

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי

תחום שיפוט מוניציפלי: עילבון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מס' 13656/ג הנקראת "שרותי דרך – עילבון מערב".

1.2 מקום התכנית:

המקום שחלה עליו תכנית זו נמצא בחלק מערבי של תחום השיפוט של כפר עילבון, בכניסה לשוב.

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 187400.00	צפון: 248725.00
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15412		44,45,58

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית כ-4.220 דונם.
חשוב השטחים נעשה באופן ממוחשב.

1.4 בעלי עניין:

פרטיים

בעל הקרקע:

יוזם התכנית:

סאלח אסעד סולימאן
בועינה-נג'ידאת 16924
טלי 04-6730 312

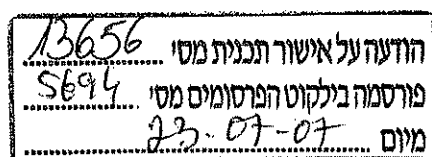
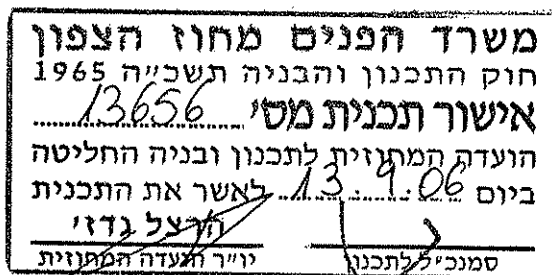
מגיש התכנית:

כנ"ל היוזם

עורכי התכנית:

1. אינג' מ. אבו זרד
מהנדס ומודד מוסמך
רשיון מס' 9803,
חבי היסוד להנדסה ופתוח בע"מ
רח' לבונטין 23 – חיפה
טלי 04-8510371, פקסי 04-8523877

2. אדרי' גדי שלח
אדריכלות נוף בע"מ
רשיון מס' 35152
רח' הרקפת 10 - עתלית
טלי 04-9841101
פקסי 04-981407



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחיתחום שיפוט מוניציפלי: עילבוןפרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית1.1 שם התכנית:תכנית מס' 13656/ג הנקראת "שרותי דרך – עילבון מערב".1.2 מקום התכנית:

המקום שחלה עליו תכנית זו נמצא בחלק מערבי של תחום השיפוט של כפר עילבון, בכניסה לשוב.

נ.צ. מרכזי* מזרח: 187400.00		צפון: 248725.00
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15412		44,45,58

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית כ-4.220 דונם.
חשוב השטחים נעשה באופן ממוחשב.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: פרטיים

יזום התכנית:

סאלח אסעד סולימאן
בועינה-נג'ידאת 16924
טל' 04-6730 312

מגיש התכנית:

כניל היוזם

עורכי התכנית:

1. אינג' מ. אבו זרד
מהנדס ומוודד מוסמך
רשיון מס' 9803,
חב' היסוד להנדסה ופתוח בע"מ
רח' לבונטין 23 – חיפה
טל' 04-8510371, פקס' 04-8523877
2. אדר' גדי שלח
אדריכלות נוף בע"מ
רשיון מס' 35152
רח' הרקפת 10 - עתלית
טל' 04-9841101
פקס' 04-981407

1.5 יחס לתכניות אחרות:

יעוד הקרקע: לפי תמ"א 2/9: שטח כפרי פתוח, שטח לפתוח מותנה.
תכנית זו תואמת את תמ"א 18 – תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1000 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי והסדרי תנועה בקני"מ 1:250 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
23/10/02	הכנת התכנית
04/11/03	עדכון 1
25/03/04	עדכון 2
31/05/04	עדכון 3
27/02/06	עדכון 4

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

הסימן בתשריט	תבאור
קו כחול עבה	גבול התכנית
קו רצוף בצבע ירוק	גבול חלקה
מספר ביחד עם המילה חלקה	מספר חלקה
קו רצוף בצבע שחור	גבול מגרש
מספר ביחד עם המילה מגרש	מספר מגרש
קו רצוף בצבע ירוק משונת לסרוגין	גבול גוש
מספר ביחד עם המילה גוש	מספר גוש
שטח צבוע אפור מותחם סגול כהה	שטח התחנה לשרותי דרך
שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח ומצפי נוף
שטח צבוע פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
שטח משובץ בירוק	יער לטיפוח
שטח צבוע חום	דרך קיימת ו/או מאושרת
ספרה ברבע העליון של עגול	מספר הדרך
ספרה ברבע התחתון של עגול	רוחב הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עגול	קוו בנין

1.10 טבלת שטחים:

ייעוד קרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
תחנה לשרותי דרך	-	-	2.560	60.7%
שטח פרטי פתוח	-	-	1.090	25.8%
שטח חקלאי	3.650	86.5%	-	-
דרך קיימת/מאושרת	0.570	13.5%	0.570	13.5%
סה"כ:	4.220	100 %	4.220	100%

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

מטרת התכנית, הקמת תחנה לשרותי דרך.

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימשש 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.

3.11 שרותי דרך: שטח התכנית ימשש אתר לשרותי דרך הכולל תחנת תדלוק מדרגה ב' כהגדרתה בתמ"א 18 – שינוי מס' 2- נוסח התשנ"ו 1996, ותחנת מידע, מנוחה ומצפה נוף לתיירים, תוך השתלבות מקסימלית בנוף הכל בהתאם לתכנית הבנוי המצ"ב והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

3.12 שטח פרטי פתוח: ימשש לנטיעות ולטיפוח הצמחיה הקיימת ולמצפור הכולל אזור ישיבה ופרגולות בלבד, הכל בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

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

קווי בניה			גובה בניה מקסימלי		זכויות בניה במגרש (מעל קרקע בלבד)				השטח (מ"ר)	שם האזור
קדמי	אחורי	צדדי	במטרים	מס' קומות	סה"כ (מ"ר)	שרות (מ"ר)	'עיקרי (מ"ר)	שימוש		
3	3	3	10	2	120	20	100	מסעדה/מזנון משרדים ומחסנים בהתאם לתמ"א 18	2,560	שרותי דרך תחנת דלק
2	2	2	6	1	260	-	260	גג לאי המשאבות		
-	-	-	-	-	-	-	-	נטיעות וטיפוח צמחייה קיימת	1,090	שטח פרטי פתוח

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. גדרות:

הועדה המקומית רשאית לקבוע את גובהם, צורתם וחומר הבניה של הגדרות בשטח בתכנית.

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל 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 אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה 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.

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 האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. זיהום מדלקים:

תנאי להוצאת היתר בניה, נקיטת כל האמצעים הדרושים להגנה על מי שתייה ממפגעים מזהמים וזאת בתאום ובאשור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

7. התחברות לדרך האזורית:

תנאי לקבלת היתר בניה, אשור תכנית עבודה בהתחברות לדרך האזורית, ע"י מע"צ.

ג. - הוראות כלליות

1 הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לדרכים יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על מדינת ישראל, עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2. היטל השבחה:

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

3. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

4. הוראות הג"א:

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

5. כיבוי אש:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: סאלח סולוימאן + מאסאבא סולוימאן

יום התכנית: סאלח סולוימאן

מגיש התכנית: סאלח סולוימאן

היסוד להנדסה ופתוח בע"מ

עורך התכנית: