

## מחוז הצפון

### מרחב תכנון מקומי - מבוא עמקים

תכנית מפורטת מס' ג/14431

תחנת תדלוק ומגרשי מגורים

המהווה שינוי לתוכניות ג/8588 ו-ג/2768 ו-ג/1231 המאושרות

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965
אישור ת"ית מס. 14431/ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.4.05 לאשר את התכנית.
שמואל ל. תכנון
יו"ר הוועדה המחוזית

הוועדה על אישור תכנית מס. 14431/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5427
מיום 17-8-05

עורך התוכנית אינג' בשר עבד אלראק מהנדס אזרחי ומווד מוסמך. נצרת דרך עפולה ת.ד. 2550  
(טל: 04/6573174 04/6462029).

## פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית - תחנת תדלוק ומגרשי מגורים תוכנית מס' ג/ 14431 המהווה שינוי לתוכניות מס' ג/ 8588 ו- ג/ 1231 ג/ 2768 המאושרות.

1.2 מקום התכנית - צפונית לכפר כנא

נ.צ. מרכזי - מזרח : 182620 צפון : 240475 .

## גושים וחלקות

גוש	חלקי חלקות
17384	19,32,29,8,21,47,48

1.3 שטח התכנית - שטח התכנית 27,794 ד' במדידה גרפית בתחום הקו הכחול .

1.4 בעלי העניין :

בעל הקרקע - ואסל טאהא ואחרים ת"ז 50833419 - כפר כנא ט"ל 066656601 .

יוזם התכנית - ואסל טאהא ת.ז. 50833419 - כפר כנא ט"ל 066656601 .

עורך התוכנית - אג'י בשיר עבד אלראזק מהנדס אזרחי ומודד מוסמך. נצרת דרך עפולה, ת"ד 2550  
נצרת 16124 (טל: 04/6573174 04/6462029) .

1.5 יחס לתוכנית אחרת - תוכנית זו מהווה שנוי לתכנית ג/ 8588 ו ג/ 1231 ו- ג/ 2768 המאושרות בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה .  
תחנת התדלוק תהיה כפופה לכל הוראותיה של תמ"א 18 בכל מקרה.

1.6 מסמכי התכנית - א. תקנון בן 7 דפים - מסמך מחייב .

ב. תשריט בקניימ 1:500 - נספח מחייב .

ג. נספח תחבורה + בינוי . נספח מחייב- מבחינת מיקום אי המשאבות, צינורות אוורור, מבחינת כניסות ויציאות לייעודים השונים, ומבחינת הסדרי תנועה בדרכים.

1.7	תאריך הכנת התכנית -	אוגוסט 2001
		עדכון 1 מרץ 2002
		עדכון 2 דצמבר 2003
		עדכון 11 ספטמבר 2004
		עדכון 27 ספטמבר 2004
	השלמת תנאים להפקדה	עדכון 10 באוקטובר 2004
		עדכון 20/5/2002

## 1.8 הגדרות ומונחים -

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

## 1.9 באור סימנים בתשריט :

<u>פירוש הסימון</u> גבול תכנית	<u>סימון בתשריט</u> קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
דרך מאושרת	צבע חום
דרך מוצעת	צבע אדום
אזור מגורים א	צבע כתום
תחנת תדלוק	השטח הצבוע משבצות אפורות עם מסגרת אדומה
תיירות	צהוב
שטח חנייה פרטית	אפור/כתום/צהוב כהה באלכסון לסירוגין
שטח מבנה ציבור	שטח בצבע חום עם מסגרת חום כהה
שביל להולכי רגל	ירוק כהה/ירוק בהיר לסירוגין באלכסון
גבול גוש רשום	קו משונן בצבע ירוק
גבול ומספר חלקה רשומה	קו רצוף ירוק ומספר ירוק בתוכו
גבול במספר מגרש מוצע	קו רצוף שחור ומספר שחור בתוכו
מספר דרך	ספרה ברבע עליון של העיגול
קו בנין מינימאלי	ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

## 1.10 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח ב- ד'	אחוזים	שטח ב- ד'	
36.79	10.226	36.79	10.226	דרך מאושרת
8.63	2.400	---	---	דרך מוצעת
2.35	0.654	---	---	שביל להולכי רגל
3.07	0.855	---	---	שטח חנייה פרטית
15.23	4.235	9.03	2.511	ש.צ.פ.
11.88	3.302	---	---	תחנת תדלוק
3.85	1.072	5.00	1.392	שטח לבנייה ציבורי
---	---	49.16	13.665	שטח למלונאות
18.17	5.051	---	---	שטח מגורים א
100	27.794	100	27.794	סה"כ

## פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית – הקמת תחנת תדלוק מדרגה א + מגרשי מגורים מסביב.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח תיירות לתחנת תדלוק וש.צ.פ.  
 2.2.2 שינוי יעוד משטח מבני ציבור לשטח שיועדו דרך מוצעת.  
 2.2.3 התווית דרכים בתיאום עם המערכת הקיימת.  
 2.2.4 שינוי ייעוד משטח תיירות לשטח מגורים.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
----	60	שטח תחנת תדלוק
----	450	שטח גג למשאבות
35	5400	שטח מגורים אי

## פרק 3 : הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות והשימושים :

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 הקרקע או הבנין.

#### 3.1.1 שטח תחנת תדלוק מסוג א'

i. ישמש לתחנת תדלוק מדרגה א ע"פ הוראות תמ"א 18, מבנה התחנה שכולל משרדי תחנה ומסעדה בשטח עד 70 מ"ר וגג משאבות.

ii. הנחיות השרות ההידרולוגי : התחנה תוקם ע"פ התקנות הקיימות למניעת זיהום מים מדלקים ועל פי ההנחיות המעודכנות של המשרד לאיכות הסביבה לבניית תחנות תדלוק חדשות מתאריך 1/11/01 מכיוון שהתחנה נמצאת באזור רגיש לזיהום מי תהום יש לבנות את התחנה עם אמצעים מיוחדים למניעת זיהום מי תהום כגון צנרת כפולה או צנרת בתעלת בטון. תנאי למתן היתר אישור משרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

3.1.2 **דרכים** : ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

דרך להולכי רגל – תשמש למעבר הולכי רגל, תשתיות, ורכב חירום.

3.1.3 **בשטח ציבורי פתוח מותר להקים** : ישמש לטיילת גינון, נטיעות גן ציבור.

3.1.4 **שטח חניה פרטית** : השטח המסומן בפסים אלכסוניים צהוב/אפור/כתום לסירוגין ישמש לחניה פרטית של מגרשי המגורים בתוכנית

3.1.5 **שטח מגורים א** : השטח הצבוע כתום בתשריט ישמש שטח למגורים שטח זה יכלול את השימושים הבאים :

i. בתי מגורים

ii. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים כחלק ממבנה המגורים בתנאי כניסה נפרדת ובתנאי שלא מהווה מטרד סביבתי או תחבורתי.

3.1.6 **שטח מבנה ציבור** : השטח הצבוע חום עם מסגרת חום כהה התכליות יהיו לפי ג/8588.

3.2 א-טבלת זכויות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

האזור והתכלית	המבנה	תבנית	שטח בניה עיקרי מעל מפלס הכניסה	שטח בניה שרות מעל מפלס הכניסה	גובה בניה מרבי	מספר קומות	קוי בניה		
							קדמי	אחורי	צידי
תחנת תדלוק	מבנים	70 מ"ר	60 מ"ר	10 מ"ר	4.0 מ'	1	5	5	5
	גגון ת/ת	450 מ"ר	450 מ"ר	—	7.0 מ'	1	בהתאם לתוכנית הבינוי *	בהתאם לתוכנית הבינוי *	בהתאם לתוכנית הבינוי *
	סה"כ	520 מ"ר	510 מ"ר	10 מ"ר					

\* מיקום אי המשאבות וצינור האיוורור מחייבים.

ב-טבלת זכויות והגבלת בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם שימושים	גודל מגרש מינימלי	קוי בניה			אחוזי בניה - שטח בניה מקסימלי				מס' מבנים למגרש
		קדמי	אחור	צידי	סה"כ	שטח שירות	שימוש עיקרי	מעל מפלס הכניסה	
איזור מגורים א	400	לפי התשריט	3	3	126%	108%	18%	42%	7
מבנה ציבור	לפי ג/8588	לפי ג/8588 או לפי התשריט			לפי ג/8588				לפי ג/8588

הערות: 1. בתחנת תדלוק סה"כ שטח בניה מותר 70 מ"ר בקומה אחת (לא כולל שטח גג). כולל משרד ומחסן התחנה והמסעדה.

2. מתקני הדלק התת קרקעיים יהיו כפופים להוראות תכנית זו ולתקנות רישוי עסקים (אחסנה נפט) תשל"ז - 1976 (ק.ת. 3602).

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 **תנאי למתן היתר בניה:** היתר הבניה יכלול הוראות בהיתר הבניה בדבר מתן פתרון לטיפול בשככים ואספקת מי שתייה האמצעים לאיטום התחנה ומתקניה ולמניעת זיהום מי תהום בהתאם לאיזור הסכנה בו ממוקמת התחנה על פי כל דין בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.

3.3.2 **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, חיבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**3.3.3 ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**3.3.4 ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

### **3.3.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר המבנה ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 5.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.50 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 9.0 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

#### הערה

במידה ובאזור 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 כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. המרחק האופקי המינימאלי בין התיל החיצוני במצב ללא נטייה, עד לגבול פתח המילוי או פתח אורור או מרכז משאבות דלק יהיה כדלקמן.  
ברשת מתח נמוך - 5 מ'.  
בקווי מתח גבוהה 22 ק"ו - 9 מ'.

### **3.4 הוראות כלליות:**

#### **3.4.1 תנאים לביצוע התוכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך וביצועם בפועל.  
תנאי לקבלת היתר בניה - אישור מע"צ לתוכנית המפורטת לביצוע הסדרי התנועה בדרכים.

**3.4.2 חלוקה:** התוכנית כוללת חלוקה מנחה למגרשים, תנאי למתן היתר בניה אישור תשריט/תוכנית חלוקה על ידי הועדה המקומית כנדרש בחוק.

3.4.3 **הפקעות :** כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק

ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק

התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.4.4 **רישום :** תוך עשרה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

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

3.4.6 **הוראות הג"א :** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.4.7 **כיבוי אש :** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.8 **סידורים לנכים :** קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

3.4.9 **חניה :** החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3.4.10 **תקפות התוכנית :** לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

חתימות:-

בשיר ענף אג"ק  
מהנדס אזרחי  
מס רשיון 554 מס רישום 6178  
משרד רמת השרון

עורך התוכנית

בעל הקרקע

יוזם התוכנית

תאריך