

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים

“תכנית מפורטת מספר:ג/ 8665 - המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית

תחנת תדלוק אכסאל”

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים

"תכנית מפורטת מספר:ג/ 8665 המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית

תחנת תדלוק אכסאל"

תקנו

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר ג/ 8665 המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית תחנת דלק איכסאל"התכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף. התשריט הוא בק.מ. 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

2. מקום התכנית

מחוז: הצפון
נפה: יזרעאל
מקום: אכסאל
גוש: 16905 חלקה: 5 (חלק)

3. שטח התכנית

13,101 מ"ר במדידה גרפית ע"ג תכנית מדידה שהוכנה ע"י מוחד מוסמך.

4. מסמכי התכנית

תקנון ותשריט בקני"מ 1:1250 .
נספח הסדרי תנועה ובינוי בקני"מ 1:250 (ראה פרק 16 סעיף א' להלן) .

5. בעלי הקרקע

מוחמד עבד אל-הדי אכסאל ת.ו: 20768230 .

6. יחמי התכנית

מוחמד עבד אל-הדי אכסאל ת.ו: 20768230 .

7. עורך התכנית

שמעון טוכלר ארכיטקט בונה ערים, ת"ד 383 הרצליה ב' טל: 09-9500776, פקס: 09-9583878 .

8. מטרת התכנית

שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית לשטח המיועד לתחנת תדלוק ושרותי דרך על פי ת.מ.א. 18 נוסח 1986 - תשמ"ו תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק, תחנה מטיפוס ב'.

9. יחס לתכניות אחרות

ע"פ הנחיות ת.מ.א. 18

10. באור סימני התשרים

<u>פרוש הסימון</u>	<u>הסימון</u>
גבול התכנית	קו כחול עבה
שטח זקלאי	שטח צבוע ירוק לסרוגין
שטח לתחנת תדלוק	שטח צבוע אפור תחום חום
דרכים קיימות או מאושרות	שטח צבוע חום כהה
קו רחוב	קו אדום
קו בנין	קו אדום מרוסק
מספר הדרך	מספר שחור ברבע העליון של העיגול
רוחב הדרך	מספר שחור ברבע התחתון של העיגול
רווח בניה מינימלי	מספר אדום ברבע הצדדי של העיגול
גבול חלקה קיימת ומספרה	קו שחור ומספר שחור
מספר מגרש קיים	מספר שחור המורכב משתי קבוצות ספרות וביניהן קו אלכסוני
מספר מגרש מוצע	מספר שחור המורכב משלוש קבוצות של ספרות וביניהן קווים אלכסוניים

11. שימושים ורשימת תכליות

שטח לתחנת תדלוק מסוג ב' כפוף להוראות ת.מ.א. 18 (נוסח תשמ"ו - 1986) למשאבות דלק, מיכלי דלק, מחסנים, משרדים, מזנון, מסעדה, תקון תקרים, חשמליה, שרותי רכב וכד'.

12. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, וירשמו על שם מ.ע.צ. כשהם פנויים מכל מבנה, חפץ או דייר.

13. חלוקה חדשה

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
ב. השטח יאוחד עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סווג אחיד המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
ג. חלוקת משנה ואחוד של החלקה הנ"ל תותר לצרכי רשום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
ד. על יחמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.
ה. החישוב השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. רישום השטחים יעשה על פי התשריט לצרכי רישום.
אי דיוקים כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו כסטייה.

14. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

15. הוראות בניה

הוראות בניה בשטח התכנית יהיו עפ"י הטבלה המצורפת.

16. היתרי בניה

א. ינתנו ע"י הועדה המקומית בהתאם לתכנית בינוי שתאושר על ידה.
נספח הסדרי תנועה ובינוי המצורף לתשריט תכנית זו הינו מנחה בלבד, מלבד הסדרי התנועה הנוגעים למערך הכניסות והיציאות מהמתחם ומספר מקומות החניה.
בלא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט מתקני מזוג אויר וקולטי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג על פי תכנית באשור מהמס העיר.
ג. לא תותר התקנת מזגני חלון, תנאי לבקשת היתר בניה יהיה תאור מפורט ומחייב של מתקני מזוג אויר מרכזיים או מפוצלים במסתור על הגג.
ד. גישה לנכים - בבקשה להיתר יצינו המבקשים את כל הסדורים שנעשו עבור נכים ומוגבלים כמדרש בחוק.

17. יעד השטחים

טבלת האזורים והתכליות

מס.	סווג האזור	סימון בתשריט		שטח		במ"ר	שטח		באחוזים
		קיים	מוצע	קיים	מוצע		קיים	מוצע	
1.	שטח חקלאי	ירוק לסרוגין	12,349	8,999	94.26%	68.69%			
2.	תחנת תדלוק ושרותי דרך	אפור תחום חום	---	3,350	---	25.57%			
3.	דרכים קיימות או מאושרות	חום כהה	752	752	5.74%	5.74%			
	סך כל התכנית		13,101	13,101	100.0%	100.0%			

18. חיבור התחנה לכביש

חיבור תחנת התדלוק לכביש יעשה בתאום עם מע"ץ.

19. חניה

חניה עבור השמושים באתר לשרותי דרך תוסדר בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 והשינויים החלים בהם מעת לעת. מספרם הכולל של מקומות החניה במתחם לא יפחת מהאמור בפרק 16 סעיף א דלעיל.

20. פתוח המגרש

על יוזמי התכנית ו/או חוכריה ו/או בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, מסלעות, שתילה וכו'.

21. סלילת דרכים

יוזמי התכנית ו/או חוכריה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בתכנית. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הנקוז למי גשם ושתילה.

22. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

אלא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התייל הקצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתך נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.6 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

באין 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 לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

ד. המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח המילוי או פתח אורור או מרכז משאבת דלק יהיה כדלקמן:

רשת מתח נמוך - 5 מטרים

רשת מתח גבוה 22 ק"ו - 9 מטרים

ה. שינויים במערכות החשמל שהעתקן ידרש עקב ביצוע התכנית יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית ובתאום מוקדם עם חברת חשמל.

23. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה לשטח התכנית, אלא אם כוללה בו תכנית למקלט/ מרחב מוגן בהתאם לתקן ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

24. שרותים

א. פתרון סילוק האשפה באישור מהנדס המועצה המקומית.
ב. נקח מי גשם בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס המועצה המקומית.
ג. אספקת המים תעשה בתאום עם המועצה המקומית.
ד. תכנית הביוב תעשה בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית ולפי דרישת לשכת הבריאות המחוזית.
ה. הדיזרנטים יותקנו בשטח התחנה על פי דרישות מכבי - אש.

25. איכות הסביבה

א. מדרשת הסכמת השרות ההדרולוגי בנושא פוטנציאל זיהום מי התהום ממיכלי דלק תת - קרקעיים.
ב. לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
ג. בתכנית להיתר תכלול תכנית פתוח שתכלול את העמדת המבנים, המבנים ותכליתם, חנייה תפעול, נגישות, מקום וסוג הכלים לאצירת פסולת מוצקה, נקו, סימון מפרד שומן, סימון מערכת הביוב והתחברות למערכת הכללית.
ד. היתר בניה חייב בחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה.

26. טבלת הוראות בניה

קווי בנין (מ')	מספר קומות	גובה בניה מירבי	סה"כ % בניה על המגרש	% בניה שטחי שרות תת קרקעי	% בניה שטחי שרות מעל הקרקע	% בניה שטח עיקרי מעל הקרקע	% תכנית קומת קרקע מינמלי	התכלית	האזור
5.00	2	9 מ'	30%	0%	13%	17%	30%	תחנת תדלוק ושרותי זר	תחנת תדלוק ושרותי זר
4.00									

הערות:

- מתקני הדלק התת - קרקעיים לא יהיו כפופים להוראות תכנית זו אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז - 1976 (ק.ת. 3602).
- השטח הכולל של המסעדה לא יעלה על 300 מ"ר.
- בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לאחר קבלת תכנית בינוי לאשר העברת אחים מקומה לקומה בהתאם.
- במקרה של סתירה בין הוראות הטבלה באשר לקווי בנין להוראות התשריט, קובעות הוראות התשריט.

27. שלבי ביצוע

- התאריך המשוער לבצועה של תכנית זו הינו 7 שנים מיום אשרורה.
- בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לקבוע שלבי בצוע בהתאם לתכנית שלבים שתאושר על ידה.



.....
• עורך התכנית

.....

יוזם התכנית

.....

בעלי הקרקע

משרד הפנים מחוז הצפון
חטיבת המבחן והכניסה תשכ"ח 1968

אישור תכנית מס. 8665

הודעה המחווה לתכנון לבגיה החליטה
ביום 11.11.68 לאשר את התכנית.

[Handwritten signature]

סמנכ"ל לתכנון יו"ר תנועת המחוזות

חודעה על אישור תכנית מס. 8665
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4548
ביום 21.7.68 מתאריך 16.3.68

חודעה על אישור תוכנית מס. 8665
פורסמה בעיתון _____ ביום _____
בעיתון _____ ביום _____
ובעיתון מקומי _____ ביום _____