

203

22/2/95

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית בנין ערים מפורטת מס.ג/ 6831

"שינוי תואי דרך מס. 65, ואתר שרותי דרך ותיירות - מי מגידו"

שינוי לתכנית מפורטת מס. ג/4736

אדריכל יוסף עמיד, סגורין - 6, ס. מרחביה

המחלקה הטכנית של קבוצת השומר הצעיר בע"מ

שם וחלות : תכנית זו תיקרא "שנוי תואי דרך מס. 65 , תכנית מס ג/ 6831 - שירותי דרך ואתר תיירות "מי מגידו" לשנת 1991, ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.

התשריט בק.מ. 1:2500 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.

כמותתם בקו כחול בתשריט.

מחוז: הצפון נפה: יזרעאל.

מרחב תכנון מקומי: יזרעאל.

מקום: כביש 65, קבוץ מגידו.

20359	20286	20285	20288	גושים
20 (ח')		1 (ח')	1 (ח')	חלקות
" 28		" 2	" 23	
" 31		" 3	" 24	
" 35		" 6	" 25	
			" 29	
			" 30	
			" 31	
			" 32	
			" 33	

228 דונם.

א. קיבוץ מגידו .

א. חב. ד.א.ל. לפיתוח והנדסה בע"מ.  
ב. אדר' יוסי עמיר, סטודיו -6, ק. מרחביה  
המחלקה התכנית של קבוצי השוה"צ בע"מ.  
מנהל מקרקעי ישראל./ חכירה לק. מגידו

א. קביעת תואי חדש לדרך מס 65 .  
ב. שינוי יעוד מאיזור חקלאי לשטח צבורי פתוח, לאתר תיירות ושירותי דרך.

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/4736 .  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו  
להוראות תכנית ג/4736 יקבע האמור בתכנית זו .

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה  
המקומית עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
סעיף 188 ב'.

- חלוקה : גבולות חלקות רשומות שאינן זהים לגבולות האזורים שנקבעו בתכנית זו יבוטלו בהתאם למסומן בתשריט . השטחים יחולקו לחלקות . כל אחת מהן תהווה שטח רצוף עם סוג אחיד .
- תכנית בינוי : כתנאי להיתר בניה יוגש נספח בינוי לועדה המקומית .

טבלת שטחים מוצעת

ה י י ע ו ד	שטח (דונם)	א ח ו ז י ם
אזור חקלאי	11	4.8
שטח ציבורי פתוח	109	47.8
נופש ותיירות	4	1.7
דרך קיימת	28.5	12.5
דרך וחניה מוצעת	65	28.5
שטח לשרותי דרך	6.26	2.7
תחנת תדלוק	2.24	1
עתיקות	2	1
ס ה " כ	228	100 %

רשימת תכליות והגבולות בניה

- א. שטח ציבורי פתוח :  
 - ישמש לנטיעות אינון וייעוד, חניון נופש פעיל, נחלים ואיגום, חוות סוסים, שעשועי מים וכדומה.
- תותר הקמת שרותים סניטריים, מחסנים, מקלט, וכן הסדרת ניקוז וגידור הנדרשים להפעלת איזור זה.
- ב. שטח לנופש ותיירות :  
 ישמש למבנים, מתקנים ושטחים פתוחים כמו שעשועי מים ומשחקים אחרים ושרותי תיירות כולל לילה.

1.3.95 אליה ע'אלין

ג. דרכים וחניות:

- השטח ישמש לדרכים כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה 1965 .
- התואר החדש לדרך מס. 65 יופקע כחוק ויירשם על שם מדינת ישראל.
- הכניסה והיציאה לאתר שרותי הדרך תהיה מדרך מס. 65, ללא אפשרות לפניות שמאלה בדרך זו, הכל בתיאום עם מע"מ.
- הדרכים בתחום אתר שרותי הדרך תהיינה פנימיות ולא מיועדות לצרכי צבור.
- החניות יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983. *אשר*

*38 אשכול האשף הוא תינסי' ה'ו פני' ימין אשכול*

ד. שטח לתחנת תדלוק

- תותר הקמת תחנת תדלוק מדגה ג', שתכלול אספקת דלק, שמנים, קרוסין, סיכה וטיפול ברכב, תקוני דרך, וכו'.

ה. שטח לשרותי - דרך

- תותר הקמת מבנים ומתקנים כגון: בית-קפה ומסעדה, מזנון, שטח למכירת תוצרת חקלאית, דברי מזון, מוצרי חן ומזכרות. כמו כן, הפונקציות הנילוות כמו שרותים, מקלע, מחסן, דרכי גישה, חניה תפעולית וגניון.

- נגישות אל תחנת התדלוק - הכניסה והיציאה אל תחנת התדלוק תעשה עפ"י נספח בינוי שיוגש בהיתר בניה לתחנת התדלוק לועדה המקומית.

- נספח תנועה כתנאי להיתר בניה לתחנת תדלוק יוגש נספח תנועה, *קאמלי* *של*

- גיזור בעורף התחנה תבנה גדר שתשמש מחסום פיזי בין שטח התחנה לשימושי הקרקע הגובלים עם התחנה.

- 7. עתיקות טיפול, שימור ושחזור עתיקות בשטח התכנית יתואם עם האגף לעתיקות, ובאישורו.

*1.395*

טבלת זכויות והגבלות בניה

גובה בניה מכסימלי		אחוזי בניה, שטח בניה מכסימלי						קני בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שמושים עקריים)
במטרים	מספר קומות	סה"כ	לכסוי קרע	שטחי שרות	שמושים עקריים	מתחת למפלס	מעל למפלס	קדמי	אחורי	צדדי		
10 מ'	2	50	35	15	35	10	40	דרום 'מ' 5	צפון 'מ' 0	מזרח 'מ' 5 מערב 'מ' 5	6260	שרותי דרך
10 מ'	2	50	35	15	35	10	40	'מ' 5	'מ' 0	'מ' 5	2240	תחנת תדלוק
10.0 מ'	2	15	40	5	10	-	15	דרום 'מ' 0	צפון 'מ' 5	מערב 'מ' 5 מזרח 'מ' 0	4000	כרפס ותיירות

מ"ה גלילי  
1.3.95

14. תכנית בינוי  
כתנאי להיתר בניה יוגש נספח בינוי לועדה המקומית.
15. אדריכל נוף: תהליך התכנון ילווה לכל אורכו ע"י אדריכל נוף.
16. ש ל ב י ו ת:  
ביצוע שינוי תואי דרך 65 ופיתוח אתר שרותי הדרך והתיירות -  
לא יהיו מותרים זה בזה.
17. קני חשמל:  
א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל  
עיליים.  
בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים  
המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני  
והקרוב ביותר של קני החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב  
ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך - 2 מ'
- בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'
- בקו מתח עליון 100-150 ק"ו - 9.5 מ'

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

שרותים מוניציפליים:

- א. כל בנין יהיה מחובר למערכת ביוב. סילוק השפכים יעשה בצנורות תת-קרקעיים למתקן ביוב.
- ב. ניקוז מי נגר עילי ייעשה ע"י הזרמה לנחל קיני.
- ג. אספקת המים תהיה ע"י מפעל המים המקומי.
- ד. סילוק האשפה יהיה באחריות המועצה האיזורית.
- ה. אספקת חשמל תהיה באמצעות חיבור לרשת של חברת החשמל.

היטל השבחה - היטל השבחה ישולם על פי החוק.

שילוט - גובה השילוט לא יעלה על 20 מ'.

שטחים חקלאיים בעקבות ביטול קטעי הדרך, קטעי הדרך נהפכים לשטחים חקלאיים בבעלות מנהל מקרקעי ישראל, בחכירה לקיבוץ מגידו.

איכות הסביבה תוכנית הבינוי תהיה בהתאם להנחיות איכות הסביבה לתחנות תדלוק. הנחיות אלה המצורפות מהוות חלק מתקנון זה.

כול משני והגנת מי תהום

10.3 בעל העסק יתקין את מיכלי הדלק של התחנה בתוך מיכול משני  
ערך בפני פחמימנים שימנע דליפה של דלק לסביבה.

10.3 המיכול המשני של מיכל הדלק יהיה עשוי באחת מהשיטות  
הבאות:

- א. בטון לפי מפרט בנספח ב'.
- ב. ממברנה לפי מפרט בנספח ג'.

10.3 הצעה למיכול משני בשיטה אחרת יש להביא לאישור מוקדם של  
נותן האישור.

10.3 למיכלי דלק עיליים יתקין בעל העסק מאצרה אטומה בפני  
פחמימנים מבטון בנפח של לפחות 110% מנפח מיכל הדלק  
המיועד להמצא המאצרה.

קירות ורצפת המאצרה יצופו מבפנים ע"י חומר עמיד בפני  
פחמימנים.

10.3 בעל העסק יתקין נקודות ניטור (פיזומטרים) בכל אחד מתאי  
המיכול המשני.

נקודות הניטור יותקנו בחלק הנמוך ביותר של המיכול המשני  
(ראה נספח ד').

10.3 מגופי מיכל הדלק יהיו נתונים בשוחה אטומה מבטון ובעלת  
ציפוי עמיד בפני פחמימנים בו יאסף דלק במקרה של גלישה.

משטחי תדלוק המכונניות:

10.1.1 משטחי תדלוק המכונניות ומשטחי חניית מיכליות דלק בזמן  
מילוי מיכלי התחנה (להלן המשטחים) ייבנו על פי הדרישות  
של הלן:

- א. המשטחים לרבות החיבורים בין אבני השפה למשטח איחסון  
מיכלי הדלק ואיי משאבות הדלק יבנו מחומר אטום, עמיד  
בפני פחמימנים או יצופו בחומר כזה.
- ב. המשטחים שמתחת לציפוי אבנים משתלבות או ציפוי  
דקורטיבי אחר יצופו בחומר אטום, עמיד בפני פחמימנים.

- 10.1.2 משטחי הדלוק והפריקה יופרדו משאר המשטחים על ידי תעלות ניקוז המכוסות שבכות לניקוז תשטיפים למפריד דלק.
- 10.1.3 משטחי הדלוק המכונניות ומשטחי חנית מיכליות דלק בעת פריקתן ייבנו בשיפועים המובילים את התשטיפים למפריד הדלק.
- 10.1.4 שאר משטחי וגגות התחנה ינוקזו בנפרד לתעלות ניקוז מים שאינן מובילות למפריד הדלק.

## 10.2 תשתית טיפול בשפכים

- 10.2.1 בתחנה יותקן מפריד דלק שיפיק קולחים בריכוז פחמימנים של עד 10 חל"מ (חלקים למליון).
- 10.2.2 גודל מפריד השמן יקבע בהתאם לעובי גשם שעתי באזור בהסתברות של 20% (אחת לחמש שנים).
- 10.2.3 סוג המפריד וגודלו יהיו באיזור נותן האישור.
- 10.2.4 לצורך שמוש/פינוי המים ממפריד הדלק יבנה בעל התחנה תשתית שתאפשר ביצוע אחת או יותר מהאלטרנטיבות הבאות:
- א. פינוי המים למיכל סגור ומצופה בחומר עמיד בפני פחמימנים וחלודה להשקיית גינון בתחנה.
- ב. פינוי המים למערכת ביוב ציבורית.
- ג. שיטת פיזור/סילוק אחרת שתאושר ע"י נותן האישור.
- 10.2.5 לטיפול בשפכים הסניטריים של התחנה יתקין בעל התחנה תשתית על פי אחת מהאפשרויות הבאות:
- א. התחברות למערכת ביוב ציבורית.
- ב. שרותים כימיים.
- ג. מערכת איסוף ואגירה של שפכים במיכל אטום בפני חלחול לאדמה לצורך פינוי ע"י ביובית.
- 10.2.6 בעל התחנה יביא לאישור מוקדם את תכניות הטיפול בשפכים לנותן האישור.



ח ת י מ ו ת

ת א ר י ך

חתימה וחותמת

אדריכל יוסף עמיד  
רשיון מס. 26176  
ת.ז. 0948616

עורכי התכנית:

קובץ מנהל

יוזמי התכנית:

אין להחמיר עקובות חובות במסגרת חוקי המבחן

רשויות ותכנון המבחן

החוקים והנהלים אשר נכבדו בין היתר על ידי מנהל המבחן

התכנון או לכל הפחות על ידי מנהל המבחן

הנהלים אשר נכבדו בין היתר על ידי מנהל המבחן

המבחן או לכל הפחות על ידי מנהל המבחן

החוקים והנהלים אשר נכבדו בין היתר על ידי מנהל המבחן

התכנון או לכל הפחות על ידי מנהל המבחן

בעל הקרקע:

מינהל הקרקע ישראל  
מנהל המבחן

התאריך: 30.1.95

**משרד הפנים מחוז הצפון**  
**חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965**  
**אישור תכנית מס. 6831**  
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 9.11.95 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון \_\_\_\_\_  
 יו"ר הוועדה המחוזית \_\_\_\_\_

**הודעה על אישור תכנית מס. 6831**  
**פורטמה בילקוט הפרסומים מס. 4300**  
**מיום 27.4.95 (ת"ת) א"ת 3043**

תכנית מס. 6831  
 8.8.89  
 27.4.95  
 3043