

7.97

הכנסה - 2

05/05/96  
42063



מחוז צפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון גליל מזרחי

תכנית מס' ג/8905

כפר נין - תחנת תדלוק ושרותי דרך

אלון - חברת הדלק לישראל בע"מ

"חוצות שפיים" קבוץ שפיים 60990

1. כללי

1.1 שם וחלות : תכנית זו תיקרא "תכנית לכפר נין תחנת תדלוק ושרותי דרך מס' ג/8905. תכנית זאת תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

מסמכי התכנית :

1.2 התשריט : התכנית כוללת 6 דפי הוראות התכנית, תשריט בק.מ. 1:1000 ונספח תנועה ובינוי יהוו חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.

1.3 גבול התכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט.

1.4 המקום : מחוז : צפון.  
מרחב תכנון מקומי : גליל מזרחי.  
גוש : 17204 חלקות : 4, 6, 17, 16, 4.  
17206 חלקות : 4, 9, 10.

1.5 שטח התכנית : כ- 11.29 דונם.

1.6 יוזם התכנית : אלון חברת הדלק לישראל בע"מ.  
"חוצות שפיים" קבוץ שפיים 60990  
טל' : 09-9514141 פקס : 09-9514353.

1.7 עורך התכנית : זאב שטיין, אדריכל ומהנדס חב' הדלק "אלון"  
"חוצות שפיים" קבוץ שפיים 60990  
טל' : 03-5621222 פקס : 03-5617878

1.8 בעל הקרקע : עטא מוסלם חיסן עוביד זועבי.

1.9 המבצע : אלון חב' הדלק לישראל בע"מ.

1.10 מטרת התכנית : שינוי יעוד מאיזור חקלאי לשטח תחנת תדלוק ושרותי דרך, דרגה ב' כולל מסעדה.

1.11 יחס לתכניות אחרות : תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 18 תכנית זו תותאם לתכנית הדרך ג/7346 (בהפקדה) לכשתאושר.

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 ובנייה גליל מזרחי.
- 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 תכנית זו.
- 2.4 מהנדס : מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו הכתב סמכויותיו, כולו או מקצתן.

3. ייעודי הקרקע והתכליות

3.1 טבלת שטחים

השטח באחוזים		שטח במ"ר		איזור
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
---	65%	---	7.36	איזור חקלאי
40%	---	4.50	---	שטח לתחנת תדלוק ושרותי דרך
25%	---	2.86	---	דרך מוצעת
35%	35%	3.93	3.93	דרך קיימת
100%	100%	11.29	11.29	סה"כ

סימונים בתשריט:

סמון בתשריט

קו כחול רציף  
 אפור מותחם אדום  
 פסים ירוקים מלוכסנים  
 חום  
 אדום  
 ספרה ברבע העליון של העגול  
 ספרות ברבעים הצדדים של העגול  
 ספרה ברבע תחתון של העגול  
 קו משונן.

פרוט סימון

גבול התכנית  
 שטח לתחנת תדלוק  
 שטח חקלאי  
 דרך קיימת  
 דרך מוצעת  
 מספר הדרך  
 קו בניין מינימלי  
 רוחב הדרך  
 גבול גוש

3.2 רשימת תכליות והגבלות בניה

שטח לשרותי דרך

תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' לפי תמ"א 18. שרותי דרך מותר שיכללו מבנים ומתקנים לשירותי רכב עפ"י תמ"א 18 וכן קיוסק, מזנון ומסעדה. שטח הבניה לתחנת הדלק יקבע על פי תכניות הבינוי ובאישור הוועדה המקומית.

3.3. הוראות בניה

יעוד השטח	גודל המגרש	קווי בניה	אחוזי בניה				גובה בניה מקסי		
			מעל מפלס הכניסה	שימושים עיקריים	שטחי שרות	תכסית קרקע		סה"כ	
תחנת תדלוק ושרותי דרך	4.50 דונם	3 מ' צידי 3 מ' אחורי	20%	17%	3%	10%	20%	מס' קומות	במטרים
								2	12

4. חנייה

החנייה תהיה בתחום השטח המיועד לתחנת התדלוק, בהתאם לחוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התחנות תדלוק). ייועד מקום לחנייתן של מיכליות התדלוק למילוי המיכלים של התחנה באופן שאין בו כדי לפגוע בתנועה הסדירה של הולכי רגל וכלי רכב. החנייה תיקח בחשבון את השימושים שיאושרו.

5. תשתיות

יזומי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הנדרשות בשטח לרבות קוי ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת בהתאם לדרישת הועדה המקומית ורשויות התכנון השונות. תנאי למתן היתר יהא הכנת תכנית סניטרית המפרטת חיבור מערכת הביוב למערכת האיזורית או מתן התחייבות לחיבור בעתיד למערכת זו.

6. שונות

6.1 היתרי בניה

- א. הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תהא בסמכות הועדה המקומית. הועדה תהא רשאית להוציא היתרי בניה בשלבים.
- ב. הבקשה להיתר בניה תאושר על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. במידה ולא תבוצע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק תראה התכנית כמבוטלת.
- ד. תנאי לקבלת היתרי בניה הגשת תכנית הסדרי תנועה לאישור מע"צ. התכנית תוכן ע"י מהנדס תנועה מורשה ותתייחס לשינוי תחנות תדלוק ג/8905 ו- ג/8289.

6.2 קוי חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או 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.

מ'	2.0	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
מ'	1.5	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
מ'	5.0	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
מ'	11.0	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים 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 22 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 האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח מלוי או פתח אורור או מרכז משאבת הדלק יהיו כדלקמן:

ברשת מתח נמוך	- 5 מ'
ברשת מתח גבוה	- 9 מ'

7. הנחיות סביבתיות

א. כללי  
תכנית הבינוי תותאם לחלוטין להנחיות תמ"א 18 (כולל הנחיות לקיום טווח מזערי ממגורים ומוסדות ציבור).

ב. מניעת זיהום סביבה מדלק

1. היתר בניה ינתן בתנאי קבלת אישור הממונה על מניעת זיהום מקורות מים ע"י דלקים בנציבות המים. האישור יתייחס למכלול התחנה (מיכלים, משטחים וכיו"ב).

2. בינוי התחנה יעשה כך שיבטח אפשרות קיום תקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ו 1976 במלואם.

3. בתחנה ימצא מתקן לקליטת אדים למניעת נידוף דלק לאויר בזמן מילוי המיכלים.

ג. שפכים

1. תותקן מערכת ביוב לאיסוף וסילוק השפכים הסניטריים מתחום התחנה. אם אין מערכת ביוב ציבורית יש להפעיל שירותים כימיים או פתרון אחר מוסכם על המשרד לאיכות הסביבה. אין להתבסס על בורות סופגים לסילוק שפכים.
2. יזם מפעיל תחנת דלק (שאינה מחוברת מלכתחילה למערכת מרכזית) יתחייב להתחבר למערכת כזאת ברגע שתוקם באיזור התחנה.  
אישור פעילות התחנה יבוטל, במסגרת חוק רישוי עסקים או על פי כל דין,  
על יסוד קביעת משרד איכות הסביבה כי נוצרה אפשרות חיבור התחנה למערכת ביוב מרכזית והדבר לא נעשה.
3. ביוב מסעדה יכול מפריד שומן.

ד. פסולת מוצקה

יסומנו מיקום וסוג הכלים לאצירת פסולת מוצקה.

ה. רעש

יותקנו כל האמצעים למניעת רעש שלא יעלה על המותר על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

ו. חזות

1. תכנית הבינוי תכלול תכנון נאות של עבודות חפירה ומילוי כולל שיקום נופי לשביעות רצון הועדה.
2. התכנית תכלול תכנית גינון לשטחים הבלתי מרוצפים לשביעות רצון הועדה.
3. עצי הזית ישונטעו באחריות בעל החלקה.

ח. חתימות:

זאב שטיין  
אדריכל ומנהל בנין  
רשיון מס' 10168

עורך התכנית:

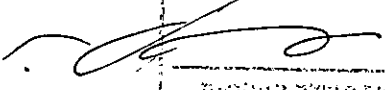
אלון  
חברת הדלק לישראל בע"מ

יזם התכנית:

בעל הקרקע: עטא מוסלם חוסין עוביד זועבי.

2064831 51

במסגרת הסכמים מס' 1985  
 חוק המסחר והמסחר - 1985  
 8905/ע  
 אגודת המסחר והמסחר  
 המסחר והמסחר למסחר  
 מס' 19.5.97  
 לאשר את המסחר



8905/ע  
 4561  
 מס' 21.8.97  
 מס' 5320

8905/ע  
 מס' \_\_\_\_\_  
 מס' \_\_\_\_\_  
 מס' \_\_\_\_\_