

7/4/97

מרחב תכנון מקומי קרית ארבע
תכנית מתאר מפורטת מס' 510/ 19
שינוי לתכנית מתאר אזורית R.J-5
תחנת תדלוק מסחר ושרותי דרך - קרית ארבע

מרחב תכנון מקומי קרית ארבע
תכנית מתאר מפורטת מס' 510/ 19
שינוי לתכנית מתאר אזורית R.J-5
תחנת תדלוק מסחר ושרותי דרך קרית ארבע.

1. המקום: אזור : יהודה ושומרון.
מרחב תכנון מקומי קרית ארבע.
מועצה מקומית : קרית ארבע.
אדמות : קלאעת אל דובא קלעת אל בואירה.
המגרש המתוכנן נמצא בכביש כניסה לרמת ממרא כ- 150 מ'
מצומת כביש עוקף חלחול.
בקואורדינטות : אורך - 162/500 , רוחב - 105/600 .
2. שטח התוכנית : כ-10 דונם.
3. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
4. יוזם התכנית : החברה לפיתוח קרית ארבע.
5. מגיש התכנית : בית אליהו ארכיטקטורה בע"מ - קרית ארבע ת.ד. 1359
המתכנן : אדריכל גיל מרואני טל: 02-9961667 050-442176
6. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 510/ 19
(להלן התכנית)
שינוי לתוכנית מתאר אזורית R.J-5
7. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. גיליון אחד של תשריט בק.מ. 1:500 ו 1:20000 (להלן התשריט).
ג. נספח בינוי מנחה, המחייב מבחינת הסדרי תנועה (כניסה ויציאה מתחנת הדלק) ק.מ. 1:500.
8. מטרת התכנית : שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי לאזור מסחר ושרותי דרך ותחנת תדלוק וקביעת הנחיות ומיגבלות בניה.
9. שימוש הקרקע והמבנים :
א. מגרש למסחר ושרותי דרך ותחנת תדלוק דרגה ג' : לפי הוראות ת.מ.א. 53 לתחנות תדלוק.
ב. דרכים: שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

10. אזור משולב: תחנת דלק, שרותי דרך ומסחר.

א. שלב א' - תחנת דלק ושרותי דרך

<u>גודל השטח</u>	5.005 דונם.
<u>קווי בנין -</u>	לפי תוכנית בינוי.
<u>שטח בניה מקסימלי במ"ר:</u>	
שימוש עיקרי -	200 מ"ר.
שטחי שרות -	400 מ"ר.
סה"כ שטח בניה -	600 מ"ר
כיסוי קרקע מירבי -	1,500 מ"ר.
גובה בניה מקסימלי -	8 מ'.
מסי קומות -	2 קומות.

ב. שלב ב' - שרותי דרך ומסחר.

<u>גודל השטח -</u>	5.815 דונם.
<u>קווי בנין -</u>	לפי תוכנית בינוי.
<u>שטח בניה מקסימלי במ"ר:</u>	
שימוש עיקרי -	4,128 מ"ר.
שמוש שרות -	1,222 מ'.
סה"כ שטח בניה -	5,350 מ"ר.
כיסוי קרקע מירבי	1,500 מ"ר.
גובה בניה מקסימלי -	10 מ'.
מסי קומות -	3 קומות.

ג. סה"כ שטח בניה כללי - 5,950 מ"ר = 55% בניה.

11. הוראות בניה בתחנת התדלוק:

- א. היתרי בניה: בסמכות הוועדה המקומית לתת היתר בני ע"פ הוראות תכנית זו.
- ב. היתרי בניה ינתנו על פי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה בהתאם לתנאי הקמת תחנות דלק חדשות. (אמצעי הגנה על מקורות מים מזיהום ע"י דלקים - עפ"י אישור השרות ההידרולוגי)
- ג. תנאי לקבלת היתר בניה הוא קבלת אישור מרשות העתיקות.
- ד. מתקנים תת קרקעיים ומיכלים יהיו כפופים לקווי הבנין שבתשריט ולתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ד 1976 (ק.ת. 3602)

12. איכות הסביבה:

- א. מאצרה למיכל דלק - מיכלי הדלק יותקנו בתוך מאצרה מבטון אשר נפחו 110% מנפח המיכל, רצפת המאצרה וקירותיה יצופו בחומר עמיד בפני פחמנים למניעת דליפות במקרה תקלה.
- ב. פסולת: * פסולת ביתית תועבר לאתר פסולת מאושר.
* פסולת ברת מיחזור תועבר למפעלי מיחזור.
* פחיות שמן משומשות וכל פסולת רעילה אחרת תועבר לאתר פסולת רעילה.
- ג. שמן לאחר שימוש - יועבר למתקן מיחזור במידת האפשר או לאתר פסולת רעילה.
- ד. מיחזור מים - יש למחזר המים במידת האפשר ולאפשר השקייה בקולחין לאחר קבלת אישור הרשויות המוסמכות.
- ה. ביוב - על התחנה להתחבר לרשת הביוב העירוני או לבורות רקב.
- ו. היתרי בניה - מתן היתרי בניה יותנה בהנחיות ואישור הקמ"ט לאיכה"ס.

13. פיתוח גינן והשקיה:

- לאורך חזיתות הדרכים תחול חובת גינן וריצוף בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית שיבוצעו ויתוחזקו ע"י בעלי הזכויות במגרש. תנאי למתן היתר יהא הגשת תכנית פיתוח לשטח כולו, הכוללת דרכי גישה, חניות, ניקוז, שילוט ופרטי גדר לאישור מהנדס הועדה המקומית.

14. חיבור המגרש לכביש:

- דרכי הגישה והיציאה יתואמו עם קמ"ט מ.ע.צ. והמפקח על התעבורה.

15. סידורי תנועה וחניה:

- מספר החניות יהיה בהתאם לתקן החניה שיהא תקף בעת הוצאת היתרי בניה. סידורי החניות, הכניסות, וסידורי התנועה ייקבעו עפ"י תכנית בינוי/תחבורה.

877	הגמ"ר
101	המחלקה
01/1/97	תאריך
2302722	סא
ק	הגמ"ר

16. חשמל:

אישור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל ינתן בהתאם להוראות ח"ת.

17. מרכיבי ביטחון:

א. יוזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:

- דרך היקפית
- גדר
- תאורה היקפית
- ביתן שומר
- גנרטור להפעלת תאורת הביטחון בחרום
- שערים דו-כנפיים

ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה, כפי שנקבע ע"י פיקוד העורף, בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הביטחון.

מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח תחנת התדלוק יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר, תוך תאום עם פיקוד העורף.

לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף / קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הנדרשים שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מקומם.

18. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לדרך ניתנים להפקעה, ורישומם יעשה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

19. תשתיות:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז. ו/או תאי ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה המקומית. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קווי - מים קוי ביוב, קוי חשמל, קבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל לצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

20. חלוקה ורישום:

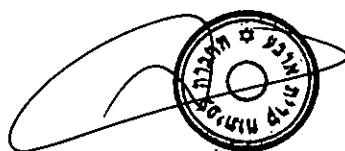
חלוקת השטח תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך, בתכנית מדידה לצרכי רישום, שתאושר ע"י ראש הועדה - המחוזית.

21. שלב ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה.

חתימה בעל הקרקע :

חתימת יוזם התכנית :



חתימת עורך התכנית :

תאריך : 7/4/97