

שינוי תכנית מתאר מקומית הנקרא: תכנית מס' ש/568 - תחנת תידלוק בחלקה 44 בגוש 10109 בדרום-מערב פרדס-חנה. התכנית הוגשה ע"י חב' חיים קליאוס בע"מ ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' ש/568 - תחנת תידלוק בחלקה 44 בגוש 10109 בדרום-מערב פרדס-חנה" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה. התשריט ערוך בקנה מידה 1:500 (להלן "התשריט") והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. התשריט כולל תכנית בינוי עקרונית בקנה מידה 1:500 ונספח תנועה.

2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ש/1 - תכנית מיתאר פרדס-חנה, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 1324 מיום 22.12.66. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

ב. תכנית זו כפופה להוראות תכנית מס' ת.מ.א. 18 - תכנית מיתאר ארצית לתחנות תידלוק.

3. המקום

הקרע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברח' פיק"א, דרומית מערבית לשכונת מגד בפרדס-חנה.

4. שטח התכנית

שטח תכנית זו כ-6 דונם.

5. הקרע הכלולה בתכנית

גוש 10109 חלקי חלקות 43, 44, 145, 175

6. בעל הקרקע

חב' חיים קליאוס בע"מ.

7. יוזם התכנית

חב' חיים קליאוס בע"מ באמוץ הועדה המקומית השומרון.

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד - ייעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

9. מטרת התכנית

לאפשר הקמת תחנת תידלוק מזרחה ג' לפי ת.מ.א. 18 בצד דרך מס' 650 בפרדס-חנה.

10. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטח לתחנת תידלוק.
- ב. קביעת דרכי גישה ויציאה לתחנת התידלוק.
- ג. קביעת השימושים המותרים ותנאים לבניה ופיתוח השטח.

11. תאור סימני התשריט

- א. קו כחול
 - ב. שטח צבוע אפור מותחם בקו אדום
 - ג. שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים
 - ד. שטח צבוע חום בהיר
 - ה. מספר אדום ברביע הצידי של עיגול בדרך
 - ו. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך
 - ז. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך
 - ח. קו ירוק זק
 - ט. קו ירוק זק מקוטע
 - י. מספר מוקף בעיגול ירוק
 - יא. קו מקוטע עם נקודות בצבע אדום
 - יב. מספר רשום בצבע התשריט
- גבול תכנית זו.
 - שטח לתחנת תידלוק.
 - שטח חקלאי (במצב המאושר).
 - דרך מאושרת.
 - קו בנין קדמי, במטרים.
 - מספר הדרך.
 - רוחב הדרך.
 - גבול חלקה רשומה.
 - גבול חלקה מוצע לביטול.
 - מספר חלקה רשומה.
 - קו חשמל.
 - מספר מגרש מוצע.

12. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל המפורט בטעוין 13 להלן.

13. רשימת התכליות

- א. שטח לתחנת תידלוק - מיועד להקמת תחנת תידלוק מזרחה ג' (כמוגדר בת.מ.א. 18), בה תותר הספקת דלק לרכב מכל סוג. תותר הקמת מבנים ומתקנים לכל שרותי החזקת רכב - למעט מתקנים למכונאות רכב, לפחחות, לצבעות ומתקנים העלולים לגרום למפגעים סביבתיים של ממש - לקיוסק, למזנון או למסעדה ותותר הקמת משרדים ומחסנים לשימושים המותרים.
- ב. דרך - כמוגדר בפרק 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

14. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים) מיועדים להפקעה בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ולרישום ע"ש המועצה המקומית פרדס-חנה.

15. תנאי בניה בשטח תחנת התידלוק

א. מיקום המבנים

מיקום התחנה והמתקנים הכלולים בה יהיה ע"פ תכנית הבינוי המסומנת בתשריט.
בסמכום הועדה המקומית לאשר שינוי בתכנית הבינוי אם הוגשה לה תכנית בינוי כוללת והיא שוכנעה בנחיצות השינוי הנ"ל.
תותר הקמת מספר מבנים בתחום התכנית ובלבד שהמרחק בין המבנים לא יפחת מ-6 מ'.

ב. שטח הבניה

שטח הבניה המירבי באתר יהיה כלהלן:

משרדי התחנה	- 100 מ"ר (שטח זה יכלול משרד, שרותים חדר עובדים, חנות לאביזרי רכב ומחסן שמנים).
מסעדה ומזנון	- 100 מ"ר (שטח זה יכלול מסעדה, מחסן, שרותים, מטבח ומקלט).
סיכה ורחיצה	- 100 מ"ר (שטח זה יכלול סיכה ו/או רחיצה ו/או בית מלאכה לתיקון תקרים ו/או חשמלאות רכב).

בחישוב שטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין למעט מקלט תקני בהתאם לדרישות הג"א.

ג. מרווחים

קו בנין קדמי	- כמסומן בתשריט.
מרווח צדדי	- 3 מ'.
מרווח אחורי	- 3 מ'.

ד. גובה הבנינים

גובה הבנינים לא יעלה על 2 קומות למעט הגג שמעל משאבות הדלק ומתקני השילוט שגובהם ועיצובם יהיו טעונים אישור הועדה המקומית בעת הוצאת היתר בניה.

16. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

א. הבקשה להיתר בניה תכלול חזיתות של כל הבינוי המוצע במגרש, בהן יפורטו חומרי בניה, חומרי גמר וגוונים.

ב. התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב, מזוג אויר וארובות לחימום - תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ג. התקנת שלטי פרסומת תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב חזיתות שתכלל בבקשה להיתר בניה.

17. תכנית פיתוח

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח לכל המגרש שתכלול: תאור העמדת בניינים, הסדרי תנועה וחניה, תאור גדרות, מתקני אשפה, תכנון גינון (כולל סוגי צמחיה).
במסגרת תכנית הפיתוח יובטח גינון השטחים שמסביב לבניינים ושטחי החניה.

18. הנחיות סביבתיות

א. הבקשה להיתר בניה לתחנת התידלוק תכלול תנאים בדבר הקמת תשתיות למניעת זיהום מי תהום ומפגעים סביבתיים אחרים, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ב. הבקשה להיתר בניה תועבר לאישור המשרד לאיכות הסביבה. לא יוצא היתר בניה בטרם יתקבל האישור האמור.

ג. מיקום ומיגון אחסון הדלק בתחום התחנה יעשה בתאום עם נציבות המים ויהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. חל איסור מוחלט על ניקוז השמנים מתחנת הדלק לבורות שופכים. בבקשה להיתר בניה יסומן מפריד שמן בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

19. חניה

תחול חובת התקנת מקומות חניה בתחום המגרש. מספר מקומות החניה עבור כל שמוש שיותר יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה להתקנת מקומות חניה התשמ"ג-1983 ועידכוניו מעת לעת.
הסדרי החניה יתוארו בבקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית הבינוי המצורפת לתכנית זו.

20. תשתיות

א. ביוב
אישור תכנית ביוב, המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה המקומית פרדס חנה, או כל פתרון אחר שיאושר על ידה, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ב. מים
אספקת המים לשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית פרדס-חנה.

ג. ניקוז
הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס המועצה המקומית פרדס-חנה והמשרד לאיכות הסביבה, ונקיטת צעדים הנדסיים למניעת חדירת מזהמים, שמנים וכד' למי התהום, יהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

ד. הידרנטים
קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם - תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. מקלטים
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או למרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

21. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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 אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

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.

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 וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח מלוי או פתח אורור או מרכז משאבת הדלק כדלקמן:
ברשת מתח נמוך - 5 מטר
קו מתח גבוה - 22 ק"ו - 9 מטר

22. היסל השבחה

היסל השבחה ישולם כחוק.

23. חתימות וחתימות

בעל הקרקע ויוזם התכנית: חב' חיים קליאוס בע"מ.

עורך התכנית: יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

יצחק פרוינד
"יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים"
בר-כוכבא 5, חיפה 33126



חיים קליאוס בע"מ
סוכנות פוטיל



מספרנו: (E/D/A15)3/ד/15
תאריך: 28.6.1994

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית מס. 568/טו קניונים

הומלצה לאישור

מיום בישיבה מס' 211/95

תאריך 21.11.95

מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית מס. 568/טו קניונים

הומלצה להפקדה

מיום 15.3.93 בישיבה מס' 337

תאריך 21.11.95 יו"ר הועדה

מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 568/טו

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 10.9.95 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 568/טו

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4305

מיום 18.5.95

הודעה על אישור תכנית מס. 568/טו

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4378

מיום 1.2.96