

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי השומרון

סינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' 575/ש
תחנת תדלוק ממזרח לדרך פיק"א בפרדס-חנה

התכנית הוגשה על-ידי "גל - חברה לדלק בע"מ" ועוזי פוטשניק בעל חלקה 103 בגוש 10109; ואומצה על-ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, השומרון.

1. שם וחלוקה

- 1.1 - תכנית זו תקרא: "סינוי תכנית מתאר מקומית, מס' 575/ש - תחנת תדלוק ממזרח לדרך פיק"א בפרדס-חנה" (להלן: "תכנית זו").
- 1.2 - תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה והמסומן בשטח הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט ערוך בקנה-מידה 1:1250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 1.3 - התשריט כולל תכנית בינוי והסדרי תנועה, ערוכה בקנה-מידה 1:500.
- תכנית בינוי והסדרי תנועה מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו והינה מחייבת. ראה גם סעיף 17.1 להלן.

2. יחס לתכניות אחרות

- 2.1 - תכנית זו מהווה סינוי לתכניות הבאות:
- 1/ש - תכנית מתאר פרדס-חנה, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 1324 ב-22.12.66.
- ג/29 - תכנית המושבה פרדס-חנה, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בעיתון רשמי מס' 1064 ב-19.12.40.
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.
- 2.2 - תכנית זו תואמת להוראות תכניות המתאר הארציות הבאות:
- תמא/18 - תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק.
- תמא/3 - תכנית מתאר ארצית לדרכים.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ממזרח לקטע המרכזי של דרך פיק"א (דרך אזורית קיימת מס' 650) בפרדס-חנה, כ-1.5 ק"מ צפונית לצומת אלון, כ-500 מ' צפונית לאחוזת פנורמה, בשטח הפרדסים שממערב לשכונת מגד.

4. השטח

שטח תכנית זו הוא 12.2 דונם בקירוב (על-פי מדידה גרפית וכמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

5. חלקות קרקע

חלקות הקרקע הכלולות בתכנית זו הן: גוש 10109 - חלקות 69, 102, 103 וחלקי חלקות 70, 145 (דרך), 182 (דרך).

6. בעלי הקרקע

חלקה 103 בבעלות עוזי פוטשניק.
חלקה 69 בבעלות אגודת הדדית בע"מ חדרה, השקאה למטעי פרי הדר.
חלקה 70 בבעלות פרטית.
חלקה 102 בבעלות משותפת של פרטיים.
חלקה 145 בבעלות מדינת ישראל.
חלקה 182 בבעלות הרשות המקומית.

7. יוזמי ומגישי תכנית זו

7.1 - גל, חברת דלק בע"מ - רחוב סמילנסקי 8, ת.ד. 2578 נתניה 42431, טל. 09-613935 פקס. 09-333111.

7.2 - בעל חלקה 103 בגוש 10109 - מר עוזי פוטשניק, רחוב הגטנים 39 פרדס-חנה 37000, טל. 06-373088.

8. עורכת תכנית זו

יעל פלק, אדריכלית ומתכננת ערים, רחוב פינסקי דוד 34 חיפה 34354, טל. 04-8382740.

9. יעוץ תחבורתי לתכנית זו

תדס הנדסה אורחית בע"מ, רחוב יצחק אלחנן 24 חיפה 34452, טל. 04-8372301.

10. מטרת תכנית זו

יעוד שטח להקמת תחנת תדלוק (דרגה ג'), כפוף להוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק, תוך קביעת הסדרי נגישות מדרך אזורית מס' 650, הנחיות בינוי והסדרי תנועה וחניה.

11. עיקרי תכנית זו

- 11.1 - שינוי יעוד חלק משטח פרדס קיים, המסווג בתכנית המתאר כ"אזור חקלאי", לאתר תחנת תדלוק מדרגה ג' כמוגדר בתמא/18.
- 11.2 - שינוי תוי קטע דרך מאושרת ממזרח לדרך פיק"א והרחבת הדרך ל-13 מ'.
- 11.3 - קביעת הוראות ותנאים לבינוי ולפיתוח השטח.
- 11.4 - קביעת הסדרי תנועה וחניה.

12. באור סימני התשריט

- 12.1 - קו כחול עבה - גבול תכנית זו.
- 12.2 - שטח צבוע אפור מותחם באדום - אתר תחנת תדלוק.
- 12.3 - שטח צבוע ירוק - שטח ציבורי פתוח.
- 12.4 - שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים - אזור חקלאי.
- 12.5 - שטח צבוע חום בהיר - דרך מאושרת.
- 12.6 - שטח צבוע אדום - הרחבת דרך.
- 12.7 - שטח מטוייט באדום - דרך מוצעת לביטול.
- 12.8 - מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך - מספר הדרך.
- 12.9 - מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך - מרווח קדמי במטרים.
- 12.10 - מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך - רוחב הדרך במטרים.
- 12.11 - קו ירוק דק - גבול חלקה רשומה.
- 12.12 - קו ירוק דק מקוטע - גבול חלקה רשומה המוצע לביטול.
- 12.13 - מספר מוקף בעיגול ירוק - מספר חלקה רשומה.
- 12.14 - קו אדום דק מקוטע - קו בנין.
- 12.15 - קו אדום דק מקוטע עם נקודות - קו חשמל מתח נמוך עילי, קיים.

13. שימוש בקרקע

היתר לבניה או לשמוש בקרקע או בבנין בתחום תכנית זו ינתן רק בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 14 להלן לגבי כל אזור.

14. תכליות

- 14.1 -אתר תחנת תדלוק - תחנת תדלוק מדרגה ג' (כמוגדר בסעיף 3 לתמא/18, נוסח התשמ"ו-1986), לרבות כל המבנים והמיתקנים המותרים על-פי תמא/18. ראה גם סעיף 21 להלן.
- 14.2 -דרך - מעבר ציבורי לכלי-רכב ולהולכי-רגל בו לא תותר בניה פרט למיתקנים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת-ברזל ולרבות "מיתקני תשתית" (כמוגדר בסעיף האמור) ופיתוח גבני.
- 14.3 -שטח ציבורי פתוח - שטח לגינון ולריצוף בו לא תותר בניה. בשטח זה תותר התקנת ריהוט רחוב ומיתקני תאורה.
- 14.4 -אזור חקלאי - שטח לעיבוד חקלאי בו לא תותר בניה פרט למיתקן "מקורות" להספקת מים, הקיים בתחום חלקה 69 (גוש 10109).

15. איחוד וחלוקה

גבולות חלקות רשומות שאינם זהים לגבולות האזוריים שנקבעו בתכנית זו, יבוטלו בהתאם למסומן בתשריט. השטחים יאוחדו ויחולקו לחלקות שכל אחת מהן תהווה שטח רצוף עם סווג אחיד, המותחם על-ידי קווי רחוב וגבולות חלקות שאינם מתבטלים. האיחוד והחלוקה שעונים אישור תשריט איחוד וחלוקה בהתאם לחוק.

16. הפקעה ורישום

- 16.1 - השטחים המיועדים על-פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- 16.2 - שטח דרך מס' 650 מיועד לרישום על-סמ מדינת ישראל.
- 16.3 - שטח דרך מס' 63 והשטח הציבורי הפתוח - מיועדים לרישום על-סמ המועצה המקומית פרדס-חנה - כרכור.

17. תכנית בינוי והסדרי תנועה

- 17.1 - תכנית הבינוי והסדרי התנועה, המהווה חלק מתכנית זו, הינה מחייבת בנושאים שלהלן:
- 17.1.1 - מיקום תחנת התדלוק.
 - 17.1.2 - הסדרי כניסה ויציאה של אתר תחנת התדלוק.
 - 17.1.3 - הסדרי כניסה ויציאה של תחנת התדלוק.
 - 17.1.4 - איתור המבנים והשימושים.
- ראה גם סעיף 21 להלן.

- 17.2 - הוצאת היתר לבינוי ולפיתוח השטח הכלול בתכנית זו תותנה באישור תכנית בינוי והסדרי תנועה על-ידי מע"ץ, משרד התחבורה והועדה המקומית. במסגרת תכנית הבינוי יובטח כי מגוון השרותים באתר יהווה מכלול אחד עם קשרי נגישות נוחים ושטחים פתוחים משותפים, אשר יוכל להשתלב בצורה נאותה בפיתוח עתידי של השטחים הגובלים בו. תכנית בינוי והסדרי תנועה תערך בקנה-מידה 1:250 ותכלול: תאור העמדת בנינים, גבהים, שימושים, גישות לבנינים, הסדרי תנועה וחניה, הסדרי טעינה ופריקה, מיתקנים לאצירת אשפה, שטחי גינון, שטחי ריצוף, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית וגדרות.

18. עיצוב ארכיטקטוני של בנינים

- 18.1 - בבקשה להיתר בניה יובטח עיצוב ארכיטקטוני מגובש של כל מרכיבי הבינוי באתר. כל בקשה לתוספת בניה תבחן, בין השאר, באופן השתלבותה בכל מרכיבי עיצוב האתר.
- 18.2 - בבקשה להיתר בניה יתוארו כל חזיתות האתר, ויובטח עיצוב חזיתות ומרווחים שיהלמו השתלבות עם פיתוח עתידי של השטחים הגובלים באתר, המצויים מחוץ לתחום תכנית זו.
- 18.3 - בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר, גוונים ופרטי בנין יחודיים של החזיתות והגגות.
- 18.4 - בבקשה להיתר בניה יתוארו פתרונות עיצוביים להתקנת צנרת ומכונות על חזיתות המבנים ובמרווחים, בהתאם לשימושים המבוקשים.
- 18.5 - התקנת שלטי פרסומת תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי של החזיתות שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.

19. תנאי בניה (באתר תחנת תדלוק)

- 19.1 - גובה המבנים לא יעלה על 2 קומות; עד 8 מ' למבנה עם גג שטוח ועד 9 מ' למבנה עם גג משופע (מדוד מפני הקרקע הטבעית עד החלק הגבוה של המבנה).
- 19.2 - תותר הקמת אלמנט עיצובי שיתנסא מעל לגובה המבנים, לציון תחנת התדלוק ולהדגשתה, באישור הועדה המקומית.
- 19.3 - שטחי הבניה בכל הקומות לא יעלו על השטחים המפורטים להלן:
משרד תחנת תדלוק - 100 מ"ר
גג משאבות תדלוק - 400 מ"ר
מזנון - 50 מ"ר
מיכלי דלק תת-קרקעיים - 150 מ"ר
מנהרת רחיצת מכוניות - 120 מ"ר
שרותי אחזקת רכב - 450 מ"ר
מסעדה - 450 מ"ר

שטחי הבניה יכללו שטחים ל"מטרה עיקרית" ו"שטחי שרות"; יימדדו ויחושבו לפי הוראות תקנות התכנון והבניה (חיסוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

- 19.4 - מרווח בניה לאורך גבולות האתר יהיה בהתאם למסומן בתשריט ולא יפחת מ-5 מ'.

- 19.5 - לשרות האמור בסעיף 19.4 לעיל - תותר הקמת אלמנט עיצובי, לציון תחנת התדלוק והדגשתה, בתחום המרווח הקדמי באישור הועדה המקומית.

- 19.6 - השטח שבתחום המרווחים יגונן וירוצף.

20. דרכים וחניה

- 20.1 - לא תותר גישה ברכב מדרך מס' 650 לאתר תחנת תדלוק. הגישה לאתר תחנת תדלוק תהיה מדרך מס' 63 בלבד.
- 20.2 - הוצאת היתר לבניה ולפיתוח באתר תחנת תדלוק תותנה בהסדרת צומת דרכים מס' 650 ו-63 תחילה. הסדרת הצומת תעשה בהתאם לתכניות לביצוע שיאושרו על-ידי מע"ץ ומשרד התחבורה.
- 20.3 - החניה עבור השימושים באתר תחנת תדלוק תוסדר בתחום האתר, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, ועל-פי התקן המקומות חניה המפורט בתוספת לתקנות אלו, התקף ביום הוצאת היתר בניה.

21. תנאים מיוחדים (שלב ביצוע)

- 21.1 - המסך השימוש החקלאי באתר תחנת תדלוק כולו או בחלק ממנו - לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו, ובלבד שכל בקשה לבינוי ולפיתוח חלק מסטח האתר תלווה בהתייחסות לפעילות החקלאית הסמוכה באתר.
- 21.2 - פיתוח חלק מסטח האתר לצורך תדלוק ולרחיצת מכוניות בלבד - יכול להיות שלב ראשון בפיתוח האתר. בשלב זה יותר מיקום המנהרה לרחיצת מכוניות בתחום שטח החניה המרכזי.

22. תשתיות

- 22.1 - היתר בניה יותנה בביצוע פתרון הביוב כפי שיאושר על-ידי משרד הבריאות.
- 22.2 - אישור תכנית לניקוז השטח על-ידי מהנדס הועדה המקומית יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 22.3 - הספקת מים למבנים ולמתקנים שבתחום תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של פרדס-חנה או כל מקור אחר שיאושר על-ידי משרד הבריאות.
- 22.4 - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 22.5 - מערכת קווי התקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית.
- 22.6 - לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, שיימדדו מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.
מתח נמוך - 2 מ' מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ' מתח עליון 110-150 ק"ו - 8-9 מ' - לא תותר הקמת בנין בקרבת קוי חשמל תת-קרקעיים במרחקים קטנים מ-2 מ' מציר כבל במתח גבוה, ובמרחקים קטנים מ-2.5 מ' מציר כבל במתח עליון.

23. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה וישולם כחוק.

24. חתימות וחתימות

יוזמי ומגישי תכנית זו :

גל חברה לדלק בע"מ

גל - חברה לדלק בע"מ

ישראל פוליס

עוזי פרטשניק, בעל חלקה 103/10109

ישראל פוליס
ישראל פוליס
רחוב פינסקי דוד 234, חיפה 34354

עורכת תכנית זו :

יעל פלק, אדריכלית ומתכנתת ערים

תדס הנדסה אזרחית בע"מ
רח' אלמגור 24, חיפה
טל. 04-372301 04-385166 פקס

יעוץ תחבורתי לתכנית זו :

תדס הנדסה אזרחית בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון

..... תכנית מס. **575/ש**

ל אישור הומלצה

בישיבה מס' מיום
תאריך 24/9/96

מנהל הועדה יו"ר הועדה
מנהל הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון

..... תכנית מס. **575/ש**

להפקדה הומלצה

בישיבה מס' 333 מיום 4/5/93
תאריך 24/9/96

מנהל הועדה יו"ר הועדה
מנהל הועדה

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 575/ש

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 18.6.96 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. **575/ש**

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. **4373**

מיום 26.10.95

הודעה על אישור תכנית מס. **575/ש**

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. **4456**

מיום 14.11.96