

מחוז הצפון

30

מרחב תכנון מקומי - מקומי-מחוזי

תכנית :- מפורטת מס' ג/ 8004

מהווה שינוי לתמ"א 8 שמורת טבע וגנים לאומיים ולתכנית ג/400 שמורת טבע הר מרון בתוקף

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 8004
 הועדה המחוזית לתכנון וכניה החליטה
 ביום 4.5.98 לאשר את התכנית.
 מנחם מילר
 ממונה על תכנון ולתכנות אי
 מוקדמת ומפורטת

הודעה על אישור תכנית מס. 8004
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

עורך התכנית :

אשטון רפאל

ארכיטקט ומתכנן ערים

פקס : 04 - 6541829 טל : 04 - 6540824

ת.ד. 400, מגדל העמק 23103.

Email: ashton_r@netvision.net.il

מחוז הצפוןמרחב תכנון מקומי – מקומי-מחוזי

שינוי לתמ"מ 8 שמורת טבע וגנים לאומים ולתכנית ג/400 שמורת טבע הר מרון בתוקף מהווה

תכנית מפורטת מס' ג/8004

גוש: - 19087. חלקה: - 41, 42, 59. חלקית. נפה: עכו.

שטח התכנית: - 12,500 מ"ר, גרפית.

בעל הקרקע: - וגייה סעיד, ת.ז. 2084307, פקיעין ואחרים. טל: 9864390 - 04. פלא פון: 301323 - 050.

יזם התכנית: - סלח סעד. ת.ז. 5852330, בית גיאן. ת.ד. 92. טל: בית: 9802130 - 04. בעבודה: 9802233 - 04.

עורך התכנית: - **אשטון רפאל**, ארכיטקט ומתכנן ערים, ת.ד. 400, מגדל העמק, 23103, טל: - 6541829 - 04, פקס: - 6540824 - 04.

יחס לתכניות אחרות: - תכנית זו מהווה שינוי לתמ"מ 8 שמורת טבע וגנים לאומים ולתכנית ג/400 שמורת טבע הר מרון בתוקף. הוראותיה יהיו עדיפות תכנית זו לכל תכניות קודמות את התכנית הנ"ל התקבל אישור.

מסמכי התכנית: - 1. תשריט ב-ק.מ. 1:2500, מחייב. 2. תקנון כולל 6 דפים, מחייב.

3. נספח תכנית בינוי ב-ק.מ. 1:500, מנחה. 4. נספח הסדרי תנועה וחניות, מחייב.

5. נספח נופי, מנחה.

טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		אזור
אחוזים	שטח מ"ר	אחוזים	שטח מ"ר	
76	9500	-	-	תחנת תדלוק
24	3,000	24	3,000	דרך
-	-	76	9,500	חקלאי
100	12,500	100	12,500	סה"כ

1. שם/תחולה: - תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/8004, תחנת תדלוק, מהווה שינוי לתמ"מ 8 שמורת טבע וגנים לאומים ולתכנית ג/400 שמורת טבע הר מרון, בתוקף. תכנית תחול על השטח המותחם בקו הכחול עבה, בתשריט המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. גבול התכנית :- כמסומן בקו כחול עבה על גבי התשריט המצורף.
3. מטרת התכנית : שינוי יעוד משטח חקלאי לתחנת תדלוק, כולל תחנה, קיוסק, מסעדה כולל שירותים ומחסנים. כיסוי המשאבות בגגון פטריית צל. עמדות תצפיות.
4. שימוש בקרקע ובניינים :- לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיה, לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או המבנים.
5. רשימת תכליות :-
- א. אזור תחנת תדלוק : ישמש עבור עמדת שמורת טבע, מסעדה, תחנת תדלוק, מדרגה ב', לפי תמ"א 18. תחנת תדלוק לא תכלול את שימושי קרקע לצורכי מלאכה כגון מוסך, פנצ'ריה. עמדות מקורות עם עמודים דקורטיביים, כולל מעקות דקורטיביים בגובה 80 ס"מ. ספסל או שנים. מתקני משחקים לילדים ולנוער. צילונים ופרגולות לפיקניקים, שישתלבו ויתאימו לנוף הייחודי באזור.

ב. דרך : מיועד להתוויית וסלילת דרך ומדרכה.

6. טבלת זכויות והגבלות בניה : לפי תקנות התכנון ובניה (חישוב שטחים 1 - % בניה בתכניות ובהיתר ים תשנ"ב 1992)

מגרש	גובה מי מקסימום	מרווחים מ'			לכניסה מ"ר		סה"כ מ"ר מבנה (מעל קרקע בלבד)			
		אחורי	צדדי	קדמי	מסוי קרקע	מעל	סה"כ	שרות	עקרי	שימוש
1,000	2 קי 9 מ'	3	3	5	120	120	120	50	70	תחנה
	7 מ'	3	3	3	260	260	260	-	260	גגון
	2 קי 10 מ'	3	3	5	800	800	800	200	600	מסעדה
					1,480	1,480	1,180	250	930	סה"כ

Handwritten signature

7. ציון בתשריט :-

- א. גבול התכנית בקו כחול עבה.
 ב. תחנת תדלוק אפור מותחם סגול כהה.
 ג. אזור חקלאי פסים ירוקים אלכסונים.
 ד. מספר דרך בגזרה העליון של הרוזטה.
 ה. קו בנין בגזרה הצד של הרוזטה.
 ו. רוחב הדרך בגזרה התחתונה של הרוזטה.
 ז. גבול גוש בקו עם משולשים משני צדדיו בצבע שחור.
 ח. גבול חלקה בקו ירוק בהיר.
 ט. מספר גוש בתוך מרובע.
 י. מסי חלקה בצבע ירוק בתוך עגול.
8. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
9. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

10. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה מקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך

11. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיל חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תיל 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 המינימליים המותרים.

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.

2. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת

הנחיות עם חברת חשמל.

12. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח

אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר

בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

13. הוראות כלליות

1. חלוקה: חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות

תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות: כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי חיבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190

בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

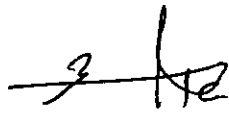
3. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד לאישור תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.
4. תנאים לביצוע התכנית: תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לביוב, מים ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
5. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. חניה: החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
7. מקלטים: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
8. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
14. הוראות ארכיטקטוניות:
- א. חומרי בניה: יבנו המבנים בבניה קשיחה בציפוי אבן, קרמיקה עם אלומיניום וזכוכית. לא יותר חיפוי קירות המבנים באסבסט. עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון ארכיטקטוני הכולל של המבנים.
- ב. נגישות אל תחנת תדלוק: הכניסה והיציאה אל תחנת תדלוק תעשה ע"פ נספח הבינוי, בגבולות התחנה תבנה גדר שתשמש מחסום פיזי בין שטח התחנה לשימושי הקרקע הגבוליים.
- ג. היתרי בניה לתחנת התדלוק יכלול אמצעים המתוכננים למניעת זיהום מי תהום, בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים)(תחנת תדלוק) התשנ"ז-1997, ובהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה)1995, ולמניעת מטרדים סביבתיים אחרים.
- האמצעים למניעת זיהום מי תהום ולמניעת מטרדים סביבתיים אחרים בליווי הבקשה להיתר בנייה יוגשו לאישור המשרד לאיכות הסביבה או לגוף המוסמך מטעמו ולמשרד הבריאות לאישור.
- להיתר בנייה יצורף הוראות בדבר מתן פתרון לטיפול בשפכים, חיבור למערכת ביוב מאושרת, כולל פתרון קצה, הגנה על מקורות מים לשתייה ואספקת מי שתייה, כולל סידורים סניטריים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ולאישורם. יש לפרט הוראות לפיתוח חזות

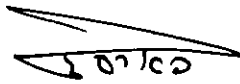
בתכנית פיתוח ותכלול, בין השאר, את הגדר שתבנה בעורף התחנה, גינון ונטיעות בכל השטחים הפתוחים אשר אינם מרוצפים בתחום התכנית, שטחים מרוצפים, מיקומם ועיצובם של עמודי שילוט ותאורה בתחום תכנית והאמצעים המתוכננים לשיקום נופי, במידת הצורך.
 ד. שלבי ביצוע: לא יחול בהפעלת מבנים אלא לאחר בצוע בפועל של מערכת הביוב (לרבות קדם טיפול במידת הצורך בתחום התכנית), מערכת הניקוז ובצוע ההנחיות הסביבתיות כפי שתקבענה.

15. תנאי למתן היתר בניה :

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית תנועה כוללת סימון ותמרור על ידי משרד התחבורה ו/או מע"צ, וכן אישור תכנית גיאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה וכו') על ידי מע"צ" (על פי נספח התנועה של תכנית זו).
 תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה עפ"י התכנית המאושרת ע"י משרד התחבורה ו/או מע"צ. תנאי למתן היתר יהיה הגשת מסמך נופי מפורט.

חתימות :






כאריס
 10,3 וג'ר.

בעלי קרקע.



יוזם התכנית.


אשטון רפאל
 ארכיטקט ומתכנן ערים
 מגדל העמק ת.ד. 400
 טל 065/41829

עורך התכנית.

תאריך : 10.01.1993 : 10.03.1995 : 31.01.1995 : 26.02.1995 : 20.12.1998 : 22.03.2002 : 01.04.2002 : 30.06.2002
 הכנה : עדכון 1 : עדכון 2 : עדכון 3 : עדכון 4 : עדכון 5 : עדכון 6 : עדכון 7

