

תאריך עדכון: 06/2003

מחוז הצפון

הועדה המקומית לאיכות הסביבה
מנהל ניהול
12-11-2003
כ"ב ק"ב

מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל

מסלול תכנון והכנה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל
תכנית מס' 10732/1
5198
הועדה המקומית בשיבועה מס' 5198
מיום 25.6.98 החליטה להמליץ
על הפקדת התכנית הנקובה לעיל
י"ר ראש הועדה
מנהל תכנון

תחום שיפוט מוניציפאלי - מועצה אזורית
שם יישוב - מושב שומרה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית :

תכנית זו תיקרא שינוי תכנית מתאר מקומית ומספרה ג / 3793 (מופקדת)
שינוי לתכנית מפורטת מס' 3793 (מופקדת)
שינוי ייעוד משטח למבני משק משותפים לתחנת תדלוק, במושב שומרה.

1.2 מקום התכנית :

התכנית מתייחסת לשטח בתוך משבצת המושב שומרה.

נ.צ. מרכזי ע"פ רשת ישראל החדשה	מזרח: 227025	צפון: 776575
מס' גוש:	חלקות :	חלקי חלקות :
19845		6 (ח')

1.3 שטח התכנית :

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא בן 959.16 מ"ר, מדגד בצורה גרפית מהתשריט
המצורף בקנ"מ 1:250.
התכנית תחול על הקטע המסומן בקו רציף, בצבע כחול על ציור התקציב המקוצר 1965
חלק מתכנית זו.

משרד הפנים מחוז הצפון
1965
אישור תכנית מס' 10732
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.5.03 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
י"ר הועדה המחוזית

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל.
קריית הממשלה, נצרת עילית 17000
טל': 04-565-8211 פקס: 04-656-0521

יזמי ומגישי התכנית :

"אלון" חברת הדלק לישראל בע"מ - בנין צרפת - יורופארק, קיבוץ יקום
מיקוד : 60972
טל' : 09-961-8600 פקס : 09-951-4353

עורך התכנית :

אדריכל רונן פלג
מס' רשיון: 00033930
רח' הצפירה 6, חיפה, 32713
טל': 04-8223360 פקס : 04-8223359

1.

הודעה על אישור תכנית מס' 10732
פורסמה בילקוט המרסומים מס' 5297
מיום 2.2.04

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית מפורטת: התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 3793 (מופקדת).
תכניות מתאר ארציות אחרות : התכנית תואמת לתמ"א מס' 18 (תיקן 2).

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בין 10 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
מאי 1998	
פברואר 1999	עדכון 1
פברואר 2001	עדכון 2
פברואר 2002	עדכון 3
נובמבר 2002	עדכון 4
יוני 2003	עדכון 5

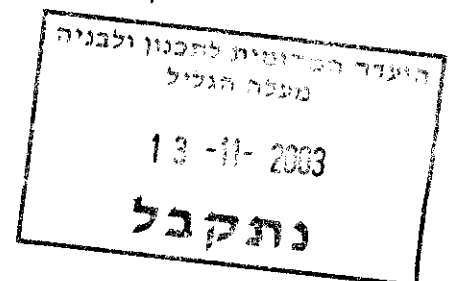
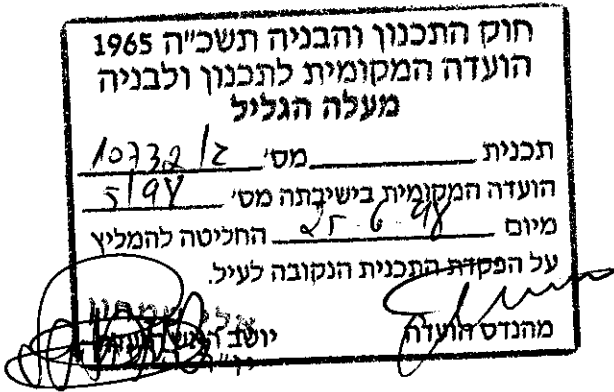
1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. גבול התכנית | קו בצבע כחול עבה. |
| 2. גבול תכניות שכנות | קו מקוטע בצבע כחול עבה. |
| 3. דרך קיימת או מאושרת | צבע חום בהיר. |
| 4. דרך מוצעת וחניות | צבע אדום. |
| 5. תחנת תדלוק | צבע אפור מותחם באדום. |
| 6. שטח למבני משק משותפים | צבע חום מותחם בירוק. |
| 7. שטח ציבורי פתוח | צבע ירוק. |
| 8. מספר דרך | מספר בתוך רבע עליון של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע התשריט. |
| 9. רוחב הדרך | מספר בתוך רבע תחתון של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע התשריט. |

2.



10. קו בנין

מרחק במ' מגבול החלקה מסומן ברבעים צדדיים של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע התשריט.

קו שחור עבה.

11. גבול חלקה רשומה

ספרה בתוך אליפסה בצבע שחור.

12. סימון חלקה רשומה

קוו משונן בצבע שחור.

13. גבול גוש

אותיות וספרות בצבע שחור עבה.

14. סימון גוש

סימון מירקם אבנים משולבות בצבע שחור על רקע דרך מוצעת (רקע אדום).

15. מדרכת אבנים משולבות

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח
אחוזים	שטח מ"ר	אחוזים	שטח מ"ר	
----	----	44.24%	424.36	שטח למבני משק משותפים
10.43%	100.00	---	---	תחנת תדלוק
89.57%	859.18	---	---	דרך מוצעת וחניות
---	---	55.76%	534.80	דרך קיימת או מאושרת
100%	959.16	100%	959.16	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית :

הקמת תחנת תדלוק פנימית שלא לשירות הזולת ושאינה עוסקת במכירת דלק לציבור על בסיס עסקי. התחנה תשרת את באי המושב ואת הרכבים החקלאיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

א. שינוי ייעוד חלק מחלקה 6 בגוש 19845 משטח למבני משק משותפים לתחנת תדלוק .

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*
תחנת תדלוק	100

3.

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי : לא יינתן היתר להקמת בניין 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 .

א. רשימת התכליות :

1. דרך קיימת, דרך: תשמש למעבר כלי רכב , מעבר הולכי רגל , מעבר תשתיות מוצעת וחניות. חניות, מדרכות וגינות. אסורה כל בניה בתחום הדרך.
2. תחנת תדלוק : תחנת דלק שלא לשירות הזולת ושאינה עוסקת במכירת דלק לציבור על בסיס עסקי. התחנה תכלול שתי משאבות דלק מכוסות בגון ומיכלים תת-קרקעיים והכל בהתאם להוראות תמ"א 18.

3.2 טבלת זכויות והתגבלות הבניה

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בניין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
במ'	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	תחנת תדלוק	דרך מוצעת וחניות	
6	1	100 מ"ר	100 מ"ר	---	100 מ"ר	---	100 מ"ר	0	0	0	100		
---	---	אסורה כל בניה							---	---	---	859.16	

3.3 הוראות נוספות :

א. הוראות והנחיות נוספות :

1. היתרי בניה

הוצאת היתרי בניה תהא בסמכות הוועדה המקומית.

איי המשאבות, גגות ומכלים תת קרקעיים יהיו כפופים להוראות קווי הבניין ויכללו בחישובי אחזי הבניה.

על התחנה לעמוד בכל התנאים וההוראות הנוגעות למיגון ומיקום מבלי הדלק התת-קרקעיים, בהתאם לחוק "משק הדלק 1998 - (תיקון) ולתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנת דלק) 1997. הבקשה להיתר בניה תועבר לחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה.

תנאי למתן טופס 4- אישור המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית כי התנאים מולאו בהתאם לנדרש.

2. הנחיות סביבתיות

- כחלק מן התכנית יוצגו פתרונות למערך הביוב, מערכת הניקוז, למי הגשם ותשטיפים, כולל הפתרונות למניעת מזהמים, פתרונות למערכי פסולת, לגידור, לחזית לגונות ולחניה.
- כתנאי להגשת היתר בניה תוגש תכנית ביוב מפורטת עם פתרון לטיפול בשפכים, באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- גינן - בתכנית הבינוי יפורטו עקרונות הגינן של שטחים פתוחים וכן של שטחים לא מרוצפים אחרים בתחום הפרוייקט. שטחים בעלי טיפול נופי
- חוות תכנון המתקן ישתלב חזותית בנוף המקומי ..
- גדרות - פרטי הגדרות /או הפרדה ממגרשים שכנים יפורטו במסגרת הבקשה להיתרי בניה.

4. הוראות בניה

א. תכנית פיתוח המגרש :

לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה.
תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים:
שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב - החוות: תיאור גימור המבנים, גינן, קירות תומכים, גדרות, תאורה ו-שילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
לא תינתן תעודת גמר ואישור חיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש על-פי התכניות המאושרות הנ"ל.

ב . חזית המתקנים וחומרי הציפוי :

חזיתות המתקנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למתקן מכל צדדיו: החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רציפה ועמידים בפני תחלופי מזג האוויר . יתאפשרו אלמנטים בבטון מזוין ובחומרים עמידים אחרים והכל בכפיפות לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה .

ג . מתקני גג , מזגנים וצנרת :

יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבנין. חומר כיסוי הגג, שילוט צנרת החשמל יפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף את תכנית הגגון.

ד . שילוט ותאורה :

כחלק מן הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות עקרוניים לשילוט ותאורה .

5 . מניעת סכנת זיהום מי תהום ומפגעים סביבתיים :

א לא תאושר תכנית להקמת תחנת תדלוק אלא אם נתקבלה חוות דעת מהשרות ההידרולוגי ביחס למקורות המים והקידוחים באזור , הסכנה למי תהום מתחנת התדלוק במידה וקיימת .

ב יש לכלול בהיתר הבניה הוראות בדבר מתן פתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי שתייה , האמצעים לאיטום התחנה ומתקניה ולמניעת זיהום מי תהום בהתאם לאזור הסכנה בו ממוקמת התחנה על פי כל דין ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה , נציבות המים ומשרד הבריאות .

ג תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הקמת התחנה על פי האמצעים הדרושים באזורים רגישים (מכלים כפולים -ומערכת ניטור) תחת על פי התקנות למניעת זיהום מים וקרקע מדלקים .
יש לשים דגש מעבר למקובל על מערכת ניטור מתאימה ואמינה שתתריע על דליפת דלקים מהתחנה . כמו כן על היזם לדאוג לחיבור מערכת הניקוח של התחנה למערכת איסוף אזורית .

6 . עבודות פיתוח :

כתנאי להוצאת היתר בניה תידרש הצגת תכנית פיתוח ה מתקן בשלמותו .

א. עבודות הפתוח בתחום המגרשים יבוצעו ע"פ תכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס הוועדה , לא תינתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות ע"פ התכנית המאושרת .

ב. בשטחים הציבוריים ובשבילים להולכי רגל יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות לאורך הצירים .

ג. תכנית הפתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים , כמו-כן , תכלול תכנית הפיתוח מערכת ניקוח מי הגשמים .

7 . גינון וצמחיה

תוגש למהנדס הוועדה תכנית גינון והשקיה . אישור התכנית יהווה תנאי למתן בניה למתקן.

8. גידור

בעורף התחנה תבנה גדר שתשמש מחסום פסי ביין שטח התחנה לשימושי הקרקע הגובלים עם התחנה .

ב. תשתיות :

1. מים :

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

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התכנית , ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוח האזורית .

3. ביוב :

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

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 .

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
25.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה:

במידה ובאיזור הבניה יש קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר , יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ :
3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .
1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .
0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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.

ג. הוראות כלליות:

1. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

2. היטל השבחה:

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

3. חניה:

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

4. עתיקות:

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

5. הוראות הג"א:

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

6. כיבוי אש:

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

7. חלוקה:

- 7.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.
- 7.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.
- 7.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.