

27h

ועדה מקומית גליל עליון  
התקבל

24-01-2007


מחוז צפון

נפת צפת

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז הגליל העליון

תכנית בסמכות הוועדה המקומית  
לפי סעיף 62 א' (א) (4) (10)

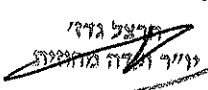
מס' גע/ מק/ 089

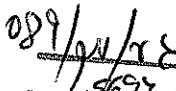
יפתח - תחנת תדלוק

שינוי לתכנית ג/ 12195 בתוקף.

תאריך	הכנת התכנית
22/12/03	הכנה
19/2/04 למקומית	עדכון 1
22/1/06	עדכון 2

ועדה מקומית גליל עליון  
 אישור תכנית מס' 9/א/06  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 2006010 מיום 2/12/06

  
 יו"ר ועדה מקומית  
 יו"ר ועדה מקומית

  
 הודעה על אישור תכנית מס' 9/א/06  
 פורסמה בילקוט המרסומים מס' 5697  
 מיום 31.7.07

**פרק 1. זיהוי וסיווג התכנית :****1.1 שם התכנית :**

תכנית מספר גע/ מק/ 089 יפתח תחנת תדלוק.

**1.2 מקום התכנית: קיבוץ יפתח נ.צ. מרכזי 252150/781625**

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
13501		4

**1.3 שטח התכנית :**

שטח התכנית 3.0 דונם מדוד במדידה גרפית.

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה נצרת עילית 17000  
טלפון – 04-6558211 פקס – 04-6554188  
קיבוץ יפתח בחכירה לדורות טל' 04-6952611 פקס' 04-6952890

**יזם התוכנית:** קיבוץ יפתח אגודה חקלאית  
טל' 04-6952611 פקס' 04-6952890

**מגיש התוכנית:** קיבוץ יפתח אגודה חקלאית טל' 04-6952611 פקס' 04-6952890

**עורך התוכנית:** אדר' גדי רובינשטיין א.ב. תכנון רחוב הירדן 11 ת.ד. 673  
מיקוד 10200 קרית שמונה  
טל- 04-6950858 פקס – 04-6951170

1.5. יחס לתכניות אחרות :

א. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות החלות על אותו שטח, הוראות תכנית זו תקבענה.

ב. שינוי לתכנית ג/ 12195 בתוקף.

1.6. מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 13 עמודים - מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקני"מ 1:625 - מסמך מחייב.  
 ג. תכנית בינוי לתחנת התדלוק - מסמך מנחה.  
 ד. נספח תנועה מחייב.

1.7. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה:

1.8. ביאור סימנים בתשריט :

- |                      |                                      |
|----------------------|--------------------------------------|
| 1. אזור מגורים       | - בצבע צהוב                          |
| 2. דרך קיימת/ מאושרת | - בצבע חום                           |
| 3. שטח ציבורי פתוח   | - בצבע ירוק.                         |
| 4. שטח למבני משק     | - בצבע חום מותחם ירוק                |
| 5. שמורת טבע         | - קווים ירוקים מוצלבים.              |
| 6. גבול התכנית       | - קו כחול                            |
| 7. גבול תכנית מאושרת | - בצבע כחול מקווקו.                  |
| 8. מבנה להריסה       | - קווים צהובים מקווקוים.             |
| 9. גבול חלקה ומספרה  | - קו ירוק                            |
| 10. גבול גוש         | - קו שחור עם משולשים משני צדדיו.     |
| 11. מספר דרך         | - מספר בחלק העליון של הרוזטה של הדרך |
| 12. קו בנין          | - ספרה ברבע צידי של עיגול            |
| 13. רוחב דרך         | - ספרה ברבע תחתון של עיגול           |

## 1.9. טבלת שטחים :

מצב קיים		מצב מוצע		
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
55.17%	1.6	55.17%	1.6	דרך קיימת / מאושרת
34.48%	1.0	34.48%	1.0	שטח למבני משק
10.34%	0.4	10.34%	0.4	שטח ציבורי פתוח
100%	3.0	100%	3.0	סה"כ שטח התכנית

## פרק 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

## 2.1. מטרות התכנית :

- הקמת תחנת תדלוק לפי סעיף 62 א (א) (10) לחוק.
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- חלוקה למגרשים תבוצע לאחר אישור התכנית ע"י תשריט חלוקה בסמכות וועדה מקומית.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- הקמת תחנת תדלוק עפ"י סעיף 62 א (א) (10) לחוק.
- שינוי קווי בנין לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
- שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62 א (א) (5) לחוק.
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

## 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע/ מ"ר
מבני משק	עבור תחנת תדלוק 50 מ"ר

### פרק 3. הוראות התכנית :

#### 3.1. רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

#### 3.1.1 תחנת תדלוק בשטח מבני משק : (תואם לתכנית ג/ 12195 בתוקף).

השטח הצבוע סגול מותחם ירוק בתשריט מטרנו היא עבור תחנת תדלוק. תחנת תדלוק סוג ב'. על פי הנחיות תמ"א 18 לתחנות תדלוק ובהתאם להוראות המיוחדות שיקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה, מנהלת הכינרת, ומשרד הבריאות.

#### 3.1.2 דרכים :

עפ"י תכנית ג/ 12195 בתוקף.

#### 3.1.3 ציבורי פתוח :

עפ"י תכנית ג/ 12195 בתוקף.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

הערות	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי מעל מפלס הכניסה						קווי בנין (2)			גודל מגרש מינימלי / מ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שרות במ"ר	שימושים עיקריים במ"ר	הכניסה למפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
	3	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	10 מ"ר	50 מ"ר	-	60 מ"ר	3	5	5	1.0	תחנת תדלוק
	8												

הערה:

במידה של סתירה בין מרחקי המבנים הקיימים בתשריט לזו שבטבלת זכויות הבניה יישארו המבנים במתכונת הקיימת ומרחקי הבניה יהיו תקפים עבור מבנים חדשים בלבד.

### 3.3. הוראות נוספות :

#### 3.3.1 הוראות ארכיטקטוניות :

חומרי הבניה - כל חומרי הבניה יהיו מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך. לא יבנו מבנים שלמים מבטון חשוף.

#### גדרות :

חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו מחומרים המיועדים לכך, בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים. גובה הגדרות הפונות לחזית הקדמית לא יעלה על 2.0 מ'. כל מתחם יחויב בגידור אחיד שיקבע ע"י הועדה המקומי ומהנדס הועדה, לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת.

#### מתקני אשפה :

בתכנית הבינוי (בהיתר הבניה) יסומנו גומחות למכלי אשפה.

#### מכלי דלק :

מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות. הטמנת מיכלי הדלק תהיה באישור ובפיקוח המשרד לאיכות הסביבה ומנהלת הכנרת. מכלי הדלק יהיו תת קרקעיים כך שלא יראו מכביש / מדרכה ציבורית, ובהתאם להוראות איחסון והחזקת דלקים.

## 3.3.2 תשתיות:

כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות. " לא יבוצע בינוי ולא יינתן היתר לבינוי ולא תאושר בקשה לבינוי, אלא אם כן מבקש ההיתר, ישא ויתחייב לשאת, בעצמו, במלוא ההוצאות והתשלומים הכספיים (לרבות אגרות, תשלומים והיטלים) הכרוכים בביצוע ו/או בשיפור כל התשתיות בשלמותן (ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת, דרכים, כבישים, מדרכות, תאורה וריהוט רחוב, מתקני טיהור, גינון פינוי אשפה ואיכות הסביבה), בגין ההיתר והבינוי שיבוצע לפיו, ותינתן "התחייבות" ותופקד "ערבות" להבטחת התשלומים הנ"ל, על פי תקנות התכנון והבניה התחייבות וערבות להבטחת תשלומים להיתר) תשנ"ב ב- 1992, וכן בתנאי שמבקש ההיתר תיאם תכניות הבינוי עם המו"א גליל עליון ולהנחת דעתה"

## 1. מים:

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

## 2. ניקוז:

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

ב. ניקוז הדלקים יהיה למאצרות ומפריד שומן עפ"י הנחיית ואישור משרד הבריאות, איכות הסביבה ומנהלת הכנרת.

## 3. ביוב:

א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

ב. כל השפכים של תחנת התדלוק יעברו דרך מפריד דלק ויעמדו בכל התקנים של מנהלת הכנרת, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.



#### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

- 4.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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 של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 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.

- 4.2 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.

- 4.3 המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- 4.4 רשתות החשמל והתקשורת בתחום התוכנית תהיינה תת קרקעיות. תחנות ההשנאה תהיינה על הקרקע ולא על עמוד.

#### 5. פינוי אשפה / ופסולת מוצקה :

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

#### 6. תנאי למתן היתר בניה :

תנאי למתן היתר בניה אישור המשרד לאיכות הסביבה לפרשה טכנית הכוללת מפרט טכני של מערכות המיכלים, צנרת, משאבות, מפרט התקנה, משטחי תדלוק, משטחי קליטת דלקים וקירוי.

## 3.3.3. הוראות כלליות:

1. איחוד וחלוקה :

תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.

2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ו / או לוועד המקומי ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך 8 חדשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים :על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :

- 4.1 על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו.
- 4.2 המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- 4.3 מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- 4.4 המבנים החריגים יישארו במעמד חריגים עד הסדרת מצבם החוקי במסגרת תכנית המתאר ג/ 12195 בתוקף.

5. תנאים לביצוע התכנית :

5.1 תנאי למתן היתר בניה לתחנת תדלוק – אישור איכות הסביבה ומנהלת הכנרת לכך שהתחנה עומדת בקריטריונים של איכות הסביבה והניקוז הדרושים.

5.2 הנחיות לפרוק תחנת התדלוק הקיימת :

5.2.1 תנאי להפעלת תחנת התדלוק החדשה יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה עבור פרוק מוסדר של תחנת התדלוק הקיימת בהתאם לתנאי המשרד לאיכות הסביבה.

5.2.2 הנחיות בסיס לטיפול בתחנת התדלוק וביטולה.

- ניתוק משאבת הבניין וחישוף משטחי התדלוק לרבות החלפת קרקע לעומק של 40 ס"מ.
- ניתוק משאבת הסולר וחישוף משטחי התדלוק לרבות החלפת קרקע לעומק של 60 ס"מ.
- סה"כ גודל אזור הטיפול יאושר בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה לפני תחילת עבודות השיקום.
- הוצאת שני המיכלים הוותיקים וסילקט או הסמנט במקום שיוסכם ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- פינוי כל הגגונים, עמודי הסימון באתר ומשטחי הבטון שעלולים ליצור מפגע תעבורתי לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- לאחר השלמת עבודות השיקום יועבר אישור בכתב מהמשרד לאיכות הסביבה עבור השלמתם לפי הנחיית המשרד לאיכות הסביבה.

6. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

8. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

9. מיגון :
- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם עמד בתקנות ההתגוננות האזרחית על פי פקע"ר.
10. כיבוי אש :
- קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
11. אחסון דלקים :
- משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.  
מכלי הדלק יהיו תת קרקעיים בלבד עפ"י התקן ועפ"י הוראות מנהלת הכנרת והמשרד לאיכות הסביבה.
12. שיפוי :

ניתן החכמה ישפה את הועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.

#### פרק 4. מימוש התכנית :

##### 4.1. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלב אחד מלא שיכלול את כל מרכיבי תחנת התדלוק עפ"י הנדרש ע"י הרשויות המוסמכות.

עם סיום הקמת התחנה החדשה, תפורק תחנת התדלוק הקיימת על כל מרכיביה. הטיפול בפינוי והבאת המקום למצב נאות יאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

##### 4.2. תקפות התכנית :

ייעודי הקרקע השונים של התכנית יהיו תקפים עם אישורה הסופי של התכנית. תחילת ביצוע לעניין סעיף זה - 10 שנים מיום אישור התכנית.

פרק 5. חתימות :

\_\_\_\_\_ הוועדות :

\_\_\_\_\_ בעל הקרקע :

\_\_\_\_\_ יזם התכנית : *קובץ תכנית*

\_\_\_\_\_ עורך התכנית : *א. ג. גרין  
אגף תכנון  
ועד הנדסה בע"מ  
פיקוח הנגל ת"ת*