

84.8.10000

2-4234

מכמנים-8

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
תחום מוניציפלי - ביר אל מכסור

"תכנית מפורטת מספר ג/9581, תחנת תדלוק גבעת מכמנים"

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה ותשכ"ה - 1955
 אישור תכנית מס' 9581
 הודעה המהותית להכנון לבניה החלטת
 זום 11.8.99 לאשראת התכנית
 סמ:קיל להפגון
 יו"ר תועית המחוזית

21

אוגוסט 2000

הודעה על אישור תכנית מס' 9581
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 589
 מיום 8.2.00

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
תחום מוניציפלי - ביר אל מכסור
"תכנית מפורטת מספר ג/9581 תחנת תדלוק גבעת מכמניס"

תקנון

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מספר ג/9581 תחנת תדלוק גבעת מכמניס" המותחסת בקו בצבע כחול בתשריט המצורף. התשריט הוא בק.מ. 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

2. מקום התכנית

מחוז: הצפון

נפה: עכו

מקום: דרך גבעת מכמניס

גוש: 12218, חלקה 57, חלק מחלקה 63.

3. שטח התכנית

6.9 דונם, במדידה גרפית ע"ג תכנית מדידה שהוכנה ע"י מודד מוסמך.

4. מסמכי התכנית

תקנון הכולל 6 דפים, ותשריט ב-ק.מ. 1:500, ונספח בינוי מנחה,

בק.מ. 1:250, מנחה. נספח תנועה מחייב ב-ק.מ. 1:250.

כל המסמכים הנ"ל הנס חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5. בעל הקרקע

נשאשיבי נשאשיבי, ת.ז. 5091845-7

6. יוזמי התכנית

נשאשיבי נשאשיבי, ת.ז. 5091845-7

7. עורכי התכנית

אבירס סלע אדריכלים, חיפה רד"ק 16, טל: 04.8522049, פקס: 04.8522156

8. מטרת התכנית

שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית לשטח המיועד לתחנת תדלוק, תחנה מטיפוס א',

על פי תמ"א 18, תיקון מס. 2 - תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק.

9. יחס לתכניות אחרות

הוראות תמ"א 18, יכולו על תכנית זו.

10. באור סימני התשריט
הסימון

<p>פירוש הסימון</p> <p>גבול התכנית שטח לתחנת תדלוק שטח חקלאי דרך קיימת או מאושרת קו רחוב קו בנין מספר הדרך רוחב הדרך מרווח בניה מינימלי גבול חלקה קיימת ומספרה</p> <p>גבול חלקה קיימת ומספרה לביטול גבול חלקה מוצעת ומספרה גבול גוש</p>	<p>קו כחול עבה שטח אפור תחום אדום שטח צבוע ירוק לסירוגין שטח צבוע חום קו אדום קו אדום מרוסק מספר שחור ברבע העליון של העיגול מספר שחור ברבע התחתון של העיגול מספר אדום ברבע הצדדי של העיגול קו ירוק ומספר תחום בעיגול ירוק קו ירוק מרוסק ומספר תחום בעיגול ירוק מרוסק קו שחור ומספר שחור תחום בעיגול שחור קו שחור משונן בכיוונים נגדיים</p>
---	--

11. יעוד השטחים

האיזור	שטח בדונם		שטח ב- %	
	קיים	מוצע	קיים	מוצע
שטח חקלאי	4.44	2.91	64.3	42.2
שטח המיועד לתחנת תדלוק	---	1.23	---	17.8
דרך קיימת	2.46	2.42	35.7	35.1
דרך מוצעת	---	0.34	---	4.9
סה"כ	6.90	6.90	100.0	100.0

12. שימושים ורשימת תכליות

- 12.1 שטח לתחנת תדלוק מסוג א': כפוף להוראות ת.מ.א. 18, למשאבות דלק, מיכלי דלק, משרד, מחסנים, חנות לממכר צרכי רכב, ובית אוכל, בשטח מירבי של מבנה שלא יעלה על 70 מ"ר.
- 12.2 קרקע חקלאית: לשימושים חקלאיים על פי תכנית מחוזית 6540

13. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, יופקעו בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, וירשמו על שם המועצה המקומית כשהם פנויים מכל מבנה חפץ או דייר.

14. 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 סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקה הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחזקה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- ג. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

15. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

16. הוראות הבניה

הוראות הבניה בשטח התכנית יהיו עפ"י הטבלה להלן:
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992

מס' מגרש	האזור והתכליות	המבנה	תכנית קומת קרקע מקסימאלית	בניה שטח עיקרי	בניה שטח מעל הקרקע	בניה שטח שירות תת קרקעי	סה"כ בניה על המגרש	גובה בניה מידבי	מספר קומות	קוי בנין			
										קדמי	אחורי	צידי	
57/1	תחנת תדלוק ושרותי דרך	מבנה התחנה גגון ת/ת	70 מ"ר	60 מ"ר	10 מ"ר	0	70 מ"ר	4.0 מ'	1				
													300 מ"ר
סה"כ			370 מ"ר	360 מ"ר	10 מ"ר	0	370 מ"ר						

הערה: מתקני הדלק התת קרקעיים לא יהיו כפופים להוראות תכנית זו אלא לתקנות רשוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז - 1976 (ק.ת. 3602).

17. היתרי בניה

- א. ינתנו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- ב. היתר בניה יהיה מותנה באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ג. גישה לנכים - בבקשה להיתר יציינו המבקשים את כל הסידורים שנעשו עבור נכים ומוגבלים כנדרש בחוק.

18. הנחיות ארכיטקטוניות ופיתוח

- א. גג המבנה
 - תחול חובת טיפול בגג המבנה כחזית נוספת.
 - פיתרון גמר הגג יהווה חלק מהיתר הבניה כולל פירוט חומרי גמר.
 - תחול חובת הסתרת דודי שמש ומתקני מיזוג אויר. מיקום מתקנים על הגג יסומנו ע"ג תכניות ההגשה להיתר בניה, לאישור.
- ב. עיצוב חזיתות
 - כל החזיתות יצופו בחומרים קשיחים, לא יורשה שימוש בפח, אסבסט וכד' בקירות המבנים, חומרי גמר לאישור מהנדס הועדה המקומית.
 - לא תותקן צנרת על הקירות החיצוניים של הבניינים.
 - השילוט יותר גחלק מבקשת ההיתר, ובאישור מהנדס הועדה.
- ג. הנחיות פיתוח
 - תכנית פיתוח המגרש על רקע תכניות מדידה תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה.
 - בתכנית יסומנו: גבהי הכניסה לבניינים, יסומנו תנוחת השבילים, פירוט חומרי הגמר, יסומנו איזורי הגינון, חניה, מיקום מיכלי אשפה, שילוט, תאורה, גידור, קירות תומכים, מערכות תשתית, הכל תוך שמירה על הנוף וההשתלבות בו.
- ד. הנחיות לנטיעות
 - בהיקף שטח תחנת התדלוק ינטעו עצים גבוהים.
- ה. תאורה
 - יחסי התכנית מתחייבים להתקין על חשבונם תאורה מתאימה במגרש, התאורה כוללת עמודים פנסיים וחיבורם לרשת החשמל.
- ו. חפירה
 - כל עבודות החפירה יבוצעו כך שלא יוצר שפך מעבר לגבולות המגרש, עודפי חפירה יועברו למקומות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה המקומית.

19. חיבור התחנה לכביש

חיבור תחנת התדלוק לכביש ייעשה בתאום עם משרד התחבורה.

20. חניה

חניה עבור השימושים המסחריים תוסדר בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 והשינויים החלים בהם מעת לעת.

21. פיתוח המגרש

על יוזמי התכנית ו/או חזכריה ו/או בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוח, מסלעות, שתילה וכו'.

22. סלילת דרכים

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

23. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא 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 הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- | | |
|---|---------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.0 מ' |
| ברשת מתח 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.
- 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 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 שהמתקן ידרש עקב בצוע התכנית יבוצעו חשבון יוזמי התכנית ובתאום מוקדם עם חברת חשמל.

24. מקלטים

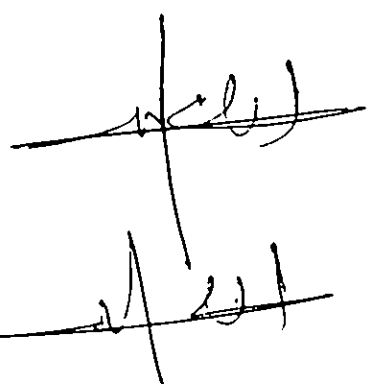
לא יוצא כל רשיון בניה לשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/ מרחב מוגן בהתאם לתקן ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ הג"א.

25. שרותים

- א. בהגשת בקשה להיתר בניה, יהיה מסומן מקום לאצירת אשפה.
ב. נקח מי גשם בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס הרשות כפי שצוין.
ג. אספקת המים תעשה מהרשת המקומית. *עכשיו משרד הביטחון*
ד. תכנית הביוב תעשה בתאום עם מהנדס הרשות ולפי דרישת לשכת הבריאות המחוזית והמשרד לאיכות הסביבה, לא ינתן היתר בניה עד לאישור פתרון הביוב וביצועו, פתרון בצורת בורות סופג/רקב לא יתקבל.
ה. הידרנטים יותקנו בשטח התחנה על פי דרישות מכבי - אש.

Handwritten signature and stamp:
משרד הביטחון
מס' 1000
1000

חתימות:



נשאשיבי נשאשיבי, ת.ז. 7-5091845

בעל הקרקע:

נשאשיבי נשאשיבי, ת.ז. 7-5091845

יזם התכנית:

אבירם-סלע אדריכלים
רח' רד"ק 16, חיפה 34
טל. 04-8522049, פקס. 04-8522156

אבירם סלע אדריכלים
חיפה רד"ק 16, טל: 04.8522049, פקס: 04.8522156

עורכי התכנית: