

Hadera6



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

"תכנית מפורטת מספר חד/1076 - המהווה שינוי לתכנית מס. חד/248 ה',
תחנת תדלוק סונול באזור תעשייה חדרה"

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

אישור תכנית מס. 1076/35

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9.9.98 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל תכנון 3
יו"ר הועדה המחוזית

אפריל 1998

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה

תכנית ב.ע. מס' חד/1076

הועדה המקומית בישיבתה מס' 950/0
מיום: 6/11/98 החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.

מנהלס הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה
ע"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה

הודעה על אישור תכנית מס. _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1076/35
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4647
מיום 22.5.98

מרחב תכנון מקומי חדרה

"תכנית מפורטת מספר חד/1076 - המהווה שינוי לתכנית מס. חד/248 ה', תחנת תדלוק סונול באזור תעשייה חדרה"

תקנון

1. שם וחלות
תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מספר חד/1076 - המהווה שינוי לתכנית מס. חד/248 ה' תחנת תדלוק סונול באזור תעשייה חדרה", התכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף. התשריט הוא בק.מ. 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.
2. מקום התכנית
מחוז: חיפה
נפה: חדרה
מקום: אזור תעשייה חדרה
גוש: 10014, חלק מחלקות: 36, 38
3. שטח התכנית
4,390 מ"ר במדידה גרפית ע"ג תכנית מדידה שהוכנה ע"י מודד מוסמך.
4. מסמכי התכנית
תקנון ותשריט ב-ק.מ. 1:500.
נספח בינוי ותנועה ב-ק.מ. 1:250.
5. בעלי הקרקע
י. קפלן
6. יוזמי התכנית
סונול ישראל בע"מ, רח' הבנקים 8 חיפה, טל. 04.865888.
7. עורכי התכנית
אבירם סלע אדריכלים, אדריכל מודי אבירם, חיפה רד"ק 16, טל: 04.8522049, פקס: 04.8522156
8. מטרת התכנית
שינוי יעוד קרקע מקרקע לתעשייה, לשטח המיועד לתחנת תדלוק ושירותי דרך - על פי ת.מ.א. 18 תיקון מס 2, תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק, תחנה מסוג ג'.
9. יחס לתכניות אחרות
9.1 ע"פ הנחיות ת.מ.א. 18, תיקון מס' 2.
9.2 שינוי לתכנית חד/248 ה', י.פ. 3732 מיום 7.1.90
10. באור סימני התשריט

<u>הסימון</u>	<u>פירוש הסימון</u>
קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע אפור תחום אפור	שטח לתחנת תדלוק
שטח צבוע סגול	שטח לתעשייה
קו אדום	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בנין
מספר שחור ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
מספר שחור ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
מספר אדום ברבע הצדדי של העיגול	מרווח בניה מינימלי
קו ירוק ומספר תחום בעיגול ירוק	גבול חלקה קיימת ומספרה
קו ירוק מרוסק ומספר בעיגול ירוק מרוסק	גבול חלקה ומספרה לביטול
ספרה רומית	מגרש מוצע

11. יעוד השטחים

שטח במ"ר		שטח ב- %		האיזור
קיים	מוצע	קיים	מוצע	
2200	1040	50%	24%	שטח לתעשיה
---	1160	---	26%	שטח המיועד לתחנת תדלוק
2190	2190	50%	50%	שטח דרכים מאושרות
4390	4390	100%	100%	סה"כ

12. שימושים ורשימת תכליות

- 12.1 שטח לתחנת תדלוק מסוג ג', כפוף להוראות ת.מ.א. 18 תיקון מס. 2 למשאבות דלק, מיכלי דלק, מחסן, משרדי התחנה, גג תחנת התדלוק.
- 12.2 איזור תעשיה, על פי חד/248 ה'.
- 12.3 דרכים.

13. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965, ויירשמו על שם עיריית חדרה כשהם פנויים מכל מבנה חפץ או דייר.

14. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. חלוקת משנה ואיחוד של החלקה הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- ג. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

15. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

16. הוראות הבניה

הוראות הבניה בשטח התכנית יהיו עפ"י הטבלה להלן:

האזור	תכנית קומת קרקע מכסימאלי	בניה סטח עיקרי מעל הקרקע	בניה סטחי שדות מעל הקרקע	בניה סטחי שדות תת קרקעי	סה"כ בניה	גובה בניה מירבי	מספר קומות	קוי בנין		
								קדמי	אחורי	צידי
מבנה תחנת התדלוק	30 מ"ר	110 מ"ר	10 מ"ר	- 0 -	120 מ"ר	3.0 מ'	2	כמסומן בתשריט		
גגון תחנת התדלוק	312 מ"ר	312 מ"ר	- 0 -	- 0 -	312 מ"ר	6.0 מ'	1	כמסומן בתשריט		
תעשיה	415 מ"ר	1248 מ"ר	35 מ"ר	- 0 -	1293 מ"ר	13.0 מ'	3	כמסומן בתשריט		
סה"כ	309 מ"ר	1670 מ"ר	45 מ"ר	- 0 -	1715 מ"ר					

הערה:

מתקני הדלק הנתן קרקעיים לא יהיו כפופים להוראות תכנית זו אלא לתקנות רשוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז - 1976 (ק.ת. 3602).

17. היתרי בניה

- א. ינתנו על פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.
ב. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט מתקני מזוג אויר וקולטי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג על פי תכנית.
ג. לא תותר התקנת מזגני חלון, תנאי לבקשת היתר בניה יהיה תאור מפורט ומחייב של מתקני מזוג אויר מרכזיים או מפוצלים במסתור על הגג.
ד. גישה לנכים - בבקשה להיתר יציגו המבקשים את כל הסידורים שנעשו עבור נכים ומוגבלים כנדרש בחוק.

18. חיבור התחנה לכביש

- חיבור תחנת התדלוק לכביש ייעשה בתאום עם הרשות המקומית, על פי נספח התחבורה המאושר.

19. חניה

- חניה עבור השימושים באתר לשרותי דרך תוסדר בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 והשינויים החלים בהם מעת לעת.

20. פיתוח המגרש

- על יוזמי התכנית ו/או חוכריה ו/או בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, מסלעות, שתילה וכו'.

21. סלילת דרכים

- יוזמי התכנית ו/או חוכריה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בתכנית. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הנקוז למי גשם ושתילה.

22. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.6 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 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 ותת-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 ותת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.
ד. המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח המילוי או פתח אורור או מרכז משאבת דלק יהיה כדלקמן:
רשת מתח נמוך - 5 מטרים
רשת מתח גבוה 22 ק"ו - 9 מטרים
ה. שינויים במערכות החשמל שהעתקן ידרש עקב בצוע התכנית יבוצעו חשבון יוזמי התכנית ובתאום מוקדם עם חברת חשמל.

23. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה לשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/
מרחב מוגן בהתאם לתקן ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע
לשביעת רצונו של יועץ הג"א.

24. שרותים

א. פתרון סילוק האשפה באישור מהנדס העיריה.
ב. אספקת המים תעשה מהרשת המקומית.
ג. הידרנטים יותקנו בשטח התחנה על פי דרישות מכבי-אש.

25. ניקוז

נקוז מי גשם בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הועדה.

26. ביוב

מערכת הביוב תחובר למערכת הביוב העירונית.

27. איכות הסביבה

א. בתכנית להיתר תכלול תכנית פיתוח שתכלול את העמדת המבנים, המבנים
ותכליתם. חניה תפעולית, נגישות, מקום וסוג הכלים לאצירת פסולת
מוצקה, ניקוז, סימון מפריד שומן, סימון מערכת הביוב והתחברות
למערכת כללית
ב. הבקשה להיתר בניה תכלול את האמצעים המתוכננים למניעת זיהום מי- תהום
ומטרדים סביבתיים אחרים, ותוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה
ולמשרד הבריאות.

חתימות:

[Handwritten signature]

בעלי הקרקע:
מר קפלן

~~סוכנות~~
יוזם התכנית:
סונול ישראל בע"מ

אבירם-סלע אדריכלים
רח' רד"ק 16, חיפה 35024
טל. 04-8522156, פקס. 04-8522049

עורכי התכנית:
אבירם סלע אדריכלים