

097
13.12.93

23.11.93
42011

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון עמק הירדן

פקעת המנהלה עסקי הידון
 פקודת בנין ערים 1965
 ועדה מקומית לבניה ולתכנון ערים
 עמק הירדן -
 תכנית מס' 7923/ג
 עברה לוועדה המנהלית-לצורה ולתכנון
 עם המלצה להפקדה ביום 1.12.93
 משרד העירייה
 משרד העירייה

תכנית מס' ג/7923

קבוץ האון - תחנת תדלוק, מסחר ושרותי דרך

שינוי לתכנית/4190 המופקדת

אלון - חברת חדלק לישראל בע"מ

רחוב יגאל אלון 76 תל-אביב

1. כללי
- 1.1 שם וחלות : תכנית זו תיקרא "תכנית לקבוץ האון תחנת תדלוק מס ג/7923. תכנית זאת תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
- 1.2 התשריט : התשריט בק.מ. 1:500 ונספח תנועה ובינוי ובקנ"מ 1:250 יהוו חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.
- 1.3 גבול התכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט.
- 1.4 המקום : מחוז: הצפון, נפה: כנרת. מרחב תכנון מקומי: עמק הירדן.
- 1.5 גוש וחלקה : גוש: 15204. חלקי חלקות: 37,36,29.
- 1.6 שטח התכנית : כ-7.44 דונם.
- 1.7 יזום התכנית : קבוץ האון.
- 1.8 עורד התכנית : "אלון" - חב' הדלק לישראל בע"מ.
- 1.9 בעל הקרקע : מנחל מקרקעי ישראל.
- 1.10 המבצע : קבוץ האון.
- 1.11 מטרת התכנית : שינוי יעוד מאיזור חקלאי לשטח תחנת תדלוק, מסחר ושרותי דרך.
- 1.12 יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית 4190 המופקדת.

2. פירוש המונחים

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970. כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתכנית זו.

- 2.1 החוק : חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.
- 2.2 הועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק הירדן.
- 2.3 איזור : שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים אם במסגרת תיחומים בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי תוכנית זו.

2.4 נספח תחבורה

מבוסס על תכנית מפורטת זו והכולל העמדת הבנינים והגישות אל הבנינים, התווית דרכים ושטחי חניה בשטח התכנית מתקנים הנדסיים וכלליים לפיתוח הכללי של השטח על רקע מפת מדידה מעודכנת.

2.5 מהנדס: מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו הכתב סמכויותיו, כולו או מקצתו.

3. ייעודי הקרקע והתכליות

3.1 טבלת שטחים

שטח באחוזים		שטח בדונם		א י ז ר
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
3.4%	62.8%	0.25	4.67	איזור חקלאי
26.9%	-	2.0	-	שטח לתחנת תדלוק ושרותי דרך
37.2%	37.2%	2.77	2.77	דרך קיימת
5.6%	-	0.42	-	דרך מוצעת
26.9%	-	2.0	-	שטח לשרותי מסחר
100%	100%	7.44	7.44	סה"כ

ציוני תשריט:

קו כחול.	גבול התכנית
פסים ירוקים באלכסון.	שטח חקלאי
אפור מותחם באפור כהה.	תחנת תדלוק ושרותי דרך
אפור.	שטח למסחר
אדום.	דרך מוצעת
חום.	דרך קיימת
ספרות ברבע העליון של העגול.	מספר הדרך
ספרות ברבעים הצדדים של העגול.	קו בניין מינימלי
ספרה ברבע תחתון של העגול.	רוחב הדרך

3.2 רשימת תכליות והגבלות בניה

שטח לשרותי דרך

תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ג' לפי תמ"א 18 ושרותי דרך. שטח בניה לתחנת הדלק יהיה בתחום השטח המיועד לתחנות תדלוק ושרותי דרך. שטחי הגגונים לא ילקחו בחשבון באחוזי הבניה.

שטח למסחר ותיירות

מיועד לאיזור מסחרי ויותר בו שימושים כדלקמן: חנויות, סופרמרקטים, מזנונים, מסעדות, משרדים, מרכז מידע למבקרים, חניה וכל המתקנים והשרותים הנדרשים להפעלתם.

שטח פרטי פתוח

שטחים לגינות, משחקים, מעברים וחנויות.

3.3 הוראות בניה

גובה בניה מקס'	בניה אחוזי						קווי בניה	גודל המגרש	יעוד השטח
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	תכסית קרקע	שטחי שרות	שמושים עקריים			
6.5	2	10%	10%	2%	8%	10%	3 מ' צידי 3 מ' אחורי	3.75 דונם	תחנת תדלוק ושרותי דרך

4. היתרי בניה

הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תהא בסמכות הועדה המקומית. הועדה תהא רשאית להוציא היתרי בניה בשלבים.

5. שונות

5.1 קוי חשמל

5.1.1 לא יינתן היתר בניה לבנין אם חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מ'

בקו מתוח גבוה 22 ק"ו 5 מ'

בקו מתח עליון 100-150 ק"ו 9.5 מ'

5.1.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

5.2 חניה

החניה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

5.3 הנחיות סביבתיות

5.3.1 כל עבודה בקרקע (כולל נטיעות) בתחום הרצועה הירוקה תדרש לתאום עם חברת מקורות וקצ"א למניעת פגיעה בצנרת.

5.3.2 לפני מתן היתר בניה תוגש לאשור הועדה המקומית תכנית בינוי בתכנית הבינוי יוצגו פתרונות למערך הביוב, מפרידי השומנים, מערכת הניקוז למי-גשם ולתשטיפים, כולל הפתרונות למניעת מזהמים, פתרונות למערכי הפסולת, לגדור לחזות ולגנון, למערך מחזור המים, לחניה, לכניסה, יציאה וכד'.

5.3.3 ביוב מערכת הביוב תחובר למערת הביוב האזורית. לא תותר כניסת מזהמים למערכת הביוב. בבקשה להיתר יש להציג מתקני קדם לטיפול בביוב - במידה וידרשו.

5.3.4 ניקוז לא תותר הכנסת מזהמים אל מערכת הניקוז הטבעי. יותקנו אמצעים למניעת זהום מי תהום ומים עיליים מתשטיפי דלקים מאזורי המיכלים המשאבות ו/או ממתקני רחיצה למיניהם, או מכל מקור אחר.

תכניות מתקני התדלוק ואופן ניקוז שטח תחנת התדלוק יוכנו בתאום עם מנהלת הכנרת ועפ"י הנחיות נציבות המים לגבי מניעת זיהום מים ע"י דלקים.

התכניות תאושרנה ע"י מנהלת הכנרת. מערכת איסוף, טיפול וסילוק שפכים מתחום שטח התכנית תבוצענה בהתאם להנחיות מנהלת הכנרת לאחר אישורן המוקדם ע"י מנהלת הכנרת והמשרד לאיכות הסביבה. היתרי הבניה יותנו בנ"ל.

5.3.5 דלקים תנאי להיתר בניה באשור נציבות המים, המח' למניעת זיהום מדלקים.

5.3.6 פסולת פזור הפסולת יעשה לאתר מאושר.

בתכנית הבנוי ינתנו פתרונות לאצירת הפסולת למחזור, לשמנים, לאצירת פסולת ביתית ומוצקות ולאצירת פסולת למחזור משרותי המסחר במקום.

5.3.7 גינון בתכנית הבנוי יפורטו עקרונות הגינון של השטח הפתוח הירוק וכן של שטחים לא מרוצפים אחרים בתחום האתר.

5.3.8 חזות תכנית הבינוי תלווה בחתכים בהם יוצגו ההשתלבות החזותית של האתר בנוף המקומי, כולל מפרט הגדרות.

5.3.9 זהום אויר ינקטו אמצעים למניעת זהום אויר, ריחות ורעש מכל מקור שהוא בתחום התכנית.

5.3.10 משאבות כל המשאבות יתוכננו מתחת לתקרות /ו/או גגונים ובאופן מספק למניעת הרטבה מגשם אלכסוני.

בקשה להיתר בניה תאושר לאחר שיוצגו בה כל האמצעים למניעת זהום מים, אויר, קרקע ומטרדי סביבה אחרים.

5.4 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב'.

5.5 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

6. חתימות:



עורך התכנית:



קבוץ האון

יוזם התכנית:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 7923
 הודעה המחויבת לתכנון לבניה החליטה
 ביום 1.6.94 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 7923 הפקדת תכנית מס.
 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 2.6.93 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 7923
 פורסמה בלשון הפרסומים מס. 4247
 מיום 18.9.94 במסלול 100

הודעה על הפקדת תכנית מס. 7923
 פורסמה בלשון הפרסומים מס. 4193
 מיום 17.2.94 במסלול 2357