



מחוז הצפון

נפה: נצרת

תחום שיפוט מוניציפלי: מג'ד אל כרום
מרחב תכנון אזורי: בקעת בית הכרם

תכנית מפורטת מספר ג/ 14955, המהווה שינוי לתכנית ג/ 10523,
תחנת תדלוק

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר: ג/14955, המהווה שינוי לתכנית ג/10523, תחנת תדלוק.

1.2 מקום התוכנית:

מג'ד אל כרום, בסמוך לצומת כניסה מזרחית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס. 14955
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 6.9.04 להסקייד את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

נצ. מרכזי	מזרח: 258200	צפון: 175000
מספר גוש	19052	חלקה: 22
19052	חלק חלקה: 21, 30, 39, 40	

הודעה על הפקדת תכנית מס. 14955
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5414
מיום 7.7.05

1.3 שטח התוכנית:

14,385 מ"ר במדידה גרפית, ממפת מדידה שהוכנה ע"י מוז'ד אל כרום

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: יעקוב מרוזק ת.ז. 029110343

יעקוב טארק ת.ז. 057585416

ת"ד 105 מג'ד אל כרום, 20190. טל /פקס 029110343

זם התוכנית: יעקוב מרוזק ת.ז. 029110343

יעקוב טארק ת.ז. 057585416

ת"ד 105 מג'ד אל כרום, 20190. טל /פקס 04 - 6740078

מגיש התוכנית: מודי אבירם, אדריכל, רשיון מס' 31683, אבירם אדריכלים, רח' לוחמי

הגטאות 8, חיפה 35024, טל. 04.8522049, פקס: 04.8522156.

עורך התוכנית: מודי אבירם, אדריכל, רשיון מס' 31683, אבירם אדריכלים, רח' לוחמי

הגטאות 8, חיפה 35024, טל. 04.8522049, פקס: 04.8522156.

הודעה על אישור תכנית מס' 14955
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5453
מיום 8.11.05

1.5 יחס לתכניות אחרות:

- 15.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/10523
 15.2 התכנית כפופה ל- ת.מ.א. 18 תיקון מס' 2.
 15.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית מפורטת או מתאר מקומית החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב
 ב. תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב
 ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב בחומרי גמר ומיקום המבנים.
 ד. נספח תנועה בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
3.2004	הכנה
15.10.2004 (לבדיקה)	עדכון 1
14.11.2004 (לבדיקה)	עדכון 2
3.5.2005 (להפקדה)	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול תכנית
קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו שחור משונן בכיוונים הפוכים	גבול גוש
קו ירוק, ספרות ירוקה בעיגול ירוק	גבול חלקה קיימת ומספרה
קו אדום רציף	קו רחוב
קו אדום מקוטע	קו בניין
קו צהוב מקוטע	מבנים להריסה
שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת
קווים אדומים	דרך לביטול
פסים לסירוגין ירוק בהיר	שטח חקלאי
פסים לסירוגין ירוק, תחום ירוק כהה	שטח חקלאי מיוחד
פסים לסירוגין ירוק, תחום ירוק	שטח חקלאי מיוחד א'
אפור תחום	שטח לתחנת תדלוק
אפור תחום אפור	מפעל הנדסי - הטית נחל שגור
ירוק	שטח ציבורי פתוח
קווים צהובים	שטח לתכנון עתידי
שטח צבוע לסירוגין חום אפור	שטח מסחר + לימוד
פסים לסירוגין אפור חום	שטח מעורב מסחר/מגורים
שטח צבוע אפור חום לסירוגין	שטח מעורב מסחר/משודים/דרך

שטח צבוע צהוב	קייט ונופש
ספרה ברבע עליון של עיגול	מספר דרך
ספרה ברבע הצדדי של עיגול	קו בניין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	רוחב הדרך
קו נקודה קו בצבע אדום	קו חשמל

1.10 טבלת שטחים:

מ"ר		מ"ר		ייעוד קרקע
מ"ר	שטח	מ"ר	שטח	
—	—	60.1	8641	חקלאי
30.2	4348	—	—	חקלאי מיוחד
17.1	2453	—	—	שטח חקלאי מיוחד א'
14.0	2010	—	—	שטח תחנת תדלוק
27.2	3914	28.4	4084	דרך קיימת
10.0	1442	10.0	1442	מפעל הנדסי - הטיית נחל שגור
1.5	218	1.5	218	שצ"פ
100	14,385	100	14,385	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

2.1.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד, שטח חקלאי מיוחד א' ושטח לתחנת תדלוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- 2.2.1 הגדרת שטח לשירותי דרך (להקמת תחנת תדלוק מדרגה ב').
- 2.2.2 הגדרת שטח חקלאי מיוחד כשטח שבו אסורה בנייה כמפורט בסעיף 3.1.3
- 2.2.2 הגדרת שטח חקלאי מיוחד א' כשטח שבו חלות מגבלות בנייה למגורים מכוח תמ"א 18 תיקון 2.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה.
- 2.2.4 קביעת השלבים והתניות לביצוע.
- 2.2.5 קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
שטח לשירותי דרך (תחנת תדלוק)	370 מ"ר

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

- 3.1.1 כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
- 3.1.2 שירותי דרך - תותר תחנת תדלוק סוג ב' בהתאם לתמ"א 18, על תיקוניה.

3.1.3 חקלאי מיוחד - בשטח זה אסורה כל בניה וסלילה, כולל איסור בניית מבנים חקלאיים.

3.1.4 מפעל הנדסי - הטית נחל שגור, תותר בו עבודות הקשורות להטיית הנחל בלבד.

3.1.5 שטח חקלאי מיוחד א' - שטח בו אסורה כל בנייה למגורים בתחום רדיוס 40 מ' וזאת מכוח תמ"א 18 תיקון 2.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור	שטחי בניה מקסימליים במ"ר										קווי בנין
	מספר קומות	גובה בניה מרבי	לכיטוי קרקע	ס ה " כ	שטח שרות מתחת מפלס הכניסה	שטח עיקרי מתחת מפלס הכניסה	שטחי שרות מעל מפלס הכניסה	שמושים עיקריים מעל מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מבנה	
שטח לתחנת תדלוק סה"כ	2	6.0	70	120	—	—	10	110	120	מבנה	כמסומן בתשריט
										גגון	
	1	6.0	250	250	—	—	—	250	250		
			370	370	—	—	10	360	370		

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 נגישות לתחנת תדלוק תהיה רק מהדרך הפנימית, נספח תנועה הנו נספח מחייב, שינויים בנספח זה בסמכות ועדה ועדה מחוזית.

3.3.2 - תנאים מיוחדים:

א. תנאי להיתר: תכנית פיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית על רקע תכנית מצבית טופוגרפית ב ק.מ 1:250 אשר תכלול את המרכיבים הבאים: קווי גובה מתוכננים, גישה למבנה, חניות, שבילים, רחבות, גדרות, גינות, סידורי אשפה, מתקני גז, ביוב, חשמל, טלפון, תקשורת וחומרי גמר ושילוט על גבי המבנים. כל מערכות התשתית תהינה תת קרקעיות.

ב. הסדרת תשתיות: ביוב, מים, אספקת חשמל כולל כל המתקנים הנדרשים, תקשורת (עפ"י דרישות בזק) וכן פתרון אספקת גז.

ג. תנאי להיתר בניה - אישור משרד הבריאות, מכבי אש, הג"א.

ד. תנאי להיתר בניה - קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה, רשות הניקת.

מסמכים ותכניות הנדרשים לאישור המשרד לאיכות הסביבה:

- תכנית בינוי של תחנת התדלוק הכוללת: פרוט המבנים, מיכלים תת קרקעיים, משאבות מתקני תשתית ומשטחי התחנה ופיתוח כולל של אתר התחנה וחיבור לכביש הגישה.

- פרוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום, ניקח נגר עילי, טיפול וסילוק שפכים ופסולות, מערך ניטור ובקרה למניעת דליפות דלקים.

- תכנית ביוב המציגה חיבור למערכת שפכים הכוללת פתרון קצה לפי הנחיות.

- תכנית פיתוח גנתית של התחנה.

ה. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור

התכנית. לא יינתנו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שיאושר.

3.3.2 תנאים להיתרי בניה איכלוס ותפעול:

- א. מלוי דרישות תמ"א 18 שינוי מס' 2 התשנ"ז-1996
 ב. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח המצורף לתכנית ואושר בועדה המקומית.
 ג. הסדרת תשתיות: ביוב, מים, אספקת חשמל כולל כל המתקנים הנדרשים, תקשורת (עפ"י דרישות בזק) וכן פתרון אספקת גז.
 ה. תנאי להיתר בניה - אישור משרד הבריאות.
 ו. תנאי להיתר בניה - אישור המשרד לאיכות הסביבה.
 ז. תנאי לאכלוס - ביצוע תשתיות בפועל.

3.3.3 הנחיות בנושא איכות הסביבה

- א. תשתיות התחנה יתוכננו על פי תקנות המים (מניעת זיהום מים)(תחנות דלק) התשנ"ז 1997, ובהתאם לחוק רישוי עסקים תשכ"ח 1968, תנאים מיוחדים לרשיון עסק, תחנת דלק חדשה. ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
 ב. תכניות לאישור המשרד לאיכות הסביבה:
 - תכנית בינוי של תחנת התדלוק הכוללת: פרוט המבנים, מכלים תת קרקעיים, משאבות מתקני תשתית ומשטחי התחנה.
 - פרוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום, ניקוח נגר עילי, טיפול וסילוק שפכים ופסולות, מערך ניטור ובקרה למניעת דליפות דלקים.
 - תכנית ביוב המציגה חיבור למערכת שפכים הכוללת פתרון קצה.
 - פרשה טכנית הכוללת פרוט מערכות תשתית התחנה, כולל מפרט מכלי הדלק התת קרקעיים, כמותם, גודלם וסוג המכול המשני שלהם, פרוט לגבי סוג וגודל מפריד הדלק. בתחנה תידרש התקנת מערכת למשוב אדי דלק "Stage 1".

ב. - תשתיות:

1. **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
 2. **ניקוח:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס העיר ובאישור רשות הניקוח.
 3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור לביוב העירוני, באישור מהנדס העיר ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בני למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 /או הקרוב ביותר של המבנה.

- | | |
|--|---------|
| ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים | 2.0 מ' |
| ברשת מתח נמוך עם תלים מבחדים וכבלים אוויריים | 1.6 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300מטר) | 11.0 מ' |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500מטר) | 21.0 מ' |
- הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
 ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 מ- 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

ד. המרחק האופקי המינימלי ממוזלץ הפאזה עד לפתח המילוי או פתח אזורור או מרכז משאבת זלק יהיה כדלקמן:

רשת מתח נמוך - 5 מטרים

רשת מתח גבוה 22 ק"ו - 9 מטרים

ה. שינויים במערכות החשמל שהעתקן יידרש עקב בצוע התכנית יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

5. אשפה:

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

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבוד יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ז' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3. מבנים קיימים:

א. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
 ב. מבנים להריסה: הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

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

5. היטל השבחה:

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

6. חנייה:

החניה תהיה בתחום המגרשים 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.

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

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

9. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

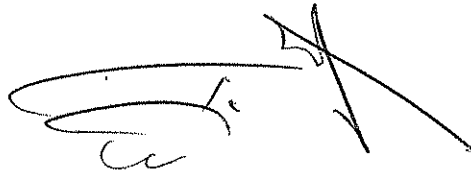
תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תקן 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימותבעל הקרקע:

יעקוב מרזוק ת.ז. 029110343

יעקוב טארק ת.ז. 057585416

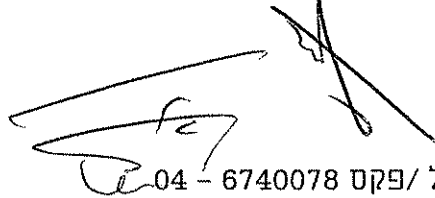
ת"ד 105 מג'ד אל כרום, 20190 . טל /פקס 6740078 - 04

זים התוכנית:

יעקוב מרזוק ת.ז. 029110343

יעקוב טארק ת.ז. 057585416

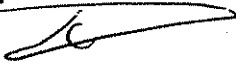
ת"ד 105 מג'ד אל כרום, 20190 . טל /פקס 6740078 - 04

מגיש התוכנית:

מזדי אבירם, אדריכל, רשיון מס' 31683

אבירם אדריכלים, רח' לוחמי הגטאות 8, חיפה 35024

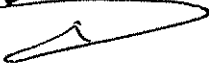
טל. 04.8522049, פקס: 04.8522156 .


אבירם אדריכליםעורך התוכנית:

מזדי אבירם, אדריכל, רשיון מס' 31683

אבירם אדריכלים, רח' לוחמי הגטאות 8, 35024

טל. 04.8522049, פקס: 04.8522156 .


אבירם אדריכלים