



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

תכנית מס' - ג/8005

שינוי לתוכנית מתאר מקומית מס. ג/3657 יקנעם מושבה, ייעוד שטח לתחנת תדלוק, שרותי דרך ושינוי יעוד למגורים

1- מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב, גליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:1000, ונספח התקשרות וסידורי תנועה בקנ"מ 1:250.

2- המקום : כביש עוקף יוקנעם גוש-11091 חלקות: 8,7, 24 בחלקו. גוש-11104 חלקות: 8, 26 בחלקו 27 בחלקו 28 בחלקו.

3- שם וחלות : תכנית זו תיקרא: (תכנית מס' ג/8005) שינוי לתכנית מתאר מקומית מס. ג/3657 יקנעם מושבה. יעוד שטח לתחנת תדלוק ושינוי יעוד לאזור מגורים" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, והתכנון יהיה כפוף לתכנית הבינוי המצורפת.

4- יוזם התכנית : אגרא יקנעם-כפר שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ.

5- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

6- עורך התכנית : פ. יניב - ארכיטקט מס. רשום 09808 ט. 04-893260.

7- שטח התכנית : 8.14 דונם.

8- מטרת התכנית : העברת תחנת דלק פנימית קיימת מחלקה-7 לחלקה-27 והפיכת חלקה-7 לאזור מגורים וחלקה-27 משטח המיועד לשרותים משקיים לשטח המיועד לתחנת דלק ושרותי דדכים.

9- יחס לתכניות אחרות : כל הוראות תכנית תמ"א 18 תחולנה על תכנית זו. התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/3657. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות התוכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו. כמו כן יש להתייחס לתוכנית ג/1389.

10- הסימונים בתשריט :

- קו כחול מקובקב.....גבול תכנית מאושרת
- קו כחול רצוף.....גבול התכנית
- שטח צבוע בצבע אפור מתוחם אדום.....שטח לתחנת דלק
- שטח צבוע בצבע אפור.....שטח לשרותים משקיים
- שטח צבוע בצבע חום.....דרך קיימת
- שטח צבוע עם פסים ירוקים אלכסוניים.....אזור חקלאי
- ספרה ברבע העליון של העגול.....מספר הדרך
- ספרה ברבעים הצדדיים של העגול.....קו בנין מינימלי
- ספרה ברבע התחתון של העגול.....רוחב הדרך
- גבול ומספר גוש.....קו דק עם משולשים לסרוגין.
- גבול ומספר חלקה.....קו דק ברצף.

11- דשימת התכליות :

אזור תחנת תולוק

(א) תחנת תולוק מדרגה א' נועדה לספק דלק לרכב מכל סוג, יהא משקלו של הרכב אשר יהא, ומותר להקים ולהפעיל בה מבנים ומיתקנים לתיקוני רכב ומרקטוריים ומיפול בכלים הקלאיים, פנצריה, כמו כן שרותים לנוסעים, מחסנים, קיוסק, מזנון או מסעדה.

אזור הקלאי

א. תותר בנית מבנים הקלאיים, הממות, בתי דשת, מחסנים ושרותים הקשורים למשקים החקלאיים שבכפר, מתקנים לעיבוד תוצרת חקלאית של המשקים שבכפר, מבנים ומתקנים לאחזקת בעלי חיים.

ב. תנאי למתן היתר לאזור זה הוא הכנת תכנית בינוי כוללת לאתר.

שפת לדרכים קיימות ומוצעות

הכליות ושמושים:

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, פינות ישיבה ומשחק, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים ונשיעות ציבוריות לאורך הדרכים.
מערכות תשתית כגון חמשל, מים, תקשורת, ביוב, ניקוז וכו'.

12- טבלת השמוש:

גובה בניה מקסימלי		קוי בנין			גודל מדרש מינימלי	שם האזור שימושים
		קדמי	אחורי	צדדי		
במטרים	מט. קומות	5	4	3	4-דונם	שמש לתחנת תדלוק
עד 7 מטר	2-קומות	5	4	4	1.57 ד' ולא תותר חלוקת מדרש	שמש מגורים *ראו הערה
7.5 עם ארבע דגפים	2-קומות	5	4	4	לפי הוועדה	דרך קיימת

*תכליות ושימושים לשמש מגורים א". חלקות בשטח מעל 2 דונם, המיועדות לבניה בנפרד של 2 מבני מגורים או יותר, שבכל מבנה מגורים יחידת דיור אחת בלבד. המספר המותר של מבני המגורים ייקבע לפי מפתח של מבנה מגורים לדונם (יתרת שטח חלקה מעבר למספר שלם של דונמים לא תחשב לצורך זה). מותרות סככת חניה אחת בכל יחידת מגורים.

המשך טבלת שימוש:

צפיפות נמו מט. יח"ד	אחוזי בניה/שמש בניה מקסימלי						שם האזור שימושים
	ס"הכ באחוזים	שטח היטל הבנין	שטחי שדות	שמש עיקרי	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	
1	29%	15%	30 מ לכל קומה	13% בקומה	-	29%	שימוש למבני מגורים
				200 מטר לקומה לכל דירה			

המשך טבלת שימוש:

אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי					שם האזור שימושים
שטח הבנין	שטח הימל	שטחי שרות	שמוש עיקרי	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה
35%	35%	10%	25% בקומה		35%

I
מיועד לאחסון
מכלי דלק בלבד

המשך הטבלה:

שטח בדונמים	% מכל השטח
3.57	43.85
1.57	19.28
1.20	14.74
1.80	22.11
8.14	100

~~הערה: מכלי הדלק חתם קרקעיים לא יהיו כפופים להוראות קוד בנין הנ"ל.~~

/5..

20.10.96

א. ג. ג.

13- הפקעה : השמט המיועד להרחבת דרך יופקע בהתאם ולסעיף ב-186 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה וירשם על שם מדינת ישראל.

14- היטל השבחה יגבה לפי חוק התיכנון והבניה תשכ"ה.

15- 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 הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנוריים 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 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין להפזר 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 לגבול פתח מלוי או פתח אודוד או מרכז משאבת הדלק כדלקמן :
ברשת מתח נמוך - 5 מ'
ברשת מתח גבוה 22 ק"ו - 9 מ'

- 16- חניה : מקומות החניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983 ועידכונהיהן משנת לעת.
- 17- אספקת מים : תהיה מקו אספקת המים של חברת מקורות ע"י אגרא יקנעם.
- 18- ביוט : היוזמים יאישו בתרון לטילוק השופכין התואם את דרישות לשכת הבדיאות המחוזית ובתיאום עם הרשות המקומית.
- 19- הרחקת אשפה : ייקבע מקום בשטח המגדש לפחי אשפה ובתיאום עם הרשות המקומית.
20. איכות הסביבה: לפני קבלת כל היתר לבניה על היזם לקבל קודם אישור בכתב ממשרד איכות הסביבה.
21. גידור התחנה: השטח של תחנת הדלק יהיה מגודר בכל גבולותיה חוץ מהגבול הדרומי שגובל עם הפלדהדך, על ידי גדר ומחסומי רעש. שיווקם על חשבון היזם ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 22- היתר בניה : הוצאת היתר בניה כפופה להגשת תכנית בינוי למגדש בקנה 1:250 ואישורה ע"י הועדה המקומית.

שורר התכנית

בעל הקרקע

יוזמי התכנית

חתימות:

אגרא יקנעם
ע"י שיימי להגישות חקלאית בע"מ

6.8.96

תאריך:

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ו - 1965

אישור תכנית מס. 8005

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 2.5.95 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 8005

פורסמה בלשון הפרסומים מס. 4466

מיום 12.12.96 תחילת זמן 966

חוק לתכנון ובניה 1965

ועדה מקומית לבניה ולתכנון ערים

יזרעאלים

הועדה דנה בבקשה מס' 8005

בישיבתה מיום 3.1.93

והחליטה להעביר לועדה המחוזית

עם הסלצה

יושב ראש הועדה

מזכיר