

מ ח ו ז המרכז

מרחב תכנון מקומי - טירה

תכנית טר/2329 א' שינוי יעוד משטח חקלאי טר/3007 הכלול בתכנית טר/2329 מרכז משולב - טירה, לתחנת תדלוק

1. ה מ ק ו ם

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה אל טירה
תכנית מס' 2329 א' הומלצה להפקדה בישיבה מס' 294 מיום 23.3.94
מנהל תכנון הועדה יושב ראש הועדה

מ ח ו ז : ה מ ר כ ז
נפה : ה ש ר ו ן
רשות מקומית: עיריית טירה
ג ו ש : 7767
חלק מחלקות : 40,39

2. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מספר טר/2329 א' שינוי יעוד משטח חקלאי טר/3007 הכלול בתכנית טר/2329 מרכז משולב - טירה, לתחנת תדלוק.

3. עורכי התכנית:

מ.ת.ל. - מרכז תכנון לגליל בע"מ כורזים ד.נ. חבל כורזים 12391 דני קפלן, אדריכל מורשה היתר 9839 טל' 06938767 פקס 934984

4. יוזם התכנית:

מר אמין מנסור ת.ז. 9 - 03535858 טירה . טל. 9788

5. מגיש התכנית:

מר אמין מנסור טירה.

6. בעל הקרקע:

מר אמין מנסור ואחרים

7. שטח התכנית:

כ - 3.721 דונם

מס' תכנית 2329 א' / 9788

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 2329 א' / 9788

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

ביום 4.4.01 לאשר את התכנית

סמנ"ל לתכנון

נדקדק ונבדק לשימוש בלבד
החלטת הועדה המחוזית בתאריך 4.4.01
מסמך מס' 108

מתכנת המרחב

תאריך 5.4.01

תאריך: 2.1.2001, 2.1.2000, 15.4.99, 14.12.98, 8.12.98, 7.12.96, 20.2.2001

מסמך 1437

8. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת חמשה דפי הוראות בכתב, וגליון תשריט אחד בקנה מדה 1:1000 אשר יקרא להלן "התשריט". כל המסמכים המפורטים לעיל מהווים יחד את מסמכי התכנית ויקראו להלן: "התכנית". כמו כן מצורף נספח מנחה לבינוי ופתוח, ונספח תנועה.

+
9. גבולות התכנית:

הינם לפי המסומן בקו כחול על פי ה"תשריט".

10. מטרת התכנית:

שינוי יעוד שטח חקלאי לתחנת תדלוק.

11. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה את תכנית טר/3007 ומבטלת אותה בתחומה. על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המתאר המקומית של טירה לרבות כל התכניות המשנות אותה שאושרו או יאושרו מזמן לזמן, למעט הוראות העומדות בסתירה ל"תכנית" זו.

12. הוראות התכנית:

הוראותיה של "התכנית" מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט. כל עוד לא נאמר אחרת, תחול ההוראה המגבילה ביותר. תכנית בינוי עקרונית הינה מנחה בלבד, ואינה חלק מההוראות המחייבות.

13. פרוט הציונים בתשריט:

- | | | |
|------------------------------|---|----------------------|
| 1. קו כחול | - | גבול התכנית |
| 2. עגול מחולק לארבעה חלקים | - | סמון דרך |
| מספר עליון | - | מספר דרך |
| מספר תחתון | - | רוחב דרך במטר |
| מספרים צדדיים | - | רוחב זכות דרך |
| 3. שטח צבוע אפור מותחם בסגול | - | אזור לתחנת תדלוק. |
| 4. שטח צבוע ירוק | - | שטח צבורי פתוח. |
| 5. פסים ירוקים אלכסוניים | - | אזור חקלאי. |
| 6. קוים אלכסוניים סגולים | - | שטח שמור לקווי חשמל. |
| על רקע שמושים שונים. | | |

- 3 -
טבלת תנאים למתן היתר ומגבלות בניה:

14.

13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
גובה בנייה		אחוזי בניה/שטח בנייה מכסימלי (3) (3) (2) (2)						קווי בניין (מ)		גודל מדרש מינימלי (מ"ר)		שם האזור (שמותיים עקריים)	
מטרים	קומות	ס"כ	כסוי קרקע	שטחי שירות	שמושיים עקריים	מתחת מפלס בנייה	מעל מפלס בנייה	צדדי	אחורי	קדמי (1)			
15	2	60%	50%	5%	55% (4)		60%	5.0	5.0		1500	תחנת תדלוק	

1. מרווח קדמי יהיה כמסומן בתשריט.
2. ועדה מקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה אל מתחת למפלס הכניסה.
3. במסגרת תכנון להיתר בניה רשאי המתכנן להעביר אחוזי בניה בין עמודות 6, 7, ובלבד שלא יחרוג מעמודה 11.
4. כולל גג משאבות התחנה.

15. **שמוש בקרקע ובבנינים:**

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן, המתיחסת לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

15. **רשימת התכליות:**

15.1 **אפור עם מסגרת סגולה:**

תחנת תדלוק - ישמש להקמת תחנת תדלוק מדרגה ב', כאשר שטחי השרותים הנלווים הכוללים בית אוכל, חנות ומשרדים יהיו 120מ"ר.

15.2 **שטח צבוע חום או אדום:**

ישמש לדרכים, למעבר תשתית שרותים תת קרקעיים, לחניה ציבורית, לפי תכנית שתאשר הועדה המקומית, ובהסכמת חברת החשמל.

15.3 **שטח צבוע ירוק:**

ישמש לשטחי גנון, תשתיות ולדרך שרות וחניה.

15.4 **שטח צבוע בקווים אלכסוניים סגולים עם ציון הרוחב:**

ישמש למעבר קווי חשמל, לרבות הקמה של עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים. מותר להשתמש בשטחים אלה לצורך גינון, שמורת נוף, חניה ואחסנה פתוחה, הנחת קווי מים, קווי ביוב, עורקי ניקוז והקמה של ביתני שרות שגבהם לא יעלה על 3.0 מ'. מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך מעבר חשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, גידולים חקלאיים, חממות וכ"ו. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה. לא ינתן היתר בניה בשטח המעבר לרבות לביתני שרות ומבנים חקלאיים אלא לאחר שניתן אישור לכך מחברת החשמל.

16. **היטל השבחה: יגבה כחוק.**

17. הפקעות לצרכי צבור:

השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 .

18. ש ר ו ת י ם :

- 18:1 אספקת מים : תהיה מרשת אספקת המים המרכזית של הרשות המקומית.
- 18.2 נ ק ו ז : יהיה על ידי חלחול, תעלות או נקוז תת קרקעי בהתאם לחוק הנקוז הנוגעים.
- 18.3 ב י ו ב : יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של העיריה ובהעדרה, בפתרון מקומי, באשור משרד הבריאות
- 18:4 אסוף אשפה : מתקנים לאסוף אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית, ויהיו כלולים בבקשה להיתר.
- 18.5 ח ש מ ל : אספקת בהחשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל חיבורי מבנים תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי גישה, יקבעו בתאום עם חברת חשמל - מחוז הדרום.

הוראות בינוי ופתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3.0 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 מ'

אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ 2.0 מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל - מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעייל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבוד חקלאי, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים בלתי רציפים שגבהם לא יעלה על 3.0 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי הענין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק ותקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

18.6 מ ק ל ט : כל בניה בתחום ה"תכנית" כפופה לאשור הרשות המוסמכת מטעם שר הבטחון לענין חוק ההתגוננות האזרחית.

19. טבלת חלוקת שטחים:

בהתאם לתשריט

20. גישה לנכים תהיה על פי החוק.

21. חניה : החניה תהיה בגבולות המגרש ובחניה הציבורית בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 .

23. ח ת י מ ו ת:

23.1 בעל הקרקע ויוזם התכנית : מר אמין מנסור

23.2 הרשות המקומית : עיריית טירה

23.3 עורך התכנית : מ.ת.ל. - מרכז תכנון לגליל בע"מ דני קפלון, אדריכל.

מ.ת.ל.
מרכז תכנון לגליל בע"מ
כרמית 12191
טל 06-938787