

9.97

2-3396



הוראות בניה
(תקנון)

תכנית מס' נ/9187

תחנת תדלוק דבוריה

מחוז הצפון

- מרחב תכנון: "גליל מזרחי".
תחום שפוט: מ"מ דבוריה.
-1
- שם וחלות:
תכנית זו נקראת תכנית מפורטת מס' ג/187 לתחנת תדלוק ושרותי דרך והיא תחול על השטח המותחם הקו כחול עבה שעל גבי התשריט המצורף והערוך בק. מדה 1:1250.
-2
- מקום התכנית:
כצד ימין לדרך היציאה מדבוריה. (400 מ' מהכפר). חלק מחלה 2 גוש 16969.
-3
- מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בניה (תקנון) בכתב המכילים 35 סעיפי הוראות בניה. תשריט ערוך בק. מדה 1:1250 המכיל גם תכנית בנוי והסדרי תנועה בק. מדה 1:500 אשר מהווה חלק בלתי נפרד ממנו. תכנית מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך ונספח נופי אשר מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
-4
- שטח התכנית:
שטח התכנית כ- 4.050 ד'.
-5
- יחס לתכניות אחרות:
עפ"י הוראות תמ"א 18 נוסח 1986. עם אשור תכנית זו הוראותיה יועדפו על כל תכנית אחרת החלה על אותו שטח.
-6
- מטרת התכנית:
שנוי יעוד אזור חקלאי לאזור תחנת תדלוק ושרותי דרך מדרג ג' לפי תמ"א 18 סעיף ג'.
-7
- יוזם התכנית:
אסעד עזאיזה. ת.ז. 2075221. דבוריה. טל: 06701853
-8
- בעל הקרקע:
אסעד עזאיזה. ת.ז. 2075221. דבוריה. טל: 06701853.
-9
- עורך התכנית:
גטאן עבוי. מהנדס אזרחי. רשיון: 16008 טל: 06-575807. ת.ד. 2048 נצרת.
-10
- סימנה התשריט:

 כו כחול עבה.....תחום התכנית.
 קו כחול מקוטע.....תחום שפוט מ"מ דבוריה.
 קווים ירוקים.....אזור חקלאי
 באלכסון.
 צבע אפור תחום.....תחנת תדלוק ושרותי דרך.
 בקו אדום.

-11
- קו אדום עבה.....
תחום ת"מ ג/5290 (גן לאומי).
- קו שחור עבה.....
תחום ת"מ של דבוריה (ג/5248).
- קו ירוק דק.....
גבול חלקה רשומה
- קו רציף דק.....
גבול גוש.
- עם משולשים.
- מס' ברבוע עליון למעגל..
מס' הדרך
- מס' ברבוע תחתון למעגל..
רוחב הדרך.
- מס' בצידי המעגל.....
קו' בניה.

12- שטחי עתיקות:
לא יינתן היתר בניה או שמוש כל שהוא בקרקע בשטח התכנית אלא
לאחר אשור אנף העתיקות.

13) חניה.
החניה תהיה בתחום התכנית עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה
(התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983).

14) אסור בניה מתחת קוי חשמל ובקרבתם.
לא יינתן היתר בניה כל שהוא בשטח התכנית מתחת קוי חשמל
עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר רק במרחקים המ-
פורטים מטה:
ברשת מתח נמוך..... 2 מ'.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו..... 5 מ'.
בקו מתח עליון 110 ק"ו..... 8 מ'.
בקו מתח עליון 150 ק"ו..... 10 מ'.

אין לבנות מבנים כל שהם מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק
הקטן מ-2 מ' ממנו.
אין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר
קבלת אשור חב' החשמל והסכמתה.

15) אספקת חשמל.
אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית של חב' חשמל ישראל.

16) אספקת מים.
אספקת המים תהיה מחב' מקורות ובאשור משרד הבריאות לשביעת
רצון מהנדס הוועדה המקומית.

17) היטל השבחה.
היטל השבחה ייגבה בהתאם לחוק.

18) הפקעות לצורכי צבור ורשום:
השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו בהתאם
לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
וירשמו על שם הרשות המקומית.

19) הסדרי תנועה.
יוגשו תוכניות להסדרי תנועה המתארות אופן הכניסה והיציאה
לשטח התכנית ואופן ההתחברות לכביש ויאושרו במשרד התחבורה
כתנאי לאשור התכנית.

20) סוג תחנת תדלוק.

סוג תחנת התדלוק יהיה מדרג ג' עפ"י ת.מ.א. 18 סעיף 6.ג.

21) רשימת תכליות:
בשטח התכנית יוקמו משאבות התדלוק, מיכלי הדלק, חדר אחס-
ון, משרד, חדר חשמל, ממ"ק חדר מתדלקים, מסעדה, חנות
אביזרי רכב, גגון מעל אי המשאבות.
כמו כן מתקנים לתקון תקריט, חשמליה ומתקני סיכה ורחיצה.

22) מיגון:
היתרי בניה בתחום התכנית יצאו רק לאחר קבלת אשור הנ"א על
תקינות מבנה המיגון או על מתן פטור מבנית ממ"ק או מקלט.

(23) כסוי משאבות: משאבות התדלוק יכוסו בגגון למעט משאבות הסולר והנפט.

(24) ניקוז ותעול.
 נקוז ותעול מותרים בכל שטח התכנית בהתאם לדרישות רשות הנקוז המוסמכת ודרישת המשרד לאיכות הסביבה.
 הוועדה המקומית רשאית לשמור שטח לרקע שדרושה לניקוז נגר עילי ואין להקים על קרקע זו שום בנין חוץ מעבודות הנקוז או התעול בהתאם לתשריטים שיוגשו לוועדה המקומית.

(25) סלוק אשפה.
 א- סלוק האשפה ייעשה לאתר אשפה מוסדר עפ"י אשור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
 ב- כל מבנה אשר ייבנה בתחום התכנית תחובר מערכת הביוב שלו אל מפריד השמן ולאחר מכן למערכת הביוב האיזורית.

(26) פסולת מוצקה.
 יוסמנו מיקום וסוג הכלים לעצירת פסולת מוצקה.

(27) רעש.
 יותקנו כל האמצעים למניעת רעש שלא יעלה על המותר עפ"י הת-
 קנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

(28) מניעת זיהום סביבה מדלק.
 היתר בניה ינתן בתנאי קבלת אישור הממונה על מניעת זיהום מקורות מים ע"י דלקים בנציבות המים. האישור יתיחס למכלול התחנה (מיכלים, משמחים, וכיו"ב).
 בינוי התחנה ייעשה כך שיבטיח אפשרות קיום תקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ן 1978 במלואם.
 בתחנה ימצא מתקן לקליטת אדים למניעת נידוף דלק לאוויר בזמן מילוי המיכלים.

(29) ביוב.
 א- תותקן מערכת ביוב לאיסוף וסילוק השפכים הסינמריים מתחום התחנה, אם אין מערכת ביוב ציבורית יש להפעיל שירותים כימיים או פתרון אחר מוסכם על המשרד לאיכות הסביבה.
 ייאסר השימוש בבורות סופגים כפתרון לסלוק שפכים.
 ביוב מסעדה יעבוד דרך מפריד שומן.

ב- לא תאושר תכנית להקמת תחנת דלק אלא אם נתקבלה חוות דעת השרות ההידרולוגי ביחס למקורות מים והקידוחים באזור, והסכנה לטי תהום מתחנת התדלוק במידה וקיימת.
 אושרה תכנית מבלי קבלת חו"ד כאמור תהיה חו"ד תנאי להוצאת היתר בניה.

ג- לא ינתן היתר בניה אלא לאחר אשור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

(30) היתרי בניה.
 לא ינתן היתר בניה אלא לאחר אישור המשרד לאיכות הסביבה.

31) טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 וחישוב שמחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992.

קווי בנין			גובה בניה מקס'	אחוזי בניה						שטח מגרש מנמ'	שם, תאור ושכוישים עיקריים
קדמי	אחורי	צדדי		שטחי בניה מקס'							
מטרים			מטרים	מס' קומות	לכיסוי קרקע	שמחי שרות	שמוש עקרי	מתחת מפ' כניסה	מעל מפלס כניסנה	מ"ר 4050	תחנת דלק וש' דרך
3	3	0	7.0	2	25 %	6.0%	34%	-	40%		

32- עיצוב ארכטקטוני: א-הבקשה להיתר הבניה תכלול חזיתות של המבנים המוצעים במגרש התחנה, ובהן יפורטו יפורטו חומרי הגמור והגוונים.

ב-התקנת צנרת חשופה של חשמל, מים, גז, טלפון, מזוג אוויר וארונות לחימום תותר רק בהתאם לתכנית עיוב ארכטקטוני שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

ג-התקנת שלטי פרסום תותר רק בהתאם לתכנית עיוב ארכטקטוני לחזיתות שתכלול הבקשה להיתר הבניה. לשם כך תוגש תוכנית נוף ע"י אדריכל נוף.

ד-חזות: תכנית הבנוי תכלול תכנון נאות של עבודות חפיה וסלוי כולל שיקום נופי בהתאם לנספח נופי מצורף המהווה בלתי נפרד מהתכנית.

33- נגישות לתחנה: א- הכניסה והיציאה לשטח התחנה תעשה עפ"י הנספח התחבורתי ו/או נספח הבנוי.
 ב- בעורף התחנה תבנה גדר שתשמש מחסום פיסי בין שטח התחנה לשימושי הקרקע הגובלים עם התחנה.

34- חתימות: היוזם. בעל הקרקע. המתכנן.

נסא עבני ושתי
מהנדס בנין
רשיון 16008



2-8-92

נסא עבני ושתי
מהנדס בנין
רשיון 16008

תאריך עדכון:
התכנית.

35- תאריך עריכת:
התכנית.

משרד הפנים מתוו הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. א-187/ע

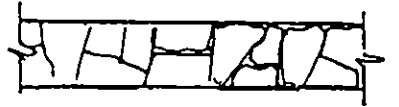
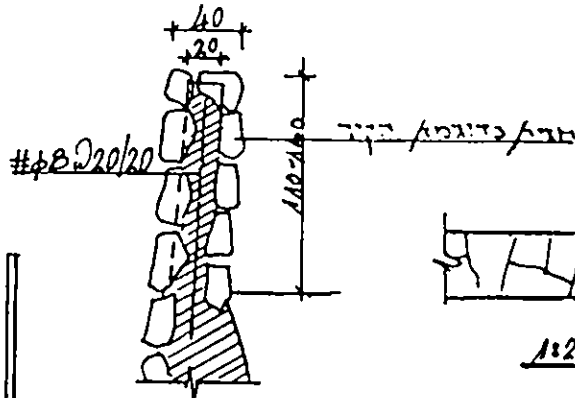
הודעה המקומית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 16.11.97 לאשר את התכנית.

ממונה לתכנון _____
 יו"ר הוועדה המקומית _____

הודעה על אישור תכנית מס. א-187/ע
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4588
 מיום 16.11.97 (משנה) ואף 646

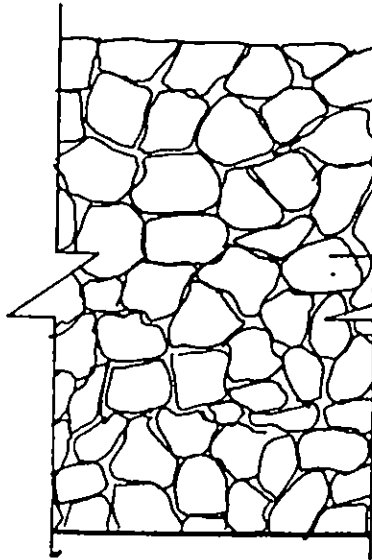
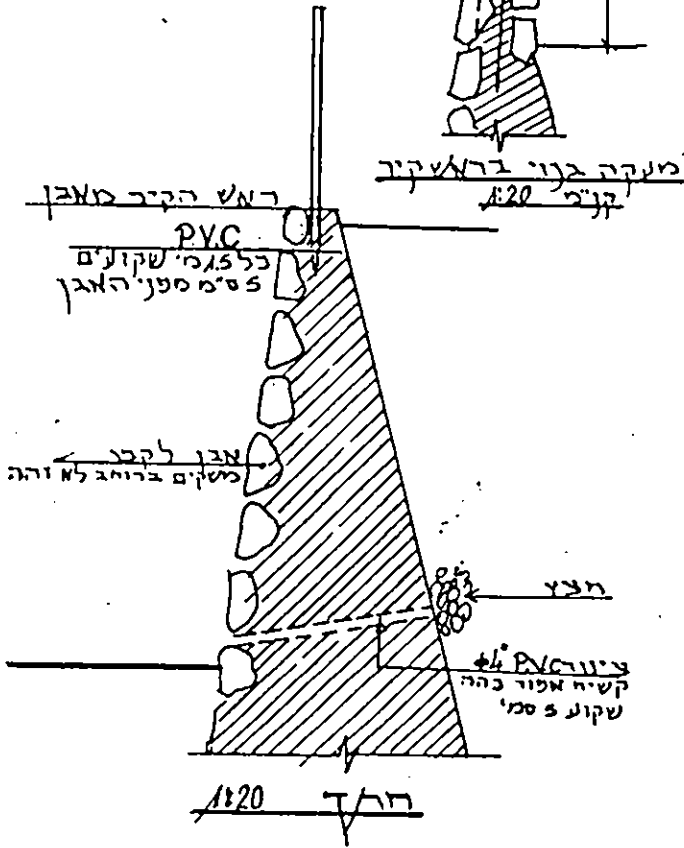
א-187/ע הודעה על אישור תוכנית מס.
 פורסמה בעיתון _____ ביום _____
 בעיתון _____ ביום _____
 ובעיתון מקומי _____ ביום _____

קיר מונד אבן גביל



ראש קיר 1:20

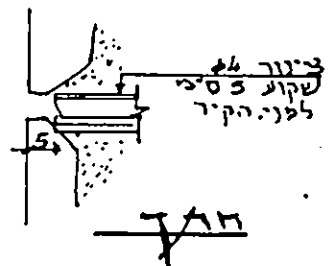
מעקה גבול בראש קיר קני"מ 1:20



אבן גביל
עגל פוגז 5-3 ס"מ
רוחב מונד/כ"מ 5
ללא בטון
לא יוקרמ-10 מ"מ
למ"ר ב"ה

חזית הקיר 1:20

איבוי ע"ג עדיין
 1/1 אבני אבן
 ת"מ 9/8/1819
 (נספת בנין)



צנור צנור ניקוז

- 1- לא יורשה כל שפך עפר ופסולת מעבר לגבולות המגרש.
- 2- כל גבולות המגרש הנמצאות במלוי ייתמכו בקירות כובד בנויים מאבן גויל מקומית לפי פרט מצורף.
- 3- לאורך כל הגדר ובכל הצדדים ידורג הקיר עפ"י גובה הקרקע הטבעית כך שלא יעלה הפרש הגובה בין מהלך למהלך שכן יותר מ-0.60 מ'. המרווח האופקי (המהלך) לא יפחת אורכו מ-3.0 מ'.
- 4- כל המדרכות וא"י התנועה ירוצפו באבן משתלבת או באבן מקומית מנוסרת ומסוּחֶמֶת.
- 5- תותר מסעה מאספלט.
- 6- לאורך גבולות המגרש יינטעו עצים מבוגרים בקוטר מינימלי של 2" מדוד 1.0 מ' מצוואר השורש ובגובה של לפחות 3.0 מ'. מרווח נטיעות בין עצים יהיה 8.0 מ'.
- 7- פסי הגנון ברוחב מינימלי של 1.50 מ' ימוקמו לאורך גבולות המגרש ויינטע בהם צמחי כיסוי ושיחים לקבלת תכסית מלאה.
- 8- כל הנטיעות יחוברו למע' השקיה
- 9- מיכלי הדלק, אשפה, מתקני עזר וכו' יוסתרו ככל הניתן באופן תת קרקעי או מאחורי קירות וכו' הכל עפ"י תכנית פתוח שתוגש עם בקשת ההיתר.
- 10- לא יורשה השמוש בגדרות רשת בתחומי הפרויקט. כל המעקות יהיו מסבכת צינורות מתכת מגולוונת וצבועה או מעקות מאבן כדוגמת הקיר התומך.
- 11- על היזם להגיש תכנית פתוח למגרש בק:מ לפחות 1:100 שתכלול גבהים, גדרות נטיעות, השקייה, שלוט, מתקני אשפה, ואת כל הפרטים החשובים הרלוונטים.
- 12- חזית המכנה וצידיה יצופו אבן בגוון לבן
- 13- אין לחשוף צנרת חשמל, מים, ביוב, גז, סלפון, ומזוג אוויר. הצנורות הנ"ל יונחו בתוך הקירות בזמן ביצוע השלד.