

306322

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
22-05-2009
נתקבל
תיק מס'

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - עירון

שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ען/620

תחנת תדלוק זלפה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
01-09-2009
תיק מס'

היוזם : חאלד ג'בארין אבו סלומה ת"ז 5246452
טל' 053799844 כפר זלפה מיקוד 30920
ת"ד 334

+

יוסף ג'בארין אבו סלומה ת"ז 58200544
טל' 053799843 כפר זלפה מיקוד 30920
ת"ד 334

עורך התכנית : כליפה אברהים
מהנדס ומוזד מוסמך

טל' 04/6311515
ת.ד. 148 , אום אל פחם 30010 .

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 620/פ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5203
מיום 7.7.09

הודעה על אישור תכנית מס. 620/פ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6036
מיום 27.12.09

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 620/פ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23.1.08 לאשר את התכנית.
מנחל מינחל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי – עירון

שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ענ/620

תחנת תדלוק זלפה

היוזם : חאלד ג'בארין אבו סלומה ת"ז 5246452
טל' 053799844 כפר זלפה מיקוד 30920
ת"ד 334

+

יוסף ג'בארין אבו סלומה ת"ז 58200544
טל' 053799843 כפר זלפה מיקוד 30920
ת"ד 334

עורך התכנית : כליפה אברהים
מהנדס ומודד מוסמך

טל' 04/6311515
ת.ד. 148 , אום אל פחם 30010 .

1. שם ותחולה :
תכנית זו תיקרא : שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ענ/620
תחנת תדלוק זלפה, התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול
בתשריט המצורף לתכנית זו אשר מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מרחב תכנון מקומי : עירון

3. המקום: זלפה

4. הקרקע הכלולה בתכנית : גוש : 20397 ,
חלקי חלקות : 18,27,19

5. שטח התכנית : 4.205 ד'

6. בעל הקרקע :
יוסף ג'בארין אבו סלומה ת"ז 58200544
טל' 053799843 כפר זלפה מיקוד 30920
ת"ד 334
+אחרים

7. יוזם התכנית :
חאלד ג'בארין אבו סלומה ת"ז 5246452
טל' 053799844 כפר זלפה מיקוד 30920
ת"ד 334
+
יוסף ג'בארין אבו סלומה ת"ז 58200544
טל' 053799843 כפר זלפה מיקוד 30920
ת"ד 334

8. עורך התכנית :
כליפה אברהים , מהנדס ומודד מוסמך
ת.ד. 148 , אום אל פחם 30010
טל' 04/6311515

8.1 יועץ תחבורה:
סמאח אבו רביע - מהנסת אזרחית - תחבורה
מס' רישום 88872
שכונת סלזיאן 9/5005 נצרת ת.ד. 6920

9. מסמכי התכנית :
א- תשריט ערוך בק.נ.מ. 1:500
ב- תקנון הוראות התכנית. הכולל 9 עמודים .
ג-תכנית בינוי והסדרי תנועה. נספח מנחה .

ד- נספח הסדרי תנועה- מחייב לעניין מיקום הכניסה והיציאה מהתחנה .
ה-נספח הידרולוגי . נספח מנחה .

9.1 גבול התכנית:

כמסומן בקו כחול עבה על גבי התשריט המצורף .

10. מטרת התכנית :

א) שינוי ייעוד קרקע חקלאית לתחנת תדלוק מדרגה א' תוך קביעת הוראות בניה ע"פי סעיף 62 א,א,10.

ב) הרחבת דרך ע"פי סעיף 62 א, א, 2

11. יחס לתכניות אחרות:

א) התכנית תואמת להוראות תמ"א 18 , תיקון מס' 4 .

ב) התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס"ג/701(כביש גישה לזלפה,הסתעפות מכביש מס" 66-גנין/מגידו).

ג) עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה .

12. ביאור סימני התשריט:

גבול התכנית - קו כחול עבה .

גבול תכנית מאושרת -קו כחול עבה מרוסק

גבול גוש - קו עם משולשים הפוכים בירוק.

גבול ומספר חלקה רשומה - קו ירוק ומספר בעיגול ירוק .

גבול חלקה לביטול - קו ירוק מקוטע .

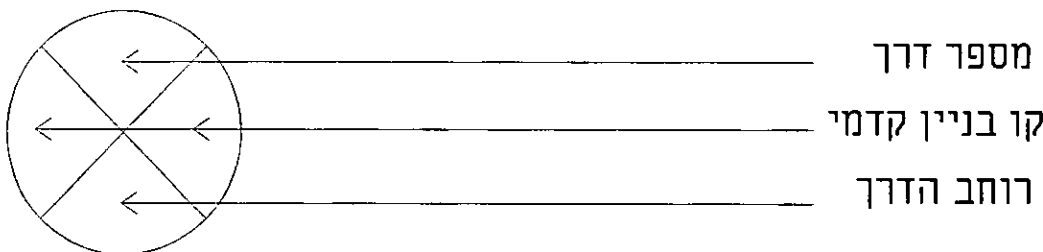
מספר חלקה לביטול - ספרה בעיגול ירוק מקוטע .

אזור חקלאי - אזור צבוע פסיס ירוקים אלכסוניים .

דרך קיימת או מאושרת - שטח צבוע חום .

דרך מוצעת או הרחבת הדרך - שטח צבוע אדום .

תחנת תדלוק - שטח צבוע אפור מותחם בקו סגול.



13. שימוש בקרקע:

לא ישמש שום קרקע או בנין בתחום תכנית זו לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות .

14. רשימת תכליות :

* תחנת דלק מדרגה א' לפי סעיף 6.2(ה) בת.מ.א. 18 תיקון מס' 4
בשטח תחנת התדלוק תותר הקמת איי משאבות,משרד,מחסן שמנים,

ממ"ק, שרותים, מיכלים תת-קרקעיים וגגון מעל אי המשאבות. היקף השטח המבונה לא יעלה על 120 מ"ר, בהתאם לסעיף 6.2 (ה) בת.מ.א. 18 תיקון מס' 4.

* דרך—שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה ה' תשכ"ה 1965.

15. טבלת ייעודי שטחים:

מזב מוצע		מזב קיים		ייעוד השטח
השטח בדנם	%	השטח בדנם	%	
		2.732	64.97	אזור חקלאי
1.473	35.03	1.473	35.03	דרך קימת
0.738	17.55			הרחבת דרך
1.994	47.42			שטח לתחנת תדלוק
4.205	100%	4.205	100%	סה"כ

16. טבלת הוראות בנייה:

הייעוד	המבנה	תכנית קרקע MAX	בנייה שטחי עיקרי מעל הקרקע	סה"כ בנייה על המגרש	גובה בנייה מירבי	מס' קומות	קווי בניין
תחנת תדלוק מדרגה א'	מבנה התחנה	120מ"ר	120מ"ר	120מ"ר	5	1	ע"פי תכנית בינוי
	גגון ת/ת	500מ"ר	500מ"ר	500מ"ר	6.0מ'	1	
סה"כ		550מ"ר	550מ"ר	550מ"ר			

16.1. תנאים למתן היתר בנייה:

- בקשה להיתר בנייה 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 להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

2. לבקשה להיתר הבנייה יצורפו הוראות בדבר מתן פתרון לטיפול בשפכים, חיבור למערכת ביוב מאושרת, הגנה על מקורות מים לשתייה ואספקת מי שתייה כולל סדורים סניטריים ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות .

3. בקשה להיתר בניה תלווה בתכנית פיתוח שתיערך ע"י אדריכל נוף ותכלול גינון ונטיעות בכל השטחים הפתוחים הבלתי מרוצפים, שטחים מרוצפים, עמודי שילוט ותאורה .

4. בתחנה יותקנו מערכת מישוב אדים מלאה(שני שלבים).

5. היתר הבניה הכולל אמצעים למניעת זיהום מי תהום ומטרדים סביבתיים מהתחנה יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה על פי הנחיות העדכניות . בהיתר הבניה יוצג הטיפול הנופי בתחום המגרש .

6. התחנה לא תספק גז .

7. הנספח ההדרולוגי סביבתי אינו מחייב וכל האמצעים הנדרשים למניעת מפגעים סביבתיים יקבעו בהיתר הבניה .

17. הפקעה ורישום:

השטח המיועד לדרך ע"פ תכנית זו יופקע ע"פ סעיפים 188-189 לחוק התכנון והבנייה וירשם ע"ש הרשות המקומית ע"פי סעיף 26 לחוק.

18. ניקוז:

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

19. ביוב:

פתרון ביוב יהיה ע"י חיבור תחנת התדלוק למערכת הביוב של הישוב.

20. אספקת מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית .

21. תברואה :

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

22. הידרנטים :

ביצוע הידרנטים בתחום שטח התכנית יהי ע"פ דרישות שירותי כבאות אש ולשביעות רצונם ויהווה תנאי למתן היתר בניה .

23. תקשורת :

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

24. מקלטים :

כל בקשה להיתר בניה תכלול מרחב מוגן בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית.

25. חשמל:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

26. חניה ותנועה :

החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983, הסדרי התנועה בתחום התחנה יהיו כמסומן בנספח תנועה מאושר ע"י משרד התחבורה .

27. איחסון הדלק:

מקום אחסון הדלק ומיגונו בתחום התחנה ייעשו בתאום עם נציבות המיים ומשרד הבריאות, כתנאי למתן היתר בניה.

28. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק .

29. שימור מי נגר:

1. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיובטח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :

במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע .
ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז .
התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשפ גדולות, לאזורים ציבוריים .
שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .

2. תכנון שטחים פתוחים :-

בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים .

3. תכנון דרכים וחנויות :-

בתכנון דרכים וחנויות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים .

30. תוקף התכנית :

תוקף התכנית יופג לאחר 5 שנים מיום אישורה.

31. תוקף התכנית :

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

32. ח. ת. מ. ו. ת.:

יחס התכנית:

החלטה
כליפה אברהם
מוקדם השמל בנין ומדינות
מורד מוסמך ר.מ. 645
חשקליי מהנדס ר.מ. 20239

עורך התכנית:

רשות מקומית:

ועדה מקומית:

בעלי הקרקע:

1. עפאף אמין גבארין ת.ז. 052520129 עפאף
2. עפיפה אמין גבארין ת.ז. 53771705 עפאף
3. טועאד אמין גבארין ת.ז. 056853559 יואאד
4. ג'בארין יוסף מחמוד ת.ז. 582000544 מחמוד
5. ג'בארין עבדאללה מחמוד ת.ז. 05479876 זכאל
6. ג'בארין מוחמד מחמוד ת.ז. 056855059 מחמוד
7. ג'בארין מוסא מחמוד ת.ז. 028287480 מחמוד
8. ג'בארין ח'אלד מחמוד ת.ז. 052464526 מחמוד
9. מוחמד אמין ג'בארין ת.ז. 2120092 מחמוד
10. מחמוד אמין ג'בארין ת.ז. 057035651 מחמוד

הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/_____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום 2.7.03

טלואט ג.ו.
 מס' _____, מס' טלואט _____
 טלואט זא גולפטק טלואט טלואט טלואט
 /גא/א, מס' טלואט טלואט
 טלואט טלואט טלואט

ועדה מקומית עירון
 הפקדת תכנית מס' ען/מק/620
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 208 ביום 23/6/03
 מוסד עירון
 ועדה מקומית
 ת"ד הועדה

ועדה מקומית עירון
 אישור תכנית מס' ען/מק/620
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 232 ביום 29/7/04
 מוסד עירון
 ועדה מקומית
 ת"ד הועדה

פנתן - גולפטק ג'וי ודניאל
 גולפטק - ג'וי - גולפטק
 23/1/08 2008002