

אסי בוקרה -> 18.1.93

(421-3) 34

מ ת ו ז ה צ פ ו ן  
=====

הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון

תכנית מספר : 6258

שינוי יעוד השטח משטח חקלאי לשרותי דרך ותחנת תדלוק - צומת עמיעד  
=====

המתכנן: אדר' דני בר קמה  
א.ב. תכנון  
סוטיין 27 ת"א

תאריך: 21.7.87  
עדכון: 29.11.90  
14.1.91  
2.2.93  
2.7.93

א. הוראות כלליות

- שם וחלות : תכנית זו תקרא תכנית מס' 6258 שרותי דרך ותחנת תדלוק צומת עמיעד ותחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול.  
תשריט התכנית הינו חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- שטח התכנית : 50 דונם.
- גבולות התכנית : כפי שסומן בקו כחול בתשריט המצורף בקנ"מ 1:2500.
- גוש ים : חלק מגוש 13929, 13927.
- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
- המתכנן : אדר' דני בר קמה - א.ב. תכנון.
- היוזם והמבצע : קיבוץ עמיעד.
- מסמכי התכנית : תשריט בקנ"מ 1:1250 והוראות בכתב - 8 עמודים.  
כולל נספח א' לאיכות הסביבה.
- מטרת התכנית : (א) תיחום שטח פיתוח לשרותי דרך ותחנת תדלוק על יד צומת עמיעד.  
(ב) קביעת יעודי שטחים ואזורים.  
(ג) קביעת הוראות פיתוח.
- יתס לתכניות אחרות : במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות החלות על אותו שטח, הוראות תכנית זו תקבענה.
- מתן היתרי בניה : על פי תכנית בינוי שתאושר בועדה מקומית לתכנון ובניה.

ג. טבלת אזורים והוראות בניה

| ת א ז ו ר  | שטח בדונם | סימון שטח של המגרש      | שטח בניה לקומת קרקע | מס' קומות        | סה"כ שטח בניה     | קוי בנין        |
|------------|-----------|-------------------------|---------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| שרותי דרך  | 14.25     | משבצות שחור             | עד 25% משטח החלקה   | 2 קומות עד 8 מ'. | עד 30% משטח החלקה | לפי תכנית בינוי |
| תחנת דלק   | 3.0       | קויס אלכסוניים צחוב חום | עד 15%              |                  | עד 20%            | לפי תכנית בינוי |
| צבורי פתוח | 10.18     | קויס מקוטעים בירוק      |                     |                  |                   |                 |
| חניה       | 3.90      | משבצות באדום            |                     |                  |                   |                 |
| דרך מוצעת  | 7.55      | קויס אנכיים באדום       |                     |                  |                   |                 |
| דרך קיימת  | 11.12     | קויס אופקים בחום        |                     |                  |                   |                 |
| סה"כ       | 50.0      |                         |                     |                  |                   |                 |

6.1.94

ג. רשימת השמושים המותרים

שטח שרותי דרך  
ותחנת דלק

מיועד לשרותי דרך ותחנת קיוסקים לצרכי מזון ומשקאות, חנויות למזכרות, אביזרי נופש ולתוצרת חקלאית, שרותים ומגרשי משחק, וכן כל הקשור להפעלת תחנת דלק.

שטח צבורי פתוח

האזור פתוח לרשות הצבור. באזור זה תותר הקמת ביתני כניסה, קופה, ביתני משק ושמירה, שרותים צבוריים סככות צל, מתקני משחקים, פחי אשפה, טיפול בצמחיה הקיימת, נטיעת עצים ושיחים, סלילת שבילים להולכי רגל ושבילים לרכיבה על אופניים, דרכים לעת חרום, קוי מים ותשתית, וכל פעילות לרווחת הצבור.

דרך מוצעת וחניה

שטח המיועד לדרך כניסה מוצעת לישוב קיים ולשרותי הדרך. החניה תהיה ע"פ תקן החניה. בקטע הדרך המוצעת מההתחברות עם כביש מס' 90 ומזחרה לאורך של 50 מ', תושאר רצועה בלתי סלולה ברוחב 6 מטר לפחות מצפון לדרך המוצעת אשר תשמש דרך חרום לצ.ה.ל. הדרך תהיה מעבר לשוליים ועבודות הפתוח הקשורות לדרך המוצעת.

ניקוז :

המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול, שיפועי קרקע, תעלות וצינורות ניקוז לשביעות רצון רשות הניקוז.

ביוב :

כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בתאום ובאישור מנהלת הכנרת ומשרד הבריאות.

איכות סביבה

בנוסף לכתוב בתכנית - ראה נספח א'.

הספקת מים:

לפי דרישות משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

א ש פ ה:

לפי דרישות משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

ת ש מ ל : (א) לא ינתן היתר 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 החיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר אל המבנה.

ברשת מתח גבוה 2 מטר.

בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מטר.

בקו מתח עליון עד 100 ק"ו 8 מטר.

בקו מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מטר.

(ב) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת תילי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

הפקעה לצרכי ציבור : כל שטחי הקרקע מיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנית והבניה תשכ"א 1965 יופקעו כחוק וירשמו עפ"י סעיף 26א' לחוק.

מקלטים : מיקום ובנית המקלטים ע"פ דרישת רשויות הג"א.

הוראות בנושא איכות הסביבה

1. שימושים מותרים

בתחום התוכניות יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

מפגע סביבתי - מצב בו תומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האזר, הקרקע והמים-עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

2. הוראות כלליות

2.1 כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

2.1.1 ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

2.1.2 ביו ב

כאמצעות מתקן ביוב מרכזי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב המרכזית בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, תיעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגיש (ולא מחוצה לו) וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.

כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חזירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו', אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעיות ו/או אל מי התהום.

2.1.3 פסולת

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לעצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם כל דין.

פסולת רעילה - תסולק על ידי בעל המפעל ועל חשבונו לאתר לפסולת רעילה ברמת חובב.

2.1.4 חומרים רעילים ומסוכנים

האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

2.1.5 רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש מיתקון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

2.1.6 איכות אוויר

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא.

2.1.7 חזות הנוף

יובטח טיפול וגינון לעיצוב החזות והנוף והשתלבות באופיו הטבעי של האזור.

3. פיתוח השטח - תוכנית כוללת

3.1 טרם הוצאת היתר, תוגש לאישור ועדת בנין ערים מקומית תוכנית פיתוח השטח על רקע טופוגרפי בנושאים הבאים:

א. תיאור המבנים ומידותיהם, דרכי גישה, שטחי חנייה, שטחי פריקה וטעינה ומתקנים נלווים.

ב. מערכות התשתית:

מים, ניקוז, וביוב, טיפול בפסולת, אנרגיה ותקשורת, הכל בהתאם להוראות - איכות הסביבה.

ג. פילוס השטח, עבודות עפר וקירות תומכים, אופי הבינוי ושילובו בנוף והטופוגרפיה.

ד. חזות ועיצוב ארכיטקטוני: דגמים מוצעים של חומרי בניה וגימור, גדירות, שילוט, תאורה, ריהוט ומתקני רחוב, הכל תוך שמירה על נוף האזור והשתלבות בו, כושר עמידות ואפשרויות תפעול ואחזקה.

ה. גינון:

1. גינון שטחים ציבוריים ופרטיים תוך התאמה לנוף הטבעי ולאפשרויות האחזקה.

2. הוראות גינון למגרשים הפרטיים בכל מגרש, יוקצו לא פחות מ- 20% משטחו לגינון, כמחצית שטח הגינון בחזית המגרש ואם יש לו יותר מחזית אחת לדרך, בהתאם לגודל המגרש ותנאיו הספציפיים.

חתימות ואישורים

חתימת בעל הקרקע :

חתימת מגיש התכנית :

חתימת יוזם התכנית :

ס. ס. א. א.

**א. ב. תכנון**  
חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ

2019

חתימת המתכנן :

תאריך :



מגילת 6258/ק

14/7/93  
OK

משרד הפנים מחוז צפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 6258  
הודעה המיועדת לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 2.6.93 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הינה המחוזית

6258  
הודעה על אישור תכנית מס. 6258  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. ....  
מיום .....