

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל

תכנית מפורטת מס' ג/12703

בהתאם לת.מ.א 18

תחנת תדלוק מדרגה ב' - שעב

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12703
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 20.1.04. לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12703
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5296
מיום " 15/04

15 פברואר 2004

1. שם ותחולת:

תכנית זו תקרא "תכנית מסי ג/12703 - תחנת תדלוק מדרגה ב', ללא שירותי רכב- שעב " והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את החלקים הבאים:

- תשריט ייעודי קרקע בקניימ 1000 : 1
- דפי הוראות התכנית (תקנון).
- נספחי תנועה וחניה (שני חלקים)
- נספח בינוי אדריכלי

כל המסמכים הינם חלקים בלתי נפרדים מהתכנית והינם מחייבים.

3. שטח התכנית:

כ - 3.95 דונם.

4. יחס לתכניות אחרות:

התכנית תואמת לתכנית מתאר ארצית מסי 18 וכפופה להוראותיה.

5. חקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 19780 ח"ח 11 (ח"ח מגרש מסי 11/3).

גוש 19770 ח"ח 27 (דרד).

6. המקום:

מחוז הצפון.

ישוב : כפר שעב, על כביש הכניסה לכפר שעב מצדו הדרומי.

7. בעלי חקרקע:

אחמד מוסטפא שקיר וריאד חאגי ואחרים, כפר שעב, טל 9865725 04.

8. יוזם ומגיש התכנית:

אחמד מוסטפא שקיר וריאד חאגי, כפר שעב, טל 9865725 04.

9. עורכי התכנית:

יעקב מאור, מתכנ ערים, רח' אינטרנציונל 18, חיפה. טל' 8235291, פקס 8231191.
מתוו"פ מהנדסים-תכנון תנועה, פארק תעשייה בר לב, טל 9552544, פקס 9552546

10. מסרות התכנית:

ייעוד שטח לתחנת תדלוק מסוג ב', ללא שירותי רכב - בהתאם ל ת.מ.א 18.

11. תכליות מותרות:

שטח לתחנת תדלוק-

ישמש להקמת תחנת תדלוק מדרגה ב', ללא שירותי רכב, עפ"י הנחיות ת.מ.א. 18 כלהלן:

- א. מותר לספק בה דלק לרכב, יהא משקלו אשר יהא.
- ב. מותר להקים ולהפעיל בתחומה מזנון ומשרדים לשרות התחנה.

12. הוראות הבניה:

שטח לתחנת תדלוק-

שטחי בניה

סה"כ שטח בניה מותר – 120 מ"ר למשרדי התחנה ומזנון ועוד 224 מ"ר לגג אי המשאבות בלבד, אשר יחושבו כולם כ"שטחים עיקריים".

גובה:

בנין משרדי התחנה ומזנון – קומה אחת של עד 3.0 מ' ועוד מעקה גג של 1.5 מ'.
גג תחנה – לא יותר מ 6.0 מ' מדוד מפני קרקע סופיים.

קווי בנין:

קידמי- 12 מ', צידיים- 5 מ', אחורי (לכוון חקלאי)- 0 מ'.

13. תנועה וחניה:

סידורי הכניסה מהדרך הראשית יהיו בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
הנספח מורכב משני חלקים: א- למצב נוכחי של הדרך לשעב.
ב- למצב עתידי .

הבקשה להיתר לתחנת התדלוק תכלול תכנון מפורט של פרטי הכניסה, היציאה, התמרור והחניה. כל מקומות החניה יהיו בתחומי המגרשים בהתאם לתקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. מיקום חניית מיכלית התדלוק יהיה באופן שלא יפריע, ככל האפשר, לתנועה הסדירה בתחנה.

14. ציונים בתשריט:

קו כחול	גבול התכנית
שטח צבוע אפור	שטח לתחנת תדלוק
שטח צבוע חום	דרך מאושרת / קיימת
שטח צבוע ירוק לבן לסירוגין	שטח חקלאי מוכרז
קו ירוק ועגול ירוק	גבול ומספר חלקה רשומה
קו שחור	גבול מגרש

עיגול שחור מחולק לרבעים	נתוני הדרך
מס' ברביע העליון-	מס' הדרך
מס' ברביע התחתון-	רוחב הדרך
מס' ברביע צדדי-	קו בנין
מס' שחור	מספר מגרש חדש

15. אישור תשריט חלוקה כתנאי להוצאת היתר בניה:

לא יוצא היתר בתחום התכנית אלא לאחר שהועדה המקומית תאשר תשריט חלוקה.

16. הפקעת ורישום:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיפים 188, 189, 190. מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

17. הסדרת תשתיות הנדסיות לתחנת התדלוק:

16.1 הוצאות ביצוע התכנית, לרבות התשתיות הטכניות אל התחנה, יחולו על מגישי התכנית.
16.2 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה התחברות למערכת ביוב עירונית.

18. שמירה על איכות הסביבה והתניית היתר בניה בחור"ד יחידה לאיכות סביבה:

17.1 על יוזמי התכנית יהיה להבטיח שהפעילות בתחנה לא תחרוג מתקני רעש וזוהום אויר המותרים עפ"י חוק. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאסור כל פעולה שיש בה, משום חריגה מתקן מאושר.
17.2 הבקשה להיתר בניה תועבר לחוות דעת היחידה הסביבתית המוסמכת.

19. חוראות כלליות לבריאות הציבור ותשתיות (תנאים סביבתיים):

יוזמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתיות הנדרשות בשטח לרבות קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת בהתאם לדרישת הועדה המקומית ורשויות התכנון.
א. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עלילים ותחתיים, על פי תכנית ניקוז לכל שטח התכנית.
ב. ביוב: תנאי למתן היתר יהא הכנת תכנית סניטרית, המפרטת את חיבור מערכת הביוב של התחנה למערכת הביוב המקומית או מתן התחייבות לחיבור בעתיד למערכת זו.
יזם / מפעיל תחנת דלק, שאינה מחוברת מלכתחילה למערכת ביוב מרכזית, יתקן מערכת ביוב מקומית לאיסוף וסילוק השפכים הסניטריים מתחום התחנה.
היתר הבניה לתחנה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון הועדה המקומית.

ג. הספקת מיס: הספקת המים תהיה ע"י מקורות או מקור אחר בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.

ד. בריאות: מגישי התכנית מתחייבים למלא אחר דרישות משרד הבריאות ובאי – כוחו המוסמכים, כמו כן לבצע סידורים תברואיים אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם.

ה. פסולת מוצקה: 1) יסומנו מיקום וסוג הכלים לאצירת פסולת מוצקה.

2) סילוק האשפה יהיה לפי הוראות המועצה המקומית שעב לאתרים מאושרים בלבד.

ו. רעש: יותקנו כל האמצעים למניעת רעש שלא יעלה על המותר על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ך 1990.

ז. כיבוי אש: היתר בניה יינתן לאחר קבלת התחייבות המבקש לביצוע הידרנטים לכיבוי אש.

20. שמירה על איכות הסביבה:

א. נדרשת הסכמת הרשות ההדרולוגי בנושא פוטנציאל זיהום מי התהום ממכלי דלק תת-קרקעיים.

ב. לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע כהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ג. מקום וסוג הכלים לאצירת פסולת מוצקה, ניקוז אזור התדלוק, סימון מיקום מפריז השומנים, סימון מערכת הביוב המקומית והתחברות למערכת הכללית, יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.

ד. תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור היחידה לאיכות הסביבה המוסמכת.

21. מיקלוט:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודה שימוש בבניין אלא אם כן המקלט עומד בכל התקנים והנחיות הג"א.

22. איסור בניה בקרבת ומתחת קווי חשמל וקווי תת-קרקעיים:

בקרבת קווי חשמל עלילים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מדודים 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 תיילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 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.

