

21,900 037

2-4158

Agam

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל

תכנית מס' 11237/א
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 1/99
 מיום 7.2.99 החגיטה לחמליץ
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיכ.
 יושב ראש הועדה: [Signature]

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - "מעלה הגליל"

תכנית מס' ג/ 11237

השלמת מרכז ספורט - אגם "מונפור"
 שינוי לתכנית מס' ג/ 1991 - מאושרת
 השלמה לתכנית מס' ג/ 6013 - מאושרת

תודעה על אישור תכנית מס. 11237/א
 פורסמה בילקוט המיסומים מס. _____
 מיום _____

בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

ה' ז' מ : המועצה האיזורית "מעלה יוסף"

עורכי התכנית : ישראל ברלב - אדריכל ומתכנן ערים

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 11237/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 28.6.99 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון: [Signature]

ינואר 1999
 אוקטובר 1999
 ינואר 2000
 יולי 2000

1. כללי:

- 1.1 המקום : צומת חוסן
- 1.2 תחום שפוט מוניציפלי: מועצה אזורית "מעלה יוסף"
- 1.3 נפה : עכו
- 1.4 שם התכנית : "השלמת מרכז ספורט - אגם המונפור"
- 1.5 גושים וחלקות: גוש 19891 חלקי חלקות 16 - 19
גוש 19892 חלק מחלקה 13
- 1.6 גבול התכנית : כמסומן בקו כחול בתשריט
- 1.7 שטח התכנית : 15,825 מ"ר
- 1.8 בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- 1.9 יזמי התכנית : המועצה האזורית "מעלה יוסף"
גרנות הגליל ד.נ. גליל מערבי
- 1.10 המתכנן : אדר' ישראל ברלב מס' רישוי 7955
מרח' המלכים 42, רמה"ש
טל. 03-5493203 פקס. 03-5407994
- 1.11 מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות התכנית (להלן "תקנון").
גיליון אחד של תשריט בק.מ. 1:1250
תכנית בינוי בק.מ. 1:1250
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים.
- 1.12 מטרת התכנית: 1. השלמת שטח למרכז ספורט איזורי.
2. הקלה בקו בנין של כביש ארצי מס' 89 מ- 100 מ' ל- 50 מ'
מציר רצועת הדרך הארצית.

2. באור סימני המקרא שבתשריט

- 2.1 במצב קיים : השטח הצבוע בפסים ירוקים אלכסוניים הינו שטחחקלאי.
 השטח הצבוע בצבע אדום הינו שטח לדרך.
 השטח הצבוע בצבע אדום עם משבצות אלכסוניות הינו שטח לדרכים ולחניות.
 השטח הצבוע ירוק עם מסגרת חומה כהה הינו שטח לספורט.
 השטח הצבוע בז' הינו דרך קיימת.
- 2.2 במצב מוצע : השטח הצבוע ירוק עם מסגרת חומה כהה הינו שטח ספורט.
 השטח הצבוע אדום עם משבצות אלכסוניות הינו שטח לדרך ומגרש חניה.
 השטח המקווקו באלכסון באדום הינו דרך לביטול.
- 2.3 כללי : "רוזטה"- הרבע עליון של העגול מכיל את מס' הדרך הרבע התחתון של העגול מכיל את רוחב הדרך הרבעים הימני והשמאלי של העגול מכילים את קו הבנין מציר הדרך לשני צדדיו, בהתאמה.
 הקו הכחול העבה הרצוף מסמן את גבול התכנית
 הקו הכחול העבה המקוטע מסמן גבולות של תכניות מאושרות
 הקו הירוק מסמן גבול שמורת טבע
 הקו השחור עם משולשים שחורים מסמן גבול גוש קו שחור מסמן גבול חלקה מספר רשום בעיגול הנו מספר חלקה קיימת מספר רשום באלפיסה הנו מספר מגרש מוצע
 קו שטח נקודות קו צמחי הנו קו השטח מתייג קו שטח נקודה קו צמחי הינו קו שטח חדר ארצות
3. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/ 1991 מאושרת. תכנית זו מהווה השלמה לתכנית ג/ 6013 מאושרת

4. שימושים ותכליות:

- 4.1 **שימוש בקרקע ובמיבנים :** לא ישמשו שום קרקע או מבנה הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או המיבנה.

4.2 רשימת תכליות ושימושים:

- 4.2.1 **שטח לספורט:**(יסומן בתשריט בירוק מותחם בחום כהה) תותר בנייתם של מבנים, מתקנים ואולמות לספורט בכלל זה ספורט הרכיבה ופעילות לשעות הפנאי, כולל בריכות שחיה, מבני שירותים, אורוות, מחסנים ומגרשי ספורט.
 מגרש מס' 301 מהווה השלמה למגרש מס' 300 (תכנית ג/ 6013), לצורך הקמת אולם ספורט.
- 4.2.2 **שטח לחניונים:** (יסומן בתשריט במשבצות על רקע צבע אדום). תותר הקמת מגרשי חניה מרוצפים לרכב משולבים בגיזון. ביעוד זה לא תותר כל בניה.
 מגרש 213 מהווה השלמה למגרש מס' 212 בתכנית ג/ 6013 שהוא מגרש החניה המרכזי של אזור הספורט.

החניה תהיה בתחום מגרשי החניה שבתכנית בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

4.2.3 טבלת אזורים ושטחים:

מצב מוצע			מצב קיים			האזור
אחוז	שטח במ"ר	מגרש	אחוז	שטח במ"ר	מגרש	שטח לספורט
97.9	15,489	303 - 301				
			75.9	12,015		שטח חקלאי
2.1	336	213	24.1	3,810		דרכים וחניות
100%	15,825		100%	15,825		סה"כ

4.2.4 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה לחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב

1992.

גובה בניה מכסימלי		קווי בנין			אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי					שם האזור ושימושים עיקריים				
במ'	מס' קומ'	צדדי מ'	אחורי מ'	קדמי מ'	סה"כ במ"ר	לכיסוי קרקע במ"ר	שטחי שרות במ"ר	שימושים עיקריים במ"ר	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה במ"ר	גודל מגרש מינ' במ"ר	שטח במ"ר	מגרש	האזור
12	2	5	5	* 0	422	391	109	313		422	1,500	1,564	301 ***	שטח לספורט
12	2	5	5	** 50	2,545	2,356	660	1,885		2,545		9,425	302	
12	2	3	5	* 10	1,215	1,125	315	900		1,215		4,500	303	
					4,182	3,872	1,084	3,098		4,182		15,489		סה"כ

* לכוון גבול עם תכנית ג/ 6013.

** לכוון כביש 89 - מזוד מציר רצועת הדרך.

*** מגרש 301 מיועד לאיחוד מגרשים בין תכנית זו לתכנית ג/ 6013 המאושרת, לצורך ביצוע תכנית הבינוי המצורפת.

5. מערכות תשתית:

5.1 תכנית זו מהווה השלמה לתכנית ג/ 6013 מבחינת מערכות התשתית. המערכות של שטח התכנית יחוברו אל המערכות אשר הוקמו במסגרת התכנית ג/ 6013. התשתיות יבוצעו לפי הנחיות מח' מהנדס הועדה המקומית.

5.2 הגבלות בניה לאורך קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת קווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק לחלק הקרוב ביותר</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2.00 מ'	קו מתח רגיל
5.00 מ'	קו מתח גבוה עד 22 ק"ו
9.50 מ'	קו מתח עליון 110-150 ק"ו

5.3 הגבלות בניה לאורך קוי חשמל תת-קרקעיים:
 אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מהכבלים האלה, ואין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 מומלץ שכל הקוים בתחום האתר יהיו תת-קרקעיים על מנת לא לפגוע בחזית האתר.

5.4 תקשורת: קווי תקשורת יהיו ברשת תת קרקעית.

5.5 ניקוז: תנאי להוצאת היתרי בניה הינו הבטחת שטח לניקוז, כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

5.6 ביוב: תנאי להוצאת היתרי בניה הינו פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

5.7 מים: אספקת מים תהיה מרשת המים של מקורות. החיבור לרשת יהיה בתנאים ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

6. פיתוח נופי:

6.1 בשלב התכנון המפורט ולפני ביצוע כל שלב במסגרת פיתוח האתר, תוכן ע"י אדריכל נוף, תכנית לפיתוח נופי וסביבתי הדרוש לאותו שלב, אשר תכלול בין היתר הוראות ותשריטים המציגים נאמנה את:

- אופן הטיפול הנופי בקטעי חפירה ומילוי בתחומי האתר.
- אופן הטיפול בעודפי עפר וסילוקם לאתרים מאושרים.
- אופן הטיפול הנופי בסוללה, במדרונות וטרסות ובשטחים הציבוריים הפתוחים באתר.
- סוג הנטיעות ואופן אחזקתן, כאשר מומלץ לשלב עצים המתאימים לסביבה הטבעית של האתר כגון: אלון תולע, זית, תאנה וכו', וכן שילוב כלל האפשר של שדרת הברושים לאורך כביש 89 הישן. נושא זה יתואם עם רשות שמורת הטבע במטרה למנוע זיהום שמורת הטבע בצמחי גן.
- פיתוח נופי של מגרשי החנייה.

- סוג השילוט, כך שיתאים לאופיו הסביבתי של האתר.

- סוג הגדר, כך שתתאים מבחינה סביבתית לאופי האתר וכן תמנע ככל האפשר חדירת בעלי חיים שונים לאתר ובעיקר: חזירי-בר, תנים, בקר, עיזים ונברנים שונים.

6.2 גגות מבנים:
תכנון המבנים יקח בחשבון את הגגות כחזית חמישית (נצפית מלמעלה).

7. מערכת איסוף פסולת:

סלוק אשפה בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית. במסגרת תכנון מפורט, יש להגיש תכנית למערך איסוף הפסולת באתר, כך שתהיה מתאימה למערכת האיסוף הקיימת של מעלות וסביבתה ותענה על הנקודות הבאות:
- סוג ומספר כלי אצירה
- מיקום כלי אצירה במרחב האתר.
- תדירות הפינויים.
- עבודות נקיון שוטפות.

מומלץ שפינוי האשפה יתבצע באופן יום-יומי שלא לפגוע בפתיחת האתר לקהל.

8. חלוקה ורישום: "חלקות הקרקע הנוכחיות שאינן זהות עם גבולות האיזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלות. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האיזורים המוצעים בתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה הוא הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

9. הידרנטים: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע ההידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שירותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

10. מיקלוט: לא יוצע היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם להוראות הג"א.

11. הפקעה: השטחים המיועדים להפקעה לצרכי צבור, לפי החוק, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 188 ב' על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

12. היטל השבחה: יגבה כחוק.

רזי קרני
20
11.10.00

13. חתימות:
27/7/00