

ג' אית לוי



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

מועצה אזורית מנשה

תכנית מפורטת מס' מ/ 269 א'

שינוי לתכנית מפורטת משה/30

מרכז מסחר ושירותי דרך - צומת נרבתא

פרק א': התכנית

1. שם וחלות התכנית:

תכנית מפורטת מ/ 269 א': מרכז מסחר ושירותי דרך - צומת נרבתא, להלן: 'התכנית'.
תחולת התכנית: בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה, להלן 'התשריט'.

2. המקום:

ממזרח לצומת נרבתא, נ.צ.מ. 202150/706400.

3. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש: 10089 חלקי חלקות: 17, 18, 19, 20.

4. גבול התכנית:

כמותחם בקו כחול בתשריט.

5. מסמכי התכנית:

1. תקנון הכולל 10 עמודים.
2. התשריט בקנ"מ 1:2,500 ו- 1:500 המצורף לתכנית זאת, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. נספח בינוי עקרוני בקנ"מ 1:500 המצורף לתכנית זאת- מסמך מנחה המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
4. נספח תנועה בקנ"מ 1:250 המצורף לתכנית זאת- מסמך מנחה המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. נספח שימור המצורף לתכנית זאת - מסמך מחייב המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. חוות דעת הידרולוגית-סביבתית המצורפת לתכנית זו - מסמך מנחה המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
7. נספח ביוט וניקוז המצורף לתכנית זו - מסמך מנחה המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

6. שטח התכנית:

12.68 דונם במדידה ממוחשבת.

7. בעלי הקרקע:

אוכמנית האגודה הכלכלית למענית בע"מ מס' 570041384, קבוץ מענית, ד.נ.מנשה 37855. טל.: 6375111-04.

8. יוזם ומגיש התכנית:

קבוץ מענית, ד.נ. מנשה 37855. טל.: 6375111 - 04.

מנהלת תכנון: אירית גיל - תכנון ערים, השומרים 2, קרית טבעון 36000. טל: 9837751-04, פקס: 9533841-04.

9. עורך התכנית:

איריס ענבר-אדריכלית, א.ענבר-אדריכלות ובינוי ערים. שקד, ד.נ. מנשה 37862. טלפקס: 6350019 - 04.

10. מטרת התכנית:

התכנית מייעדת אזור לפיתוח מרכז מסחר ושירותי דרך ולשימור מבנים היסטוריים. התכנית כוללת:

10.1 שינוי ייעוד מאזור חקלאי לשטח פרטי פתוח, לדרך מוצעת (גישה), לתחנת תידלוק ולמסחר ושירותי דרך.

- 10.2 איחוד וחלוקה של חלקות בהסכמת בעלי הקרקע.
 10.3 שימור מבנים.
 10.4 קביעת הוראות לביצוע התכנית, קביעת הנחיות למתן היתרי בניה.
 10.5 קביעת הוראות וזכויות בניה, הסדרי תנועה ותנאים להיתר ולפיתוח.

11. יחס לתכניות אחרות:

התכנית נכללת בשטח חקלאי / נוף כפרי פתוח בתמ"מ 6 המופקדת, ובמרקם שמור משולב בתמ"א 35. התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' משח/30. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית ובין הוראות תכניות קודמות - יקבע האמור בתכנית זו.

פרק ב' : שטחים וסימונים בתשריט

12. טבלת שטחים לפי ייעודים (חישוב השטחים במדידה ממוחשבת):

מצב מוצע		מצב קיים		סימון בתשריט	האיזור
%-ב	בדונם	%-ב	בדונם		
		81.15	10.29 (1)	פסים אלכסוניים בצבע ירוק	אזור חקלאי
12.78	1.62			ירוק תחום ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
10.65	1.35			אפור תחום אדום	תחנת תידלוק
49.76	6.31			פסים אלכסוניים אדום ואפור לסרוגין	מסחר ושירותי דרך
18.85	2.39	18.85	2.39	בצבע חום	דרך קיימת/מאושרת
7.96	1.01			בצבע אדום	דרך מוצעת / הרחבת דרך
100.0	12.68	100.0	12.68	סה"כ שטח	

(1) מבנים קיימים בהיתר בשטח כ-485 מ"ר.

13. סימונים נוספים בתשריט:

מגורים	בצבע כתום
שטח למוסד ציבורי	בצבע כתום תחום חום כהה
שטח למבני ציבור	בצבע חום תחום חום כהה
שטח ספורט	בצבע ירוק תחום חום כהה
בית עלמין	בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים מוצלבים בירוק
נחל	בצבע תכלת
המוביל הארצי	בצבע אפור
חנייה	בצבע חום בהיר עם קווים אלכסוניים מוצלבים באדום
שביל	בצבע ירוק כהה
מבנה / עץ לשימור	קו סגול בהיר עבה מקוטע או עץ בצבע סגול
מבנה לשימור לטיפול מיוחד	קו סגול עבה מקוטע
מבנה להריסה	קו צהוב עבה
גבול התכנית	קו כחול עבה.
גבול תכנית מאושרת / מוצעת	קו כחול מקוטע.
גבול ומספר גוש	קו בצבע שחור עם משולשים משני צידיו לסירוגין ומספר בשחור.
גבול ומספר חלקה רשומה	קו רציף ומספר מוקף בעיגול בצבע ירוק.
גבול ומספר חלקה רשומה לביטול	קו מקוטע ומספר בצבע ירוק.
גבול ומספר מגרש מוצע	קו ומספר תלת ספרתי בצבע שחור מוקף אליפסה
קו חשמל	קו מקוטע ומנוקד לסרוגין בצבע אדום
קו בניין מוצע	קו מקוטע בצבע אדום
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של עיגול בדרך.
מרווח קדמי- קו בניין מגבול רצועת הדרך	מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך (במ').
רוחב התוואי	מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך (במ').

14. כללי:

לא יישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
כל שינוי בתכליות ו/או כל שימוש במבנים שלא בהתאם ליעוד ולשימוש שנקבעו בתכנית זו (סעיף 15 להלן) - יהוו סטייה ניכרת כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה.

15. התכליות לפי אזורים:

15.01 תחנת תידלוק

שימוש עיקרי: תחנת תידלוק דרגה ב' לפי תמ"א 18 על עידכונה - כולל אספקת דלק לתידלוק כלי רכב בכל משקל, אספקת דלק למטרה שאינה תידלוק כלי רכב, אספקת גפ"מ לתידלוק כלי רכב (בתנאי השלמת סעיפים 19 (12) ו- 26.6 (ג) להלן), הקמת מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן, שירותים סניטריים, מחסן ומשרד.
לא יותרו שירותי רכב כהגדרתם בתמ"א 18(4) סעיפים 6.3 (ו) ו- 6.4 (א).

כחלק בלתי נפרד מתחנת התידלוק יותרו שימושים של דרכים פנימיות, מגרשי חנייה, כיכרות, שבילים, מצללות ומעברים מקורים, מערכות תשתית עליות ותת קרקעיות, ומתקני אשפה.
מבנה מנדטורי קיים (לשימור) באיזור זה בשטח כ- 130 מ"ר - יאושר במיקומו הנוכחי, והרחבתו תבוצע בהתאם לקווי בניין מוצעים, ובכפוף להוראות שימור המבנים (סעיף 18 להלן), לתכנית שימור (סעיף 19 להלן) ולטבלת זכויות (סעיף 16 להלן).

על גבי קירות מבנה משטרה מערבי בתחום אזור מסחר ושירותי דרך, במקום פתוח לציבור, תמוקם תצוגה המתעדת את המבנים ואת גילגוליו ההיסטוריים השונים של האתר. חומר הרקע לתצוגה יהיה תיק התיעוד המושלם לאתר. מיקום התצוגה ופרטיה ישולבו בהיתר הבנייה לתחנת התידלוק ו/או למבנים המסחריים.

15.02 מסחר ושירותי דרך

שימוש עיקרי: שירותי דרך כולל בתי אוכל, מסחר (בשטח עיקרי מירבי של 250 מ"ר), תחנות מידע ושירותים לנוסעים בדרך .

כמו כן מיועד האיזור לדרכים פנימיות ולמגרשי חנייה, לכיכרות, לשבילים, למצללות ולמעברים מקורים למתקני ספורט ומשחק, למערכות תשתית עליות ותת קרקעיות, למתקני אשפה.
מבנים מנדטוריים קיימים באיזור זה יאושרו במיקומם הנוכחי, והרחבותיהם תבוצענה בהתאם לקווי בניין מוצעים, ובכפוף להוראות שימור המבנים (סעיף 18 להלן), לתכנית שימור (סעיף 19 להלן) ולטבלת זכויות (סעיף 16 להלן).
פרוט מבנים קיימים (לשימור): מבנה משטרה (מערבי) בשטח כ- 240 מ"ר ; מבנה מזרחי בשטח כ- 120 מ"ר.
על גבי קירות מבנה משטרה מערבי, במקום פתוח לציבור, תמוקם תצוגה המתעדת את המבנים ואת גילגוליו ההיסטוריים השונים של האתר. חומר הרקע לתצוגה יהיה תיק התיעוד המושלם לאתר. מיקום התצוגה ופרטיה ישולבו בהיתר הבנייה לתחנת התידלוק ו/או למבנים המסחריים.

15.03 שטח פרטי פתוח

מיועד למשטחי גיבון ולנטיעות, לשבילים להולכי רגל, למערכות תשתית תת-קרקעיות ולתעלות ניקוז.
בשטח פרטי פתוח אשר בתחום קו הבניין מדרג מס' 574 תאסר כל בנייה ו/או חנייה.

15.04 דרכים וחניות

תשמשה לדרכים לרכב, לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, לשבילי הולכי רגל, לשטחים מרוצפים, לטיילות, לשבילי אופניים, לנטיעות, לחנייה לרכב, לרחבות, לתחנות אוטובוסים ומזנויות, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.

16. טבלת זכויות והגבלות הבנייה:

גובה בנייה מירבי (3)	שטח בנייה מירבי (מ"ר) (כולל שטח בני קיים) (2)					קווי בניין (מ') (1)			גודל מגרש מיזערי	שם האיזור (שימושים עיקריים)
	סה"כ לבנייה	תכנית קרקע	שטחי שירות (4)	שימושים עיקריים	מעל מפלס הכניסה (2)	קדמי	צדדי	אחורי		
6 מ'	1 קומה	160	160	15	+ 115 שטח שירותים סניטריים	+ 130 שטח שירותים סניטריים	לפי תשריט			תחנת תידלוק
מבנה מערבי: 12 מ' לגג שטוח; 14 מ' לגג משופע	3 ק' מעל הכניסה;	1,220	1,100	335	885	1,220	לפי תשריט			מסחר ושירותי דרך
מבנה מזרחי: 5 מ' לגג שטוח; 5.5 מ' לגג משופע	1 ק' מעל הכניסה									

16.1 הנחיות כלליות לטבלת זכויות והגבלות בנייה (סעיף 16) :

- (1) מבנים קיימים יאושרו במיקומם הנוכחי.
 - גדרות, קירות תומכים, מסלעות וקירות הפרדה יותרו בקו בנין 0 לכל הכיוונים, ובכל תחום המגרש.
 - לא תוקמנה גדרות בין מגרשים 201 ו- 202 – להבטחת תיפקוד משולב תנועתי של המתחם.
 - מותר להקים ביתן אשפה / מבנה לגרטור / מתקן תשתית בקו 0 קדמי וצדדי.
 - תותר הקמת גג לקרוי איי משאבות דלק, מיכלים תת-קרקעיים ומתקני דלק עד גבול מגרש.
- (2) שטחי הבנייה המצויינים בטבלה כוללים שטח מבנים קיימים: כ- 490 מ"ר.
 - תותר הרחבת מבנים קיימים בין היתר לצורך פתרון מיגון (שטחי שירות) ובטיחות בהתאם לדרישות החוק והרשויות, ולהצללה.
 - הבנייה תותר בהתאם לנספח תנועה ולנספח בינוי לתכנית. ניתן לכלול במבנה אחד מספר שימושים.
 - שטח שירותים סניטריים בגודל נדרש לפי כל דין במגרש 201 לתחנת תידלוק - יתווסף לשטח המצויין בטבלה (בהתאם לסעיף 6.3(ה) לתמ"א 18 (4)).
 - שטח גג לעמדות תידלוק יוקם בתחום מגרש 201 בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה, ואינו נכלל בשטחי הבנייה בהתאם לסעיף 14.2 לתמ"א 18 (4) . שטח מירבי לגג – 500 מ"ר.
- (3) גובה בנייה מירבי יימדד כמרחק האנכי בין מפלס פני קרקע טבעית במפגשה עם המבנה לבין מפלס עליון של גגו. גובה בנייה מירבי אינו כולל מתקנים מעל גובה פני גג בתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל הגובה המירבי. כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה. מבנה משטרה מערבי קיים מאושר בגובהו הנוכחי כולל אפשרות קרוי גג עליון בכפוף להוראות שימור.
- (4) שטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישובי שטחים), כולל: מבואות מקורות, חדרי מדרגות, אחסנה, חנייה מקורה, מתקנים טכניים והנדסיים, ממ"מ.

17. הוראות כלליות לעיצוב אדריכלי:

- 17.01 גובה הבניינים בכל שטח התכנית לא יעלה על המפורט בטבלת זכויות והגבלות בנייה. בניין הנבנה בשלבים, יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- 17.02 בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם, פיתרונות נגישות למבנה, חנייה, סילוק אשפה ועיצוב גדרות.
- 17.03 חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח - פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס שליכט אקרילי או מינרלי מגוון (מותז או בגמר חלק). גימור מבנים קיימים יאושר במתכונתו הנוכחית. גימור איזור שטחי השירות יהיה כדוגמת המבנה העיקרי.
- סככות חנייה נפרדות ומצללות תותרנה מחומרים קלים אולם בגימור עמיד באישור הוועדה.
- 17.04 מתקני מזג אוויר ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה.
- 17.05 גגונים בחזיתות יבוצעו בצבע נייטרלי בכפוף לתכנית שימור.
- 17.06 גגות רעפים במבנים לשימור יהיו מרעפים ישנים בשימוש משני או מרעפים מיושנים הזחים להם במראיהם.
- 17.07 בתחום התכנית ניתן להציב שלטי פרסומת, בתנאי שמיקומם וגדלם ישולבו בבקשה להיתר בנייה ולא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי. שילוט מסחרי על גבי המבנים יוצנע ויוצמד לקיר המבנים. על גבי מבנים לשימור ולשימור ולטיפול מיוחד לא יהיה שילוט מואר עם תאורה פנימית, ושילוט חדש במבנים אלו יואר בתאורה חיצונית.
- 17.08 שימור המבנים יכלול, בין השאר, הסרת שילוט ואלמנטים זרים אשר אינם משתלבים במתחם, בשימורו ובסביבתו.

18. הוראות שימור:

1. הגדרות

- 1.1 "מבנה לשימור" – מבנה הקיים במתחם ומצויין בתשריט בקו תוחם סגול בהיר ומילוי מנוקד.
- 1.2 "מבנה לשימור לטיפול מיוחד" – מבנה הקיים במתחם ומצויין בתשריט בקו תוחם סגול כהה ומילוי מנוקד.
- 1.3 "מתחם לשימור" – מתחם הכולל מבנים, צמחיה ואלמנטים אחרים בעלי חשיבות ואיכויות המצדיקות שימור.
- 1.4 "תיק תיעוד" – מכלול ההנחיות למתכנן המבנים ו/או המתחם המתייחסות להיבטי השימור של המיזם.
- 1.4.1 תיק התיעוד יזכר ע"י אדריכל בעל נסיון בנושא שימור.
- 1.4.2 תיק התיעוד יכלול את המרכיבים הבאים:

א. סקר ותיעוד

- תיעוד מצב קיים של המבנים והמתחם: מדידה, שרטוט ותיעוד צילומי של המבנים: חזיתות, חתכים, ותכניות, וכן תכנית מגרש כולל מבני עזר, גדרות, גינות, צמחיה וכו', כולל סקירת מצבם ההנדסי של המבנים.
- תיעוד היסטורי של המבנים והמתחם: איסוף חומר היסטורי מצולם ו/או אחר לגבי התפתחות המבנים והמתחם לאורך השנים, מההיבט הפיזי וההיסטורי.

ב. מסקנות והמלצות שימור

- ניתוח והצגת הסיבות לשימור המבנים והמתחם.
- הגדרות מדוייקות לעבודות השיחזור במבנים לשימור, כולל פירוק והריסה של תוספות מאוחרות הפוגמות

באופיים המקורי ובאיכותם, שיחזור חלקים מקוריים ע"י מוצרים זהים למקור ככל האפשר, כולל חלונות, דלתות, תריסים, סורגים, שערים וכיו"ב.

- הנחיות לתוספות בנייה למבנים לשימור, ולאופן השתלבותם בבניה החדשה.
- הנחיות לפיתוח השטח באופן שישתלב במרכיבי פיתוח וצומח לשימור.

19. תנאים למתן היתרי בנייה:

1. לא ינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.
2. הגשת תכנית לשימור על ידי אדריכל שימור, תוך הגדרת המאפיינים הייחודיים לכל מבנה ולמתחם כולו. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית הינו שילובן בהיתר של כל דרישות השימור המופיעות בכל מסמכי התכנית לרבות השלמת תיק התיעוד בהתאם לסעיף 3 להלן.
3. תנאים למתן היתר לעניין שימור מבנים:
 - 3.1 לא תותר הריסת מבנה לשימור.
 - 3.2 יוכן תיק תיעוד למתחם, עפ"י הגדרתו בסעיף 1.4 לסעיף 18 הוראות שימור. תיק התיעוד יהווה חלק ממסמכי ההגשה להיתר בנייה.
 - 3.3 בקשה להיתר בנייה תכלול, בנוסף למתחייב בחוק, את כל הוראות תיק התיעוד - הן לגבי המבנים לשימור והן לגבי הבנייה החדשה. תיק התיעוד והבקשה להיתר יאושרו על ידי וועדת השימור של הוועדה המקומית אשר תוודא את שילוב כל הנחיות השימור הנדרשות בתיק התיעוד ובהיתר הבנייה, או בהעדר וועדה כאמור – על ידי יועץ שימור מטעם הוועדה המקומית שיהיה בעל ידע ונסיון בתחום זה.
 - 3.4 גמר ביצוע עבודות השימור והשיחזור במתחם ובמבנים לשימור הכלולים בו יהווה תנאי למתן טופס 4 למבנים החדשים.
 - 3.5 הסרת שילוט ואלמנטים זרים אשר אינם משתלבים במתחם, בשימורו ובסביבתו.
4. אישור תשריט איחוד וחלוקה, ותרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה למעבר לציבור לצמיתות בין המגרשים 201 ו- 202.
5. הפעלת מט"ש עירון המחודש, והתחברות בפועל של מערכת הביוב למט"ש זה.
6. אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
7. שמירת מרחק מרצועת המוביל הארצי שבקרבת המתחם.
8. במגרש לתחנת תידלוק - נקיטת אמצעים למניעת סכנת זיהום מי תהום ומניעת מפגעים תברואתיים וסביבתיים, והשלמת הדרישות המפורטות בסעיף 26 - הנחיות סביבתיות.
9. הבטחת ניקוז השטח תאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית ועל פי עקרונות תכנון משמר נגר. תוכן תכנית ניקוז אשר תכלול פירוט מערך הניקוז ומתקני קדם הטיפול של איזור תחנת התידלוק שתחובר למערכת הניקוז, לרבות חיבור הגגות במרזבים אל מערכת הניקוז האזורית, ובאישור הרשויות המוסמכות.
10. הסדרת הצומת וקבלת אישור מע"צ לחיבור אליה.
11. היתר בנייה לתחנת תידלוק יוצא בתנאי אישור משרד התחבורה.
12. היתר בנייה לתחנת תידלוק בגפ"מ יוצא בתנאי הגשת הבקשה על ידי ספק גז מורשה.

20. הפקעה ורישום לצרכי ציבור:

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור (ובכלל זה דרכים) - יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 (פרק ח') לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, ויירשמו על שם הרשות המקומית, למעט שטח דרך איזורית 574 (דרך מוצעת

21. הוראות לתשריטי חלוקה:

יוכן תשריט איחוד וחלוקה כחוק ע"י מודד מוסמך, תואם תכנית זו.

22. דרכים:

לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך – אלא לאחר קבלת האישורים הנדרשים מהגורמים המתאימים.

23. חנייה:

החנייה תהיה בתחומי המגרשים, בהתאם לתקן החנייה התקף. מערכת הדרכים, הגישות החיצוניות והפנימיות, וכן מקומות החנייה - יהיו משותפים לשני המגרשים, ויעוגנו ברישום זיקות הנאה בהתאם לתכנית בינוי למתחם.

24. תשתיות:

כל מערכות התשתיות בתחום התכנית כולל חשמל, מים, ביוב, תקשורת וטל"כ תבוצענה על ידי יוזמי התכנית באישור הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית. תכנית הביוב תתוכנן ותבוצע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית. תכנון הפיתוח של המגרשים יכלול אמצעים לשימור ולהחדרת מי נגר. תשתיות חשמל ותקשורת חדשות יהיו כולן תת-קרקעיות. החיבורים החדשים ו/או המחודשים למבנים יהיו תת-קרקעיים. כל התשתיות יוכנו או ישופרו בהתאם לתכנית פיתוח כחלק מתכנית בינוי לביצוע לכל האתר. חיבורי התשתיות הציבוריים, למעט קווי חשמל מתח גבוה קיימים המסומנים בתשריט, יהיו תת קרקעיים ויועברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גיבון וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי. לא תותר הקמת מבנה תחנת השנאה נפרד אלא בשילוב עם מבנים אחרים בלבד.

25. פסולת:

שיטת איסוף האשפה תהיה עפ"י דרישות מהנדס הרשות המקומית.

26. הנחיות סביבתיות לצימצום / למניעת השלכות סביבתיות במגרש לתחנת תידלוק:

תחנת התידלוק תבוצע בהתאם לתקנות הדלק (מניעת זיהום מדלקים) 1997. מיכלי הדלק יוקמו בחלק המזרחי של התחנה והנגר העילי יוסט מהמוביל הארצי.

26.1 שפכים:

כללי:

- א. יישמר עיקרון הפרדת הזרמים. זרם ממקור "תהליכי" לא יחובר לזרם ממקור סניטרי אלא רק אחרי תהליך קדם טיפול המביא אותו לרמה הנדרשת, בהתאם לאיכויות המפורטות בחוק העזר לדוגמא התשנ"ב 1981.
- ב. תישמר הפרדה מלאה בין נגר מי גשם (מערכת הניקוז) למערכת הביוב. נגר מים שמקורם בגשם (מי נגר, ניקוז גגות, חצרות וכו') לא יוזרמו למערכת הביוב אלא ינוקזו באמצעות מערכת הניקוז הציבורית.
- ג. כל פעילות של טיפול ברכב תתבצע במשטחי הטיפעול בעסק בלבד.
- ג. משטחי הטיפעול:
 - יהיו מקורים – למעט מנפקות הסולר העצמאיות.
 - יופרדו משאר שטחי תחנת התידלוק באמצעות תעלות ניקוז לתשטיפים.

- ייבנו בשיפועים המובילים את התשטיפים אל מפריד שמן או לתעלות ניקוז לתשטיפים.
- ד. תשטיפים ממשטחי הטיפעול בתחנת התידלוק ינוקזו ישירות אל מפריד שמן או לתעלות ניקוז לתשטיפים מכוסות שבכות. תעלות הניקוז יוביו את התשטיפים אל מפריד השמן.
- ה. אין למהול את השפכים או להגדיל את צריכת המים על מנת להקטין את ריכוז המזהמים בשפכים.
- ו. אחת לשנה יערך דיגום מורכב יומי לשפכים בנקודת החיבור למערכת הביוב הציבורית. תוצאותיו תישמרנה בעסק לתקופה מיזערית של שלוש שנים.
- המדדים לבדיקה : כלל מוצקים מרחפים, שמן מינרלי, שמן כללי, עופרת, ניקל, כרום ומוליבדן.
- ז. מפריד השמן שיותקן יעמוד בתקן האירופאי DIN 1999 או תקן EN 858 או כל מפריד שמן אחר המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- ח. ניקוי המפריד יבוצע בתדירות של אחת לחצי שנה לפחות או בהתאם להוראות היצרן.
- ט. מפריד השמן יהיה תקין בכל עת ויתוחזק על פי הוראות היצרן. תישמרנה בעסק קבלות על הטיפולים.
- י. שפכים סניטריים ותשטיפים מתחנת התידלוק יוזרמו למט"ש עין שמר לאחר טיפול.

26.2 ניקוז:

- א. נגר עילי מגגות תחנת התידלוק יופנה למערכת הניקוז האזורית.
- ב. הנגר העילי יוסט אל מחוץ לרצועת המגן של מוביל המים הארצי.
- ג. מי תשטיפים ממשטחי הטיפעול ינוקזו לעבר מתקני קדם טיפול לפני חיבורם למערכת הניקוז האזורית באישור ובתיאום עם רשויות איכות הסביבה.
- ד. נגר עילי ונגר גגות לא ינוקזו בזרימה חופשית לעבר משטחי הטיפעול ו/או משטחים אחרים בתחנת התידלוק אלא ישירות למערכת הניקוז האזורית ו/או לשטחי החדרה וחילחול ייעודיים.

26.3 מניעת זיהום מי תהום :

- א. כל משטחי העבודה ייאטמו בחומר אטום ועמיד בפני פחמימיני דלק ושמונים לרבות בין אבני שפה. משטח תחנת התידלוק והמשטח המשמש את המיכליות לצורך תידלוק המיכלים הטמונים ייבנו מבטון אטום לפחמימינים (בטון מזוין ב-300) בעובי מיזערי של 20 ס"מ ובתוכם תהיינה שתי רשתות פלדה מרותכות. המשטח העליון יבוצע בציפוי קורדור אשר אטום ועמיד בפני דלקים. תפרי התפשטות ייאטמו בחומרים מאושרים.
- ב. יינקטו האמצעים הנדרשים להבטיח עמידה בתקנות המים (מניעת זיהום מים ממתכות וממזהמים אחרים) התשס"א 2000.
- ג. מיכלים תת-קרקעיים טמונים יבוצעו במיכול מישני בהתאם לתקנות.
- ד. פתחי ההזנה והמילוי של המיכלים יהיו נתונים בשוחה אטומה בעלת ציפוי עמיד בפני פחמימינים.
- ה. מיכלי דלק טמונים יצוידו בפיאזומטר ויעברו בדיוקוטי אטימות תקופתיות.
- ו. מיכלי צובר עיליים יוצבו בתוך מאצרה תקנית (110% מנפח המיכל הגדול הנתון בתוכה) עמידה בפני החומר המאוחסן בה.

26.4 איכות אוויר - מיכלי דלק :

- א. מיכלי הדלק (בנדין) יצוידו במערכת למישוב אדים מהמיכלים למיכלית התידלוק (STAGE I).
- ב. המערכת תופעל בכל עת בה מבוצע מילוי המיכלים.
- ג. פתחי המילוי של המיכלים יהיו סגורים למעט בזמן פריקה מיכליות תידלוק או ביצוע עבודות תחזוקה.
- ד. מערכת מישוב אדים STAGE II תותקן בתחנה, לטיפול באדי הדלק הנפלטים מכלי הרכב הפרטיים בזמן תידלוק.

ה. מיכלי הדלק ימוקמו באזור המזרחי של תחנת התידלוק.

26.5 פסולת מוצקה :

א. תבוצע הפרדה במקור ומיין הפסולת בהתאם לסוגיה.

ב. אצירת הפסולת המוצקה למיחזור ולפינוי תעשה בתחומי המגרש במתקני אצירה ייעודיים ובמספר מתאים.

ג. פינוי הפסולת יבוצע על ידי קבלני פינוי מאושרים לסוגי הפסולת השונים, לאתרי פינוי המאושרים לסילוק / לטיפול בפסולות אלו.

26.6 חומרים מסוכנים :

א. תחנת התידלוק תידרש להיתר רעלים בהתאם לתקנות.

ב. איחסון דלקים בהתאם להנחיות בטיחות ועל פי מפרט חברות הדלק המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה (מיכול משני, פיזומטר וכו').

ג. תנאי להפעלת מתקן תידלוק בגפ"מ – מתן היתר הפעלה מאגף פיקוח ובטיחות גז- משרד התשתיות הלאומיות.

26.7 אקוסטיקה :

מפלס הרעש בגבול המגרש לתחנת תידלוק יהיה כמתחייב בתקנות למבנה תעשייה באיזור ששימושי הקרקע בו הם לתעשייה או למלאכה – מבנה ה'.

27. מיקלוט וכיבוי אש:

לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו פתרון מיגון בהתאם לתקנות פיקוד העורף.

לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיגון בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פיקוד העורף.

אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה – על פי דרישות החוק.

28. מבנים להריסה:

הריסת המבנים ו/או חלקי המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, תהווה תנאי לאישור היתר בנייה ראשון בתחום התכנית.

פרק ה': הגבלות בנייה

29. הגבלות בנייה מתחת או בקרבת קווי חשמל:

לא ינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה 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.

על המתכנן לתאם עם חברת החשמל לגבי רשת החשמל.

מרחק מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של מבנה	סוג קו חשמל
2.0m	רשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5m	רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0m	קו מתח גבוה עד 33kv
11.0m	קו מתח עליון עד 160kv (עם שדות עד 300 מ')

30. הגבלות בנייה לאורך כבלים:

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המפורט מטה:

סוג הכבל	מרחק מיזערי מהחלק הקרוב ביותר של מבנה
מתח נמוך עד 1000v	0.5m
מתח גבוה עד 33kv	1.0m
מתח עליון עד 160kv	3.0m

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל.

31. קווי שירות עיליים ותת קרקעיים:

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך.

קווי השרותים העירוניים יעברו, במידת האפשר, בתוך התוואי של הדרכים. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין – יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.

32. היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה כחוק.

33. תחולה:

תחולתה של תכנית זו תהיה מתאריך אישורה בהתאם לחוק.

ה ת י מ ו ת

א.א.א. א.א.א.
א.א.א. א.א.א.
 מס' תגולה 4-004138-87

א.א.א. א.א.א.
ק.י.ב.ו.ץ מענית אגש"ח
 570003020

א.א.א. א.א.א.
א.א.א. א.א.א.
 מוקד ד.ג. משה עלקס: 06-633000

מחוז חיפה

מועצה איזורית מנשה

תכנית מפורטת מס' מ' / 269 א'

מרכז מסחר ושירותי דרך - צומת נרבתא

נספח ביוב וניקוז

עורך נספח הביוב והניקוז : ת.ל.מ. מהנדסים (ג.ש.) בע"מ
רח' היוזמה 2, טירת הכרמל 39032
טל': 04-8509595 פקס. 04-8509596

נספח ב' - ביו

1. פללי

שטח התכנית נמצא דרומית לקיבוץ מענית, מזרחית לשער מנשה ודרך 574. השטחים הכלולים בתכנית הם בגוש 10089, חלקים מחלקות: 17, 18, 19, 20. שטח התכנית 12.68 דונם המיועדים לפיתוח מרכז מסחר שירותי דרך. השיפוע הכללי של השטח הוא מכיוון צפון מזרח לדרום מערב בין הגבהים 53.5 + עד 49.0 + בחיבור של כביש כניסה לכביש 574.

2. מערכות ביו מוצעות

מערכת הביו המוצעת תהיה מערכת גרביטציונית מצינורות פי.וי.סי "SN-8" לביוב ושוחות טרומיות חרושתיות עם אטמים מסוג "איטוביב" ו"אטופלט" או ש"י להבטחת אטימות מוחלטת של המערכות.

מערכת הביו המוצעת למרכז שירותי דרך מ/ 269 א' תחובר למערכת הקיימת של קיבוץ מענית העוברת בסמוך לשטח התוכנית. המערכת הקיימת של הקיבוץ מזרימה את שפכי המצעות המאסף הדרומי למאסף חריש, המוביל את שפכי למתקן טיפול הקיים בעין שמר. בימים האלו מסתיימות עבודות הביצוע של המטי"ש החדש במקום הקיים, שייתן מענה לכמויות השפכים האיזוריים לשנת 2025.

תפוקת שפכים ממרכז שירותי דרך היא מזערית עקב השטח הקטן, כך שלמעשה לא תהיה תוספת משמעותית למאספים הקיימים והיא תהיה כדלקמן:

שפיעה סגולית לדונם	2.0 מ"ק/דונם ליום
שפיעת שפכים שנתית	9,300 מ"ק לשנה
שפיעת שפכים יומית	26 מ"ק ליום
שפיעת שפכים שעתית מקסימלית	כ - 3 מק"ש

יודגש שבמידה ותוכן במרכז שירותי דרך מסעדה עם מטבח, ולא מזנונים עם שירותי קיטרינג, יופרזו שפכי המטבח מהשפכים הסניטריים כך שהחיבור שלהם למערכת הביו יהיה לאחר הטיפול במפריד שומן, והנושא יבוא לידי ביטוי בתכניות מפורטות, שתוגשנה לצורך בקשה לקבלת היתר בניה.

נספח ניקוז

1. כללי

שטח התכנית מ/ 269 א' המוצעת היא 12.68 דונם המיועדים לפיתוח מרכז מסחר ושירותי דרך שבו קיימים היום מספר מבנים בהיתר. השטח נמצא צמוד לכביש 574 בצומת נרבתא, הגבהים נעים בין 53.5 + בצפון - מזרח עד 49.0 + בדרום מערב כך שהשיפוע הכללי הוא כ- 3.5% לכיוון הכביש - כיוון מערב.

מצב מוצע		מצב קיים		האזור
בדונם	ב - %	בדונם	ב - %	
		10.29 *	81.15	אזור חקלאי
12.78	1.62			שטח פרטי פתוח
10.65	1.35			תחנת תדלוק
49.76	6.31			שירותי דרך
18.85	2.39	2.39	18.85	דרך קיימת/מאושרת
7.96	1.01			דרך מוצעת/הרחבת דרך
100.0	12.68	12.68	100.0	סה"כ שטח

(*) מבנים קיימים בהיתר בשטח כ- 485 מ"ר.

2. מערכת הניקוז המוצעת

מערכת ניקוז הקיימת בשטח נשענת על מבנה הקרקע הטבעי שמאפשר זרימות נגר חופשיות לכיוון תעלת ניקוז קיימת לאורך הכביש 574. נדגיש כי גם הנגר המתוכנן יפונה לתעלה המזרחית של הכביש ולא לכיוון המוביל הארצי, אשר עובר בצד המערבי של כביש 574. לפי התכנית המוצעת עם שינוי יעודי הקרקע (מקרקע חקלאי כ - 80% כיום ודרך קיימת כ - 20%) לשירותי דרך הכוללים הרחבת הכביש הפנימי החניונים והמבנים לסה"כ כ - 80% מהשטח וכ - 20% שטח פרטי פתוח של גינון נטיעות וכו', כך שכמויות הנגר מהשטח יגדלו.

לפי הנתונים של השטח (ראה טבלת שטחים) ונתוני הגשם של תחנת גן שומרון הוכנו החישובים לכמויות הנגר משטח התכנית, כאשר שיטות החישוב- השיטה הרציונלית, המבוססת על הקשר בין הנגר העילי מאגן היקוות, איפיון השטח ועוצמת הגשם באיזור:

$$Q = C \times I \times A$$

כאשר:

Q - הספיקה המקסימלית של הנגר העילי (מק"ש)

C - מקדם הנגר העילי (איפיון השטח)

I* - עוצמת סופת התכן (מ"מ לשעה)

A - שטח אגן ההיקוות (דונם)

* חישוב עוצמת הגשם ייעשה לתקופת חזרה של אחת ל- 5 שנים.

לפי יעודי הקרקע שבתכנית מקדמי הנגר העילי שנשתמש בהם לחישוב ספיקות הם:

לשטחים ירוקים וקרקע חקלאי - 0.25

לכבישים, חניונים וגגות המבנים - 0.9

סה"כ ספיקת התכן המרבית המתוכננת.

$$Q = 387 \approx 400 \text{ מק"ש}$$

עקב שטחם הקטן של המגרשים, הספיקה המירבית המתוכננת תגדל רק בכ- 200 מק"ש לעומת הספיקה הנוכחית, כך שלא תהיה השפעה ניכרת על הזרימות שמגיעות לתעלת הניקוז כיום.

לפי עקרונות התכנון משמר נגר נתן להקטין את הספיקות הנ"ל ולנצל את מי הגשם ע"י הקטנת מקדמי הנגר והחדרת מי נגר בקרקע תוך כדי שימוש באמצעים כגון: מיתון שיפועי פיתוח, ביצוע ריצוף מיוחד באיזור החניונים, התקנת בורות חילחול וכו'. החלטות בנושא תתקבלנה בשלב תכנון מפורט ועל סמך ההנחיות מפורשות של יועץ קרקע.

יודגש שבאיזור תחנת תדלוק, במיוחד איזור המשאבות, תבוצע מערכת ניקוז נפרדת שתחובר למערכת ניקוז המרכזית לאחר הטיפול במפריד דלקים ושומנים שיותקן לצורך כך מיד לאחר רשתות הקליטה של מי גשם ואו שטיפה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מגשה אלונה

תכנית ב. ע. מס' א/269/א

הומלץ להפקדה

נישיכה מס' 110 כיום 1/4/05

אורנרטי

יושב ראש הועדה _____
מהנדס הועדה _____

הודעה על הפקדת תכנית מס. א/269/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5777

מיום 20/2/02

הודעה על אישור תכנית מס. א/269/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5866

מיום 18.11.08

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

אישור תכנית מס. א/269/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 30.1.08 לאשר את התכנית

א

יו"ר הועדה המחוזית

מאיר שטרנה
שר הפנים