

95.10.95

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

תכנית מפורטת מס' ג/8488

שינוי לתכניות מפורטות מס' ג/5385, ג/6319, ג/7753 (בהליכי הפקדה), ג/5560.

מרכז חינוך וספורט "עמק החולה"

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

תאריך: 14.2.95

א.ב.תכנון  
חברה קונסולטאנטים לאדריכלות  
ע"ז ותכנון ערים  
שלוות גליל עליון

10.10.95 א.ב.תכנן

פרק א - הוראות כלליות:

1. שם וחלות: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' \_\_\_\_\_ המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' ג/5560, ג/6319, ג/7753 (בהליכי הפקדה) ג/5385.
2. שטח התכנית: (112.55) דונם בתחום הקו הכחול בתשריט.
3. גבולות התכנית: כפי שמסומן בקו כחול בתשריט המצורף.
4. גושים: 13492 | 13493  
חלקות: 1 | 7,3
5. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
6. מסמכי התכנית: דפי הוראות (תקנון), תשריט בקנ"מ 1:1000 ו - 1:20000.
7. יזום ומגיש התכנית: מועצה איזורית גליל עליון.
8. מתכנן התכנית: אדר' גדי רובנשטיין "א.ב.תכנון, משרד גליל עליון.
9. מטרת התכנית: שינוי יעוד - למרכז חינוך וספורט. איחוד של שטחים שיעודם היה חקלאי, ספורט, או אחר והכללתם בשטח שיעודו חינוך וספורט.
10. יחס לתכניות אחרות: במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות החלות על אותו שטח, הוראות תכנית זו תקבענה.
11. 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.
12. 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 לצידו הדרכים והשבילים או צינורות ניקוז. תנאים לאישור התכנית ע"י הועדה המקומית הינם אישורי התכנית ע"י רשות הניקוז האיזורית ומינהלת הכנרת.
13. 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.

14. מיס:

הועדה תאשר תכניות פתוח לאספקת מיס-בהתאם לתכניות הבינוי. באישור מנהלת הכנרת ונציבות המיס כדי לקבל הקצאת מיס לשימוש. מיס לשתייה יטופלו ע"י הנחיות משרד הבריאות ו/או המשרד לאיכות הסביבה.

15. סילוק אשפה:

כאיזור 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 באחרינות הנהלת המרכז לחינוך. פינוי האשפה באחרינות המועצה.

16. חניות ודרכים:

א. דרך גישה לשטח התכנית דרך מס' 2 בתכנית זו הינה המשכה של דרך סטוטורית 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 תקן החניה המוגדר בתקנות התכנון והבניה, (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג.

17. תקשורת:

תכניות מערכות התקשורת יוכנו בהתאם להוראות תקנים וחוקים של הרשויות 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, טליוזיה ומחשבים יתאמו עם "בזק".

18. חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה לכנין 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 הכולט 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 לכנות בניינים 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 והבניינים הקיימים ובאישור הרשיות המתאימות.

19. מקלטים ומיגון:

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

20. תוכנית בינוי:

תשריט בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע של מפת מדידה 'עדכנית המראה בינוי עקרוני של שטח התכנית ומראה בין היתר: מיקום מבנים, יעודים, היטלס 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 והנדזשים ע"י פיקוד העורף.

21. סידורי כניסה לנכים:

ככל מבנה ואתר בגודל התכנית יוכנו הסידורים המתאימים למעבר כניסה ויציאה של נכים על פי התקן בחוק התכנון והבניה על תיקונו.

22. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

23. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים לצרכי ציבור: השטחים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 יופקע כחוק וירשמו על פי סעיף 26 א' לחוק.

פרק ב: רשימת התכליות, זכויות והגבלות בניה.

24. איזור מרכז לחינוך וספורט:

השטח הצבוע כתשריט כצבע חום מותחם חום כהה מטרתו העיקרית היא עבור מרכז חינוך וספורט. 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 הקשורות למידה פורמלית ובלתי פורמלית.

25. שטח של דרך קיימת:

השטח הצבוע חום כתשריט הינו שטח המשמש ככביש קיים שהינו לפי זכויות הדרך המצוינת כתשריט.

26. חניות ודרכים מוצעות:

השטח הצבוע אדום כתשריט הינו שטח המיועד לדרכים וחניות חדשות, המוצעות בתחום התכנית בהתאם לנידרש בסעיף 16 לתקנון זה.

27. איזור ערוץ נחל:

השטח הצבוע תכלת כתשריט מטרתו העיקרית היא תיחום השטח של ערוץ הנחל כולו השטח המוגדר כעורק הנחל על פי שתי גדות הנחל כפי שמסומנים בתשריט 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 הבניין ממרכז הערוץ ייקבע ע"פ תכנית הניקוז של הנחל.

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

אחוזי בניה/ שטח בניה מכסימלי						קוי 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		
55%	40%	15%	40%	15%	25%	5	5	5	59.59	מוסדות חינוך

המשך טבלה ראה למטה.....

.....המשך טבלה.

מספר יחידות למגרש	גובה בניה מכסימלי מעל ומתחת למפלס הכניסה		האזור שימושים עיקריים
	במטרים	מספר קומות	
יקבע בתכנון המפורט	8	2 קומות מעל מפלס הכניסה	מוסדות חינוך
	4	1 קומה מתחת מפלס הכניסה	

תאסר כל בניה או שימוש כקרקע לתכלית או שימוש אשר אינם מוגדרים כמותרים ברשימת התכליות והשימושים.  
\* קוי הכנין תקפים עבור בניה חדשה.  
בעבור מננים קימים יובא כל בנין לאישור חריג בועדה המקומית.

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

מועצה אזורית הגליל העליון

חתימת יוזם התכנית:

א. ס. תכנון  
חברה קבוצת לאור מ"א ילוצ' ותמ"ה בע"מ  
שלוחת עמק אירדן

חתימת המתכנן:

אישורי הועדות:

אחרים:

משרד הפנים מנהל התכנון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 8488  
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 19.7.95 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון      יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 8488  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4356  
 מיום 3.12.95 מ"מ 697

חוק תכנון ולבניה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 הגני"ל רמלין  
 תכנית מס. 8488  
 הועברה לוועדה מחוזית לתכנון ולבניה  
 ע"פ המלצה למתן חוקף  
 בתאריך 3/9/95  
 מ"מ יוסב ראש הועדה