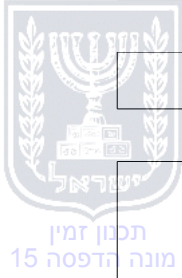


הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0693184

תכנית מתאר מקומית - שינוי יעוד ממסחר לתחנת דלק בבכ/מק/36/18/20568



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	בקעת בית הכרם
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מתאר מקומית לשינוי יעוד ממסחר לתחנת דלק דרגה א' בשטח עד 80 מ"ר בגוש 19141 חלקה 2 (כניסה מערבית לכפר נחף).



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית - שינוי יעוד ממסחר לתחנת דלק
בבכ/מק/36/18/20568

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

260-0693184 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית
1.291 דונם

1.4 סיווג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (10)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

228935 קואורדינאטה X

759925 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כניסה מערבית מכביש 854 (כרמיאל - מעלות)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחף - חלק מתחום הרשות: נחף

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כניסה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19141	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
260-0356808	902

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
ג/ 20568	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20568 בתחום תכנית זו בלבד.	6929	1473	02/12/2014
260-0356808	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 260-0356808 בתחום תכנית זו בלבד.	7903	10464	06/08/2018



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יחיא אסמאעיל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יחיא אסמאעיל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך הידרולוגי-סביבתי	16: 26 12/01/2020	עז אלדין ריאן	01/03/2019	32		מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	נספח בינוי	15: 34 29/08/2020	יחיא אסמאעיל	08/08/2020	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	תנועה	15: 31 29/08/2020	סאמר זועבי	29/08/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	21: 35 01/09/2020	יחיא אסמאעיל	25/08/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רזקאללה מטר			נחף	(1)		04-6992955		ahmad@petrol.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחף מיקוד 2013700, ת.ד. 611.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רזקאללה מטר			נחף	(1)		04-6992955		ahmad@petrol.co.il

(1) כתובת: נחף מיקוד 2013700, ת.ד. 611.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רזקאללה מטר			נחף	(1)				

(1) כתובת: נחף מיקוד 2013700, ת.ד. 611.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי וגאודטי	עורך ראשי	יחיא אסמאעיל		יחיא אסמאעיל	נחף	נחף		04-9588079		ismael231@014.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	סאמר זועבי	88109		אכסאל	(1)		04-6457174	04-6080552	samer@same rzoabi.com
מודד מוסמך	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	(2)		04-9984066	153-4-9984066	kashkoosh119 9@gmail.co m
	יועץ סביבתי	עז אלדין ריאן	825841		חיפה	אופיר (3)	25	04-6999775	04-6999775	hydromap10 @gmail.com

(1) כתובת: אכסאל 16920 ת.ד. 846.

(2) כתובת: כפר נחף ת.ד. 3568.

(3) כתובת: רח' אופיר 25 חיפה.



משרד
תכנון
וזמין
הדפסה 15



תכנון
וזמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד קרקע ממסחר ליעוד תחנת תדלוק דרגה א' לפי תמ"א 18 שינוי 4.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע ממסחר ליעוד תחנת תדלוק דרגה א' לפי תמ"א 18 שינוי 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
תחנת תדלוק		10
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	10
מבנה להריסה	תחנת תדלוק	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,291	מסחר
100	1,291	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,290.93	תחנת תדלוק
100	1,290.93	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תחנת תדלוק
4.1.1	שימושים
	<p>סיווג התחנה הינו סוג א', כהגדרת הסיווג בתמ"א 18 תיקון 4. השימושים המותרים יהיו ע"פ הנחיות תמ"א 18 תיקון 4 לתחנה במדרג זה בלבד. לא תותר הפעלתם ו/או הקמתם של שימושים שלא ע"פ הגדרת סיווג התחנה כאמור.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>הקמה ותפעול תחנת התדלוק יבוצעו בהתאם לכל המפורט בנספח הסביבתי הידרולוגי.</p> <p>א_ מניעת זיהום קרקע ומי תהום מדלקים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקמת תחנת תדלוק תהיה כפופה ל"תקנות המים (מניעת זיהום מים)(תחנת דלק)תשנ"ז 1997. 2. למתחם יסופקו מים באיכות מי שתיה בלבד. 3. מים ימוחזרו במידת האפשר לשימוש כמי קולחין. <p>ב_ ביוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המתחם יחובר למערכת ביוב מרכזית. 2. ישמר עקרון הפרדה זרמים, זרם "תהליכי" לא יחובר לזרם ממקור סניטרי, אלא לאחר טיפול קדם אשר יביא אותו לרמה הנדרשת. <p>2.1. תישמר הפרדה מוחלטת בין מי נגר למערכת הביוב.</p> <p>2.2. שמן לאחר שימוש: יועבר למתקן מיחזור, או לאתר פסולת רעילה.</p> <p>ג_ בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חמרי סלילה ופיתוח יהיו עפ"י דרישות החברה המפעילה את תחנת התדלוק. 2. גגון לעמדות תדלוק יבנה מחמרים קשיחים או מפלדה וכד' לאשור מהנדס הועדה המקומית: אונה הדפסה 15 <p>ד_ פסולת:</p> <p>שמנים ודלקים תוצרי מפריד השמן ישלחו למפעל מיחזור או יפנו לאתר הארצי לסילוק פסולת רעילה.</p>
ב	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>במהנה לשירות הציבור יבטחו התקנת כל הסידורים הנדרשים לאנשים עם מוגבלויות ע"פ תקנות החוק, נדרש אישור מורשה נגישות לביצוע הסדרים אלו.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הוראות לתחנת תדלוק:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מותר לספק בתחנה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל. 2. מותר לספק בתחנה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב, למעט דלק מסוג גפ"מ. 3. חובה לספק בתחנה דלק שמנים לרכב, שירותי מים לרדיאטור ועמדה למילוי אויר בצמיגים. 4. תחנת התדלוק תעמוד בדרישות לרשיון עסק של תחנת תדלוק חדשה עפ"י חוק רישוי עסקים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי			
5	5	5	5	מעל הכניסה הקובעת (2) 2	8	280	200 (1)	80	1200	10	תחנת תדלוק

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

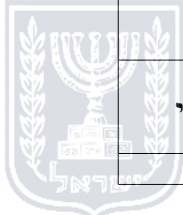
הערה ברמת הטבלה:

-שטח מבנה התחנה, למעט גג התחנה, לא יעלה על המותר לפי תקנון תמ"א 18 שינוי 4 (80 מ"ר לשירותי מסעדה, קיוסק, חנות, מרחב מוגן, חדר מתדלקים, מחסן ומשרד).
- שטח הגגון לעמדות התדלוק לא יכלל במסגרת השטחים לבניה עפ"י סעיף 6 בתמ"א 18 שינוי 4.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח גגון לעמדות התדלוק.

(2) רק מבנה תחנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.2	חניה	<p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן הוצאת היתר בניה, אך לא פחות מהמוצע בנספח התחבורה.</p>
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	<p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.4	ניהול מי נגר	<p>יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.5	פיקוד העורף	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
6.6	פיתוח סביבתי	<p>- טרם הוצאת היתר בניה, תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית לפיתוח השטחים בנושא, מים, ניקוז, ביוב, טיפול בפסולת, אנרגיה ותקשורת. - תנאי למתן היתר בניה אישור הממונה על מניעת זיהום מקורות מים ע"י דלקים במשרד להגנת הסביבה. - רעש :- יותקנו כל האמצעים למניעת רעש עפ"י התקנות למניעת מפגעים התקפות ביום הוצאת</p>

6.6 פיתוח סביבתי	
	ההיתר . - משאבות :- משאבות התדלוק יכוסו בגגון למעט משאבות הסולר והנפט .



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.7 שרותי כבאות	
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

6.8 תנאים למתן היתרי בניה	
	א. הגשת תכנית פיתוח שטח כנספח להיתר בניה של המבנה , בקני"מ 1: 500 או 1: 250 , ע"פ תאום מוקדם עם מהנדס הועדה המקומית. ב. תכנית הסדרי תנועה מפורטת לביצוע הכוללת סימון ותמרור בהתאם לנספח התנועה לתכנית זו ואשור משרד התחבורה . ג. תנאי למתן היתר בניה הצגת התחברות למערכת ביוב מרכזית בתיאום עם תאגיד המים ובכפוף לאישור משרד הבריאות. ד. תנאי למתן היתר בנייה עריכת נספח מים וביוב בהתאם להנחיות המסמך ההידרולוגי סביבתי

6.9 היטל השבחה	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.10 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	
	סידור סילוק אשפה ופסולת :- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות , מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים . יוצבו מתקנים לאצירת פסולת שיאפשרו מיון והפרדה , ויובטח סילוקן לאתר מוסדר .

6.11 תנועה	
	תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה . תנאי למתן טופס 4 יהיה סיום ביצוע בפועל של הסדרי התנועה שאושרו כאמור לעיל .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה