

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי זבולון

מועצה אזורית זבולון

תכנית מפורטת מס' זב/מק/140 ב'

שינוי לתכנית מפורטת זב/140

שירותי רכב - יגור

הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 משרד הפנים
 מחוז חיפה
 12-10
 נתקבל
 תיק מס'

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. ז/140/25
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 26.9.06 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' ז/140/25
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5083
 מיום 11.6.02

הודעה על אישור תכנית מס. ז/140/25
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6486
 מיום 23.10.12

בניית שירותי רכב
 מנהלת התכנון

עורך התכנית: דוד ילין א.ב. מתכננים העמקים

ינואר 2002	
מאי 2002	להפקדה
נובמבר 2004	
פברואר 2005	למתן תוקף
פברואר 2009	למתן תוקף

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי זבולון

מועצה אזורית זבולון

תכנית מפורטת מס' זב/מק/140 ב'

שינוי לתכנית מפורטת זב/140

שירותי רכב – יגור

פרק א' : התכנית

1. שם וחלות התכנית:

תכנית מפורטת מס' זב/מק/140 ב' : "שירותי רכב – יגור". להלן "התכנית"
תחולת התכנית: בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה, להלן
"התשריט".

2. המקום:

אדמות קיבוץ יגור, נצ"מ 206100/40100

3. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 11383 חלקי חלקה 6.

4. שטח התכנית:

4.26 דונם.

5. גבול התכנית:

כמותחם בקו כחול בתשריט. גבול התכנית זהה לגבול תכנית זב/140.

6. מסמכי התכנית:

1. ✓ תקנון הכולל 7 עמודים.
2. ✓ התשריט בקני"מ 1:1250 ו-1:500 במצורף לתכנית זו, מחווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. ✓ נספח תנועה.
4. ✓ נספח ביוב.
5. ✓ נספח פיתוח וצמחיה.
6. ✓ נספח בינוי מנחה

7. בעלי הקרקע

מ.מ.י, שד' פל-ים 15, חיפה. טל. 04 - 8630855

8. יוזם ומגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה זבולון, מוא"ז זבולון, דואר כפר המכבי 30300

טל: 04-8478111 - פקס: 04-8478134

9. עורך התכנית:

אדריכל דוד ילין, א.ג. מתכננים העמקים, יפעת 30069

ט. 04-6444036 - פקס. 04-6444039

10. מטרת התכנית:

פיתוח שירותי רכב משלימים בתחום תחנת תדלוק קיימת מדרגה ג' בסמוך לקיבוץ יגור.
התכנית כוללת:

הגדרת שטחי בניה לשירותי רכב;

קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח השטח והסדרי תנועה, וקביעת תנאים לביצוע התכנית.

11. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' זב/140.

במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות קודמות - יקבע האמור התכנית זו.

פרק ב' : שטחים וסימונים בתשריט

12. טבלת שטחים לפי ייעודים (חישוב השטחים במדידה ממוחשבת):

מצב קיים/מוצע		סימון בתכנית	האזור
בדונם	ב-%		
4.26	100	בצבע אפור מותחם בקו אדום	תחנת תדלוק
4.26	100		

13. סימונים נוספים בתשריט:

פסים אלכסוניים בירוק	אזור חקלאי
בצבע חום	דרך קיימת ואו מאושרת
מספר ברבע העליון של עיגול בדרך	מספר הדרך
מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך (במי)	מרווח קדמי - קו בניין מגבול רצועת דרך
מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך (במי)	רוחב התוואי
קו שחור עם משולשים משני צדיו, לסירוגין	גבול גוש
קו רציף ומספר מוקף עיגול בצבע ירוק	גבול ומספר חלקה רשומה
קו כחול עבה	גבול התכנית/גבול תכנית זב/140

פרק ג' : רשימת תכליות ושימושים

14. התכליות לפי אזורים:

תחנת תדלוק

שימוש עיקרי: תחנת תדלוק מדרגה ג' לפי תמ"א 18 - שינוי מס' 2 ובהתאם לתכנית מאושרת זב/140

מבנה תחנת תדלוק כולל בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשירות התחנה, בשטח עד 120 מ"ר.

שירותי רכב (לפי תכנית מאושרת זב/140 ותמ"א 18) מבנים ומתקנים לכל שירותי הרכב, בשטח עד 350 מ"ר.

השימושים המותרים בתחום שירותי הרכב: תיקון תקרים, שטיפת רכב, חשמלאות רכב בלבד. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לעניין סעיף 19(2) בתקנות סטיה ניכרת.

שטחי שירות: לפי הגדרתם בתקנות התכנון והבניה.
גג איי - משאבות בשטח מרבי 500 מ"ר.

15. טבלת זכויות והגבלות בניה:

גובה בניה מרבי ממפלס הכניסה הקובעת לבניין (מ')	שטח בניה (מ"ר) מרביים						קווי בניין (במ')			גודל מגרש מזערי	שם האזור (שימושים עיקריים)
	ס"ה לבניה	תכסית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מעל מפלס הכניסה	אחו רי	צדדי	קדמי			
6.0 מ'	2 קומות	120 מ"ר	120 מ"ר	30	90	120 מ"ר	0	0	5	1.5 ד'	תחנת דלק
		350 מ"ר	350 מ"ר	60 מ"ר	290 מ"ר	350 מ"ר	0	0	5		שירותי רכב
		470	470			470 מ"ר				ס"ה	

זכויות הבניה וגובה המבנים הינן הוראות שכל סטיה מהוראות אלו תהווה סטיה ניכרת לעניין סעי' 19(2) בתקנות סטיה ניכרת.

16. הנחיות כלליות:

- תותר בליטת קירוי מעל משאבות דלק ועד גבול מגרש. מיכלים תת-קרקעיים ומתקני-דלק לא יהיו כפופים לקווי-הבניין כנייל אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תש"ל"ז - 1976, ק.ת. 3602.
- מרווח מזערי בין מבנים - 5 מ'. לא יוגבל מספר המבנים במגרש.
- מיקום משאבות הדלק יהיה בהתאם לקווי הבניין המצויינים בתשריט.

פרק ד': הוראות כלליות

17. תנאים למתן היתרי בניה:

- היתר בניה בתחום התכנית יותנה בביצוע תחילה של רישוי כחוק למבנים ללא היתר בתחום.
- לא יינתן היתר בניה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור מהנדס הועדה המקומית.
- הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה בקיומן של תשתיות בשטח (חשמל, ביוב, מים, טלפון, ניקוז).
- היתר בניה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

18. כתב שיפוי כנגד תביעות הועדה המקומית לתכנון ובניה זבולון, לפי סעיף 197 (בגין ירידת ערך) לחוק התכנון והבניה בגין התכנית, יצורף לתכנית ויהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
19. תשלום פיצויים בגין הפקעת שטחים על פי תכנית זאת, במידה שייפסקו, ישולם ע"י יזמי התכנית.
20. **דרכים**
לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך, אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הועדה המקומית.
נספח תנועה יאושר ע"י משרד התחבורה.
21. **חניה**
מספר מקומות חניה בהתאם לתקן חניה התקף יהיו בתחום המגרש.
22. **הנחיות המשרד לאיכות הסביבה:**
פסולת: פסולת ביתית תועבר לאתר פסולת רעילה מאושר.
פחיות שמן משומשות וכל פסולת רעילה אחרת יועברו לאתר פסולת רעילה מאושר.
פסולת בת מיחזור תועבר למפעלי-מיחזור.
שמן לאחר שימוש: יועבר למתקן מיחזור במידת האפשר, או לאתר פסולת רעילה.
מיחזור מים: יש למחזר מים במידת האפשר ולאפשר השקייה במי קולחין לאחר קבלת אישור הרשויות המוסמכות.
ביוב: מתקנים ומבנים בשטח התכנית יחוברו למערכת הביוב המרכזית.
23. **תשתיות:**
יוזמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הנדרשות בשטח, לרבות קווי-ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת, בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ורשויות התכנון השונות.
תכנית הביוב תתוכנן ותבוצע בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית. בבקשה לביתר בניה יסומנו מפריד שמן ומפריד שומנים.
תותר הקמת תחנת טרנפורמציה על עמודים בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. לא תותר הקמת תחנת טרנפורמציה במבנה כמבנה עצמאי אלא בשילוב עם מבנים אחרים.

24. **מקלוט וכיבוי אש:**

כל בקשה להיתר תכלול פתרון מקלוט בהתאם לתקן ישראלי ובאישור פיקוד העורף.
אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה על פי דרישות החוק.

25. **אשפה:**

שיטת איסוף האשפה תהיה עפ"י דרישות מהנדס הרשות המקומית והנחיות המשרד לאיכות הסביבה (סעיף 20).

26. **הוראות עיצוב ארכיטקטוני:**

חומרי גמר: בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות והגגות.
חומרי הגמר יהיו קשיחים בלבד ועמידים לתנאי מזג אוויר.
מותקנים שונים, המותקנים על קירות חיצוניים ועל הגג ישולבו בעיצוב המבנה או יוסתרו בצורה נאותה. מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והגיגון או יוסתרו.
אחסון מוצרים יהיה בתחום המבנים בלבד ולא תותר אחסנה חיצונית.
הוראות אלה הינן בגדר הוראת עיצוב ובניוי ארכיטקטוני וכל סטייה ממנה הינה בגדר סטייה ניכרת.

פרק ה' הגבלות בניה

27. **הגבלות בניה מתחת לקווי-חשמל או בקרבתם:**

לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי-חשמל עיליים.
בקרבת קווי-חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר אל המבנה.
על המתכנן לתאם עם חברת חשמל לגבי רשת החשמל.

סוג קווי החשמל	מרחק מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של מבנה	מרחק ממרכז קו חשמל לגבול פתח מילוי/פתח אורז/מרכז משאבות דלק
רשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'	5.0 מ'
רשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'	5.0
קו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'	9.0 מ'
קו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0	18.5 מ' לדלק סוג ב' 28.5 מ' לדלק סוג א'

28. הגבלות בניה לאורך כבלים:

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המפורט מטה:

סוג הכבל	מרחק מזערי מהחלק הקרוב ביותר של מבנה
מתח נמוך עד 1,000 וולט	0.5 מ'
מתח גבוה עד 33 וולט	1.0 מ'
מתח עליון עד 160 וולט	3.0 מ'

אין לבנות מבנים מעל ובקרבת כבלי-חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

29. קווי-שירות עיליים ותת-קרקעיים:

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי-חשמל, תקשורת ושירותים עיליים ותת-קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך.

כל קווי-השירותים העירוניים יעברו בתוך התוואי של הדרכים. קווי-שירות פרטיים, המקשרים בין קווי-השירות העירוניים לבניין, יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.

30. היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה כחוק.

31. תחולה:

תחולתה של תכנית זו תהיה מתאריך אישורה בהתאם לחוק.

חתימות:

עו"ד התכנית
מחלקת תכנון
ועדה מקומית
למען
2008

ועדה מקומית זבולון

קיבוץ יגור

סגן יגור