

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גליל עליון
נפת צפת

תכנית מפורטת מס' ג/11047

קדרים - תחנת תדלוק ושרותי דרך
התכנית מהווה שינוי לג/4847 ולג/4529

אלון חברת הדלק לישראל
חוצות שפיים קיבוץ שפיים 60990

ספטמבר 1998
עדכון להפקדה יוני 1999
עדכון לתוקף מאי 2000

1. כללי
- 1.1 שם וחלות:
 תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת מס' ג-11047/קדרים - תחנת תדלוק ושרותי דרך. התכנית מהווה שינוי לג/4847 ולג/4529
- תכנית זו תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
- 1.2 מסמכי התכנית:
 תקנון הכולל 8 עמודים, תשריט בקנ"מ 1:2500, נספח תנועה מחייב וחתיים בקנ"מ 1:500 המהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
- 1.3 גבול התכנית:
 כמותחם בקו כחול בתשריט.
- 1.4 הקרקע הכלולה בתכנית:
- | | | |
|-------|-------|---------------------------|
| גוש : | 15537 | חלקי חלקה - 4 . |
| | 15526 | חלקי חלקה - 1 . |
| | 15527 | חלקי חלקה - 5, 9, 35, 36. |
- תחום שימוט מוניציפלי:
 מוא"ז גליל עליון.
- 1.5 שטח התכנית:
 כ- 6.63 דונם.
- 1.6 תאור המיקום:
 כביש הכניסה לקיבוץ קדרים - ליד כביש מס' 65, בין צומת נחל עמוד לצומת נחל צלמון.
- 1.7 יחס לתוכניות אחרות:
 התכנית מהווה שינוי לג/4847 תכנית מתאר לקדרים שאושרה לתוקף ביום 18.2.90 בי.פ. 3744. ולג/4529 שפורסמה לתוקף ביום 22.8.85 בי.פ. 3420. בכל מקרה גוברות הוראות תכנית זו על הוראות כל תכנית אחרת החלה על השטח.

1.8 יוזם התכנית:

קיבוץ קדרים, ד.ג. חבל כורזים, 12390 טל. 06-6966222
פקס. 06-6986208

עורך התכנית:

אדריכל ערן מבל, הבונים 19, קרית טבעון
טל. 04-9835146
פקס. 04-9833704

1.9 בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון, קרית הממשלה, נצרת עלית.
טל. 06-6558211
פקס. 06-6453273

1.10 מגיש התכנית:

אלון, חבי הדלק לישראל וקיבוץ קדרים.

1.11 באור סימני התשריט:

קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת ג/4847
קו כחול	גבול התכנית
שטח צבוע ירוק לבן לסרוגין	אזור חקלאי
שטח צבוע חום מותחם בירוק	שטח למבני משק
שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע אפור עם קוים אלכסוניים בסגול	אזור לתחנת תדלוק
שטח צבוע חום	ושרותי דרך/רענון
שטח צבוע אדום	דרך קיימת ומאושרת
מספר ברביע העליון של עיגול בדרך	דרך מוצעת
מספר ברביע הצדדי של עיגול בדרך	מס' דרך
מספר ברביע תחתון של עיגול בדרך	קו בנין
קו ועיגול בירוק ומספר	רוחב זכות דרך
קו ועיגול בשחור ומספר	גבול ומספר חלקה קיימת
קו ועליו משולשים בשחור	גבול ומספר חלקה מוצעת
	גבול גוש

1.12 מטרת התכנית:

1. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לשטח לתחנת תדלוק ושרותי דרך, ודרך מוצעת.
2. ביטול יעוד לתחנת תדלוק שנקבע תוכנית מפורטת מס' ג/4529 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3420 מיום 22.8.85, וג/4847 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3744, מיום 18.2.90.
3. קביעת הוראות בניה.

1.13 שימושים והוראות בניה:

במגרש שיעודו תחנת תדלוק, תותר הקמת תחנת תדלוק מסוג בי עפ"י תמ"א 18 לתחנות תדלוק. בתחום התחנה יותרו שטחי בניה בשטח של עד 120 מ"ר עפ"י השימושים המפורטים בתמ"א 18 לתחנה מסוג בי - בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה. כמו כן תותר הקמת תחנת מידע.

1.14 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעודים
שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	
37.47	2.48	46.24	3.07	אזור חקלאי
16.29	1.08	16.29	1.08	דרך קיימת או מאושרת
15.16	1.01	-	-	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
31.08	2.06	37.47	2.48	תחנת תדלוק ושרותי דרך
100	6.63	100	6.63	סה"כ

1.15 טבלת זכויות הבניה

קווי בנין במטרים	גובה	שטחי בניה מתחת למפלס	שטחי בניה מעל מפלס הכניסה***				גודל מגרש מינימלי	יעוד השטח						
			קומות	במטר	סה"כ	תכסית			שרות	שימוש עיקרי				
אחורי	קדמי	צדדי	5	3	5	2	11	0	670	670	20	650	2	תחנת תדלוק

שטחי בניה כוללים: 450 מ"ר לגגון + 110 מ"ר למבנה התחנה + 90 מ"ר לתחנת מידע + 20 מ"ר שטחי שרות סה"כ 670 מ"ר.

*** אחוזי הבניה הינם מעל מפלס הכניסה. במידה ותוגש בקשה לאחוזי בניה מתחת למפלס הכניסה הם יכללו במסגרת אחוזי הבניה המותרים.

1.16 תוכנית בינוי

תוכנית הבינוי כפי שמופיעה בתוכנית הבניה והחתכים האופייניים, הינה תוכנית מנחה שמטרתה להמחיש את אופי הבינוי הרצוי לאתר, התאמה מירבית לתנאי הקרקע, טיפול גנני במדרונות והשתלבות המבנה ברקע הנוף. חלק בלתי נפרד מתוכנית הבינוי תהיה תוכנית נופית שתערך ע"י אדריכל נוף ותבטיח פיתוח נכון ומשתלב ותדאג לשיקום הנופי כאמור בסעיף 1.17.1.

1.17 תנאים להוצאת היתרי בניה

הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תותנה באישור תכנית בינוי ונספח שיקום נופי ע"י הועדה המקומית. הכנת נספח השיקום הנופי יהיה באחריות היזם ובפיקוח רשות שמורות הטבע והגנים הלאומיים.

1. 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 על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופה	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'

הערה

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

2. 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.

3. המרחקים האופייניים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח מילוי או פתח אוורור או מרכז משאבת הדלק יהיו כדלקמן:
 ממתח עליון - 25 מ' לבנוין, 15 מ' לסולר ונפט
 ממתח גבוה - 9 מ' מציר הקו
 ממתח נמוך - 5 מ' מציר הקו

2. הנחיות סביבתיות

2.1 כל עבודה בקרקע (כולל נטיעות) בתחום התכנית תידרש לתאום עם חברת מקורות למניעת פגיעה בצנרת.

2.2 לפני מתן היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי. בתכנית הבינוי יוצגו פתרונות למערך הביוב, מפרידי השומנים, מערכת הניקוז למי גשם ולתשטיפים, כולל הפתרונות למניעת מזהמים, פתרונות למערכי הפסולת, לגידור, לחזות ולגינון, למערך מחזור המים, לחניה, לכניסה, יציאה וכד'.

2.3 ביוב - תנאי למתן היתר בניה - תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

2.4 ניקוז - הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית באישור רשות הניקוז.

2.5 מים - אספקת המים ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

2.6 דלקים - תנאי להיתר בניה באישור נציבות המים, המח' למניעת זיהום מדלקים.

2.7 איסוף פסולת ופינוי אשפה - פינוי הפסולת יעשה לאתר מאושר, בתאום ואישור

מהנדס מוא"ז גליל עליון.

2.8 גינן - בתכנית הבינוי יפורטו עקרונות הגינן של השטחים שאינם מרוצפים בתחום האתר.

2.9 חזות - תכנית הבינוי תלווה בחתכים בהם יוצגו ההשתלבות החזותית של האתר בנוף המקומי, כולל מפרט הגדרות.

זיהום אויר - ינקטו אמצעים למניעת זיהום אויר, ריחות ורעש מכל מקור שהוא בתחום התכנית.

3. היטל השבחה

על התכנית יוטל מס השבחה כחוק.

4. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לחוק התכנון והבניה, מקומות חניה - התשמי"ג - 1983.

5. הפקעות

השטחים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965- יופקעו וירשמו כחוק עפ"י סעיף 26 א' לחוק.

6. חלוקת ורישום

השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתכנית.

7. ויתור ושיפוי

היזמים מוותרים על זכותם לתביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ומתחייבים כי לא יגישו תביעת פיצויים וזאת בגין ביטול תחנת הדלק שאושרה בתכנית ג/4529. במידה ותוגש תביעה כאמור ע"י צד ג' ישפו היזמים את הועדה המקומית בגין כל הסכומים שתחוייב הועדה המקומית לשלם.

חתימות:

תאריך:

בעל הקרקע:

מגיש התכנית:

עורך התכנית:

אלון
תלמי התלמי לישראל בע"מ
1/1/1

קבוצ קדרים
ד.ג. בקעת בית הכרם 12390
טל. 06-986222
פקס. 06-986208

ערן מבל
ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ
51-226190-0
רח' הבונים 19 ק. טבעון
טל. 04-9835146

הוק התכנון והבניה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
גליל עליון
הבניה מ.פ.כ.מ. מס' 1104
הועברה לוועדה מהוות לתכנון ולבניה
עם המלצה להפקדה
27-08-1999
בתאריך
יושב ראש הועדה
כהנדסר הועדה

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

אישור תכנית מס. 11047

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 3.5.00 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

חודעה על אישור תכנית מס. 11047
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4927
מיום 23.10.2000