

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "גליל מרכזי"

תכנית מפורטת ג/10805 - אבו סנאן,

מתחם למסחר, משרדים ותחנת תדלוק

תאריך: מאי 2000
עדכון להפקדה: אוקטובר 2002
עדכון לתוקף: ינואר 2003.

- 1.1 שם וחלות:**
 תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת ג/10805 אבו סנאן - מתחם למסחר, משרדים ותחנת תידלוק.
 תכנית זו תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט בקו כחול כהה. שנוי לתכנית מפורטת ג/8638.
- 1.1 מסמכי התכנית:**
 תקנון הכולל 9 עמודים, בהם הוראות בנושא איכות הסביבה, תשריט בקני"מ 1:1250 ונספח תנועה מחייב, בקני"מ של 1:250 המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.
- 1.2 גבול התכנית:**
 כמותחם בקו כחול בתשריט.
- 1.3 תחום שפוט מוניציפלי:**
 מועצה מקומית אבו סנאן.
- 1.4 תאור מיקום:**
 המתחם ממוקם בחלקו המערבי של הישוב אבו-סנאן.
 נ.צ. מרכזי: מזרח 164/850, צפון 262/980
- 1.5 גוש וחלקה:**
 גוש 18788, חלק מחלקה 43.
- 1.6 שטח התכנית:**
 כ - 12.60 דונם (מחושב גרפית).
- 1.7 יוזם התכנית ובעל הקרקע**
 חליל חיליף חלף, כפר רמה, טל. 04-9986197
- 1.8 עורך התכנית:**
 אדריכל ערן מבל, קק"ל 4, ק.טבעון, 36031
 טל' 04-9835146, פקס 04-9833704

1.9 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שנוי לתכנית ג/6838 ובכל מקרה גוברות הוראותיה על כל הוראות תכנית אחרת החלה על השטח.

1.10 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו, יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.11 באור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול
גבול תכנית מאושרת ג/8638	קו כחול מקוקו
דרך לביטול	קוים אלכסוניים אדומים על רקע התשריט
דרך קיימת/מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת פרטית	שטח צבוע אדום עם אלכסונים באפור
הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
אזור לתחנת תדלוק + שרותי דרך (מצב קיים)	שטח צבוע אפור עם אלכסונים בסגול
שטח לתחנת תדלוק מוצעת	שטח צבוע אפור מותחם באדום
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום בהיר מותחם כתום כהה
אזור מסחרי	שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה
מס' דרך	מספר ברביע העליון של עגול בדרך
קו בנין	מספר ברביע הצדדי של עגול בדרך
רוחב דרך	מספר ברביע תחתון של עגול בדרך
גבול ומספר חלקה רשומה	קו ועגול עם מספר בירוק
גבול ומספר חלקה מוצעת	קו ועיגול עם מספר בשחור
גבול ומספר מגרש לביטול	קו ועיגול מקווקוים בשחור
גבול גוש	קו ועליו משולשים בצבע התשריט
קו בנין מציר דרך ראשית	קו נקודה באדום
גבול רצועה לתכנון עפ"י תמ"א 3	קו בצבע חרדל

1.12 ייעודי הקרקע והתכליות:**טבלת שטחים:**

ייעוד/אזור	שטח קיים בדונם	%	שטח מוצע בדונם	%
אזור מגורים מיוחד	3.48	27.60	--	--
אזור מגורים א'	2.06	16.36	--	--
אזור מסחרי	-	-	8.63	68.45
שטח ציבורי פתוח	-	-	0.28	2.25
שטח פרטי פתוח	-	-	0.67	5.30
דרך קיימת או מאושרת	2.76	21.89	0.94	7.46
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת	-	-	0.05	0.40
תחנת דלק מוצעת	-	-	1.73	13.73
תחנת תדלוק ושרותי דרך	4.30	34.14	-	-
דרך פרטית מוצעת	--	--	0.30	2.42
סה"כ	12.60	100%	12.60	100%

פרק 22.1 מטרות התכנית

תכנון מחדש של מתחם שהכיל מגורים, מסחר ותחנת תדלוק, שנוי מערך הנגישות ושנוי בהגדרת וחלוקת המגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שנוי יעוד מקרקע למגורים ומגורים מעורב במסחר ותחנת תדלוק לשטח למסחר ומשרדים ובמרכזו תחנת תדלוק.
- ב. קביעת התכליות המותרות בכל יעוד.
- ג. קביעות זכויות ומגבלות בניה.
- ד. קביעת הנחיות בנושא איכות סביבה - לתחנת התדלוק.

2.2.1 נתונים כמותיים

התכנית מאפשרת כ-6230 מ"ר שטח עיקרי למסחר ומשרדים.

הוראות התכניתפרק 3רשימת תכליות מותרות3.1 שטח למסחר ומשרדים

תותר הקמת מסחר, חנויות כל-בו, מסעדות, שרותים עסקיים ושרותים אישיים.

תחנת תדלוק

תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה א', לפי תמ"א 18, נוסח 1996. מותרת הקמת והפעלת חנות ממכר צרכי רכב, בית, אוכל, משרדים ומחסנים לשרות התחנה. בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר.

דרך

תשמש לתנועת כלי-רכב והעברת תשתיות. דרך פרטית נועדה לאפשר נגישות מכביש מס' 2 למתחם המסחר ותחנת התדלוק.

שצ"פ

ישמש לגינון ומעבר הולכי רגל ותשתיות.

שטח פרטי פתוח

ישמש לגינון, שילוט פירסומי, מתקני תשתית..

קוי בנין במטרים			שטחי בניה מעל מפלס כניסה *						גודל מגרש מינימלי	גודל השטח בדונם	
אחורי	צדדי	קדמי	קומות	גובה במטרים	סה"כ	תכנית	שרות	שמוש עיקרי במ"ר			
3.5	5	3	6	18	8991 מ"ר	2650 מ"ר	1000 מ"ר	מסחר 1650 מ"ר	4000 מ"ר	8.63	אזור מסחרי
							1761 מ"ר	משרדים 4580 מ"ר			
0	0	0	1	8	487 מ"ר	487 מ"ר	17 מ"ר	70 מ"ר משרדי תחנה	1700 מ"ר	1.73	תחנת דלק

- * שטח מבנה התחנה, למעט גג התחנה, לא יעלה על המותר עפ"י התיקון לתמ"א 18, 70 מ"ר לשטח עיקרי למשרדים וכו'. שטח גג התחנה יכלול במנין % הבניה כשטח עיקרי (כ - 400 מ"ר).
- * ניתן לנייד אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס ובלבד שלא יעלו על סך האחוזים המותרים.
- * מיכלים תת קרקעיים ומתקני דלק יהיו כפופים לחוק רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז 1976.ק.ת. 3602.

3.3 הוראות נוספות

3.3.1 כללי:

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקריה או הבנין.

3.3.2 היתרי בניה:

הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תותנה באישור תכנית בינוי כוללת ונספח נופי בוועדה המקומית.

- א. תכנית הבינוי תכלול:
- העמדת בנינים קיימים ומוצעים, מידותיהם ושימושם, גישות אל הבנינים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באזורים וביניהם, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ושטחים המיועדים להשאר כטבעם, מתקנים הנדסיים, מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוח כל איזור על רקע מפה מצבית, שתעשה ע"י מודד מוסמך.
- ב. הנספח הנופי שיכלול את תחום הקו הכחול של התכנית ויתאם לה יכלול התיחסות לנושאים הבאים:
- מאפייני הצמחה בשטחים הפתוחים.
 - מאפייני תיחום השימושים השונים: אבן שפה, גדר, גינון וכו'.
 - טיפול נופי באזורי החניה - איתור נקודות צמחיה.
 - מיקום אמצעי אחסון פסולת ואופן הצנעתם.

3.3.3 תשתיות**1. מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל:

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'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 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.

אין לבנות מבנים על כבלי 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.

המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
 המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח המילוי או פתח איוורור או מרכז משאבת הדלק יהיה כדלקמן:
 רשת מתח נמוך - 5 מ'
 רשת מתח גבוהה - 22 ק"ג - 9 מ'

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

1. חלוקה

3.3.4

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.
- 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. ניקוז מגרש החניה יהיה לכוון מגרש בעל הבקשה להיתר.

7. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

8. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

3.4 הוראות בנושא איכות הסביבה לגבי תחנת התדלוק

3.4.1 שמושים מותרים

בתחום התוכניות יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

3.4.2 הוראות כלליות:

3.4.2.1 תכנית הבינוי תותאם לחלוטין להנחיות תמ"א 18 (כולל הנחיות לקיום טווח מיזערי ממגורים ומוסדות ציבור), כל שימוש וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

2.1.1 ניקוז ותיעול

השתלבות מערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. תכנית ניקוז תעשה לשביעות רצון משרד הבריאות.

2.1.2 שפכים

- א. תותקן מערכת ביוב לאיסוף וסילוק השפכים הסניטריים מתחום התחנה. המערכת תחובר למערכת הביוב המרכזית של היישוב. תכנית הביוב תהיה לשביעות רצון משרד הבריאות.
- ב. ביוב מסעדה מפריד שומן.

2.1.3 מניעת זיהום הסביבה בדלק ושמיים

- א. היתר בניה ינתן בתנאי אישור הממונה על מניעת זיהום ממקורות מים עיליים דלקים בנציבות המים. האישור יתייחס למכלול התחנה (מיכלים, משטחים, וכיוב'). היתר הבניה יכלול הוראות בדבר מתן פתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי שתיה, האמצעים לאיטום התחנה ומתקניה, ולמניעת זיהום מי התהום בהתאם לאזור הסכנה בו ממוקמת התחנה על פי כל דין ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.
- ב. בינוי התחנה כך שיבטיח אפשרות קיום תקנות רשוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ו, 1976 בהתאם.
- ג. יותקנו כל האמצעים הנדרשים לאיסוף שמיים.

2.1.4 איכות אוויר

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא.

התיחסות נופית למראה התחנה ומתקניה, מבחינת השתלבותה בנוף במבט מרחוק וליצירת סביבה איכותית למשתמש בתחנה תובטח באמצעות הגשת נספח נופי כפי שמפורט בסעיף 4.1 בי בתקנון.

3.4.3 פיתוח השטח - תוכנית כוללת

3.5.31 טרם הוצאת היתרי בניה, תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית לבינוי ולפיתוח השטח על רקע טופוגרפי בנושאים הבאים:

א. תיאור המבנים ומידותיהם, דרכי גישה, שטחי חניה, שטחי פריקה וטעינה ומתקנים נלווים.

ב. מערכות התשתית: מים, ניקוז, וביוב, טיפול בפסולת, אנרגיה ותקשורת, הכל בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה.

ג. פילוס השטח, עבון. עפר וקירות תומכים, אופי הבינוי ושילובו בנוף והטופוגרפיה.

ד. חזות ועיצוב ארכיטקטוני:

דגמים מוצעים של חומרי בניה וגימור, גדירות, שילוט, תאורה, ריהוט ומתקני רחוב, הכל תוך שמירה על נוף האזור והשתלבות בו, כושר עמידות ואפשרויות תפעול ואחזקה.

3.4.4 היתר בניה

התנאים למניעת מפגעי סביבתיים ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה על סמך בדיקה סביבתית בתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

Handwritten signature

בעל הקרקע וזם התכנית

עורך התכנית

ערו מבל
ארכיטקטורה ובני ערים בע"מ
סי 8190 י 51
רח' קקיל י טבעון
04-9835146

הודעה על אישור תכנית מס 10805
מורשמה בלוקים המדוימים מס 5194
מיום 16.6.03

משרד הפנים מחוז הצפון
חולת התכנון והכנייה השכליה - 1965
אישור תכנית מס 10805
ביום 10/2/03
מקומיות ומפורסות
יו"ר הועדה המחוזית