

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

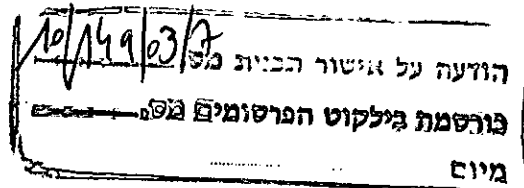
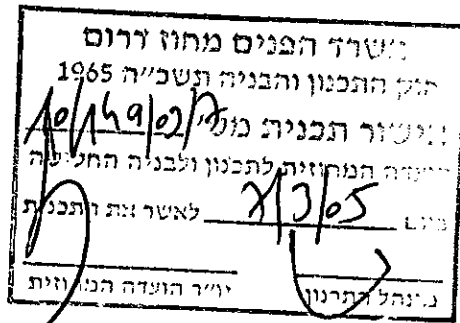
תכנית מפורטת מס' 10/149/03/7

שינוי לתכנית מפורטת 7/מק/2025

שירותי רכב ותחנת דלק מושב שובה

"הוראות התכנית"

מרץ 2009



מבוא לתכנית מפורטת מס' 10/149/03/7

התכנית המוצעת מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 7/מק/2025. התכנית המוצעת יוצרת מסגרת תכנונית להרחבת תחנת התדלוק מדרגה ב' על פי ת/מ/א/18, שינוי מס' 2, על ידי הוספת זכויות בנייה וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

שטח התכנית משתרע על משבצת קרקע של מושב שובה.

מיקומה בתוואי הדרומי של דרך 232 ובגדה המזרחית שלה, לפני ההצטלבות עם כביש 25 בכוון לצומת בארי.

הכניסה והיציאה של הפרויקט תוכננו מכביש 232, במרחק של כ-350 מ' מדרום לצומת ולכוון הנסיעה אליה, על פי ההנחיות להתחברות תחנות תדלוק לדרכים לא עירוניות שאושרו על ידי המועצה הארצית לתכנון ולבניה ביום 7.9.99.

המרחק נקבע בהתאם לטבלה מס' 2 שכותרתה:
"קביעת מרחקים למיקום תחנות תדלוק בדרכים לא עירוניות."

א. כללי:

1. מחוז: דרום
2. נפה: באר שבע.
3. מקום: מועצה אזורית עזתה, מושב שובה.
4. גוש: 997
5. חלקה: חלק מ-31
6. שטח התוכנית: 7005 מ"ר.
7. מגיש התוכנית: מושב שובה.
8. המתכנן: פני גולדשמיד. רחוב ארלוזורוב 28 – הרצלייה. רשיון מס' 32836.
9. תאריך: מרץ 2009.
10. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

ב. שם התכנית:

התכנית תקרא: תכנית מפורטת מס' 10/149/03/7 שינוי לתכנית מפורטת: 2025/מק/7 שירותי רכב ותחנת דלק – מושב שובה.

ג. מסמכי התוכנית:

המסמכים דלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התוכנית:
7 דפי הוראות התכנית (להלן "הוראות התכנית").
תשריט בק"מ 1:500 (להלן "התשריט").
נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500 ו-2 גיליונות של נספחי תנועה מחייבים מבחינת הכניסות והיציאות בקנ"מ 1:250.

ד. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית 2025/מק/7 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

ה. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

ו. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תיכנונית להרחבת תחנת תדלוק מדרגה ב' עפ"י תמ"א 18 שינוי מס' 2 במושב שובה ע"י תוספת לזכויות הבניה וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

ז. תכליות ושימושים:

שירותי רכב ותחנת דלק מגרש מס' 1: על פי דרוג תחנות דלק שבתיקון 2 ל ת/מ/א/18 סעיף 1-6-ב:
..."(ב) תחנת תדלוק מדרגה ב' על תחנה זו יחולו ההוראות החלות על תחנות תדלוק מדרגה א', בסייגים ובתוספות אלה:
(1) מותר לספק לה דלק לרכב, יהא משקלו אשר יהא.
(2) מותר להקים ולהפעיל בתחומה מתקנים ומבנים לשירותי רכב למעט מתקנים למכונאות רכב, לפחחות, לצביעה, לתיקון קפיצים ולבדיקת רכב ופליטת עשן שלו. מוסד תכנון רשאי, בתכנית מקומית, להגדיר מתקנים נוספים האסורים להקמה אם לדעתו הם עלולים לגרום למפגעים של ממש.
(3) מותר להקים ולהפעיל בה בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה ששטחם הכולל אינו עולה על 120 מ"ר.

ת.

" טבלת זכויות בנייה" – מצב קיים – לפי תכנית מפורטת מס' 7/מק/2025

קווי בניין	מס' קומות מרביות*	זכויות בנייה						שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	יעד
		סה"כ עיקרי ושירות	למטרות שירות במ"ר	מעל הקרקע	למטרות עיקריות במ"ר	מעל הקרקע	מתחת לקרקע			
א	צ	ק		מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע			
0	0	5	1			** 400		3330	1	שירותי רכב ותחנת דלק

תערות:

* גובה הגגון מעל א"י התדלוק יהיה עד 7 מטר, גובה המבנה יהיה עד 5 מטר.

** השטח כולל מבנה לתחנה של 40 מ"ר.

"טבלת זכויות בנייה" – מצב מוצע – לפי תכנית מפורטת מס' 10/149/03/7

קווי בניין	מס' קומות מרבי	סה"כ עיקרי ושירות	היקפי בנייה מרביים במגרש במ"ר		תכנית שטח מרביית (במ"ר)	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	יעוד
			למטרות שירות	למטרות שירות				
א	צ	ק	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע		שירותי רכב ותחנת דלק
במסומן בתשריט	1	600	-	-	***600	-	א' 1	

הערות:

* גובה המגוון מעל איי התדלוק יהיה עד 7 מטר, גובה המבנה יהיה עד 5 מטר.

** מותר להקים ולהפעיל בה בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשירות החנוה ששטחם הכולל אינו עולה על 120 מ"ר.

*** היקפי הבניה מתחלקים: כ-4000 מ"ר עבור גזון התחנה, 120 מ"ר למבנה התחנה ו-80 מ"ר לשירותי רכב.

ט. הנחיות כלליות לביצוע:

1. יהיו 20 מטר (לפחות) להמתנה לפני אי המשאבות הראשון בכיוון הנסיעה.
2. מקומות המיועדים לתדלוק או להמתנה לא יישמשו למקומות המיועדים לחניה לפי התקן.

י. תשתיות ואיכות הסביבה:

1. מים: חיבור התחנה למערכת המים תתואם עם חברת מקורות ותבוצע על פי הנחיותיה.
2. שפכים:
 - א. השפכים יחוברו למערכת ביוב מרכזית.
 - ב. נגר עילי ותשטיפים אחרים שינקזו משטחי תחנת התדלוק יופנו למפריד הדלקים טרם חיבורם למערכת הביוב בהתאם להנחיות והתקנים.
 - ג. לצמצום נגר עילי מזהם יקורה אזור משאבות התדלוק בגגון.
 - ד. מערכת הביוב תכלול תכנון פתרונות לטיפול בשפכים שמקורם בפעילות של בישול ומזון.

3. פסולת:

- א. בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים, תישלח למפעל מחזור או תפונה לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.
- ב. האשפה תובל בהתאם לנוהל הקיים למתקן לטיפול אזורי בהתאם לדרישות הרשות המקומית.

4. תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל ולאחר קבלת הסכמתה.

5. איכות הסביבה:

התכנית תהיה כפופה לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה בכל הנוגע למפגעים סביבתיים ומניעת זיהום מי תהום.
ינקטו כל האמצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום כמפורט בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז-1997, ובהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוחי מי שתייה) 1995, ולמניעת מטרדים סביבתיים אחרים.
כמו כן יקוימו כל ההנחיות הכלולות בתקנות בדבר אחסנת נפט 1976 וכל התוספות לגבי חוות המכלים, משאבות, צנרת דלק, מכון רחיצה, גנרטור לשעת חירום, מערכת מישוב אדים ממכלי הדלק Stage 1 (מניעת זיהום אויר), ניקוז התחנה, מפריד הדלק.

י"א. חנייה:

החנייה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה הקבוע בתקנות התכנון והחניה (בתקנת מקומות חניה) התקף בעת מתן היתר הבניה".

י"ב. תנאים למתן היתר:

תחנת התדלוק תוקם על פי הנחיות ובאישור המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו.
היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים כדלקמן:
א' - אישור תכנית תנועה כוללת, סימון ותמרור על ידי מע"צ ומשרד התחבורה, וכן אישור לתכנית גיאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה וכו') על ידי מע"צ עפ"י נספח התנועה של תכנית זו".
ב' - קבלת אישור ממשרד הבריאות.
ג' - התחנה תוקם על פי הוראות תמ"א 18 על שינוייה. היתר בנייה יינתן בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב המערבי, תוך עמידה בכל הדרישות המעודכנות ביותר של המשרד להגנת הסביבה.
ד' - פסולת - בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה על הפינוי לאתר פסולת בניין מסודר ומאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
ה' - תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך מטעמו לפתרון ביוב לתחנה.
ו' - תאום עם חברת מקורות לעניין חציית קו מקורות " 12.
ז' - לא יינתן היתר בנייה ללא אישור הסוכנות היהודית.
ח' - היתר בניה לתחנת התדלוק יינתן בתנאי שתוקם בהתאם לתקנות למניעת זיהום מים מדלקים.

י"ג. תנאים לקבלת טופס 4:

תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה על פי התכנית המאושרת על ידי מע"צ ומשרד התחבורה ועל פי התכנית הגיאומטרית המפורטת שאושרה על ידי מע"צ, כפי שנדרש בסעיף י"ב.א'.

י"ד. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

ט"ו. תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

חתימות:

יוזם התכנית:

שובה
מושב עובדים של הבעל המזרחי
לחתימת שיתופית בע"מ

בעל הקרקע:

אין לנו התנגדות לקיומה להכנית בתנאי שזו תהיה כהחלטת עם רשויות התכנון המוסמכות.
החיתתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצת השטח ונחתם עמנו הסכם אחאים בנינו, ואין החיתתנו זו כאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין כחחיתתנו על החכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ייתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש אחרנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכור אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן החיתתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
מיוזם התכנית
מיוזם הקרקע
מיוזם ישראל

22.3.09
יהודית אובנסקי
אדריכלית
מרכזת תכנון

פני גולדשמיד
אדריכלית
בוס רשיון 32836
טל. 051-510104

עורך התכנית: