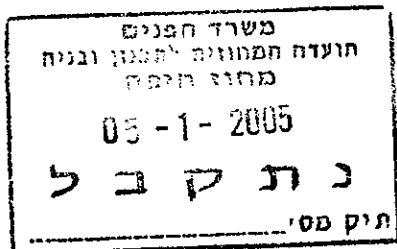


# מרחב תכנון מקומי - עירון

## שינוי תכנית מתאר מקומי מס' מק/ען/660

### תחנת תדלוק בכניסה לערערה



היוזם : כבהא פיסל

ת"ז 51053247

טל' 050/293120

מען: עין סהלה 30023 ת"ז 20

בעל הנכס : עבאלחפיד נאגי יונס

ת"ז : 021447834

מען : ערערה 30026

עורך התכנית : כבהא עלי-מהנדס

מחאמיד מוסטפא-אדריכל

טל' 053/453493

ת.ד. 001 , עין אלסהלה.

יועץ תחבורה:

גסאן עבד אלחי-מהנדסים-

משרד התכנון והתעשייה, לתכנון ובנייה

27-12-05

נתקבל

1. שם ותחולה :  
תכנית זו תיקרא שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ענ'/מק/660  
תחנת תדלוק בכניסה לערערה, התכנית תחול על השטח  
המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו המהווה חלק  
בלתי נפרד ממנה.
2. המקום: כפר ערערה
3. הקרקע הכלולה בתכנית : גוש 12165:  
חלקי חלקות : 15
4. שטח התכנית : 1.300 ד'
5. בעל הקרקע :  
עבאלחפיד נאגי יונס  
ת"ז : 021447834  
מען: ערערה 30026
6. יחס התכנית :  
כבהא פיטל  
ת"ז 51053247  
טל' 050/293120  
מען: עין סהלה 30023 ת"ז 20
7. עורך התכנית :  
כבהא עלי-מהנדס  
מחאמיד מוסטפא-אדריכל  
טל' 053/453493  
ת.ד. 001 , עין אלסהלה.
8. מסמכי התכנית  
א- התשריט הערוך בק.נ.מ. 1:500  
ב- תקנון הוראות התכנית. הכולל 6 עמודים .  
ג- תכנית בינוי והסדרי תנועה.
9. גבול התכנית:  
כמסומן בקו כחול עבה על גבי התשריט המצורף .
10. מטרת התכנית :  
א) שינוי ייעוד קרקע חקלאית לתחנת תדלוק ע"פ סעיף 62  
א.א.(א).א. 10.  
ב) קביעת הוראות בנייה באיזור המיועד לתחנת תדלוק  
ג) פירוט השימושים המותרים בתחום התכנית .

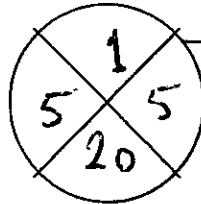
**11. יחס לתכניות אחרות:**

(א) התכנית מהווה שינוי לתכנית מס" ען/124 (תכנית מתאר ערערה).

(ב) צמצום הרצועה לתכנון מסילת ברזל יהיה בשטח שעל פני הקרקע ובשטח התת קרקעי לעומק הנדרש לביצוע עבודות הבניה לפי כל דין, ואילו בעומק שמעבר לכך תישמר הרצועה לתכנון על כל המשמעויות הכרוכות בכך עפ"י תמא/9/23.

**12. ביאור סימני התשריט:**

- גבול התכנית - קו כחול עבה .
- גבול גוש - קו עם משולשים הפוכים מצדדיו .
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול עבה מרוסק
- תוואי מסילת ברזל ע"פ תמא 23 - קו עבה ממשיך בצבע ורוד עם צלבים לסירוגין.
- תוואי מסילת ברזל ע"פ תמא 23 ו-9 - קו עבה ממשיך בצבע אדום.
- גבול רצועת תכנון - קו נקודתיים קו לסירוגין בצבע אדום.
- מבנה מיועד להריסה-קווים דקים אלכסוניים צהובים.
- גבול ומספר חלקה רשומה - קו ירוק וסיפרה בעגול ירוק .
- מספר חלקה לביטול - ספרה בעיגול ירוק מקוטע .
- אזור חקלאי - אזור צבוע פסים ירוקים אלכסוניים .
- דרך קיימת או מאושרת - שטח צבוע חום .
- דרך מוצעת או הרחבת הדרך - שטח צבוע אדום .



מספר דרך \_\_\_\_\_  
 קו בנין קידמי מינימלי \_\_\_\_\_  
 רוחב הדרך \_\_\_\_\_

תחנת תדלוק--- שטח צבוע אפור מותחם בקו סגול.

**13. השימוש בקרקע:**

לא תשמש שום קרקע או בנין בתחום תכנית זו לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות .

**14. רשימת תכליות :**

**שטח לתחנת תדלוק:**

תותר הקמת תחנת תדלוק לפי הוראות תמ"א 18 תיקון מס' 2, תחנה מדרגה א' קרי :

איי משאבות, משרד, מחסן שמנים, ממק, ושרותים מיכלים תת-קרקעיים וגגון מעל אי המשאבות.

**15. טבלת הוראות בנייה:**

מס' מגרש	האזור והתכלית	המבנה	תכנית קומת קרקע MAX	בנייה שטחי עיקרי מעל הקרקע	סה"כ בנייה על המגרש	גובה בנייה מירבי	מס' קומות	קווי בניין
15/8	תחנת תדלוק	מבנה התחנה	40מ"ר	40מ"ר	40מ"ר		1	כמסומן בתשרט
		גגון ת/ת	300מ	300מ	300מ	6.0מ'	1	כמסומן בתשריט
סה"כ			350מ	350מ	350מ			

## 15.1. תנאים למתן היתר בניה:

1. בקשה להיתר בניה לתחנת תדלוק תכלול את האמצעים המתוכננים למניעת זיהום מי תהום בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות תדלוק) התשנ"ז 1997 ובהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוחי מי שתיה) 1995 ולמניעת מטרדים סביבתיים. הבקשה טעונה אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
  - 1.1. היתר הבניה יראה מפרט המונע זיהום קרקע פוטינציאלי מכל אזור התחנה, לרבות איטום מפני זיהומי שטח וכניסת מים אל אזור המיכלים קרי, יצירת "אמבטיית איטום". התכנון המפורט של "אמבטיית האיטום" יכלול סוג חומר האיטום עוביו וטיבו ויועבר לאישור המשרד לאיכות הסביבה. התכנית תכלול פירוט אמצעי ניטור ותפעול ניטור בין היתר פיזומטר. המפרט יציג תכנית אבטחת איכות על עבודת ההקמה בשטח. בהתאם לתכנית שתוגש בסמכות המשרד לאיכות הסביבה לקבוע הנחיות פרטניות הנוגעות להקמת התחנה והפעלתה.
2. בקשה להיתר הבנייה תכלול פתרונות לטיפול בשפכים, חיבור למערכת ביוב מאושרת, הגנה על מקורות מים לשתייה ואספקת מי שתיה כולל סדורים סניטריים ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
3. בקשה להיתר בניה תלווה בתכנית פיתוח שתיערך ע"י אדריכל נוף ותכלול גינון ונטיעות בכל השטחים הפתוחים והבלתי מרוצפים, שטחים מרוצפים, עמודי שילוט ותאורה
4. בתחנה תותקן מערכת מישוב אדים שלב 1, לקליטת אדים בזמן מילוי המיכלים התת קרקעיים.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה סיום עבודות המט"ש בעין שמר וחיבור התחנה למערכת ביוב אזורית.

**16. הפקעה ורישום :**

השטח המיועד לדרך ע"פ תכנית זו יופקע ע"פ סעיפים 188 – 189 לחוק התכנון והבניה ויירשמו ע"ש מ.מ. ערערה.

**17. ניקוז :**

הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**18. ביוב :**

פתרון ביוב באישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**19. אספקת מים :**

אספקת המים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית.

**20. תברואה :**

הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח ערוכה ע"י אדר' נוף ובה יסומן מקום למכולות אשפה בסוג ובגודל הדרוש, המתקן יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר, שטחים בלתי מרוצפים בתחום התכנית יגוננו וינטעו.

**21. היזרנטים :**

ביצוע היזרנטים בתחום שטח התכנית יהי ע"פ דרישות שירותי כבאות אש ולשביעות רצונם ומהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**22. תקשורת :**

מערכת קווי תקשורת תהיה ע"פ אישור חב' בזק ולשביעות רצונה.

**23. מקלטים :**

כל בקשה להיתר בניה תכלול מרחב מוגן שיאושר ע"י מהנדס מקלטים בהג"א.

**24. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :**

א) לא יינתן היתר למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המצויינים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבנין ו/או לחלק הבולט הקרוב ביותר של המבנה:

מרחק מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מטר

מרחק מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מטר

מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר

מקו מתח עליון עד 160 ק"ו 11.0 מטר

ב) אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ:

3.0 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ: 1.0 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ: 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ג) כמו כן אין לחפור מעל ובקרבת כבל תת קרקעי אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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

ה) המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לפתח מילוי או פתח אורור או מרכז משאבות הדלק יהיו:

5 מטר מקו מתח נמוך

9 מטר מקו מתח עד 22 ק"ו

ו) לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי, מלבד מקרה בו ממליצה חברת החשמל אחרת.

#### **25. חניה ותנועה :**

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה, הסדרי התנועה בתחום התחנה יהיו כמסומן בנספח התנועה .

#### **26. הריסת מבנים:**

א: בסמכותה של הוועדה המקומית להרוס כל מבנה המצוי בתחום דרך מאושרת עפ"י תכנית זו בכל עת שהזכר דרוש לסלילת הדרך ו/או להרחבתה, ובלבד שמולאו הוראות סעיף קטן ב" להלן.  
ב: הריסת המבנים תבוצע לאחר הפקעת שטחי הדרך כחוק ולאחר מתן הודעה בכתב למשתמשים ולבעלי הזכויות בקרקע, לפחות 60 יום לפני מועד ביצוע ההריסה.  
ג: תנאי להוצאת היתר בניה לתחנת תדלוק יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום המיועד לתחנה.

#### **27. איחסון הדלק:**

27.1: מקום אחסון הדלק ומיגונו בתחום התחנה ייעשו בתאום עם נציבות המים ומשרד הבריאות, כתנאי להוצאת היתר בניה.  
27.2: מרחק מיכלי הדלק ממבני מגורים לא יקטן מ-40 מטר.

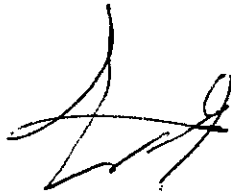
#### **28. היטל השבחה:**

היטל השבחה יגבה כחוק .

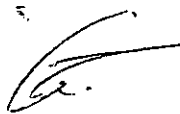
#### **29. תוקף התכנית :**

תוקף התכנית יפוג לאחר 3 שנים מיום אישורה במידה ולא יוחל בביצועה. ניתן יהיה לבקש ממוסד תכנון הארכה לתקופה של שנתיים נוספות.

חתימות:



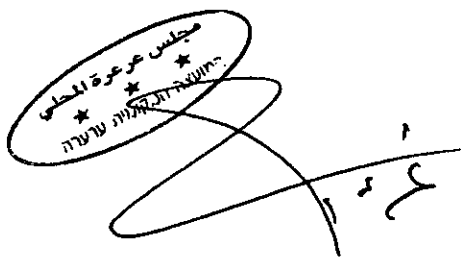
בעלי הקרקע:

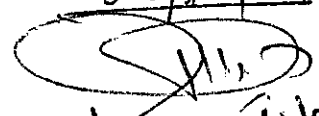


יוזם התכנית:

מחמ"ד מוסטפא כבאזאן  
אדריכל ומתכנן ערים  
מס' רישום 74508

עורך התכנית:



26/12/04  
  
אנא להיאגס  
אתנצם מאוס 30

רשות מקומית:

ועדה מקומית:

ועדה מקומית עירון  
 הפקדת תכנית מס' ען/מק/660  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בשיבה מס' 215 כיום 27.10.02

*[Signature]*  
 מנהל העירייה

ועדה מקומית עירון  
 אישור תכנית מס' ען/מק/660  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 228 ביום 9.11.03

*[Signature]*  
 מהנדס העדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/660  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

הועדה המקומית עירון  
 אישור תכנית מס' ען/מק/660  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 228 ביום 9.11.03

*[Signature]*  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/660  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_