



מחוז חיפה

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

1167/37 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 24.10.01 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מספר : חד / 1167

שינוי לתכנית מס' חד / 450 מופקדת ותכנית מס' חד / 33 מאושרת

תכנית מפורטת לתחנת תדלוק - "דור - חדרה"

1167/37 הודעה על אישור תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5054

מיום 14.2.01

1167/37 הודעה על הפקדת תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5012

מיום 16.8.01

הוראות התכנית:

נובמבר 2001

המקומית לתכנון ו...

חדרה

תכנית ב.ע. מס' חד / 1167

הועדה המקומית בישיבתה מס' 99010

החליטה להמ

להעיל

סה"כ 9 דפים : דף 1 מתוך 9

י"ר הועדה המחוזית
לתכנון ולבניהי"ר המקומית
חדרה

מבוא ועקרונות התכנון :

תכנית זו מציעה להקים תחנת תדלוק מדרגה א' על אחד מהכבישים הראשיים ביותר במבואותיה המזרחיים של חדרה.

עקב מיקומו של המגרש על דרך צה"ל המשמשת כציר ראשי מהווה תחנת דלק מענה טבעי לצורך וביקוש השוק .

בחלקה זו בוצעה בעבר הפקעה חלקית.

1. שם התכנית : תכנית לתחנת תדלוק - "דור - חדרה" מס' חד / 1167
שינוי לתכנית מופקדת מס' חד / 450 ותכנית מס' חד / 33
2. מקום התכנית :
המחוז : מחוז חיפה.
הנפה : חדרה.
מרחב תכנון מקומי : חדרה.
העיר : חדרה.
גבולות האתר : האתר גובל בצפון מערב עם רח' צה"ל מדרום מערב עם רח' שמואל מוהליבר ומדרום מזרח עם חלקות חקלאיות.
3. גושים וחלקות : גוש : 10027 חלקה : 71 (חלק), 77 (חלק), 1 (חלק).
4. גבולות התכנית : כמסומן בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. מסמכי התכנית : התכנית כוללת : - 9 דפי הוראות .
- גיליון אחד של תשריט בקנה מידה של 1:500.
- נספח בינוי ותנועה מנחה בקנה מידה של 1:250.
- נספח תכנית ביוב בקנה מידה של 1:250.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
6. יוזם התכנית : חב' קונספציה השקעות ונכסים בע"מ.
רח' ריבל 7, תל אביב מיקוד 67778, טל' : 03-6875880.
פקס : 03-6875884.
7. עורך התכנית : א. פוגל, א. שהם - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
רח' מיטב 6, תל-אביב מיקוד 67898, טל' : 03-5619253.
פקס : 03-5619269.
8. בעל הקרקע : לקריץ בנימין, מס' ת.ז. 999499.
רח' העלייה השניה 11, חדרה, טל' : 06-6221445.
9. שטח התכנית : 4.398 דונם.

10. מטרות התכנית :

10.1 פיתוח השטח לתחנת תדלוק בהתאם להוראות התכליות והשימושים המוגדרים בתכנית זו.

10.2 שינוי יעוד קרקע משטח המוכרז כחקלאי לשטח לתחנת תדלוק מדרגה א'.

10.3 קביעת הוראות בניה.

11. כפיפות התכנית :

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית חד/ 450 מופקדת, פרסום מתאריך 6.9.82, ילקוט פרסומים מס' 2846 ולתכנית מס' חד/ 33 מנדטורית, אשר פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 1210 מיום 16.7.42. במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו לתכנית המתאר יקבעו ההוראות שבתכנית זו.

12. תכליות ושימושים :

12.1 תחנת תדלוק :

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור תחום אדום הוא שטח לתחנת תדלוק ובו יותר השימושים הבאים :

12.1.1 מבנה לתחנת דלק ומתקני תדלוק ושירותי דרך. תחנת הדלק תהיה מדרגה א' ויותר בה שימושים המותרים בלבד עפ"י תמ"א 18 שינוי מס' 2 וחוק משק הדלק.

12.1.2 שטח הבניה לצורך בית אוכל, חנות, משרדים, מחסנים לשירות התחנה יסתכמו ב- 70 מ"ר עפ"י הקבוע בתמ"א 18 / שינוי מס' 2.

12.1.3 התקנת מיכלי דלק תת קרקעיים.

12.2 דרכים : השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחים של דרכים קיימות או דרכים קיימות להרחבה.

13. ביאור סימוני המקרא :

- 13.1 קו ירוק רציף מסמן גבול חלקה.
- 13.2 השטח הצבוע פסים ירוק לבן לסירוגין מסמן אזור לשימוש חקלאי.
- 13.3 השטח הצבוע בצבע תכלת מסמן אזור לשימוש מגורים מסוג מעון ב'.
- 13.4 השטח הצבוע באפור תחום אדום מסמן אזור לתחנת תדלוק.
- 13.5 השטח הצבוע בצבע אדום מסמן דרך מוצעת.
- 13.6 השטח הצבוע בצבע חום מסמן דרך קיימת.
- 13.7 השטח הצבוע בצבע אפור תחום סגול מסמן שימושי אחסנה ושירותי מסחר לפי תכ' חד/ 808.
- 13.8 השטח הצבוע בצבע ירוק מסמן שטח ציבורי פתוח.
- 13.9 קוים מרוסקים בצבע צהוב מסמנים מבנה להריסה.
- 13.10 קו מקוטע בצבע אדום מסמן קו בנין.
- 13.11 סימון עיגול ומספר בתוכו בצבע ירוק מסמן מס' חלקה קיים.
- 13.12 סימון עיגול מקוטע בתוכו מספר בצבע ירוק מסמן מס' חלקה לביטול.
- 13.13 סימון עיגול בצבע שחור ובתוכו מספר מסמן מס' מגרש מוצע.
- 13.14 סימון רוזטה מסמן בחלקו העליון מספר הדרך, בחלקו התחתון רוחב הדרך, ובחלקים הצדדיים קו בנין.
- 13.15 קו כחול רציף מסמן גבול תכנית.
- 13.16 קו רציף עם משולשים קטנים בצבע שחור לאורך הקו מסמן גבול גוש.

14. תנועה וחנייה :

תהיה כמסומן בתשריט ולפי נספח הסדרי התנועה והחניה.

15. תקן חנייה :

מספר מקומות החניה בתחום המגרש יקבע עפ"י תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

16. הוראות הבניה :

- 16.1 היתרי הבניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לפי נספח הבינוי הכולל שיאושר על ידה.
- 16.2 ביצוע התשתיות (ביוב, מים, חשמל, ניקוז אשפה), יהיה לפי הוראות הועדה המקומית.
- 16.3 תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה בקנה מידה של 1:250.

16.4 פירוט הוראות הבניה :

- 16.4.1 שטח הבניה לצורך בית אוכל, חנות, משרדים, מחסנים לשירות התחנה יסתכמו ב- 70 מ"ר עפ"י הקבוע בתמ"א 18 / שינוי מס' 2.
- 16.4.2 שטח עבור קירוי מעל איי תדלוק יהיו בהתאם להוראות תמ"א 18 / שינוי מס' 2 עד 300 מ"ר.
- 16.4.3 גובה הקירוי לא יעלה על 6.5 מ', וגובה המבנה לא יעלה על 4.5 מ'.

17. קווי בנין :

- קווי הבניין לצדדים ולאחור יהיו 4 מ'.
- קו בנין קדמי 5.0 מ'.
- כל הבנייה תהיה בתוך קווי הבניין.

18. איכות הסביבה :

18.1 שימושים מותרים :

בתחום התכניות יותרו השימושים המפורטים בסעיף 12 לעיל ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירה על הוראות ודיני איכות הסביבה.

- 18.2 הבקשה להיתר בניה תכלול את האמצעים המתוכננים למניעת זיהום מי תהום ומטרדים סביבתיים אחרים. הבקשה תוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- לאור רגישות האזור לזיהום מי תהום יהיה רשאי המשרד לאיכות הסביבה לדרוש אמצעים מחמירים למניעת זיהום מי תהום.

18.3 הוראות כלליות :

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים :

18.3.1 ניקוז ותיעול :

השתלבות במערכת הניקוז תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

18.3.2 שפכים :

18.3.2.1 פתרון למערכת יהיה באמצעות חיבור למערכת הקיימת העירונית.

18.3.2.2 תנאי להיתר בניה יהיה חיבור המתחם לרשת הביוב העירונית ע"פ תכנית ביוב המאושרת בנספח המצורף לתכנית זו.

18.3.3 פסולת :

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

18.3.4 איכות אויר :

תידרש התקנת האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

18.3.5 מים :

יש לספק מים בכמות ובלחץ המספיקים לפעילות תחתית תדלוק. יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזר לאזור לחץ מים מופחת (מז"ח) בראש מערכת אספקת מים.

18.3.6 חשמל :

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן 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.

סוג קו החשמל :

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווירים
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 עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאורך הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת על חשבון היזמים ובתיאום עם חברת חשמל.

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.

א. 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.

ב. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

19. היטל השבחה :

היטל השבחה יחול על תכנית זאת בהתאם לחוק.

20. הפקעה :

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, יופקעו וירשמו כחוק.

21. תכנית לצורכי רישום :

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום. לאחר אישור הרשות המוסמכת תועבר התכנית לרישום בספרי האחווה. תנאי לביצוע היתר בניה יהיה אישור תכנית לצורכי רישום.

22. לוח אזורים :

אזור	צבע וסימון בתשריט	מס' המגרש	שטח המגרש (במ"ר)	שימושי קרקע	גובה מרבי	מס' קומות	שטח בניה	
							מבנה הותחנה (במ"ר)	קירוי איי תדלוק (במ"ר)
תחנת תדלוק ושירותי דרך	אפור תחום סגול	1	3,200	כמפורט בסעיף 12	6.5 מ' לקירוי 4.5 מ' למבנה	1	70	300

קונספציה השקעות ונכסים בע"מ

היוזם :

23. חתימות :

המתכנן :

א. פוגל, א. שהם
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' מיטב 6, חי' מנח: 5619253

בעלי הקרקע :

הועדה המקומית :

הועדה המחוזית :

24. תאריך : נובמבר 2001