

0311
3.6.12



-1-

משרד המנוס
מחוז הצפון ועדה מחוזית
3-06-2012
ג'ני קבל
נצרת עילית

הוראות בניה
(תקנון)

תכנית מס' ג/11923

תחנת תדלוק "חנניה"

גוש 18868 חלק מחלקה 56

הודעה על אישור תכנית מס' 11923
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 11923
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 25.06.12 לאשר את התכנית
יוסף כהן
יו"ר הועדה המחוזית

מנהלת מינהל
בינת פלמ"ח

RECEIVED
AFTER 2000

RECEIVED
AFTER 2000

RECEIVED
AFTER 2000

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "בקעת בית הכרם"

תחום שיפוט: מועצה מקומית "ראמה"
מוניציפאלי

נפה: "עכו"

פרק 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1- שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/11923 לתחנת תדלוק "חנניה"
והיא חלה על השטח המותחם בקו כחול עבה שעל גבי התשריט
המצורף והערור בק. מדה 1:1000

1.2- מיקום התכנית

כ- 340 מ' מזרחה מצומת חנניה לכוון צומת עמיעד בצידו הצפוני
של כביש 85.
גוש וחלקה: גוש 18868 חלק מחלקה 56.
נ.צ: 238,650 759,100

1.3- שטח התכנית

שטח התכנית הינו 3,780 דונם בהתאם למפת מודד מוסמך

1.4- בעלי עניין

יוזם התכנית: עמית זייד ת"ז מס' 050439017 ג'ת הגלילית
מיקוד 25251 ת.ד. 143 פלא: 0544364714

בעל הקרקע: עמית זייד ת"ז מס' 050439017 ג'ת הגלילית.
מיקוד 25251 ת.ד. 143 פלא: 0544364714

עורך התכנית: אינג' גסאן עבוי. ת"ז 050383561. ת.ד. 2048
נצרת 16000. פלא: 0524448656. פקס' 15346575807

1.5-יחס לתכניות אחרות

- 1-התוכנית כפופה להוראות תמ"א 18 תיקון מס' 4 .
- 2- התכנית אינה סותר ואינה מהוו שינוי לתכנית מס' ג/9094 של כביש מס' 85
- 4- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית מתאר מקומית אחרת או של תכנית מפורטת אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה

1.6- מסמכי התכנית

- 1-התכנית כוללת 10 דפים המכילים 38 סעיפים של הוראות והגבלות בניה (מסמך מחייב).
- 2--תשריט מצב קיים ומצב מוצע הערוך בק. מדה 1:1000 (מסמך מחייב)
- 3-נספח בינוי והסדרי תנועה בק. מדה 1:500 :-
ההתחברות אל הכביש הראשי (כניסה ויציאה מהכביש) (מסמך מחייב)
מקומות חניה בתוך מגרש , מיקום מבנה ומשאבות (מסמך מנחה).
- 4- נספח נופי (הוראות ותשריט). (מסמך מחייב)
- 5- סקר הידרולוגי סביבתי בהתאם לסעיף 12 מהוראות תמ"א 18/4 (מסמך מנחה).
- 6- כל מסמכי התכנית הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

1.7-תאריך הכנת התכנית

הכנה: 12/01/02 עדכון 1 : 12/12/04 עדכון 2 : 07/03/09
עדכון 3 : 18/03/09 עדכון 4 : 1/3/12

1.8-הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו כהגדרתם בחוק התכנון והבניה.

1.9 ביאור סימני התשריט

קו כחול עבה.....	גבול התכנית	
קו כחול עבה מקוטע.....	גבול תכנית מאושרת ג/9094	
קו שחור מקוטע.....	תחום מרחבי תכנון בקעת בית הכרס/מרום הגליל	
צבע אפור תחום אדום.....	תחנת תדלוק	
עצים מסומנים צבע צהוב.....	עצי זית להעברה	
צבע חום.....	דרך קיימת/מאושרת.	
קו ירוק דק.....	גבול חלקה רשומה	
אזור עם פסים אלכסוניים	בירוק על רקע התכנית.....	אזור חקלאי
אזור עם פסים אלכסוניים	בירוק על רקע מנוקד בירוק.....	אזור חקלאי מיוחד
קו בשחור משונן	במשולשים קטנים.....	גבול גוש
ספרה בריבוע עליון.....	מס' דרך	
ספרה בריבוע תחתון.....	רוחב דרך	
ספרה בריבוע צידי.....	קו בניין	
מס' בעיגול בירוק.....	מס' חלקה	
היקף מעגל ברדיוס 40 מ'.....	אזור ייאסר בו בניית שמרכזו מרכז אי המשאבות (קו מקוטע בצבע כתום)	
היקף מעגל ברדיוס 80 מ'.....	אזור ייאסר בו בניית שמרכזו מרכז אי המשאבות (קו מקוטע בצבע חום)	
מבנים ציבוריים או אישור תכנית שינוי יעוד למבני ציבור	תוואי מסילת ברזל	
פס אדום	שני פסים עבים מקוטעים בשחור משני צידי תווי רצועת המסילה	
רצועת תכנון למסילת ברזל מוצעת		

1.10 טבלת שטחים

יעוד	מצב קיים מ"ר	%	מצב מוצע מ"ר	%
תחנת תדלוק ושירותי דרך	-----	-----	1535	40,61
דרך	838	22,17	838	22,17
אזור חקלאי	2942	77,83	-----	-----
אזור חקלאי מיוחד	-----	----	1407	37,22
סה"כ	3780	100	3780	100

פרק 2

מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

- 1-שנוי יעוד חלק מחלקה 56 גוש 18868 מאזור חקלאי לתחנת תדלוק מדרגה א' לפי תמ"א 18 תיקון 4
- 2- שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור חקלאי מיוחד
- 3-קביעת הוראות בניה ושימושים בתחום התכנית.

פרק 3- הוראות התכנית

3,1- רשימת התכליות והשימושים

- 1-**תחנת התדלוק:** תהיה מדרגה א' לפי תמ"א 18 תיקון מס' 4 תותר אספקת כל סוגי הדלקים למעט גפ"מ לכל סוגי הרכב ללא הגבלת משקל. מבנה התחנה ישמש להקמת חדר מתדלק, משרדון, מחסן לצורך התחנה, קיוסק קטן (חנות נוחות), תחנת מידע, שירותים וממ"ק
- 2-**דרך קיימת:** תשמש למעבר כלי רכב ואדם. לא תותר בניה למעט מתקני דרך ותשתיות.

- 3-**אזור חקלאי מיוחד:** ישמש לנטיעות עצי זית. לא תותר עקירת עצים.

3.2-טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

קווי בניין				מס' קומות וגובה בניה מקס'		שטחי בניה מקס'						שטח מגרש ד'	שם, תאור ושימושים עיקריים
ציד'	אחורי	קדמי	מטרי	מס' קומות	סה"כ שטחי בניה	תכסית קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	1,535 ד'	תחנת תדלוק	
3	3	0	5.0	1	330 מ"ר	330 מ"ר	-----	50 מ"ר מבנה התחנה 280 מ"ר גגון	-----	330 מ"ר			

3.3- הוראות נוספות

א-הוראות והנחיות נוספות

- 1-עיצוב נוף '1- אי ההפרדה בין התחנה לכביש יתוכנן כך שיכלול לפחות 15 עצי זית בוגרים בני 20 שנים לפחות, בשלוש שורות ובמרחק שלא יפחת מ-5 מ' נטו בין עץ למשנהו. רוחב שטח זה לא יופחת מ-8 מ' כאשר רוחב זה יימדד מהצד החיצוני של כל קו מגבלה עפ"י דרישות מע"צ או כל דרישה מקצועית אחרת.
- 2- רוחב גוף שלט התחנה לא יעלה על 1,5 מ' כאשר תחתיתו תחפוף פחות או יותר צמרות עצי הזית. השלט יותקן לפחות 10 מ' פנימה מגבול המגרש.
- 3- לא יותרו כל שלטי פרסום בשטח התכנית למעט שלט התחנה.
- 4- גובה המיסעה (מפלס שטח התחנה) יתוכנן כך שישמור על שיפוע שלא יעלה על 1% כלפי הכביש כאשר נקודת הייחוס תהייה תעלת הניקוז של הכביש (ביציאתה מהצינור ממערב לתחנה). הכל במטרה להנמיך ככל האפשר את התחנה ביחס לכרמי הזיית מסביב.
- 5-גובה המבנים בתחנה כולל הגג לא יעלה על 5,0 מ' מעל פני המיסעה של דרך 85
- 6-קירות המבנים יחופו באבן טבעית מעובדת "חאמי".
- 7-תאורת התחנה לא תהיה גבוהה מגג התחנה.
- 9- לא תותר חשיפת צנרת מים, גז, טלפון, מזג אוויר וארונות לחימום אלא יהיו סמויים בתוך הקירות או מתחת לפני הקרקע.

- 10- הבקשה להיתר הבניה תלווה בתכנית פתוח שתוצג בק.מ. 1:200 ותכלול את סימון המרכיבים הבאים: מדרכות, שבילים, ומערכות להולכי רגל, אופי הפתוח בשולי התכנית ואופי השיקום הנופי, הנטיעות בתחום תחנת התדלוק ובשוליה, חומרי גמור. לתכנית הפתוח יצורפו חתכים אופייניים של השטח כולל ציון גובה קיים ומתוכנן וכן פירוט אופן ההתחברות אל הקיים.
- 11- תנאי להוצאת היתר בניה, תכנית נוף ערוכה ע"י אדר' נוף.
- 12- בשלב התכנון המפורט של תחנת התדלוק ולפני קבלת ההיתר תוגש תכנית מסודרת לפיקוד היערות להעתקת עצי הזית משטח הבנייה לשטח החקלאי הצמוד.

2-מניעת זיהום: 1- היתר בניה יינתן בתנאי אישור הממונה על מניעת זיהום סביבה מדלק מקורות מים ע"י דלקים במשרד להגנת הסביבה, האישור יתייחס למכלול התחנה (מכלים, משטחים וכיו"ב).

2- היתר הבניה יכלול הוראות בדבר מתן פתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי שתייה, האמצעים לאיטום התחנה ומתקניה ולמניעת זיהום מי תהום ובהתאם לאזור הסכנה בו ממוקמת התחנה על פי כל דין ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, נציבות המים ומש' הבריאות.

3-הבקשה להיתר תלווה במכתב התחייבות, יזם התכנית לעמוד בהוראות "מפרט להקמת תחנת דלק חדשה העדכני בעת בניית התחנה

4-ייתקנו כל האמצעים הנדרשים לאיסוף שמנים.

5-תנאי למתן היתר בניה, הגשת תוכניות מפורטות המציגות את כל הנדרש למניעת זיהום סביבה ומקורות מים בתכנון תחנת תדלוק חדשה (כמפורט במפרט הטכני ובדרישות אתר האינטרנט של המש' להגנת הסביבה בחוץ www.sviva.gov.il – תכנון ותסקירים-נושאים סביבתיים בתכנון תחנות תדלוק.) לאישור מנהלת הכנרת.

3-רעש: 1-ייתקנו כל האמצעים למניעת רעש שלא יעלה על המותר עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשו 1990. או עפ"י התקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה.

4-איכות אוויר: בתחנה יעודכן מתקן לקליטת אידים למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא.

5-כסוי משאבות: משאבות התדלוק יכוסו בגגון למעט משאבות הסולר והנפט.

ב- תשתיות

1-חניה: החניה תהיה בתחום המגרש 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

2-ניקוז ותיעול: א-לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח שמערכת הניקוז תופרד ממערכת השפכים. ביצוע ניקוז השטח יהיה בהתאם לתכנית שתאושר ברשות הניקוז ובמשרד להגנת הסביבה. ב- ניקוז המגרש יחצה את אי ההפרדה שבחזית המגרש ע"י צינור תת קרקעי כך שלא יהיו שני מעברים בכביש הגישה ולחלופין ייעשה ניקוז עילי בקטע אי ההפרדה בתנאי שתחפה באבן טבעית מאובדת "חאמי" ומידות אי ההפרדה יהיו כאלה שישאירו בנוסף לקיום התעלה גם שטח לנטיעת 15 עצי זיית בוגרים בני 20 שנים לפחות בשלוש שורות ובמרחק בין עץ למשנהו לא יפחת מ- 5 מ' נטו.

3-ביוב: א-בקשה להיתר בניה לתחנת תדלוק תכלול פתרון לסילוק שפכי התחנה ע"י התחברות לצינור ביוב של עין אל אסד ודרכו למט"ש פרוד.

ב- הוראות משרד הבריאות:

- 1/ב- לא יינתן היתר בניה עפ"י תכנית זו אלא לאחר תחילת העבודות להקמת מט"ש (מתקן טיפול בשפכים) ליד מאגר פרוד.
- 2/ב- לא יינתן טופס 4 ללא השלמת חיבור בפועל של מבנה תחנת התדלוק לצינור הביוב של עין אל-אסד למט"ש פרוד.

4-אספקת חשמל: תהיה מרשת החשמל הארצית של חב' חשמל ישראל.

5- אספקת מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6- הסדרי תנועה: הסדרי התנועה כולל כניסה ויציאה כמו כן השילוט יהיו עפ"י הנספח התחבורתי המצורף לתכנית.

7-כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהיה תנאי להוצאת היתר בניה.

8-- אשפה: סידורי סילוק האשפה יהי לפי הוראות הרשות המקומית.
לא יינתן היתר בניה בשטח המגרש אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומנו בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפיני עודפי פסולת לאתר מוסדר.

9- 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 (כבלי אוויריים)	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.

10- איסור בניית מבני מגורים: תיאסר הקמת מבני מגורים או אישור תוכנית שינוי ייעוד בקרבת תחנת התדלוק לאזור מגורים בתוך מעגל ברדיוס 40 מ' שמרכזו מרכז אי המשאבות

11- איסור בניית מבני ציבור: תיאסר הקמת מבנים ציבוריים או אישור תוכנית שינוי ייעוד בקרבת תחנת התדלוק לאזור מבני ציבור באזור המותחם במעגל שמרכזו מרכז אי המשאבות ורדיוסו 80 מ'.

ג- הוראות כלליות

1- **היטל השבחה**: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

2- **הפקעות לצורכי**: 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.

3- **הוראות הג"א**: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד/ממ"ק בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

4- **פיצויים**: במידה ותיאלץ הוועדה המקומית לשלם פיצויים בגין ירידת ערך והשבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מתחייב יוזם התכנית לשפות את הוועדה בכל הסכומים שחויבה בו.

5- **תנאי למתן טופס 4**: עמידה בכל הדרישות המפורטות בנספח ההידרולוגי ובנספח הנופי המצורפים לתכנית זו.

6- **תנאי להוצאת תנאי להוצאת היתר בניה מכוח תכנית זו**:
1- אישור המשרד להגנת הסביבה
2- אישור משרד הבריאות.
3- אישור של רשות הניקוז ומנהלת הכנרת.
4- תנאי לקבלת היתר בניה הוא העברת העצים המסומנים להעברה על גבי התשריט

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

פרק 4 תקפות התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 3 שנים מיום אישורה יפקע תוקפה, והתוכנית תיחשב כמבוטלת.

פרק 5: חתימות

המתכנן

בעל הנכס

היוזם

חתימות:

ארינג' גסאן עבוי
משרד להנדסה אזרחית
ת.מ. 16008
נצרת, 2048 16000