניה, (התקנת מקומות חניה - תשמ"ג 1983).

ד. החניה הקיימת תשמש את מרכז החינוך עד אשר תוקם חניה חליפית באזור החדש.

ה. יוקם קיר מסתור נגד סינוור בקטעים שגובלים עם כביש 99. הקיר יוקם כתנאי לקבלת היתר בניה למבנים חדשים שבאפשרותם לסנוור את הנהגים בכביש 99. *הה' צ"ב יהיה*
א"ת תל אביב ר"צ ב.ב.ל. 21.9.96

23. תקשורת:

תכניות מערכות התקשורת יוכנו בהתאם להוראות תקנים וחוקים של הרשיות המתאימות ויוגשו לאישור הועדה המקומית יחד עם תכנית בינוי לאחר אישור חברת "בזק". מערכות התקשורת הקשורות לרשתות אזוריות יחוברו למערכות קיימות שכנות ומערכות עצמאיות של תקשורת פנימית, טלויזיה ומחשבים יתואמו עם "בזק".

24. חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

- מרשת מתח נמוך 2.0 מטרים.
- מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5.0 מטרים.
- מקו מתח עליון עד 110-150 ק"ו 9.5 מטרים.

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. כל מערכות החשמל במתח נמוך בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית ותונח ע"פ הוראות התקנים והבנינים הקיימים ובאישור הרשיות המתאימות.

23. תקשורת:

תכניות מערכות התקשורת יוכנו בהתאם להוראות תקנים וחוקים של הרשיות המתאימות ויוגשו לאישור הועדה המקומית יחד עם תכנית בינוי לאחר אישור חברת "בזק". מערכות התקשורת הקשורות לרשתות אזוריות יחוברו למערכות קיימות שכנות ומערכות עצמאיות של תקשורת פנימית, טלויזיה ומחשבים יתואמו עם "בזק".

24. חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

מרשת מתח נמוך 2.0 מטרים.
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5.0 מטרים.
מקו מתח עליון עד 110-150 ק"ו 9.5 מטרים.

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. כל מערכות החשמל במתח נמוך בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית ותונח ע"פ הוראות התקנים והבנינים הקיימים ובאישור הרשיות המתאימות.

25. מקלטים ומיגון:

רמת המיגון, אופיה ופרטיה על פי דרישות רשויות הג"א.

26. תוכנית בינוי:

תשריט בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע של מפת מדידה עדכנית המראה בינוי עירוני של שטח התכנית ומראה בין היתר: מיקום מבנים, יעודים, היטלם האופקי ושטחם, התווית שבילים ומדרכות כולל מערכות התאורה ולצידם קביעת מקומות חניה, מיקום מערכות הנדסיות, הקצאת שטחים לגינון, נטיעות ושטילות, מיקום מקלטים וכל אמצעי המיגון האזרחיים והנדרשים ע"י פיקוד העורף.

27. הפקעות לצרכי הציבור:

השטחים לצרכי הציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו כחוק וירשמו על פי סעיף 26 (א) לחוק.

28. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

פרק ד' - רשימת תכליות:

29. איזור מבני ציבור:

השטח הצבוע חום מותחם חום כהה בתשריט מטרתו העיקרית היא עבור מרכז חינוך. לישום מטרה עיקרית זו תותר בניה באזור המיועד לבניה וכן כל הקשור לפעילויות אלה: דרכי גישה, תחנות הסעה, מקלטים, רחבות ומדרכות, מגרשי משחקים ושאר המתקנים הדרושים לפעילויות חינוך ולמידה, פורמליים ובלתי פורמליים.

30. שטח של דרך קיימת:

השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח המשמש ככביש קיים שהינו לפי זכיות הדרך המצוינת בתשריט.

31. חניות ודרכים מוצעות:

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח המיועד לדרכים וחניות חדשות, המוצעות בתחום התכנית בהתאם לנידרש בסעיף 22 לתקנון זה.

32. איזור ערוץ נחל:

השטח הצבוע תכלת בתשריט מטרתו העיקרית היא תיחום השטח של ערוץ הנחל כולו השטח המוגדר כעורק הנחל על פי שתי גדות הנחל כפי שמסומנים בתשריט, הינו אזור המיועד להבטחת זרימתו התקינה של הנחל ומיגבלות הבניה והתכנון לגביו כפופים להנחיות ואחריות רשות הניקוז לפי חוק הניקוז. כל תכנון, בניה או התערבות בנעשה בערוץ הנחל, יעשה בתאום ואישור רשות הניקוז.

מרחק קו הבנין ממרכז הערוץ ייקבע ע"פ תכנית הניקוז של הנחל.

33. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב.

אחוזי בניה / שטח בניה מכסימלי						קווי בניה			גודל השטח בדונם	האזור שימושים עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע תכסית קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
20%	15%	5%	15%	5%	10%	5	5	5	65.0	איזור מבני ציבור (מוסדות חינוך)

המשך טבלה ראה למטה.....

.....המשך טבלה.

גובה בניה מכסימלי מעל ומתחת למפלס הכניסה		האזור שימושים עיקריים
במטרים	מספר קומות	
8	2 קומות מעל מפלס הכניסה	אזור מבני ציבור (מוסדות חינוך)
4	1 קומה מתחת מפלס הכניסה	

תאסר כל בניה או שימוש בקרקע לתכלית או שימוש אשר אינם מוגדרים כמותרים ברשימת התכליות והשימושים.

34. חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

א. ג. תכנון
חברה קיבוצית לאדריכלות
יעוץ והנדסה בע"מ
שלוחת גליל עליון

חתימת יוזם התכנית:

א. ג. תכנון
חברה קיבוצית לאדריכלות,
יעוץ והנדסה בע"מ
שלוחת גליל עליון

חתימת המתכנן:

אישורי הועדות:

אחרים:

<p>חוק תכנון ולבניה 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל העליון</p>	
<p>תכנית מס. 8984</p>	<p>.....</p>
<p>הועברה לוועדה מחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה לבחן חוקי</p>	
<p>1/9/96</p>	<p>בחאריך</p>
<p>יושב ראש הועדה</p>	<p>מאגדת הועדה</p>

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

אישור תכנית מס. 8489

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 22.7.96 לאשר את התכנית.

al

מנהל המחוזי מנהל המחוזי

הודעה על אישור תכנית מס. 8489

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4655

מיום 10.11.96 ת"פ 5' 31/8 424