

2-4711

14

סינון לתוכן
10.7.2002

מחוז הצפון

הנפה - עכו

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

רשות מוניציפאלית - כרמיאל

תכנית מפורטת מס' ג/ 10233

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 10233.1 אישור תכנית מס' הועדה המחוקקת לתכנון ובניה החליטה ביום <u>10.6.02</u> לאשר את התכנית סמנכ"ל לתכנון</p>
--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>10233.1</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5172</u> מיום <u>6.4.03</u></p>
--

מרכז ספורט סגור

שינוי לתכנית ג/ 7277 בתוקף

תואם לתמ"מ/ 2

תאריך	הכנה
5/8/96	
יוני 2002	עדכון 1
	עדכון 2

1. זיהוי וסיווג התכנית :1.1. שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' ג/ 10233 מרכז ספורט סגור.

1.2. מקום התכנית: קאורדינטות (ישנות) 18205/2601

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלקים
19167		27,50
19180		83

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 15.2 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
טל : 04-6558211 פקס : 04-6554188

יוזם התכנית: מועצה מקומית סגור (בקעת בית הכרם)
טל- 04-9886880 פקס - 04-9885032

מגיש התכנית: מועצה מקומית סגור

עורך התכנית: אדרי' גדי רובינשטיין א.ב. תכנון, גליל עליון
תד' 673 רח' הירדן 11 קריית שמונה
טל : 04-6950858 פקס : 04-6951170

1.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית תואמת לתכנית תמ"מ/ 2 בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ומהווה שינוי לתכנית ג/ 7277 סגור - המאושרת.

1.6. מסמכי התכנית : התשריט והתקנון מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית

- א. תשריט בק"מ 1:1250.
- ב. תקנון בן 12 עמודים.
- ג. תכנית בינוי בק"מ 1:500 (מחייבת).

1.7. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
בצבע אדום	דרך חדשה/ מועצת
בצבע חום.	דרך קיימת מאושרת -
בצבע חום מותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור
מסי תחתון ברוזטה	תחום דרך
מספר עליון ברוזטה	סימון מספר הדרך
מספר בצידי הרוזטה	סימון מרחק בניה מצידי הדרך
קו בצבע ירוק וספרה	גבול חלקה ומספרה
קו ועליו משולשים לסירוגין	גבול גוש -

1.9. טבלת שטחים :

שטח מוצע		שטח קיים		האזור	
ב - %	בדונם	ב - %	בדונם		
		94.87%	14.4	אזור חקלאי	1
		5.13%	0.8	דרך קיימת/ מאושרת	2
48.20%	7.3			שטח לבניני ציבור	3
46.67%	7.1			דרך חדשה/ מועצת	5
5.13%	0.8			דרך קיימת/ מאושרת	6
100%	15.2	100%	15.2	סה"כ שטח התכנית	

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרות התכנית :

- א. קביעת קריטריונים למתן היתרי בניה.
- ב. תיחום שטח הפיתוח כאזור למבני ציבור.
- ג. שינוי יעוד משטח חקלאי למבני ציבור, אולם ספורט.
- ד. תיחום שטחים עבור דרכים ציבוריות.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. הגדרת התכליות המותרות למבני ציבור.
- ב. תכנית בינוי לאזור השטח הציבורי.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
שטח לבניני ציבור	1825 מ"ר

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות והשימושים :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 שטח למבני ציבור :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה מטרתו העיקרית היא מבני ציבור. למימוש מטרה עיקרית זו תותר באזור זה בנית אולמות ספורט, מבני שרות לקהילה, הכל לפי תכנית הבינוי.

3.1.2 דרך (חדשה/ מוצעת) (קיימת / מאושרת) :

השטח הצבוע באדום או בחום בתשריט הינו שטח המיועד לחניה ודרך גישה המשמשת את התכנית כולה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשי"ב 1992)
 לא ייתן היתר בניה אלא בחתומה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

הערות	גובה בניה / שטח בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קווי בניה		גודל מגרש דונם	שם האזור (שימושים עיקריים)		
	מקסימלי (4)	במטרים	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה (1)	מעל למפלס הכניסה (1)	קדמי			אחורי	צדדי
	15	מטר	32%	20%	7%	25%	*	32%	5	5	5	7.3	שטח לבניני ציבור

(1) * הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
 (2) גובה מבנה ימדד מפני הקרקע המתוכננת.

הגדרות :

* תכנית עיצוב ארכיטקטוני :

תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים.

3.3.1 הוראות ארכיטקטוניות :

גדרות :

חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו מחומרים המיועדים לכך, בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים.
גובה הגדרות הפונות לחזית הקדמית לא יעלה על 2.0 מ'.
כל מתחם יחויב בגידור אחיד שיקבע ע"י הועדה המקומי ומהנדס הועדה, לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת.
גדרות בין המגרשים יהיו בגובה מקסימלי 2.0 מ' ויהיו מפלדה מגולבנת.
בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו / או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה.

מתקני אשפה :

בתכנית הבינוי יסומנו אזורים מתוחמים למכלי אשפה.

מכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן באדריכלי בחזיתות הביניים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש / מדרכה ציבורית.

מבני ציבור וספורט :

העמדת המבנים בשטח ותכנית פיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.
המבנים יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים ו/או חומרים מיוחדים למבנים אלה. לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים.

החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה.
יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי.
תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 או 1:250.
תכנית הפיתוח תכלול : כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון : מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים וריהוט גן ורחוב. כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה.

יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

על כל החומרים המופיעים בתכנית להיות מאיכות גבוהה, ובעלי עמידות גבוהה.

3.3.2 תשתיות :

כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת- קרקעיות.

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/ או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 .
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינמליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

5. תשתית חשמל ותל"כ.

כל תשתית חדשה של חשמל, תקשורת, טלביזיה ומחשב בכבלים תיהיה תת קרקעית.

ג. הוראות כלליות:1. איחוד וחלוקה:

- 1.1. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.
- 1.2. חלוקה חדשה לפי תכנית זו ע"פ סעיף 143 תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

4. עתיקות:

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

5. מקלטים ומרחבים מוגנים:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. סידורים לנכים:

קבלת היתר בניה למבני קהילה, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

8. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של תכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מימוש התכנית :

4.1. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים .
שלב א' : הקמת אולם ספורט
שלב ב' : הקמת היציאות ואזורי הכניסה.
 ביצוע מבנן או כל קטע של תכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע התשתיות הנדרשות :
 דרכים, שבילים, מים, ביוב, חשמל ותקשורת, לשביעות רצון מהנדס הועדה
 המקומית ומהנדס המועצה המקומית.
 גבולות המתחמים יקבעו ע"י יזם התוכנית ובאישור הועדה המקומית.

4.2. תקפות התכנית :

ייעודי הקרקע השונים של התכנית יהיו תקפים עם אישורה הסופי של התכנית .
 תחילת ביצוע לעניין סעיף זה 10 שנים מיום אישור התכנית.

5. חתימות :

בעל הקרקע : _____

יוזם התכנית : המועצה המקומית

סג' יור

שוקי דאהר
מחנך המועצה המקומית
סג' יור

מגיש התכנית : _____

א. בן תכנון
חברה קיבוצית
יעוץ והנדסה
שכונת גליל עליון

עורך התכנית : _____