

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - עירון

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
07-2-2005
ת ק ב ל
מס' _____

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 16/594/05
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5350
מיום 14.12.04

שינוי תכנית מתאר מקומית מס': ע/594 א'

תחנת תדלוק עין-אלמג'ארה אום אל-פחם

שינוי לתכנית מתאר מס': ג/400 .

משרד הפנים. מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
16/594/05 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19.1.05 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 16/594/05
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5388
מיום 5.1.05

בעל הקרקע: מחאמיד פתחי פוזי, ת"ז 059407916

עין ג'ראר, טל 04/6316726
עירית אום אל-פחם ופרטיים אחרים

יוזם התכנית: מחאמיד פתחי פוזי, ת"ז 059407916

עורך התכנית: "פורמה" אדריכלים ויועצים

פריד שקיר - אדריכל ומתכנן ערים
אום אל-פחם 30010, ת.ד. 368
טל: 04/6313203 04/6311089
פקס: 04/6311097

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי – עירון

שינוי תכנית מתאר מקומי מס' : ענ/594 א'

תחנת תדלוק עין- אלמג'ארה אום אל-פחם

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא בשם שנוי תכנית מתאר מקומי מס' ענ/594 א' (תחנת תדלוק עין אלמג'ארה). והיא חלה על השטח המתוחם בקו כחול רצוף בתשריט המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התכנית:

- (א) תשריט מצורף בקנה מידה 1: 500 והוא חלק בלתי נפרד מהתכנית;
- (ב) תקנון הכולל 7 דפים;
- (ג) תכנית בינוי והסדרי תנועה ערוכה ב קני"מ 1: 250;
- (ד) כל מסמכי התכנית מחייבים.

3. מטרת התכנית:

- (א) שנוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לאזור תחנת תדלוק;
- (ב) הקטנת המרחק בין אי המשאבות ופתחי האוורור למבני מגורים ומבנה ציבור, בהתאם לסעיף 9.5 בתמ"א 18;
- (ג) חלוקה חדשה בהסכמה ע"פ פרק ג סימן ז' לחוק.

4. המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בשכונת אבו-לאחם בתחום השיפוט של עיריית אום אל פחם.

5. השטחים הכלולים בתכנית:

גוש: 20417 חלקי חלקות 91, 92, 109, 110, 111.
גוש: 20406 חלקות 73, 74, 75.
גוש: 20409 חלקות 2, 3.

6. שטח התוכנית:

שטח תוכנית כ 9.818 ד'.

7. יוזם התכנית:

מחאמיד פתחי פוזי, ת"ז 059407916
עין ג'ראר, טל 04/6316726

8 . בעל הקרקע :

מחאמיד פתחי פוזי , ת"ז 059407916
עין גיראר, טל 04/6316726
עירית אום אל-פחם ופרטיים אחרים.

9 . עורך התוכנית :

פריד שקיר - אדריכל ומתכנן ערים
ת"ד 256 - אום אל פחם 30010
טל: 04/6311089 / 04/6313203 פקס: 04/6311097

10 . סימונים בתשריט :

1. קו כחול עבה	-גבול התוכנית
2. קו כחול עבה מקוטע	- גבול תכנית מאושרת
3. שטח צבוע אפור מותחם סגול	- אזור תחנת תדלוק
4. קו ירוק	- גבול חלקה רשומה
5. קו ירוק מקוטע	- גבול חלקה לביטול
6. קו חום בהיר	- גבול מגרש
7. מספר תוך עגול ירוק	- מסי חלקה
8. מספר תוך עגול ירוק עם קו אלכסוני	- מסי חלקה לביטול
9. מספר תוך סגוריים צבע חום בהיר	- מסי מגרש
10. שטח צבוע כתום	- אזור מגורים א'
11. קו עם משולשים הפוכים	- גבול גוש
12. קו אדום רציף	- קו בנין
13. שטח צבוע צהוב	- אזור מגורים רגיל (ג/470)
14. שטח צבוע חום מותחם חום כהה	- שטח מבנה ציבור
15. שטח צבוע ירוק	-שטח ציבורי פתוח
16. שטח צבוע ירוק (פסים אלכסוניים)	- שטח הקלאי
17. שטח צבוע חום בהיר	- דרך קיימת/מאושרת
18. פוליגון מנוקד	- בנין קיים
19. שטח צבוע ירוק	- שביל הולכי רגל
20. דדיוס ורוד תחום עגול ורוד	- מרחקי איי המשאבות ע"פי תמ"א 18
21. א'- מספר ברבע העליון של עגול	-מספר דרך
21. ב'- מספר ברבעים הצדדיים של עגול	-קו בניין
21. ג'- מספר ברבע התחתון של עגול	-רוחב דרך
22. א'- מספר ברבע העליון של מעוין	-מספר דרך
22. ב'- מספר ברבעים הצדדיים של מעוין	-קו בניין
22. ג'- מספר ברבע התחתון של מעוין	-רוחב דרך

11 . שימוש בקרקע או בבניינים :

לא יינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמש שום בנין או קרקע הנמצא באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות.

12 . רשימת תכליות :

- א. אזור תחנת תדלוק
תחנת תדלוק מטיפוס א לפי תמ"א 18 תחנות תדלוק.
מותר להקים תחנת תדלוק על כל מרכביה (משאבות תדלוק, מכלי דלק, חדר אחסון, חדר חשמל, ממ"ק), גגון מעל המשאבות.
ב. שטח חקלאי : ע"פ 400/ג
ג. דרכים : ע"פ תכנית ען/במ/224.

13 . הוראות והגבלות לתכליות :

- א. שטח הבניה מותר 70 מ"ר + שטח גגון מעל אי משאבות בשטח של 330 מ"ר.
ב. בהתאם לסעיף 9.5 לתמ"א 18 המרחק של אי המשאבות יהיה 36 מ' מחלקה 74, המיועדת למגורים וכן 72.5 מ' מחלקה 59 המיועדת למבנה ציבור.

14 . איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל קרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
ברשת מתח עליון 160 ק"ו (עם שדות של 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות של 500 מ')	21 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי 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 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 5.0 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 מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
ד. המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לפתח מילוי או פתח אורור או מרכז משאבות הדלק יהיו 5.0 מ' מקו מתח נמוך
9.0 מ' מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
ה. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי, מלבד מקרה בו ממליצה חברת החשמל אחרת.

15. תנאים למתן היתרי בניה בתחום התכנית:

1. אישור תכנית בינוי.
2. הגשת מפה מצבית טופוגרפית
3. אישור המשרד לאיכות הסביבה.
4. לבקשה להיתר לתחנת תידלק תצורף תכנית פיתוח וגינון שתבטיח חזית נאה בחזיתות הפונות לדרכים ציבוריות ולאזורי המגורים.

16. חנייה:

החנייה תהיה בתחומי המגרש, בהתאם לתקן החנייה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

17. מקלטים:

מתן היתר בניה מותנה בהקמת מקלט תקני בהתאם לחוק או בהשגה פטור מהקמת מקלט מהרשויות המוסמכים.

18. אספקת מים:

תהיה מרשת אספקת המים של עיריית אום אל-פחם.

19. ביוב:

פתרון ביוב יהיה בתיאום עם משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

20. אשפה:

סידורי הרחקת אשפה ייקבעו בתאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית ולפי דרישות המשרד לאיכות הסביבה.

21. הוראות איכות הסביבה:

- א-היתר בניה לתחנת תדלוק יכלול האמצעים המתוכננים למניעת זיהום מי תהום בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים (תחנות תדלוק) התשנ"ו 1995 ובהתאם לתכנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתיה) 1995, ולמניעת מטרדים סביבתיים אחרים.
- ב- האמצעים למניעת זיהום מי תהום ומטרדים סביבתיים אחרים בלוי הבקשה להיתר בניה יוגשו לאישור היחידה הסביבתית המשולש הצפוני.
- ג. להיתר הבניה יצורפו הוראות בדבר מתן פתרונות לטיפול בשפכים, חיבור למערכת הביוב והעירונית, בהתאם להנחיות היח' הסביבתית.
- ד. היתר הבניה יכלול תכנית לפיתוח השטח והנחיות לעיצוב הקירות התומכים והחזות הכללית של התחנה.
- ה. בתחנה תותקן מערכת מישוב אדי דלק שלב1(מישוב האדים בזמן מילוי המיכלים התת-קרקעיים).
- ו. בקשה להיתר תכלול פתרון להבטחת ניקוז מי נגר עילי נקי במשטח.
- ז. חנית מכליות הדלק תהיה מצופה חומר עמיד, מחוברת למפריד הדלקים של התחנה ומחוברת למיכלי הדלק התת קרקעיים (החנייה לא תמוקם באזורי התנועה של התחנה).

22. עתיקות:

- א. שטח המיועד לתחנת תדלוק ע"פ תכנית זו נמצא בתחום אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמחויב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ג. 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.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

23. ניקוז מי גשם:

ניקוז השטח ממי גשם יבוצע באמצעות צינור תת-קרקעי עפ"י תכניות ניקוז, שתאושר ע"י הרשות המקומית - עיריית אוס אל פחם - ותבוצע לשביעות רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

24. מתקני כבאות:

מתקני כיבוי אש והידרנטים יותקנו במספר מקומות על פי דרישות רשויות כיבוי אש ואישוריהם.

25. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

26. חלוקה חדשה:

1. התכנית ערוכה כתכנית חלוקה חדשה בהסכמה ע"פ פרק ג' סימן ז לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה בטרם יאושר תשריט חלוקה.

27. טבלת שטחים:

טבלת שטחים

חצב קיים		
יעוד שטח	סה"כ שטח בדונם	% שטח כללי
אזור חקלאי	6.463	65.82
דרך קיימת	3.355	34.17
סה"כ שטח התכנית	9.818	100.0
חוצע		
אזור חקלאי	3.084	31.41
דרך קיימת	3.355	34.17
אזור תחנת הדלוק	3.378	34.41
סה"כ שטח התכנית	9.818	100.0

28. חתימות

<p>הרשות המקומית</p> <p>מס' רישוי 14402</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>הבעלים</p> <p>מאונסר ג'ויס 23298367</p> <p>מאונסר ג'ויס 23298367</p>	<p>היוזם</p> <p><i>[Signature]</i></p>
<p>הרשות המקומית</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>הממתכנן</p> <p>מאונסר ג'ויס 23298367</p> <p>מאונסר ג'ויס 28296499</p>	<p>סקיר בריד בנחמד אדריכל מ.ר. 73284 אוס אל פוס</p> <p><i>[Signature]</i></p>
<p><i>[Signature]</i></p>	<p>המודד</p> <p>מאונסר ג'ויס 28373868</p> <p>מאונסר ג'ויס 059457916</p>	<p><i>[Signature]</i></p>
<p>מס' רישוי 14402</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>מאונסר ג'ויס 2120814</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p><i>[Signature]</i></p>

סעיף 17
במסגרת תכנית
מס' רישוי 14402
מאונסר ג'ויס

אני מתחייב לשלם את המס המוטל על ידי הרשות המקומית

מס' רישוי 14402