

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי עירון

3002727

שינוי תכנית מתאר - תכנית מס' ענ/328 - תחנת תדלוק ג'ת דרום.

הוראות התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תחנת תדלוק ג'ת דרום ומספרה ענ/328.
2. מטרת התכנית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/400 ומטרתה שינוי ייעוד קרקע חקלאית והפיכתה לאזור תחנת דלק מטיפוס ב'.
3. מקום התכנית: הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בתחום שיפוט מועצה מקומית ג'ת, התכנית ממוקמת מערבית לכביש 574 העובר מזרחית לכפר ג'ת.
4. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש	חלקות	חלק מחלקות
8841	40	42, 43, 44
5. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/400 או כל תכנית הבאה להסדיר את האזור האמור בתכנית זו.
6. עורך התכנית: אינג' ערו אברהים ג'ת המשולש טל - 383844 - 06.
7. שטח התכנית: 6.965 דונם.
8. תחולת התכנית: תקנון זה ביחד עם התשריט המצורף אליו חלים על השטח המותחם בתשריט המצורף.
9. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון.
10. בעלי הקרקע: גמיל סעיד ותד.
11. ביאור סימני התכנית:
 1. קו כחול עבה - גבול התכנית.
 2. אפור מותחם קו סגול - אזור מסחר לתחנת דלק.
 3. קו ירוק ועיגול ירוק מעליו - גבול החלקה רשומה ומספרה.
 4. פסים ירוקים באלכסון - אזור חקלאי.
 5. צבע חום - דרך קיימת.
 6. צבע ירוק - שטח ציבורי פתוח.
 7. צבע אדום - הרחבת דרך.
 8. קו שחור ומספר שחור מעליו - גבול מגרש מתוכנן ומספרו.
 9. קו ירוק מרוסק ועיגול ירוק מרוסק - גבול חלקה ומספרה לביטול.
 10. קו מקף נקודה כצבע אדום - קו מתח גבוה.

12. טבלת שימושים ורשימת תכליות:

תחנת תדלוק מטיפוס ב' כהגדרתה בת.מ.א 18 כוללת את כל השימושים המותרים על פי הוראות תמ"א כולל שירותים נפרדים לנשים ולגברים וכפוף למגבלות איכות הסביבה הטיבעית והאנושית.

13. טבלת יעוד שטחים:

מ צ ב מ ו צ ע			מ צ ב ק י י מ		
באחוזים %	שטח בדונם	ייעוד השטח	באחוזים %	שטח בדונם	ייעוד השטח
37.3	2.598	1. דרך קיימת	37.3	2.598	1. דרך קיימת
8.93	0.622	2. הרחבת דרך	60.33	4.202	2. שטח חקלאי
53.76	3.745	3. שטח תחנת תדלוק	2.37	0.165	3. שטח ציבורי פתוח
100%	6.965	ס ה " כ	100%	6.965	ס ה " כ

14. תנאים כלליים:

א. אספקת המים בתאום עם חברת מקורות.

ב. התחנה תוקם בשני שלבים כאשר בכל שלב יבוצעו עבודות אלה :

שלב א' - יבנה משרד התחנה והמחסנים, משאבות תדלוק, גג משאבות, שירותים לקהל, למתדלקים ומיכלי דלק תת - קרקעים בלבד.

עבור שלב א' תוקם מערכת ניקוז תת קרקעית מאיזור המשאבות ומיכלי הדלק התת קרקעיים, מפריד שמן, מפריד דלק, הקולחים יועברו לבור רקב.

מערכת ביוב ביתי (שרותים וכיורים) שתכלול צנרת תת קרקעית, תאי ביקורת, בור רקב ובור סופג.

בור הרקב יתוכנן לזמן שהיה של 24 שעות ובור הסופג לפי תנאי הקרקע.

שלב ב' - הכולל את יתרת המבנים בהתאם לתכנית, ייבנה לאחר הפעלת המתקן לטיפול בשפכים של כפר ג'ת והתחברות למערכת הביוב המרכזי.

15. הפקעות: השטחים המסומנים בתשריט כדרכים קיימות מוצעות וכהרחבה מוצעת של דרכים קיימות וכל השטחים המיועדים להפקעה, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 - 189 לחוק וירשמו על שם המועצה המקומית כחוק.

16. איסור בנייה מתחת ובקרבת קוי החשמל:

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

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

הערה:

כמידה וכאיזור הבנייה ישנם קורי מתח עליון / מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל 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 1000 וולט
ואין להפוך מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח מלוי או פתח אוורור או מרכז משאבת הדלק יהיה כדלקמן: במתח נמוך - 5 מ', במתח גבוה - 22 ק"ו - 9 מ'.

17. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה בהתאם להוראות החוק.

18. חנאים מוקדמים למתן היתרי בנייה:

לא יוצאו היתרי בנייה בטרם:

- א. תוכן תכנית מדידה ערוכה ע"י מודד בהתאם להוראות תכנית זו ואשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיושם בשטח.
- ב. כל בקשה להיתר בנייה תחתם ע"י בעלי הנכס הרשום של הקרקע או המחזיקים החוקיים.
- ג. תוכן תכנית בינוי כוללת לאתר שתאושר בועדה המקומית.
- ד. יתקבל אישור המשרד לאיכות הסביבה לגבי מניעת זיהום מי תהום ומטרדים אחרים.
- ה. תוגש תכנית פיתוח נופי שתראה טיפול בחזית התדלוק לכביש הכניסה מכוון כביש מס' 574, ותכלול חתכי שטח, פסי ירק, מיקום מיכלי דלק ופתרון לסילוק שפכי העפר. מיקום המבנים יוכל להשתנות בהתאם לתכנית הפיתוח האמורה.

19. חניה:

על המבקש היתר להתקין על חשבוננו בתחום המגרש מקומות חניה הכל ע"פ תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983 (תקן חניה ארצי) סעיף 2 (ב') לתוספת והשינויים החלים בהן מעת לעת.

20. הוראות בנייה:

ראה טבלה מצורפת:

מס' בנינים-מכסימ-לים ב-מ'	מרווחים מינמל-ים ב-מ'			אורך חזית מיני-מלי	% בנייה מכסימלי		מס' מקומות מכסימלי	שטח מגרש מינימלי	הציין בתשריט	אזור
	קדמי	צדדי	אחורי		מעל מפלס הכניסה הקובע					
					עיקרי	שירות מעקרי				
לפי תכנית כינוי מאושרת	5	4	כמס-ומן בתכנית	כמס-ומן בתכנית	20%	25% בשתי הקומות יחדיו	2 קומות	כפי שקיים בתכנית	אזור מיועד לתחנת דלק	אזור מיועד לתחנת דלק

הערות:

- א. הגג מעל למשאבות לא יעלה על 6 מ' גובה ותותר הקמתו בקו בנין קדמי של 12 מ'.
- ב. מיכלים ומתקני דלק קרקעיים לא יהיו כפופים לקו הבניין אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז 1976.
- ג. גגוני הצל מעל למשאבות הדלק לא יכללו באחוזי הבנייה המותרים בשטח תחנת הדלק.
- ד. בחישוב שטח הבנייה ואחוזי הבנייה יכללו כל חלקי הבניין כולל מרפסות מקורות וחדרי מדרגות מכוסי גג פרט למרפסות גג ומבני עזר.
- ה. שטח קומת העמודים המפולשת לא יחשב באחוזי הבניין.

21. בחזית התחנה תוקם גדר מפרידה בין המדרכה למגרש התחנה על חשבון יוזמי ו/או מבצעי התכנית, עותק מהתכנית יועבר לאישור משרד התחבורה.

חתימת עורך התכנית

ערו עמית
משרד התחבורה
י"ד 11
16.11.75

חתימת יוזם התכנית

חתימת בעל התחנה

151
16.11.75

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - י

שינוי תכנית מתאר מס' אן-328

הומלץ להפקדה

מיום 25.11.93

מ.ר. 20347

מנהלס ועדת עיון

יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' אן-328

הומלץ למתן תוקף

בישיבה הועדה שרתף

מיום 18.6.95

מ.ר. 20347

מנהלס ועדת עיון

יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' אן-328

הועדה המנהלית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 6.7.95 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

אישור תכנית מס' אן-328

מיום 16.3.95

הודעה על אישור תכנית מס'

מיום