

מחוז צפון

נפה: עכו

מרחב תכנון מקומי - משגב

תכנית מפורטת מס' ג/8768

שירותי דרך - סלמה (נחל צלמון) דרך מאושרת, מס' 804

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית סלמה מס' ג/6931 -

סלמה, שבתוקף

שם וחלות .1

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת ג/8768 - שירותי דרך - סלמה, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/6931 שבתוקף.

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט בק.מ. 1:500 המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

זיהוי חלקות וגושים .2

גוש 19260, ח"ח: 11, 29, 31.

קואורדינטות (מרכז השטח) .3

184550 ; 255800

דרך 804, מול צומת הכניסה לסלמה.

טבלת שטחים .4

מרב מוצע		מרב קיים		יעוד השטח
%	שטח	%	שטח	
72.5	4.120	—	—	שירותי דרך
4.5	-0.250	—	—	אהל איכוח
18.1	1.030	18.1	1.030	דרך
4.9	0.300	81.9	4.670	חקלאי
100.0	5.700	100.0	5.700	סה"כ

מהדורת ינואר 1997

5. בעלי הקרקע
- חסן חוסין מריסאת, סאלח מריסאת, סלמה טלי: 06-786747.
6. יוזמי התכנית
- חסן חוסין מריסאת, סאלח מריסאת, סלמה טלי: 06-786746.
7. עורך התוכנית
- דב צ'רנוברודה, אדריכל ומתכנן ערים.
- חיפה, רחוב גאולה 11 טלי: 04-8624872, פקסי: 04-8621373.
8. מסמכי התכנית
- פרוט מסמכי התוכנית המחייבים ומהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
1. תקנון הוראות 10 דפים. 2.11.97
 2. תשריט בק.מ.: 1: 5000 ; 1: 2500 ; 1: 500.
 3. נספח בינוי ק.מ.: 1: 500.
 4. נספח תנועה, הסדרי תנועה ק.מ.: 1: 500 ; 1: 250.
9. הגדרות ופירושים
- 9.1 החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.
 - 9.2 הוועדה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה - משגב.
 - 9.3 מועצה אזורית: הכוונה למועצה האזורית - משגב.
 - 9.4 תכנית בינוי: תכנית ערוכה ע"י אדריכל רשוי החלה על שטחו של אזור שלם או לפי קביעת הוועדה המקומית המבוססת על מפת מדידה מוסמכת הכוללת טופוגרפיה וחלקות קיימות ומראה את כל הבניינים המתוכננים, ואת העמדתם על השטח תוך ציון תפקידו של כל בנין ובנין או חלקים ממנו ציון תפקידם של השטחים המוגדרים בין טרסות, דרכים ושטחי חניה.
10. מטרת התכנית
- א. שינוי יעוד משטח חקלאי לתחנת תדלוק סוג ג, הכוללת קיוסק ואוהל אירוח בדואי, למעט שירותי סיכה, רחיצה, פנצ'ריה ומוסכים לתיקון רכב, בהתאם לתמ"א/18 - תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק.
 - ב. קביעת הוראות בניה בתחום תכנית זו.

11. יחס לתכניות אחרות

התכנית הינה עפ"י ת.מ.א 18 - תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק.
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/6931 המאושרת.
במקרה של סתירה בין הוראות התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.

12. הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לכך לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית, כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכנית לשם ציון בתכנית בינוי ו/או בתכנית ביצוע ו/או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן רשאית הוועדה לדרוש הבהרות והסברים טכניים כפי שתמצא לנכון בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודות פיתוח כל שהיא.

13. ביאור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול חלקה קיימת ומספרה	קו עגול בירוק, ספרות
גבול מגרש ומספרו	קו דק, ספרות במשושה
קו בנין	קו אדום דק מרוסק
אבן שפת-דרך	קו דק ברקע התשריט
שטח חקלאי	שטח מטויט קוי ירוק מקבילים באלכסון
אזור שירותי-דרך	שטח אפור תחום אפור כהה
אזור מבני ציבור	שטח חום
דרך מאושרת	שטח חום
מספר הדרך	ספרה ברבע עגול עליון
מרווחים קדמיים	ספרה ברבעי עגול צידיים
רוחב הדרך	ספרה ברבע עגול תחתון
מרחק משאבות מאזור	קו/עיגול מקווקו סגול
קו גידור	קו, צלב, קו

14. שמוש בקרקעות ובבנינים

לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית, לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

15. רשימת התכליות

1. שטח חקלאי

כאמור בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

2. אזור שרות דרך

באזור שרותי דרך תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ג', למעט שרותי סיכה, רחיצה, פנצ'ריה ומוסכים לתיקון רכב.

תותר הקמת קיוסק בשטח מירבי של 50 מ"ר ואוהל בדואי בשטח מירבי של 250 מ"ר, בגובה מירבי של 4 מ' לאירות ומכירת מזכרות במסורת בדואית במבנה בצורת אוהל בדואי כולל שירותים ומטבח.

3. דרכים וחניות ציבוריות

ישמשו לרכב ולהולכי רגל ולתשתיות הנדסיות כנגזר ומסומן בתכנית ג/6931, ת. מתאר מקומית - סלמה.

א. דרך - פירושה גם דרך שמקומה מסומן בתשריט, או דרך נוספת שנקבעה בתכנית מפורטת או תכנית פרצלציה; לגופו של ענין.

ב. מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם, יהיו כפי שסומנו בתשריט.

16. חשוב שטח הבניה

א. חשוב שטח הבניה יהיה על פי המחויב בחוק. לפי תקנות התכנון והבניה לחישוב שטחים ואחוזי בניה התשנ"ב - 1992.

17. הפקעות לצרכי ציבור ורישום

השטחים המיועדים על פי תכנית זאת לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ס' 188, 189, וירשמו על שם מוא"ז משגב.

18. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

- 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 על ידי קו רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחווה, רק על יסוד תכנית החלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- ד. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

חניה 20.

לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זאת תחול התקנה לחניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג - 1983.

תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית 21.

בכוחה של הועדה המקומית להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שהתמלאו התנאים הבאים:

- א. פיתוח השטח: יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הוועדה.
- ב. ניקוז תעול ותשתיות: יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, תיעול, סלילת דרכים וגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכו' לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים הנ"ל.
- ג. מקלטים: תותר בנית מקלטים/ממ"ד מעל או מתחת לפי הקרקע לפי הוראות ואישור הג"א. בכל מקרה יהיו המקלטים חלק מהמבנה וישתלבו בו מבחינת העיצוב האדריכלי ורמת הגימור.
- אישור המקלטים - ע"י הג"א.
- ד. תכנון ואחזקה: גינון, תאורה, שילוט, גידור, חניה וכו'. יטופלו ע"י היזם והמבצע.
- ה. שילוט: יוגש כחלק מהבקשה להיתר ואושר ע"י הוועדה המקומית.
- ו. תכנית סלילה: תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנית מפורטת לסלילת דרכים לאישור ובאישור מע"צ ומשרד התחבורה, הכוללת: פרטי סלילה, גבהים, נקוז, תאורה, סימון, תמרור ושילוט תקני של מע"צ.

22. מקלט

לא ינתן היתר בניה למבנה בתחום התכנית אלא אם כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א.
לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע על פי כל התקנים בהנחיות הג"א.

23. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמלי עיליים בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן 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 גבוה	-	2	מטרים
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	-	3	מטרים
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	-	3	מטרים
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	-	10	מטרים

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת תילי החשמל התת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

24. מערכות תשתית

- א. הספקת המים, הביוב, הטיפול וסלוק האשפה לשטחים בתחום התכנית וכן נקוזן ותיעולן של השטחים הנ"ל יעשו לשביעות רצונו של משרד הבריאות.
- ב. היתר בניה מותנה בהתקנת פחי אשפה או מתקן המשמש לסלוק אשפה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
- ג. ניקוז: הועדה המקומית רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז שלאותה הקרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית מבנה או דרך. הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית באישור רשות הניקוז.
- ד. ביוב: כל בנין בשטח התכנית יהיה מחובר לרשת הביוב לפי דרישות הועדה ובהתאם לתכנית הביוב והטיפול בשפכים באזור.
- היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

- ה. מים : הוועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים תואמת עם תכניות התשתית.
 אספקת המים מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון
 מהנדס הועדה המקומית.
 ו. חשמל : עפ"י סעיף 23 לעיל.
 ז. סביב אזור המשאבות ואזור פתחי מיכלי הדלק, תבנה תעלת איסוף, מכוסה ברשת
 ברזל ומנוקזת למפריד הדלק.

25. איכות סביבה ובריאות

כללי : תנאי למתן היתר לבניה הוא מלוי הנחיות איכות הסביבה כדלקמן :

- א. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לכלול בכל היתר בניה או בהיתר לשימוש בקרקע או
 בבנין, תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת כל מטרד שמקורו בשאון, רעידה,
 איוורור לקוי, תאורה מגומה, עשן, ריחות, יתושים, זבובים, נברנים, פסולת, מלאכה
 או כל מטרד אחר העלול להגרם לסביבה בגלל עומס עבודה או אותו שמוש.
 ב. היזם מתחייב לפעול עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובאישורו ובהסכמת
 איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי.
 ג. היתר בניה לתחנת תדלוק יכלול בין היתר את האמצעים לאיטום התחנה ומתקניה,
 למניעת זיהום מי-תהום בהתאם לאזור הסכנה בו ממוקמת התחנה, על פי הנחיות
 המשרד לאיכות הסביבה ונציבות המים, כולל : הנחת מיכלי הדלק במבנה בטון
 למיכול משני תת-קרקעי.
 ד. כל מתקני ההפעלה של תחנת הדלק, שירותיה ואיי המשאבות יכוסו בגגון שהמים
 הנגרים ממנו יסולקו באופן שלא יסחפו עמם שמנים ודלקים.
 ה. הכניסה אל תחנת הדלק והיציאה ממנה תעשה עפ"י הנספח התחבורתי ונספח הבינוי.
 ו. בעורף התחנה תבנה גדר שתחסום בין שטח התחנה לשימושי קרקע הגובלים עמה.
 ז. הנקוז מכל שטחי תחנת הדלק יעבור דרך מפריד שומן ויסולק לפי הנחיות המשרד
 לאיכות הסביבה.
 ח. אוהל האירוח הבידואי ייבנה לפי תנאי תקנות רישוי עסקים לבתי אוכל, כולל חיבור
 ניקוז וביוב המטבח דרך מפריד שומן.
 ט. הטיפול בשפכי תחנת הדלק ושירותי הדרך יהיה דרך מפריד שומן עם תיטוי.
 שפכי התחנה יסולקו לבור אגירה וישאבו למקור מאושר בחורף ובקיץ, יכול שישמשו
 להשקיית גני נוי.

- י. קבלת הסכמת השרות ההדרולוגי לנושא פוטנציאל זיהום מי תהום במקרה של דליפה.
- יא. סימון משטח התחנה ואיזור פריקת המיכליות שיבנו מחומר אטום, עמיד בפני פחמימנים, חריצי ההתפשטות בין משטחי הבטון ימולאו בחומר איטום עמיד בפני פחמימנים.
- יב. סימון מיכול משני למיכלי דלק תת קרקעיים מבטון לפי מפרט מאושר ע"י המשרד לאכות הסביבה.
- יג. למיכלי דלק עיליים תבנה מאצרה מבטון בנפח של 110% מנפח מיכל הדלק, קירות ורצפות המאצרה יצופו מבפנים ע"י חומרי ציפוי עמיד בפני פחמימנים לפי מפרט מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- יד. סימון פיזומטרים, פיזומטר אחד בכל תא של המיכל המשני לפי מפרט - נספח 3 מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- טו. סימון מפריד שמן שיפיק קולחים בריכוז פחמימנים של עד 10 חל"מ. גודל המפריד יקבע בהתאם לכמות גשם שנתי באיזור, בהסתברות של 20% (אחת ל-5 שנים).

26. טבלת מגבלות וזכויות

מרווחים			מס' קומות/גובה מותר				בניה מירבית במגרש במ"ר				גודל מגרש מזערי	האזור/ יעוד
אחורי מטר	צידי מטר	קדמי מטר	גובה מטר	קומה	מפלס כניסה	תכסית	סכ"ה שטח מ"ר	שטח שירות מ"ר	שטח עיקרי מ"ר	מ"ר		
					מתחת	מעל						
3.0 - ק.ב. דרך 31	3.0	כמצויין בתשריט	—	1	—	1520	1520	1520	250	1270	3000	שירותי דרך כמפורט:
3.0 - ק.ב. דרך 31	3.0	כמצויין בתשריט	7.0	1	—	1220	1220	1220	200	1020		א. דלק ומוצרי
3.0 - ק.ב. דרך 31	3.0	כמצויין בתשריט	3.0	1	—	50	50	50		50		ב. קיוסק
3.0 - ק.ב. דרך 31	3.0	כמצויין בתשריט	4.0	1	—	250	250	250	50	200		ג. אהל ארוח
											בניה אסורה הכל כנגזר עפ"י ג/ 6931 - סלמה.	דרך

* גגון התחנה יכלל במסגרת שטח הבניה העיקרי.

תאריך	חתימה	
15/9/97	<p>מריסאת סאלח 02332337 טל 06-786746</p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p>	<p><u>בעלי הקרקע</u> חסן חוסין מריסאת, סלמה ת.ז. 2103109 סאלח חסן מריסאת, סלמה ת.ז. 2332337</p>
15/9/97	<p>מריסאת סאלח 02332337 טל 06-786746</p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p>	<p><u>יוזמי התוכנית</u> חסן חוסין מריסאת, סלמה ת.ז. 2103109 סאלח חסן מריסאת, סלמה ת.ז. 2332337</p>
15/9/97	<i>[Handwritten signature]</i>	<p><u>עורך התוכנית</u> דב צ'רנוברודה - אדריכל גאולה 11 חיפה טל': 04-624872 פקס': 04-621373</p>
16.9.97	<p>הועדה המקומית לזכרון ובניה משגב</p>	<p><u>ועדה מקומית לתכנון ולבניה - משגב</u></p> <hr/> <p><u>ועדה מחוזית לתכנון ובניה - מחוז הצפון</u></p>

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 8768

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 28.7.97. לאשר את התכנית.

י"ר תועדה המחוזית

סמנ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 8768

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____

מיום _____

הודעה על אישור תוכנית מס' 8768

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____