

יג' 10019
24.07.96

היגדה חקומית לתכנון למייה
"דרום-השרון"
18.07.1996
נתקבל

14/08/95
1022-א

רד תפני
מחוז המרכז - רמלה
01-08-1996
תקבל

נבדק וניתן לפרסם **לאשר**
החלטת הוועדה המחוזית
מיום 26.6.96
תאריך 18.7.96
מתכנן המחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

קיבוץ עינת

תכנית שינוי מתאר מס' שד/6/470

שינוי לתכנית משמ/103 (שד)

תחנת תדלוק, מסחר ושרותי דרך

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 6/470/38
התכנית מאושרת כגוף
סעיף 103 לחוק
הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הוועדה החקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
תוכנית מס' שד/6/470/38
להפקדה בשינוי מס' 103
מיום 16.3.93
יחיד ראש הוועדה
מהנדס היגדה

אלון - חברת הדלק לישראל בע"מ

רחוב יגאל אלון 76 תל-אביב

1. כללי

1.01 מיקום התכנית: צומת כביש הגישה לקיבוץ עינת וכביש - 444.

גושים:	4270	4261
חלקות:	31, 2, 1	24, 21, 20, 18

1.02 תחום התכנית:

1.03 שטח התכנית: 14.3 דונם.

1.04 יוזמי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון וקיבוץ עינת.

1.05 עורך התכנית:
זאב שטיין אדריכל ומהנדס חב' אלון
יגאל אלון 76 ת"א טל': 03-5621222
פקס: 03-5617878

1.06 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

1.07 מסמכי התכנית:
1. 5 דפי הוראות בכתב.
2. תשריט בקנ"מ 1:500.
3. נספח תנועה חניה ובינוי בקנ"מ 1:250.
כל מסמכי התוכניות מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

1.08 מטרת התכנית:
1. שינוי יעוד שטח חקלאי לשטח לתחנת תדלוק ושרותי דרך
דרגה ב' עפ"י תמ"א 18 ולשטח למסחר לש.פ.פ. ולדרך.
2. קביעת הוראות בניה.
3. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק
התכנון והבניה.

1.09 יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית משמ/103 (שד).

2. רשימת תכליות והגבלות בניה

2.01 שטח לשרותי דרך

תותר הקמת תחנת תדלוק ושרותי דרך מדרגה ב' לפי תמ"א 18 ומסעדה. אישור המסעדה מותנה באישור שינוי מס' 2 לתמ"א 18.

2.02 שטח למסחר ותיירות

מיועד לאיזור מסחרי ויותר בו שימושים כדלקמן: חנויות, סופרמרקטים, מזנונים, מסעדות, משרדים, מרכז מידע למבקרים, מוזיאון, חניה וכל המתקנים והשרותים הנדרשים להפעלתם.

2.03 שטח פרטי פתוח

שטחים לגינות, משחקים, מעברים וחנויות.

3. הוראות בניה

גובה בניה מקס'	מס' קומות	סה"כ לכל הקומות	תכסית קרקע מירבית	זכויות בניה לקומה			קוי בניה	גודל המגרש	יעוד השטח
				שטחי שרות	שמושים עיקריים	סה"כ			
6.5	1	26%	26%	10%	16%	26%	4 מ' צידי 5 מ' קדמי 4 אחורי	4.2 דונם	תחנת תדלוק ושרותי רכב
10	2	70%	70%	5%	65%	70%	4 מ' צידי 5 מ' קדמי 4 מ' אחורי	1.3 דונם	מסחר

- הערות:
1. מיכלים תת-קרקעיים לא יהיו כפופים להוראות קווי הבנין ולחישוב אחוזי הבניה.
 2. בשטחי השרות לתחנת התדלוק כלולים: גג התחנה, ממ"ד ומחסנים.
 3. בשטחי השרות לשטח המסחרי כלולים: מחסנים, חדרי מדרגות, ממ"ד.
 4. השטחים מחושבים משטח המגרש.

4 היתרי בניה

- 4.01 הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תהה בסמכות הועדה המקומית. לא ינתן היתר בניה, אלא אם מהנדס הועדה המקומית אשר תוכנית פיתוח לאותו השטח. תוכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, סידורי אשפה מיתקנים, שבילים וגינות התוכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. הועדה תהא רשאית להוציא היתרי בניה על פי השלבים בסעיף 7 להלן ובכפוף לתוכנית פיתוח מאושרת. היתר בניה למסעדה יוצא רק לאחר אישור שינוי מספר 2 לתמ"א/18.

4.02 קוי חשמל

א. לא יינתן היתר בניה לבנין אם חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל 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 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'

הערה:

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

- ב. 1. 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.
2. המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח מלוי או פתח אורור או מרכז משאבת הדלק יהיו כדלקמן:
ברשת מתח נמוך - 5 מ'
ברשת מתח גבוה - 9 מ'

4.03 חניה

הסדרי תנועה וחניה:

1. הסדרי תנועה בשלב היתרי בניה יהיו באישור משרד התחבורה ולא ינתן היתר בניה, אלא לאחר אישור משרד התחבורה להסדרי התנועה המפורטים.
2. מס' מקומות החניה וחשובם יקבע לפי שינויי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה. עד שהתקן הארצי ישונה, יהיה תקן החנייה על פי הצעת משרד התחבורה מ- 1994 בתחומי המגרש.

4.04 תשתיות

עבודות התשתית הנדרשות בשטח לרבות קוי ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת יבוצעו בהתאם לדרישת הועדה המקומית ורשויות התכנון השונות.

4.05 הסדרת צומת כביש 444 ודרך הגישה לקיבוץ עינת, הסדרת צומת הכניסה לתחנה ותאורה הינם תנאי להפעלת תחנת התדלוק ו/או למתן תעודת גמר למבנה המסחרי.

5. הנחיות סביבתיות

5.01 השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איה"ס - למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.

5.02 יידרשו פתרונות ברמת אמינות גבוהה להתקנת האמצעים הטובים ביותר, שיבטיחו הפעלה וניטור למניעה דליפות של מזהמים לקרקע ולמערכות מים.

5.03 שרותים נלווים, לרבות שרותים סניטריים יחויבו בפתרונות לטיפול בביוב ובפסולת, הכל תוך שמירה על איכות הסביבה וברמה נאותה של גימור וחזות נאה.

5.04 טרם הוצאת היתר בניה יוגש לבדיקת המשרד לאיה"ס מסמך סביבתי שיכלול:

א. תכנית בינוי של תחנת הדלק ובה פירוט המבנים המיכלים התת-קרקעיים המשאבות והמשטחים השונים ומתקני התשתית.

ב. פירוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום מים וקרקע:

ביוב - דרכי האיסוף, הטיפול והסילוק המוצעים. יש להתייחס למערכת הביוב המרכזית ולמתקני קדם טיפול. לא תופעל התחנה בטרם היבור למערכת הביוב המרכזית.

איטום - פירוט המבנים והשטחים המוצעים לאיטום, דרכי האיטום וסוג חומרי האיטום.

ניקוז - האמצעים שיותקנו למניעת חדירה למערכת הניקוז הטבעית של תשטיפי שמנים ודלקים מאזור המיכלים, משטחי המילוי, משאבות, מתקני רחיצה או כל מקור אחר.

פסולת - פתרונות לאצירת הפסולת, למיחזרה ולסילוקה על פי סוגי הפסולת השונים: פסולת דלקים ושמנים, פסולת ביתית, פסולת מוצקה, פסולת מסחרית וכיו"ב.

זיהום אויר - פירוט האמצעים למניעת זיהום אויר וריחות מכל מקור שהוא.

מערך ניטור - יש לפרט דרכי הניטור והאמצעים המוצעים לניטור דליפות דלקים, שמנים ותשטיפיהם לקרקע ולמערכות - מים.

גינון וחזות - פירוט עקרונות הגינון של השטח הפתוח וכן של שטחים אחרים שאינם מרוצפים.

5.05 היתר הבניה יכלול את התנאים והדרישות לשמירה על איכות הסביבה, כפי שייקבעו ע"י המשרד לאיה"ס לאחר בדיקת המסמך הנ"ל.

5.06 למפריד השמן למי נגר, מאזור פריקת הדלק, תהיה גישה חופשית לעובדי מקורות לצורך ביקורת ומעקב תקינות פעולתו.

5.07 תערך בדיקה שבועית של ריכוז ה-OIL + GREAS בקולחים, ביציאה ממפריד השמן, ותוצאותיה ירשמו בספר המעקב של המתקן.

6. הפקעות לצרכי ציבור

יבוצעו לפי סעיף 188 א' ו- ב' לחוק התכנון והבניה.

7. שלבי ביצוע

7.01 תחנת הדלק ושרותי דרך. - תוך 5 שנים ממתן תוקף לתוכנית.

7.02 מסחר. - תוך 10 שנים ממתן תוקף לתוכנית.

8. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

9. חתימות :

ד"ר שטיין
אדריכל מהנדס בנין
רשומ מס' 30268

עורך התכנית

קיבוע עמדת
רשמי

יוזם התכנית

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

10. תאריכי עדכון :

~~דו"ר הוסו
מוכני~~

משרד התכנון והבנייה
ישראל

31 יוני 1993

משרד