

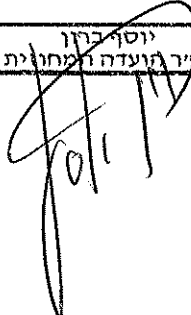
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"
תחום שיפוט: מועצה מקומית משהד.
נפה: "יזרעאל"

תכנית מס' ג/9145
תחנת תדלוק ושירותי דרך "משהד"
שינוי לתכנית גב"ת/235

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס' 9145	
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	
ביום 8.7.08 לאשר את התכנית	
יוסף ברון	סמנכ"ל לתכנון
יחיד הועדה המחוזית	

9145	הודעה על אישור תכנית מס'
5994	פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
3.9.09	מיום



התכנית:

- 1- שם וחלות:
תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/9145 לתחנת תדלוק ושירותי דרך "משהד" "להלן "התכנית"
והיא תחול על השטח התחום בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה, להלן "התשריט".
- 2- נפה: "יזרעאל"
- 3-תחום שיפוט: מועצה מקומית "משהד".
- 4-המקום: משהד, בצידו הדרומי של כביש 77 ג.צ. 741,050 . 230,550
- 5- מרחב תכנון: "מבוא העמקים"
- 6- גבול התכנית: קו כחול עבה בתשריט
- 7- מסמכי התכנית: 1- תקנון (36 הוראות הבניה) הכלולים ב- 8 עמודים.....מסמך מחייב
2- התשריט בק:מ 1:500 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד
ממנה.....מסמך מחייב
3- נספח תנועה הבנוי בק:מ 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד
מהתכניתמסמך מחייב
4- הסקור ההידרולוגי/סביבתי: סקר ערוץ עפ"י תמ"א 18 תיקון מס' 4
סעיף 12 מהחוק חלק בלתי נפרד מהתכניתמסמך מחייב
- 8- שטח התכנית: שטח התכנית 10,450 ד' בהתאם למפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך.
- 9- הקרקע הכלולה בתכנית: גוש 17464, חלקי חלקות: 130,141,128,121, 9,6
- 10- בעלי הקרקע: שחאדה עבדולרוחמאן ת:ז 02063471. כפר משהד. פלא: 0505706350 ואחרים.
- 11- יוזם ומגיש התכנית: שחאדה עבדולרוחמאן ת:ז 02063471 כתובת: כפר משהד
פלא: 0505706350
- 12- עורך התכנית: אינג' גסאן עבוי ת"ז מס' 050383561 נצרת ת.ד. 2048
פלא: 0524448656 פקס': 046575807

13- יחוס לתכנית אחריות: התכנית מהחזר שינוי לתכנית מס' מס' גב"ח/ת 235
 התכנית כפופה להוראותיה של תמ"א 18

14- סוג תחנות ההתדלוק:

סיג תחנות ההתדלוק ידוי תחנות תדלוק מדרגה ב' לפי הוראות תמ"א 18 שינוי 2 ללא שירותי רכב.

15- מטרת התכנית:

- 1- שינוי ייעוד מאזור חקלאי לאזור תחנות תדלוק ושירותי דרך בהתאם להוראות תמ"א 18 שינוי מס' 2, לאזור חקלאי מיוחד ולדרך.
- 2- קביעת הגחיות תכנון והוראות לבינוי ולפיתוח השטח ולקטעי הדרכים הגובלות לאזור. וקביעת תנאים לביצוע התכנית.

16-1- לשטחים וסימונים בתשריט:

מלבג מוצע		מלבג מאושר		השימושים בהשטח	האזור
%	ד'	%	ד'		
-----	-----	45,07	4,71	פסים ירוקים מלוכסנים על רקע התכנית	אזור חקלאי
11,77	1,23	---	---	אזור עם פסים מלוכסנים בירוק ותחום בקו ירוק עבה	אזור חקלאי מיוחד
30,24	3,16	30,24	3,16	צבע חום	דרך קיימת/מאושרת
4,30	0,45	-----	-----	צבע אדום	דרך מוצעת/ הרחבת דרך
29,0	3,03	-----	---	צבע אפור תחום בקו שחור	תחנת תדלוק ושירותי דרך
24,69	2,58	24,69	2,58	פסים משופעים באדום על רקע חום	דרך מאושרת לביטול ע"י גב"ח/ת 235 (דרך זמנית)
100	10,45	100	10,45		סה"כ שטח תכנית

2-16-טימונים נוספים בתשריט:

מספר דרך.....מספר בריבוע עליון של עיגול בדרך
מרווח קדמי (קו בניין).....מספר בריבוע צידי של המעגל בדרך.
רוחב התואי.....מספר בריבוע תחתון במעגל שבדרך.
קו חשמל מתח עליון 161ק"ו.....קו דק מקוטע ומנוקד לסירוגין
גבול חלקה רשומה.....קו ירוק
מספר חלקה רשומה.....מספר בצבע ירוק בשני מעגלים
קו בניין.....קו אדום מקווקו
גבול גוש.....קו שחור עם משולשים בשני צידיו לסירוגין.
גבול התכנית.....קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת.....קו כחול עבה מקוטע
תחנת תדלוק ושירותי דרך.....צבע אפור תחום בפס שחור
אזור חקלאי.....פסים ירוקים באלכסון על רקע התכנית
אזור חקלאי מיוחד.....אזור מסומן בפסים ירוקים אלכסוניים תחום ירוק
דרך קיימת/מאושרת.....צבע חום
דרך מוצעת/הרחבה לדרך.....צבע אדום

דרך מאושרת לביטול
לפי גב"ת/235 מאושרת.....קווים משופעים כאדום
(דרך זמנית) של רקע חום.

17: רשימת תכליות

כללי:

17.1 - לא ישמשו כל בניין הנמצאים באזור המסומן לכל תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות בתכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

17.2- התכליות לפי האזורים:

א- אזור חקלאי מיוחד: ישמש לעיבוד חקלאי, נטיעות ולגינות, בתנאי שמירת שדה ראייה בצומת. לא תותר כל בנייה

ב- תחנת תדלוק מדרגה: עפ"י השימושים המותרים בתחנת תדלוק מדרגה ב' לפי תמ"א 18 תיקון מס' 2 וללא שירותי רכב. ב' ושירותי דרך יותרו תחנת תדלוק, מסעדה, מזנון, שירותים, משרד וממ"ק. תחנת התדלוק לא תכלול תדלוק בגפ"מ.

ג- דרך: תשמש לתנועת כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות, מתקני דרך. השימושים בדרך הראשית יהיו כפופים להוראות לתמ"א 3.

ד- דרך מאושרת לביטול: תשמש כדרך זמנית ותיתן נגישות לתחנת התדלוק בשלב א', ועד לאישור תכנית לאזור תעשייה "ציפורית" (שלב ד'+ה').
 לאחר הקמת אזור התעשייה, הנגישות לתחנה תהיה ממערכת הדרכים הפנימית של אזור התעשייה שיתוכנן במסגרת התכנית לאזור התעשייה והדרך הזמנית תחבטל אוטומטית ללא צורך בתכנית נוספת לביטול והשטח יוחזר ליעוד הקלאסי.

18- טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992

יעוד	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				שטחי בניה כוללים מ"ר	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
		מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
		עיקרי (מ"ר)	שרות	עיקרי	שרות								
תחנת תדלוק מדרג ב' וש' דרך	3000	תחנת תדלוק 120				120	מבנה התחנה 3.6	1					
		גגון 320				320	הגגון 5.4	1					

* לא תותר בניה לשירותי רכב

19- הפקעות: השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו לפי סעיפים 188, 189, 190 מפרק ח' לחוק התכנון והבניה ויירשמו ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

20- היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית של חוק התכנון והבניה.

21- חלוקה ורישום: תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט/תכנית חלוקה בנדרש בחוק. רישום החלוקה יהיה עפ"י החוק.

22- חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה מקומות חניה תשמ"ג 1983 או תקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה, תנאי למתן היתר (התקנת בניה הבטחת מקומות חניה בנדרש בתקנות).

23- נגישות לתחנה: הנגישות לתחנה בשלב א' יהיה באמצעות הדרך הזמנית ובשלב ב' באמצעות מערכת דרכים פנימית של אזור התעשייה שיתוכנן.

24- הסדרי תנועה

- 1- הצומת בדרך 77 שכתחום התכנית יוסדר עם פניות ימינה בלבד. פניות שמאלה בצומת יאושרו רק לאחר ביטול הפניות שמאלה בכניסה המערבית לאזור התעשייה "ציפורית".
- 2- לא יחולו עבודות כלשהן בתחום דרך מס' 77 אלא לאחר אשרור "החברה הלאומית לדרכים" לתכנית הסדרי תנועה וביצוע (כולל תאורה וניקוז).
- 3- הסדרת הצומת בדרך 77 בשלב א' הכולל פניות ימינה בלבד, תחול על חשבון מבקש היתר הבניה.
- 4- לא תתאפשר נגישות ישירות מדרך 77 לתחום תחנת התדלוק.
- 5- הדרך המיועדת לביטול תהיה זמנית ותיתן נגישות לתחנת התדלוק בשלב א' בלבד.
- 6- עם אישור אזור התעשייה (שלב ד'+ה') הנגישות לתחנה תהיה ממערכת הדרכים הפנימית של אזור תעשייה כפי שמתוכנן בנספח התחבורה שלב ב' והדרך הזמנית תתבטל אוטומטית ללא צורך בתכנית נוספת לביטול וייעודו יוחזר לחקלאי.

25- מים:

אספקת המים תהיה ממערכת מי השתייה הציבורית. החיבור למערכת יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם לשנת התשנ"ב (התקנת מז"ח (מכשיר למניעת זרימה חוזרת)) ובאישור משרד הבריאות.

26- ניקוז:

תנאי להוצאת היתר בניה, אישור תכנית ניקוז ע"י רשות הניקוז, משרד הגנת הסביבה ונציבות המים. רשות הניקוז האזורית.

27- ביוב:

תנאי למתן היתר בניה, התחברות למערכת הביוב הציבורית עפ"י תכנית מפורטת המאושרת ע"י משרד הבריאות, נציבות המים והמשרד להגנת הסביבה.

28- אשפה:

הסדרי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפזי אשפה בשטח המגרש ויסומנו בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלה לאחר התחיבות היזם לפיני עודפי פסולת לאתר מוסדר.

29- עתיקות:

בשטח עתיקות לא תותר שום עבודה ללא אישור רשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

30- הוראות הגא:

לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלה לאחר קבלת אישור מהנדס הג"א לתקינות המיגון המוצע בתכנית הבקשה להיתר.

31 - כיבוי אש:

קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות תהיה תנאי להוצאת היתר הבניה.

32- א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבניין 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 ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	3.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים (ככלי אווריים)	2,0 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5,0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20 מ' מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	35 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1,0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3,0 מ'

אין לבנות מעל לקבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקרוב מ- 3,0 מ' מכבלי מתח גבוה ו- 0,5 מ' מכבלי נתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חב' החשמל.

יותרו הקמת תחנת טרנספורמציה על העמודים לפי הנחיות חברת החשמל.

ב. יישמר מרחק של 28,5 מ' בין ציר קו החשמל לבין אי המשאבות.

33- הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני

- 1-העיצוב הארכ' של מבנה התחנה ופיתוח המגרש, הגגון, השלטים מדרכות, שבילים, נטיעות, תאורה ובחירת הגוונים יהיה בהתאם לתכנית הארכיטקטונית ערוכה בק.מ. 1:200 המאושרת ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- 2- קירות המבנה יחופו באבן טבעית מעובדת "חאמי".
- 3- לא תותר חשיפת צנרת מים, גז, טלפון, מזוג אוויר וארונות לחימום אלא יהיו סמויים בתוך הקירות או מתחת לפני הקרקע.

34- תנאים להוצאת היתר בניה:-

- א-ביצוע כל הדרישות המפורטות בנספח ההידרולוגי/סביבתי המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
- ב-עמידה בכל דרישות המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת זיהום מקורות מים.
- ג-חיבור המתחם למע' הביוב הציבורית עפ"י תכנית מפורטת המאושרת ע"י מש' הבריאות.
- ד-חיבור המתחם למע' מי השתייה הציבורית יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם התשנ"ב 1992 (התקנית מז"ח (מכשיר מונע זרימת מים חוזרת))
- ה-בתי אוכל (מסעדה, קיוסק, מזנון) שיוקמו במתחם יעמדו בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל) התשמ"ג 1983.
- ו-אישור מש' הבריאות, המש' להגנת הסביבה ונציבות המים.
- ז-אישור תכניות לתשתיות וביצועם בפועל.

35- זמן משוער לביצוע התכנית:

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.

36- חתימות:

היוזם

בעל קרקע

מתכנן

אינג' אסאן עבוי
משרד להנדסה אזרחית
ה.מ. 16008
ת.ד. 2048, נצרת 16000