

1

16.5.05

1008274

מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז ירושלים  
 נתקבל ביום  
 16-05-2005  
 תיק מס' \_\_\_\_\_  
 נרשם במס' \_\_\_\_\_  
 לטיפול

לשכת התכנון והמחוזית  
 משרד הפנים מחוז הדרום  
 29.12.2004  
 נתקבל

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים מחוז הדרום  
 22.02.2005

נתקבל מחוז דרום

**הועדה המקומית לתכנון ובניה "שקמים"**

תכנית מקומית מספר: 2047/מק/6  
 תכנית חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.  
 המהווה שינוי לתכנית מתאר מספר: 2/183/03/6

התקבל  
 22-12-2004  
 "סיאמ" גליל

תחנת תדלוק - מושב מנוחה.

הוראות התכנית

ועדה מקומית שקמים  
 אשור תכנית מס' 2047/מק/6  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 266 ביום 12.10.2004  
 \_\_\_\_\_  
 הממונה על המחוז  
 \_\_\_\_\_  
 ת.ה. הועדה

1. כללי:

1.01 מחוז: דרום.

1.02 נפה: אשקלון

1.03 מועצה אזורית: לכיש - מושב מנוחה.

1.04 מרחב תכנון מקומי: שקמים.

1.05 מקום: כביש 353 בכניסה הדרומית למושב מנוחה.

1.06 בתכנית כלולים השטחים לפי הפרוט הבא:

גוש	חלקה
1700	11, (חלק)

1.07 שטח התכנית: 2.4 דונם.

1.08 מגיש התכנית: אגודת "מושב מנוחה" ע"י כונס הנכסים עו"ד לכנר שמואל

רח' תובל 5 ת"א טל: 03-6235000

1.09 בעל הקרקע: מדינת ישראל, ממ"י מחוז ירושלים.

1.10 המתכנן: אדריכל אבי חניקיס ההגנה 6 רעננה טל: 09-7414391.

1.11 המודד: רמי בן-חיים משה לוי 14 רשל"צ טל: 03-9613720.

2. שם התכנית:

שם התכנית: תכנית מקומית מספר: 6/מק/2047 - איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, והיא

מהווה שינוי לתכנית מס' 2/183/03/6.

התכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א' (10), לחוק התכנון והבניה.

**3. מסמכי התכנית:**

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :

א. תשריט בק.נ.מ 1:500 (להלן התשריט).

ב. 8 דפי הוראות התכנית (לחלן התקנון).

ג. נספח בינוי ותנועה לשלב א' ולשלב ב', הנחייב מבחינת כניסות ויציאות.

**4. יחס לתכניות אחרות:**

התכנית מהווה שינוי לתכנית 2/183/03/6 בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות מאושרות אחרות, תהיינה

הוראות תכנית זו עדיפות.

**5. מטרת התכנית:**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת תחנת תדלוק ושרותי רכב ע"י שינויים בייעוד הקרקע, קביעת

הנחיות זכויות ומגבלות בניה.

**6. תכליות ושימושים:**

6.01 אזור לתחנת דלק ושרותי דרך: ישמש להקמת תחנת תדלוק מסוג א' עפ"י תמ"א 18.

התחנה חייבת לספק בנוסף לדלק ושמן מנוע, שרותי מים

למצנן ואוויר לצמיגים.

7. מערכות תשתית:

7.01 . הנחיות כלליות לתשתית: כל מערכות התשתית כולל מים ביוב חשמל ניקוז ותקשורת, יבוצעו

עפ"י הנחיות הרשות המקומית, ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

7.02 אסורה בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל קיימים:

לא ינתן היתר בניה לבנין אם חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'.	3.5 מ'.
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'.	6 מ'.
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ'.
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 מ'.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא, רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/ מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

7.03 א. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:

3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל ותת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ב. המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח מילוי או פתח איורור או מרכז משאבת הדלק יהיו כדלקמן:

ברשת מתח נמוך - 5 מ'

ברשת מתח גבוה - 9 מ'.

7.04 אספקת מים - תכניות המים תתואמנה ותאושרנה ע"י משרד הבריאות ותתחברנה למערכת המים של מושב מנוחה, בראש מערכת אספקת המים לתחנת התדלוק יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת.

7.05 ביוב- תוכניות הביוב תתואמנה ותאושרנה ע"י משרד הבריאות והביוב יתחבר למערכת הביוב של מושב מנוחה לאחר טיפול קדם, לא יאושרו פתרונות אחרים.

#### 8. חניה:

תקן החניה: החניה תהייה בתחום המגרש עפ"י התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

#### 9. תנאים להוצאת היתר בניה:

9.01 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

9.02 אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.

9.03 אישור תכנית הביוב ע"י משרד הבריאות, ביצועה יהיה תנאי לקבלת טופס 4.

9.04 אישור תכנית תנועה בצומת תחנת התדלוק הכוללת גיאומטריה סימון ותמרור ע"י

משרד המפקח על התעבורה במשרד התחבורה ובאישור מע"צ.

9.05 תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה עפ"י תכנית המאושרת

כנדרש בסעיף 9.04 דלעיל, וכן ביצוע בפועל של תאורת צומת תחנת התדלוק עפ"י

סעיף 9.10, הכל על חשבון יזם התכנית ובפיקוח מע"צ מחוז דרום.

- 9.06 היתרי בניה ינתנו לאחר תאום עם המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו עפ"י המפורט בסעיף 10.03.
- 9.07 אישור השרות ההידרולוגי.
- 9.08 אישור מ.ע.ץ
- 9.09 הפניות השמאליות לתחנת התדלוק וממנה יאסרו כאשר מספר כלי הרכב יעלה על 4000 כלי רכב בשני הכיוונים ביום, עלות תכנון וביצוע המפרדה למניעת הפניות השמאליות אל תחנת התדלוק וממנה יבוצעו, בהתאם לנספח תנועה שלב ב' של תוכנית זו, על חשבון היזם בכפוף לפיקוח ואישור מע"צ.
- 9.10 אישור תכנית תאורה לצומת תחנת התדלוק ע"י האגף המתאים במע"צ.

10. איכות הסביבה:

- 10.01 השימושים המותרים יחוייבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איה"ס בנושא מפגעים סביבתיים.
- 10.02 ידרשו פתרונות להתקנת האמצעים שיבטיחו הפעלה וניטור למניעת דליפות מזהמים לקרקע.
- 10.03 טרם הוצאת היתר הבניה יוגש לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות מסמך שיכלול פירוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום קרקע ומים:
- ביוב: הגשת פתרון לטיפול בשפכים סניטריים (חיבור למערכת קיימת או הקמת מתקן עצמאי בתחנת התדלוק).
- איטום: פירוט המבנים והשטחים המוצעים לאיטום, דרכי וחומרי האיטום.
- ניקוז: האמצעים שיותקנו למניעת חדירה למערכת הניקוז הטבעית של תשטיפי שמנים ודלקים.
- פסולת: פתרונות לאצירה ולסילוק פסולת, עפ"י סוגי הפסולת השונים בתחנה.
- זיהום אויר: המצעים למניעת זיהום אויר.

**ניטור:** המצעים המוצעים לניטור דליפות דלקים שמנים ותשטיפים לקרקע ולמערכת

המים.

**הזות:** עקרונות הגיון של התחנה.

**11. הפקעה:**

11.01. מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

**12. רישום וחלוקה:**

12.01. יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה, ע"י ועל חשבון מגיש התכנית.

**13. טבלת הוראות בניה ושימושי קרקע:**

קווי בנין.	מסי קו/נובח מכס.	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר.				מסי מגרש	שימושים	אזור	
		סח"כ עיקר שרות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
			מגל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מגל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת
א ב ג ד ה ו ז ח ט י יא יב יג יד טו טז יז יח יט כ כא כב כג כד כה כו כז כח כט ל לא לב לג לד לה לו לז לח לט מ מא מב מג מד מה מו מז מח מט נ נא נב נג נד נה נו נז נח נט ס סא סב סג סד סה סו סז סה סט ע עא עב עג עד עה עו עז עה עט פ פא פב פג פד פה פו פז פה פט צ צא צב צג צד צה צו צז צה צט ק קא קב קג קד קה קו קז קה קט	4 מ' למבנה. 8 מ' לנגון.	47.5 * 7.5	מיכלי דלק ותת- קרקעים	40	-	1	תחנת דלק. מסחר. שרותי רכב.	תחנת דלק ושרותי דרך	

\* הערה: בנוסף יותרנו- שטח נגון תדלוק 450 מ"ר.

14 שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

15. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

16. שיפוי:

היזמים /או בעלי הזכויות בתכנית זו ישפו את מע"צ כנגד תביעות ונזקים שייגרמו בעת ובעקבות ביצוע הקמת פרויקט זה. נוסח כתב השיפוי יקבע בהסכם שיערך בין מע"צ לבין הנ"ל טרם חתימת מע"צ על תכנית להסדרי תנועה בזמן הביצוע, כפי שנדרש בסעיף 9.04 לעיל וחתימתו תהווה תנאי מוקדם להסכמת מע"צ.

17. חתימות:

מגיש התכנית: אגודת "מושב מנוחה" ע"י כונס הנכסים עו"ד לכנר שמואל.

0005629-00  
44-22861  
44-22861  
44-22861  
44-22861

חתימתנו כ"חתימת המנהל לצורכי קידום הליכי התכנון בלבד, אין בה חתימת המחלוקת או מחויבות להקנות זכות במקרקעין נשוא התכנית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים תאריך 20/12/04

בעל הקרקע: מדינת ישראל יובל ענתבי ראש ענף תכנון חקלאי מ"י - מחוז ירושלים

חתימת חנינוס אדריכל  
7.12.04

עורך התכנית: אדריכל אבי חינוקיס ההגנה 6 רעננה, טל: 09-7414391.