

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0426619

תחנת תדלוק מאור "א"

תכנון זמין
מונה הדפסה 14מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מ"א

2018-04-18

נ ת ק ב ל

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 14מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
27.12.17

לאשר את התכנית

איתמר בן דוד

26.4.18

יו"ר הועדה המחוזית

תאריך

הודעה על אישור תכנית מס' 351-0426619
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3784
ביום 3.5.18תכנון זמין
מונה הדפסה 14

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

קיימת תחנת תדלוק קטנה עם היתר בנייה כדין מטעם הועדה המקומית מנשה אלונה שיש בה מבנה קיים של 40 מ"ר , בהסמכות על שינוי מס' 4 בתמ"א 18 (ס' 6.3) ניתן יהיה להותיר בה בינוי בהיקף של עד 130 מ"ר לשימושים המפורטים בתחנה מדרגה ב' וכן לשורתי רכב למעט מכנאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן, גז ומזהמים. תותר בשטח התחנה בינוי בהיקף של 130 מ"ר למסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן, חדר מתדלקים מחסן ומשרד. היום תחנת הדלק קיימת רק עם חדר מתדלק ומרחב מוגן אנו מבקשים להרחיב את הבניין עד 130 מ"ר למסעדה של מסעדה ואו שקוביע השינוי 4 בתמ"א בלי לנגוע בכלל במשאבות או בברות הקיימות ובלי להרחיב את התחנה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

תחנת תדלוק מאור " א "

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

351-0426619

מספר התכנית

6.770 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

קואורדינאטה X 201650

קואורדינאטה Y 703925

1.5.2 תיאור מקום

581 .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה עין מסעוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8767	מוסדר	חלק		1
8798	מוסדר	חלק		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1	SR/15

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 /18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
S/ 15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית S/ 15 ממשיכות לחול.	1644		29/01/1948
מ/ 11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 11 ממשיכות לחול.	873	1984	31/08/1961
מ/ מק/ 36	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/ מק/ 36. הוראות תכנית מ/ מק/ 36 תחולנה על תכנית זו.	5715	4312	10/09/2007



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				חוסני ענבوسی			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חוסני ענבوسی		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מחייב חלקית		6	15/06/2016	ארנון גורן	02/08/2016		כן
ניקוז	מחייב חלקית		5	19/07/2016	ארנון גורן	25/07/2017		כן
ביוב	מחייב חלקית	1: 250	1	15/07/2016	ארנון גורן	02/08/2016		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	15/03/2018	חוסני ענבوسی	24/03/2018		לא
ניקוז	מחייב חלקית	1: 250	1	19/07/2016	ארנון גורן	25/07/2017		לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 500	1	12/02/2018	עבד אל רחמן מחמיד	13/02/2018		לא
מצב מאושר	מחייב חלקית	1: 500	1	05/08/2017	חוסני ענבوسی	23/08/2017		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אלביאדסה עפ"י-חברה לבנין בע"מ אלביאדסה עפ"י-חברה לבנין בע"מ		512242595	באקה אל גרבייה	(1)		04-6280995	04-6280994	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' באר באקה מיקוד 30100.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלביאדסה עפ"י-חברה לבנין בע"מ אלביאדסה עפ"י-חברה לבנין בע"מ		512242595	באקה אל גרבייה	(1)		04-6280995	04-6280994	

(1) כתובת: רח' באר באקה מיקוד 30100.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אלביאדסה עפ"י-חברה לבנין בע"מ אלביאדסה עפ"י-חברה לבנין בע"מ		512242595	באקה אל גרבייה	(1)		04-6280995	04-6280994	

(1) כתובת: רח' באר באקה מיקוד 30100.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חוסני ענבסי	89298	משרד אדריכלות ותכנון	באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה	5	04-6280995	04-6280994	arc.anabusi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	האני ביאדסי	1027		באקה אל גרבייה	(1)		04-6383684	04-6384482	ibayadsi@gmail.com
מהנדס	מהנדס	ארנון גורן	15262		מעברות	(2)		04-6308359	04-6308359	agoren12@barak.nit.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עבד אל רחמן מחמיד	107070		אום אל- פחם	(3)		04-6114077	04-6114077	egmail_eng@yahoo.com

(1) כתובת: רח' אלקדום מיקוד 30100.

(2) כתובת: רח' הדר עם 5 מיקוד 40230.

(3) כתובת: כפר מואווייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	פירושה הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה
ועדה מקומית	פירושה הועדה המקומית לתכנון ובניה עירון

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת במין מונה הדפסה 14 משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הגדלת שטח הבנייה מ' 40 ל 130 מ' לצורכי הקמת מסעדה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1- הגדלת מבנה התחנה מ' 40 מ"ר ל - 130 מ"ר

2- קביעת הוראות בניה למבנה החדש עם שמירה על עיצוב התחנה.

3- קביעת הנחיות לשמירת איכות הסביבה .

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
קרקע חקלאית	300
תחנת תדלוק	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	200
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	300
הנחיות מיוחדות	תחנת תדלוק	101
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	300



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת		1,833	27.08
שטח חקלאי		1,756	25.94
תחנת תדלוק		3,181	46.99

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	6,770	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
26.96	1,832.97	דרך מאושרת
26.25	1,784.7	קרקע חקלאית
46.79	3,181.56	תחנת תדלוק
100	6,799.22	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושיםתכנון זמין
מונה הדפסה 14

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	1- שטח שישאר במצבו הטבעי . 2- מעבר קו מוביל המים הארצי . 3- דרכי גישה לתחנת תדלוק כניסה ויציאה בלבד .
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות הוראות תכנית מ/מק/36 לעניין אזור שטח חקלאית חלות על יעוד זה .
ב	הנחיות מיוחדות א- הכניסה והיציאה משטח התחנה יהיו בתחום ההנחיות המיוחדות, ובהתאם למגבלות שנקבעו בתכנית מ/מק/36 .

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	1- מסעה 2- מדרכה 3- תמרור
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות וראות תכנית מ/מק/36 לענין דרך חלות על יעוד זה .

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4.3	תחנת תדלוק
4.3.1	שימושים
	1- תחנת תדלוק הכוללת איי משבאות ומיכלי דלק תת-קרקעיים . 2- קירוי לאיי משאבות 3- שירותים טכניים . 4- מסעדה או מזנון ו/או חנות 5- שירותים 6- משרד
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות הוראות תכנית מ/מק/36 לענין אזור תחנת תדלוק חלות על יעוד זה .

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מ"ר מעל הכניסה הקובעת עיקרי	סה"כ שטחי בניה				מ"ר מעל הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	101	4530	130	130 (1)	2.87	7	1	5	5	5	5



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- 1- שטח הבנייה- שטח הקרוי מעל איי המשאבות לא יחשב בשטחי הבניה עיקרי או שירות. שטח הקרוי המקסימלי 7.00 מ"ר.
- 2- שטח איי המשאבות הו 400 מ' וגובה מבנה התחנה קומה אחת. גובה הקרוי לאיי המשאבות בהתאם לדרישות טכניות, ולא יעלה על 7.0 מ'
- 3- קו בניין קדמי יהיה 5 מ' משטח החקלאי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שבנוסף לשטחים אלו ותיספו 400 מ"ר לקרוי איי המשאבות.
- (2) קו הבניין מתייחס אל שטח החקלאי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.2 חניה

- א- החניה בכל האזורים תהיה בתחומי המגרש. (בתוך גבולות קווי הבנייה לעניין חניה מקורה) תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ומס' מקומות חניה יהיה בהתאם להוראות 2016 (התקנות החדשות שנכנסו לתוקף)
- ב- חנייה מקורה אך ורק בתחומי קווי הבניין של המגרש.
- ג- החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר.

6.3 איכות הסביבה

הוראה לפיה כל ההוראות לטיפול וניטור תחנת התדלוק יהיו בהתאם לתכנית מ/מק/36

6.4 חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הכנין 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 במרחקים 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.
- | מציר הקו | מהתיל הקיצוני |
|---------------------------------|--|
| 2.25 מ' מ' 2.00 מ' א. | קו חשמל מתח נמוך |
| 6.50 מ' מ' 8.50 מ' 5.00 מ' ב. | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי |
| 13.00 מ' מ' 20.00 מ' 9.50 מ' ג. | קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי |
| 35.00 מ' ד. | קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו |
- ב. בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין,



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

חשמל	6.4
במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.	
תקשורת	6.5
מתקני התקשורת בתחנה יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
ניהול מי נגר	6.6
1- לא תותר הכנסת מזהמים אל מערכת הניקוז הטבעי. יותקנו אמצעים למניעת זיהום מי תהום ומים עיליים משתטיפי דלקים מאזור המכלים המשאבות ו/או ממתקני רחיצה למיניהם, או מכל מקור אחר	
שמירה על עצים בוגרים	6.7
על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, כפי שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.	
פסולת בניין	6.8
1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה- 2005, וכמפורט להלן : 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסד (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר) . 1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות . 2. חובת גריסה ? היתר בניה למבנה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי ? היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ובהעדר איזון 3.1 יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.8	פסולת בניין
	3.2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים . 3.3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית . הועדה המקומית ראשית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה . 4. עבודות שאינן טעונות היתר ? נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירת מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.
6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .
6.10	פיתוח סביבתי
	א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצוללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. ג. נגר עילי 1- לא תותר הכנסת מזהמים אל מערכת הניקוז הטבעי . יותקנו אמצעים למניעת זיהום תהום ומים עיליים משתטיפי דלקים מאזור המכלים המשאבות ו/או ממתקני רחיצה למיניהם, או מכל מקור אחר תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
6.11	פיתוח תשתית
	א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
6.12	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות .



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	1- תנאי להיתר בניה יהיה עריכת תאום מול משרד הבריאות להקמת המסעדה. 2- תנאי להיתר בניה יהיה הסדרת פתרון הניקוז מול בעלי השטח וקביעת גובה המבנים בתאום עם יועץ הניקוז.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.14	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשלוונה הדפסה 14 אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.15	הנחיות מיוחדות
	א- הכניסה והיציאה משטח התחנה יהיו בתחום ההנחיות המיוחדות, ובהתאם למגבלות שנקבעו בתכנית מ/מק/36.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר לתוספת הבנייה	פתרון לחיבור למערכת הביוב

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



הועדה המחוזית לתכנון ובניה-חיפה



תחנת תדלוק מאור "א"

תכנית מס' 351-0426619



נספח ביוב

יוני 2016



ע.ר.ר. שירותי הנדסה ושרטוט
30100 באקה אל גרביה, ת.ד. 136
Email: orr.eng.2012@gmail.com



נספח ביוב



1. כללי

נספח ביוב בתוכנית מפורטת שדנה בהקמת תחנת תדלוק דרגה ב'.

נ.צ.מ של התוכנית:

- קואורדינטה X: 201650
- קואורדינטה Y: 703925

גושים וחלקות בתוכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8767	מוסדר	חלק		1
8798	מוסדר	חלק		4

להלן תרשים סביבה עם סימון מיקום התוכנית.



נספח ביוב



2. שטח התוכנית :

התוכנית המוגשת הינה בשטח של 6,770 דונם .

3. בעלי הקרקע : אלביאדסה עפוף חברה לבנין בע"מ

4. עיקרי הוראות התוכנית:



- שינוי יעוד של חלק מחלקה 6 בגוש 12167 מחקלאי לשטח תחנת תדלוק.
- שינוי יעוד של חלק מחלקה 6 בגוש 12167 לשטח ציבורי פתוח.
- קביעת הוראות בניה למבנה תחנת הדלק.
- קביעת הנחיות לשמירת איכות הסביבה.

5. מצב מוצע:



יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,832.97	26.96%
תחנת תדלוק	3,181.56	46.79%
קרקע חקלאית	1,784.7	26.25%
סה"כ :	6,799.22	100.00%



6. מערכת הביוב הקיימת והמוצעת :

- מקור השפכים בתוכנית המוצעת הוא שפכים סניטריים ותשטיפי משטחי התדלוק.
- בתחנת התדלוק קיימות שתי מערכות ביוב נפרדות :
- מערכת ביוב סניטרית.
 - מערכת איסוף תשטיפי משטחי התדלוק.

מערכת הביוב הסניטארית מאספת שפכים מתאי השירותים באמצעות צנרת גרביטציה ומעבירה אותם אל קו ביוב ראשי המתחבר בהמשך אל תחנת שאיבה לביוב הקיימת בקצה שטח התוכנית ומשם נשאבים השפכים אל מערכת הביוב העירונית הקיימת של הישוב מאור.





תשטיפי משטחי התדלוק מתנקזים לתעלת ניקוז עם שכבות הגנה לנסיעת רכב כבד ומשם דרך מפריד דלק/מים למערכת הביוב הציבורית.

תשטיפי משטחי התדלוק והפריקה מסולקים באמצעות תעלות מחומר אל חלד, מכוסות ברשתות להפרדת מוצקים גסים. מחסומי רצפה מצוידים בשני סלי רשת כשהאחת נשלפת. גודל הפתחים ברשת כ-8 מ"מ. התשטיפים זורמים אל מפריד הדלקים, ומשם אל תחנת השאיבה לביוב הקיימת בקצה השטח ומשם נשאבים השפכים אל מערכת הביוב העירונית של הישוב מאור.



שאר השטח מנוקז גרביטציוני לכיוון מזרח/ דרום לשטח המיועד להשהיה והחדרה.

במסגרת תוכנית זו מתוכננת להקמה מסעדה/ בית קפה. בשלב התכנון המפורט י להגיש תוכנית סניטרית של המסעדה/בית קפה לאישור משרד הבריאות. יש לתכנן את המערכת לפי דרישות משרד הבריאות לבתי אוכל.

7. תיאור מערכת המים :



במתחם קיימת מערכת מים לצורך כיבוי אש וצריכה סניטרית. על הקו הראשי מותקן ראש מערכת מים על פי דרישות משרד הבריאות. בשלב התכנון המפורט יש להגיש תוכנית סניטרית למסעדה/בית קפה הכוללת קו הזנה ראשי כולל מז"ח תקני עבור קו המים המזין את המסעדה.





נספח מס' 1: תנוחה



נספח ביו



נספח מס' 2: הוראות התוכנית



נספח ב'יוב



הועדה המחוזית לתכנון ובניה-חיפה



תחנת תדלוק מאור "א"

תכנית מס' 351-0426619



נספח ניקוז

יולי 2017



ע.ר.ר. שירותי הנדסה ושרטוט
30100 באקה אל גרביה, ת.ד. 136
Email: orr.eng.2012@gmail.com



נספח ניקוז



1. כללי

נספח ביוב בתוכנית מפורטת שדנה בהקמת תחנת תדלוק דרגה ב'.

נ.צ.מ של התוכנית:

- קואורדינטה X: 201650
- קואורדינטה Y: 703925

גושים וחלקות בתוכנית:



מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8767	מוסדר	חלק		1
8798	מוסדר	חלק		4

להלן תרשים סביבה עם סימון מיקום התוכנית .



נספח ניקוז



2. שטח התוכנית :

התוכנית המוגשת הינה בשטח של 6,770 דונם .

3. בעלי הקרקע : אלביאדסה עפיף חברה לבנין בע"מ

4. עיקרי הוראות התוכנית:



- שינוי יעוד של חלק מחלקה 6 בגוש 12167 מחקלאי לשטח תחנת תדלוק.
- שינוי יעוד של חלק מחלקה 6 בגוש 12167 לשטח ציבורי פתוח.
- קביעת הוראות בניה למבנה תחנת הדלק.
- קביעת הנחיות לשמירת איכות הסביבה.

5. מצב מוצע:



יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,832.97	26.96%
תחנת תדלוק	3,181.56	46.79%
קרקע חקלאית	1,784.7	26.25%
סה"כ :	6,799.22	100.00%

6. מערכת הניקוז הקיימת :



מי הנגר מתנקזים היום לכיוון מזרח/דרום באופן טבעי אל שטח השהייה וחלחול. שטח זה הינו בבעלות יוזם התוכנית. אין שינוי במערכת הקיימת היום כתוצאה מתוספת הבניה המוצעת בתוכנית.

המבנים המתוכננים/קיימים בתחנת הדלק הינם יותר גובהים משאר השטח ואין חשש להצפות. בשטח קיים מפריד דלקים עבור משטח התדלוק והפריקה. בנוסף מתוכנן מפריד שמנים עבור הבית קפה (שבוצע בשלב א של התוכנית על מנת לא לבצע חפירות בשטח הקיים).





נספח מס' 1: תנוחה



נספח ניקוז



נספח מס' 2: הוראות התוכנית



נספח ניקוז



נספח מס' 2: הוראות התוכנית



נספח ניקוז