

14

עמוד 1 מתוך 7
מהדורה ה'
01.11.99
מגרש 20 אסטמן

מחוז הצפון	
1965	
10490	15.5.99
משרד המסחר והתעשייה	
מס' לזיהוי	
יו"ר הוועדה המנהלית	

מחוז הצפון

נפת כינרת

מרחב תכנון מקומי גליל תחתון

מושב ארבל

תכנית מפורטת מס' ג/10490.

יחידות ארוח במגרש 20 אסטמן יוסף - מושב ארבל

10490	הודעה על אישור תכנית מס' 2
משרד המסחר והתעשייה	
מיום	

לתכנית מתאר מחוזית תמ"מ 2

תאם
סיכור
15.5.99

1. חלות

תכנית זו תחול על הקטע המסומן בקו כחול מלא ועבה על התשריט המצורף להוראות התכנית. התשריט וההוראות מהווים כמקשה אחת את "התכנית" או "תכנית זו".

2. גושים וחלקות הכלולים בתכנית

גוש 17316
חלקי חלקות 58, 59, 65 - 61.

3. שטח הקרקע

שטח הקרקע הכלול בתכנית הוא בן 5,071 מ"ר - מדוד על ידי המודד ר.ג.מ. גאודזיה והנדסה בע"מ.

4. הגדרות

יחידת ארוח (צימר) - מבנה שאינו משמש למגורי קבע או להשכרה למגורים, אלא למטרת אכסנה מלונאית, ארוח נופשים.

5. מטרות התכנית

א. שינוי יעוד קטע בתחום המגרש מהיעוד "איזור חקלאי" - לאיזור חדרי ארוח.

ב. התקנת דרך גישה פנימית לחניה עבור חדרי הארוח.

עמוד 2 מתוך 7
מהדורה ה'
01.11.99
מגרש 20 אסטמן

6. יחס לתכניות אחרות וקביעת גבולות המגרש

התכנית המהווה שינוי ל:

תכנית מפורטת מס' 4382 - מושב ארבל העומדת לפני הפקדה.

גבולות המגרש וגבולות יעודי הקרקע נקלטו מהתכנית הנ"ל והותאמו לתכנית חלוקה של מושב ארבל.

7. מסמכים הכלולים בתכנית

הוראות התכנית 5 עמודים.

תשריט בקנ"מ 1:500

נספח א' - הנחיות מקצועיות למרחקי הצבה מינימליים בענפי משק חקלאיים.

רואים את ההוראות התשריט והנספח כמקשה אחת המהווה את התכנית, כולם מחייבים.

8. בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל. מחוז הצפון, קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת
עילית 17105. טל: 06/6558211 פקס: 06/6560521.

9. יזמי התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון. ד.נ. גליל תחתון 14101
טל: 06/67672123 פקס: 06/6766785.

10. עורכי התכנית

עמוס לבנת - אדריכל ומתכנן ערים (א.ת.מ. בע"מ) רח' יוסף 39 א'
חיפה 33145. טל: 04/620273, פקס: 04/676724.

11. סימנים בתשריט

מספר גוש

מסגרת מלבנית בצבע שחור
ובתוכה מספר הגוש בצבע כנ"ל

גבול חלקה רשומה

קו בצבע ירוק

מספר חלקה רשומה

עיגול קטן בצבע ירוק ובתוכו
מספר בצבע שחור

גבול חלקה רשומה לביטול

קו קטוע ירוק

מספר חלקה רשומה לביטול

עיגול קטן קטוע בצבע ירוק
ובתוכו מספר בצבע שחור

גבול מגרש מוצע

קו בצבע שחור

עמוד 3 מתוך 7
מהדורה ה'
01.11.99
מגרש 20 אסטמן

מספר חסום בתוך עיגול גדול
בצבע שחור

מספר מגרש מוצע

מספר בתוך רבע עליון של
עיגול המסומן על הדרך שניהם
בצבע שחור

מספר דרך

מספר בתוך רבע תחתון של
עיגול המסומן על הדרך,
שניהם בצבע שחור

רוחב דרך במטרים

פסים אלכסוניים בצבע ירוק
על גבי רקע צהוב.

איזור משק חקלאי - חלקות א'.

פסים אלכסוניים בצבע ירוק

איזור חקלאי

צבע צהוב תחום בקו חום

אזור יחידות ארוח

צבע כתום

שטח ישוב כפרי

12. יעודי קרקע ושימושים מותרים

להוציא הוספת יעוד חדש של יחידות ארוח, מאמצת התכנית המוצעת את הוראות תכנית מפורטת מס' 4382 - מושב ארבל, המומלצת להפקדה. הוראות תכנית זו לא לפגעו בזכויות ושימושים על פי תכניות תקפות.

13. השפעה סביבתית

א. רעש - מפלס הרעש המותר בשעות היום (6.00 - 19.00) לא יעלה על 45 DB. בשאר השעות לא יעלה הרעש על הרקע.

ב. עשן - אסורה פליטת עשן מעבר למקובל בפעילות משק בית רגילה.

14. תשתיות

א. דרך גישה לרכב - דרך הגישה למקומות החניה המיועדים ליחידות הארוח תהיה בתוך תחום החלקה.

ב. ביוב - הרחקת השפכים תעשה לתוך מערכת הביוב של מושב ארבל. הצנרת כולה תהיה בתוך תחום החלקה, באישור משרד הבריאות.

ג. מים - הספקת מים תהיה ממערכת ההספקה הראשית של מושב ארבל.

ד. ניקוז - כוון הזרמת נגר עילי תתואם עם מהנדס הועדה המקומית לפני הוצאת היתר בניה, באישור רשות הניקוז.

עמוד 4 מתוך 7
 מהדורה ה'
 01.11.99
 מגרש 20 אסטמן

ה. כיבודי אש - הספקת מים לצרכי כיבודי אש והתקנת בקרת כיבודי אש, אם יהיה בכך צורך, תתואם עם רשות הכיבודי לפני הוצאת היתר בניה.

15. הרחבת אשפה ופסולת

הרחבת אשפה ופסולת תהיה מתואמת עם התכניות המפורטות לארבל התקפות בזמן הגשת הבקשה להיתר בניה.

16. מיקלוט ומיגרו

מיקלוט יבוצע לפי הנחיות פיקוד העורף, התקפות בזמן הגשת הבקשה להיתר בניה.

17. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק.

18. תנאים לקבלת היתרי בניה עבור יחידות הארום

א. היחידות יעמדו בתקני משרד התיירות התקפים בעת הבשת היתרי הבניה.

ב. לכל יחידה יוקצה מקום הניה אחד לפחות בתחום המגרש (סה"כ 4).

ג. היחידות יהיו במבנה אחד.

ד. היחידות יבנו במבנה נפרד ממבנה המגורים.

ה. כל יחידת ארום תכלול: חדר שינה אחד או יותר, מערך שרותים (בית שימוש מקלחת או אמבטיה), מטבחון.

19. חשמל

א. במידה ובאיזור הבניה יש קווי מתח עליון/מתח על, בפריים עם שלטת מתח חסונית לחכנון
 שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
 כל כבילי החשמל יהיו סמויים וטמונים בקרקע.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ	- 3.0 מ'	מכבלים מתח עליון עד	160 ק"ו.
מ	- 1.0 מ'	מכבלים מתח גבוה עד	33 ק"ו.
מ	- 0.5 מ'	מכבלים מתח נמוך עד	1,000 וולט.

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

עמוד 5 מתוך 7
 מהדורה ה'
 01.11.99
 מגרש 20 אסטמן

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום עם חברת החשמל.

ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

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

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים: 2.0 מ'
 ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'
 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'
 בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'

20 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה ועדכון מעת לעת" התשמ"ה 1983.

21 עיצוב

עיצוב המבנה של יחידות הארוח יותאם למבנה המגורים בחלקה.

21. טבלת זכויות בניה והגבלות בניה

מס' מגרש מוצע	שם האזור שימושים עיקריים	מ"ר גודל מגרש	קדםי	קווי בנין מ'		מ"ר			מס' מ"ר	גובה בניה		מס' סה"כ
				צדדי	אחורי	ססח	מכסימלי	מס' עיקרי		מס' קומ'	מס' עיקרי	
20	מגורים	1,315	0	0	0	1	0	0	4382	160	160	4382
20	יחידות ארוח (צימרים)	280	0	0	0	0	0	0	4382	160	160	4382

(***)

הערה: המרחק בין חדרי הארוח לבין מבני משק יהיה על פי נספח א' להוראות אלה (הנחיות מקצועיות למרחקי הצנה מינימליים בענפי משק חקלאי).

(*) במקרה של גג שסוח יהיה הגובה 3.5 מ'.
 במקרה של גג רעפים יהיה הגובה 5 מ' - מדור עד הקצה עליון של הרכס.
 (**) ססח צימרים נגזר מתוך 4 יחידות בשטח 40 מ"ר ליחידה.

עמוד 6 מתוך 7
מהדורה ה'
01.11.99
מגרש 20 אסטמן

אישורים .20

א. בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל

ב. יזמי התכנית - הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון



ג. המתכנן - עמוס לבנת אדריכל ומתכנן ערים

עמוס לבנת - אדריכל ומתכנן ערים - אדריכלות תכנון מחקר א.ת.מ. בע"מ. רח' יוסף 39 א' חיפה 33145 סל: 04/8620277 פקס 04/8676724

עידכונים:

מהדורה א' 18.12.97
מהדורה ב' 02.09.98 עידכון לאחר ישיבת הועדה המחוזית 15/6/98
מהדורה ג' 10.12.98 לאחר קבלת מכתב הועדה המחוזית - 24 נוב' 98 ולאחר שיחה סלפונית עם גב' גנדלין משרד הפנים נצרת.
מהדורה ד' 22.06.99 לפי החלטת ועדה 7 יוני 99 ל "מתן תוקף" ושיחת תאום עם גב' גנדלין.
מהדורה ה' 01.11.99 לפי הנחיות מתכנתת איזורית לאה גנדלין במכתב מיום 12.8.99

