

3002177

ada-3

מס' התקופה לזמן ולגובה השומרון	
נתקבל ביום	20-07-1997
מס	

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי השומרון

"תכנית מספר ש/634 תחנת תדלוק ושרותי דרך - גבעת עדה
 שינוי לתכנית מתאר ש/95"

פברואר 1995
 נובמבר 1995
 מאי 1996
 יוני 1997

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי השומרון

"תכנית שינוי לתכנית מתאר ש/95". מספר ש/634 תחנת תדלוק ושרותי דרך - גבעת עדה

תקנון

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית גבעת עדה - שינוי לתכנית מתאר ש/95", התכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף. התשריט הוא בק.מ. 1:1000 ומהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

2. מקום התכנית

מחוז: חיפה
נפת: חדרה
מקום: גבעת עדה, דרומית לדרך 653, כביש הגישה לגבעת עדה.
גוש: 10136, חלקות 42,41,38.

3. שטח התכנית

16,722 מ"ר ע"פ תכנית מדידה שהוכנה ע"י מודד מוסמך.

4. מסמכי התכנית

תקנון ותשריט ב-ק.מ. 1:1000
נספח תנועה 1:500
נספח בינוי 1:500

5. בעלי הקרקע

נירי דנית בע"מ

6. יוזמי התכנית

נירי דנית בע"מ

7. עורכי התכנית

מ.אכירס אדריכלים, חיפה רד"ק 16, טל: 04.8522049, פקס: 04.8522156

8. מטרת התכנית

שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית לשטח המיועד לתחנת תדלוק ושרותי דרך - על פי ת.מ.א. 18 נוסח 1986 - תשמ"ו תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק, תחנה מטיפוס ג'.

9. יחס לתכניות אחרות

א. ע"פ הנחיות ת.מ.א. 18
ב. התכנית מהווה שינוי לתכנית ש/95 - תכנית המיתאר של גבעת עדה שפורסמה למתן תוקף בי"פ 2844 מיום 26.8.82 - בתחומי תחולתה.

10. באור סימני התשריט

פירוש הסימון

הסימון

גבול התכנית	קו כחול עבה
שטח לתחנת תדלוק	שטח צבוע אפור תחום חום
שטח חקלאי	שטח צבוע ירוק לסירוגין
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום כהה
קו רחוב	קו אדום
קו בנין	קו אדום מרוסק
מספר חלקה	מספר בתוך עיגול ירוק
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
מספר חלקה לביטול	מספר בתוך עיגול מרוסק ירוק
גבול בין חלקות לביטול	קו ירוק מרוסק

גבול גוש
מספר הדרך
רוחב הדרך
מרווח בניה מינימלי
מגרש מוצע

קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט
מספר שחור ברבע העליון של העיגול
מספר שחור ברבע התחתון של העיגול
מספר אדום ברבע הצדדי של העיגול
ספרות מוקפות בעיגול בצבע התשריט

11. יעוד השטחים

שטח ב- %		שטח במ"ר		האיזור
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
51%	86%	8459	14379	שטח חקלאי
35%	---	5920	---	שטח המיועד לתחנת תדלוק ושרותי דרך
14%	14%	2343	2343	דרך קיימת או מאושרת
100%	100%	16722	16722	סה"כ

12. שימושים ורשימת תכליות
שטח לתחנת תדלוק מסוג ג', כפוף להוראות ת.מ.א. 18 (נוסח תשמ"ו 1986) למשאבות דלק, מיכלי דלק, מחסנים, משרדים, מטעדה, שרותי רכב כגון תיקון תקרים, חשמליה, סיכה רחיצה, אביזרי רכב.

13. הפקעה ורישום
כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ויירשמו על שם מ.ע.צ. כשהם פנויים מכל מבנה חפץ או דייר.

14. חלוקה חדשה
א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
ב. השטח יאוחד עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סווג אחיד המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקה הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
ד. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

15. היטל השבחה
היטל השבחה ייגבה כחוק.

16. הוראות הבניה
שטח הבניה הכולל שיותר לכל השימושים כולל הגגון לא יעלה על 1000 מ"ר כמפורט בטבלה להלן:

קוי בנין	מספר קומות	גובה בניה מירבי	סה"כ בניה על המגרש	בניה שטחי שרות תת קרקעי	בניה שטחי שרות מעל הקרקע	בניה שטח עיקרי מעל הקרקע	תכנית קומת קרקע מכסימאלי	האזור
כמסומן בתשריט	2	6.5 מ'	1000 מ"ר	0	30 מ"ר	970 מ"ר	1000 מ"ר	תחנת תדלוק ושרותי דרך

הערות:
מתקני הדלק התת קרקעיים לא יהיו כפופים להוראות תכנית זו אלא לתקנות רשוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז - 1976 (ק.ת. 3602).

17. היתרי בניה
- א. ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית בינוי מאושרת.
 - ב. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט מתקני מזוג אויר וקולטי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג על פי תכנית.
 - ג. לא תותר התקנת מזגני חלון, תנאי לבקשת היתר בניה יהיה תאור מפורט ומחייב של מתקני מזוג אויר מרכזיים או מפוצלים במסתור על הגג.
 - ד. גישה לנכים - בבקשה להיתר יציינו המבקשים את כל הסידורים שנעשו עבור נכים ומוגבלים כנדרש בחוק.
 - ה. תנאי להיתר בניה הכנת מפרט שומן.
 - ו. הפעלת התחנה ותבצע לאחר התחברות בפועל של ביוב גבעת עדה למתקן טיהור השפכים של חדרה.
 - ז. לא יוצאו היתרי בניה ללא אישור משרד הבריאות.
 - ח. תנאי לקבלת היתרי בניה: תכנית סלילה מפורטת לאישור מע"צ.

18. חיבור התחנה לכביש
ביצוע חיבור תחנת התדלוק לכביש ייעשה בתאום עם מע"צ.

19. חניה
חניה עבור השימושים באתר לשרותי דרך תוסדר בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 והשינויים החלים בהם מעת לעת.

20. פיתוח המגרש
על יוזמי התכנית ו/או חוכריה ו/או בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, מסלעות, שתילה וכו'.

21. סלילת דרכים
יוזמי התכנית ו/או חוכריה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בתכנית. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הניקוז למי גשם ושתילה.

22. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל
א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- | | |
|---|---------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.0 מ' |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים | 1.6 מ' |
| בקו 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.
- ב. 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.
 - ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

ד. המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח המילוי או פתח אורור או מרכז משאבת דלק יהיה כדלקמן:
רשת מתח נמוך - 5 מטרים
רשת מתח גבוה 22 ק"ו - 9 מטרים
ה. שינויים במערכות החשמל שהעתקן ידרש עקב בצוע התכנית יבוצעו חשבון יוזמי התכנית ובתאום מוקדם עם חברת חשמל.

23. מקלטים
לא יוצא כל רשיון בניה לשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/ מרחב מוגן בהתאם לתקן ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

24. שרותים
א. פתרון סילוק האשפה באישור מהנדס המועצה.
ב. אספקת המים תעשה מהרשת המקומית.
ג. הידרנטים יותקנו בשטח התחנה על פי דרישות מכבי - אש.

25. ניקוז
נקוז מי גשם בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הועדה.

26. ביוב
כל המבנים יחוברו למערכת ביוב מרכזית.

27. איכות הסביבה
א. הבקשה להיתר בניה בתחנת התדלוק תכלול את האמצעים המוצעים למניעת זיהום מי תהום ומפגעים סביבתיים אחרים, ותועבר לחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה.
ב. 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.

חתימות:

נידוי דנית בע"מ
ח.פ. 51-211453-9

נידוי דנית בע"מ
ח.פ. 51-211453-9

בעלי הקרקע:

יוזם התכנית:

עורכי התכנית:

מ. אבירם אדריכלים
רח' התשבי 110א, חיפה 34521
טל: 04-377967, פקס: 04-376501

עמו ארנון
ראש המועצה הירוקה
גבעת עדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית 634/ש

הומלצה לאישור

בישיבה מס' 368 מיום 21/10/97

תאריך יו"ר הועדה מנהל הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית 634/ש

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' 368 מיום 21/10/97

תאריך יו"ר הועדה מנהל הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 634/ש

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20.5.97 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 634/ש

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4472

מיום 29.12.96

הודעה על אישור תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום