

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - עירון

"שינוי תכנית מתאר מקומית ענ/346 תחנת תדלוק גל אום אל פאחם
המהווה שינוי לתכנית ג/400"

1. שם וחלות תכנית זו תקרא "תכנית מספר ג/346 תחנת תדלוק גל אום אל פאחם המהווה שינוי לתכנית ג/400" התכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף. התשריט הוא בק.מ. 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנון זה.
2. מקום התכנית מחוז: חיפה נפה: חדרה מקום: אום אל פאחם, רח' אלמדינה (כביש כניסה), שכ' אלבאטן מזרח. גוש: 20340, חלק מחלקה 53
3. שטח התכנית 2,000 מ"ר
4. מטמכי התכנית הוראות התכנית ותשריט בק.מ. 1:250 נספח בינוי (התשריט על רקע מפת מדידה שהוכנה ע"י אגבריה עמאד מהנדס אזרחי ומודד מוסמך מיום 30.9.92 ועודכנה ב-13.6.94) נספח בינוי
5. בעל הקרקע ג'וברין טובחי - א.א. פאחם
6. יוזמי התכנית ג'וברין טובחי מחמוד מחמיד גל חברה לדלק בע"מ, תל אביב
7. עורכי התכנית מ.אבירם אדריכלים, החשבי 110א' חיפה, טל. 04-377967, פקס: 04-376501
8. מטרת התכנית שינוי יעוד חלק מחלקה 53 משטח חקלאי לשטח המיועד לתחנת תדלוק ושרותי דרך - על פל.ת.מ.א. 18-נוסת 1986 - תשמיש תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק, תחנה מטיפוס ב'
9. יחס לתכניות אחרות 9:1 - ת.מ.א. 18
9:2 על תכנית זו חלות הוראות תכנית שינוי מתאר ענ/במ/297 אל באטן מזרח שפורסמה להפקדה בעיתונות בתאריך 25.9.92 ותכנית ענ/120 שהוחלט להפקדה ביום 22-2-94 עם אישור תכנית זו הוראותיה בעדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.
10. באור סימני התשריט

הסימון	פרוש הסימון
קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע ירוק לסרוגין	שטח חקלאי
שטח צבוע אפור תחום אדום	שטח לתחנת תדלוק ושרותי דרך
מספר בעיגול בצבע ירוק	מספר חלקה קיימת
מספר בצבע התשריט	מספר מגרש מוצע

קו אדום
קו אדום מרוסק
מספר שחור ברבע העליון של העיגול
מספר שחור ברבע התחתון של העיגול
מספר אדום ברבע הצדדי של העיגול
קו רחוב
קו בנין
מספר הדרך
רוחב הדרך
מרווח בניה מינימאלי

11. שימושים ורשימת תכליות
שטח לתחנת תדלוק מסוג ב', כפוף להוראות ת.מ.א. 18 (נוסח תשמ"ו
1986) למשאבות דלק, מיכלי דלק, מחסנים, משרדים שרותים ומזנון.

12. היטל השבחה

היטל השבחה לגבה ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק.

13. חניה

עבור השימושים באתר תוסדה בתחום המגרש בהתאם להוראות
חקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983
והשינויים החלים מעת לעת.

14. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

14.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל
עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ונתן היתר בניה רק
במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, ביד החייל
הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הכולט ו/או
הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.6 מ'

בקר מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על
בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת
מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

14.2 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 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר

קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

14.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש

סופיים יקבעו לאחר תיאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

14.4 המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח

המילוי או פתח אורו או מרפז משאבת דלק יהיה כדלקמן:

רשת מתח נמוך 5 מטרים

רשת מתח גבוה 22 ק"ו 9 מטרים

14.5 שינויים במערכות החשמל שהעתיקן ידרש עקב בצוע התכנית

יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית ובתאום מוקדם עם חברת

החשמל.

15. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה לשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית

למקלט בהתאם לתקן ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן

בוצע לשביעת רצונו של יועץ הג"א.

16. שירותים

- 16.1 פתרון סילוק האשפה באישור העיריה
- 16.2 נקוז מי גשם בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר
- 16.3 אספקת המים תעשה מרשת המים העירונית.
- 16.4 תתותקן תשתית מתאימה לאיסוף וסילוק השפכים הסניטריים מתחום התכנית. אין להתבסס על בורות סופגים.
- 16.5 השפכים הסניטריים יופרדו משפכי התחנה וינזרמו ישירות למערכת ביוב עירונית.
- 16.6 הקולחים ממפריד השומן יחוברו למערכת הביוב העירונית אלא אם כן אושר אחרת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 16.7 הידרנטים יותקנו בשטח התחנה על פי דרישות מכבי - אש.

17. איכות הסביבה

- 17.1 נדרשת הסכמת השרות ההדרולוגי בנושא פוטנציאל זיהום מי התהום ממיכלי דלק תת-קרקעיים.
- 17.2 לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 17.3 בתכנית להיתר תכלול תכנית פיתוח שתכלול את העמדת המבנים המבנים ותכליתם. חניה תפעולית, נגישות, מקום וסוג הכלים לאצירת פסולת מוצקה, ניקוז, סימון מפריד-שומן, סימון מערכת הביוב והתחברות למערכת כללית.
- 17.4 היתר בניה חייב אישור המשרד לאיכות הסביבה.

18. טבלת הוראות בניה

אזור	תכליות	% תכסית קומת קרקע מכסימאלי	% בניה שטח עיקרי מעל הקרקע	% בניה שטח שרות מעל הקרקע	% בניה שטח שרות תת-קרקעי	גובה בניה מירבי	קומות	קריבנין		
								קדמי	צדדי	אחורי
תחנת תדלוק ושרותי דרך	תחנת תדלוק ושרותי דרך	25%	25%	10%	0%	8.0 מ'	2	5	3	4

- 18.1 בחזית התחנה תוקם גדר הפרדה בין המדרכה-למגרש התחנה על חשבון יזמי או/מבצעי התכנית.
- 18.2 מתקני הדלק התת-קרקעיים לא יהיו כפופים להוראות תכנית זו אלא לתקנות רשמי עסקים (אחסנת נפט) - תשל"ז - 1976 (ק.ת. 3602).

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 שינוי תכנית מתאר מס' 346-ט
 הומלץ למתן תוק
 בשינוי מס' 125 מיום 16.5.95
 יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון
 שינוי תכנית מתאר מס' 346-ט
 הומלץ להפקדה
 בשינוי מס' 140 מיום 16.5.93
 יושב ראש הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 346/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4383
 מיום 12.2.95

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 346/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 25.5.95 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 346/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4339
 מיום 7.9.95