

10881

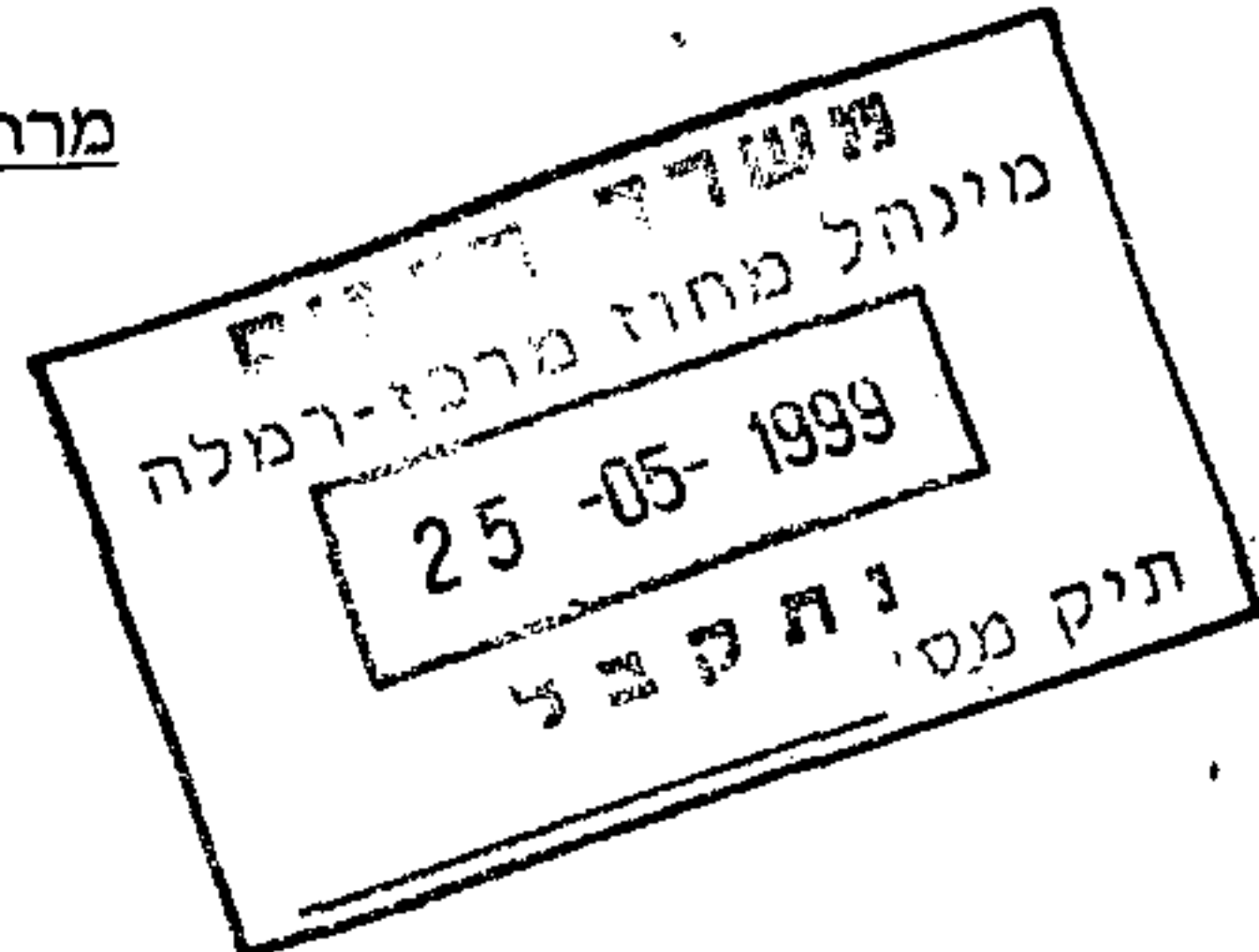
10/12/98
42087



מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי לחדים

מושב פתחיה



משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 7/27/5
התכנית מאשרת מכח
סעיף 108 לחוק
יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מפורטת מס': א/27/7

שינוי לתכנית ג/27/1

תחנת הדלק שרותי דוד

7/27/5
94112
S.10.97
[] להפקדת תכנית
[] תכנית
[] להפקדת תכנית
[X] אתן תוקף
23.5.99
יו"ר הועדה תאריך

אלון חברת הדלק לישראל בע"מ

"חוצות שפיים" קבוץ שפיים 60990

1.	כללי	
1.01	מיקום התכנית :	צומת כביש הגישה למושב פתחיה וכביש 44.
1.02	תחום התכנית :	גושים : 4740 חלקי חלקה : 11, 17
1.03	שטח התכנית :	11.02 דונם.
1.04	יזומי התכנית :	מושב פתחיה.
1.05	עורך התכנית :	זאב שטיין אדריכל ומהנדס חב' אלון "חוצות שפיים" קבוץ שפיים טל': 09-9514141 פקס: 09-9514353
1.06	בעל הקרקע :	מנהל מקרקעי ישראל.
1.07	מסמכי התכנית :	1. 6 דפי הוראות בכתב. 2. תשריט בקני"מ 1:1000. 3. נספח תנועה חניה ובינוי בקני"מ 1:500. 4. נספח פתוח ובינוי בקני"מ 1:500 מחייב מסמכי התוכניות מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
1.08	מטרת התכנית :	1. שינוי יעוד שטח חקלאי לשטח לתחנת תדלוק ושרותי דרך מדרגה ב'. 2. שנוי יעוד שטח מחקלאי לאזור מסחרי. 3. קביעת הוראות בניה.
1.09	יחס לתכניות אחרות :	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית גז/1/27. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות עדיפות הוראות תכנית זו.
2.	רשימת תכליות והגבלות בניה	
2.01	שטח לשרותי דרך	תותר הקמת תחנת תדלוק ושרותי דרך מדרגה ב' לפי תמ"א 18, כגון: מסעדה, מזנון, תחנת מידע למטיילים.
2.02	שטח פרטי פתוח	רצועה ירוקה לגינון, מתקני משחקים ונופש.

3. הוראות בניה

יעוד השטח	מס' מגרש גודל המגרש	קוי בניה	שמושים עיקריים (4)	שטחי שרות (4)	תכנית קרקע מירבית	סה"כ לכל הקומות	גובה בניה מקס'
מס' קומות	במטרים						
תחנת תדלוק	1.5 דונם מגרש מס' 2000	4 מ' צידי 5 מ' קדמי קו 0 יותר בין מגרשים 2000, 2001	450 מ"ר מתוכם: 330 מ"ר שטח גגון התחנה 120 מ"ר משרדי התחנה	30 מ"ר	480 מ"ר	480 מ"ר	2 6.5
מסחר	3.7 דונם מגרש מס' 2001	4 מ' צידי 0 מ' כניל 4 אחורי	380 מ"ר	100 מ"ר	480 מ"ר	480 מ"ר	2 6.5
שפ"פ	2.58 מגרש מס' 2003	--	--	--	--	--	--

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

4 תנאי למתן תוקף " תנאי למתן תוקף יהיה אשור משרד הבריאות לתכנית הביוב לתחנה כולל קדם טפול וחבור למערכת אזורית.

5 תנאים להיתרי בניה

5.01 הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תהא בסמכות הועדה המקומית. לא ינתן היתר בניה, אלא באשור ועדה המקומית אשר תוכנית פיתוח לאותו השטח. תוכנית הפיתוח הנ"ל תכלול:

- פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, סידורי אשפה מיתקנים, שבילים וגינון התוכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. הועדה תהא רשאית להוציא היתרי בניה על פי השלבים בסעיף 8 להלן.
- טרם הוצאת היתרי בניה יעשה תאום עם חח"י.
- פתוח שטח התחנה והתחזוקה יתבצעו ע"י היזמים, במקביל לבינוי התחנה.
- הבינוי מחייב לענין הגובה, זכויות הבניה וקוי הבנין כל סטיה מפרטי בינוי אלו תהיה סטיה נכרת. גובה המבנים ביעוד המסחרי הינם הוראה ארכיטקטונית מחייבת המשקפת את אופיו של האזור.

5.02 תנאי למתן טופס 4 - פתוח שטחי הגינון בשפ"פ וגידור סביב כל המתחם. תרשם זכות מעבר הדדית בין מגרש מסחרי לתחנת התדלוק.

5.03 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים	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 בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים 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'

5.04 חניה

הסדרי תנועה וחניה:

1. לא תופעל תחנת התידלוק לא תנתן תעודת גמר ולא יאוכלס המבנה אלא לאחר בצוע ההסדרה בפועל של צומת הכניסה עפ"י תכניות להסדרי תנועה באשור משרד התחבורה.
2. הסדרי תנועה בשלב היתרי בניה יהיו באישור משרד התחבורה ולא ינתן היתר בניה, אלא לאחר אישור משרד התחבורה להסדרי התנועה המפורטים.
3. מס' מקומות חניה, הפריקה וטעינה ועמדות האוטובוסים יהיו עפ"י תקן החניה התקף דעת הוצאת היתר הבניה.

5.05 תשתיות

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

6. הנחיות סביבתיות

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

- 6.02 יידרשו פתרונות ברמת אמינות גבוהה להתקנת האמצעים הטובים ביותר, שיבטיחו הפעלה וניטור למניעה דליפות של מזהמים לקרקע ולמערכות מים.
- 6.03 שרותים נלווים, לרבות שרותים סניטריים יחויבו בפתרונות לטיפול בביוב ובפסולת, הכל תוך שמירה על איכות הסביבה וברמה נאותה של גימור וחזות נאה.
- 6.04 טרם הוצאת היתר בניה יוגש לבדיקת המשרד לאי"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 חיבור למערכת הביוב המרכזית באשור משרד הבריאות.
- איטום** - פירוט המבנים והשטחים המוצעים לאיטום, דרכי האיטום וסוג חומרי האיטום.
- ניקוז** - האמצעים שיוקנו למניעת חדירה למערכת הניקוז הטבעית של תשטיפי שמנים ודלקים מאזור המיכלים, משטחי המילוי, משאבות, מתקני רחיצה או כל מקור אחר.
- פסולת** - פתרונות לאצירת הפסולת, למיחזור ולסילוקה על פי סוגי הפסולת השונים:
- פסולת דלקים ושמנים, פסולת ביתית, פסולת מוצקה, פסולת מסחרית וכיו"ב.
- זיהום אוויר** - פירוט האמצעים למניעת זיהום אוויר 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.
- 6.05 היתר הבניה יכלול את התנאים והדרישות לשמירה על איכות הסביבה, כפי שייקבעו ע"י המשרד לאי"ס לאחר בדיקת המסמך הנ"ל.
- 6.06 מניעת זיהום קרקע ומי תהום
- א. למכלי דלק תת קרקעיים יותקן מיכול מישני למניעת דליפות דלק לקרקע.
- ב. משטחי התחנה ואזור פריקת המכליות יבנו מחומר אטום עמיד בפני פחממנים.
- 6.07 ניטור ובקרה
- א. אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים ותשטיפים לקרקע ממיכלי הדלק וממשטחי התדלוק יותקנו בהתאם להנחיות המשרד לאי"ס.
- ב. בדיקות אטימות וטיפול בדליפות דלקים יעשו בהתאם להנחיות המפורטות בחוק (תקנות המים - מניעת זיהום מים - תחנות דלק - התשנ"ז 1997) ובתאום עם המשרד לאי"ס.

שפכים וניקוז 6.08

- א. שפכים סניטריים יפוגו למערכת הביוב המקומית.
- ב. שפכי מטבח המסעדה יפוגו למתקן הפרדת שומן טרם חיבור למערכת הביוב.
- ג. גר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יפוגו למתקן קדם טיפול להפרדת דלקים ושמיים טרם חיבורם למערכת הביוב.
- ד. לצמצום גר עילי מזוהם יש לקרות בגגונים את אזור משאבות התדלוק.

פסולת 6.09

- א. בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים תשלח למפעל מיחזור או תפוגו לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.
- ב. פסולת ביתית (אשפת המסעדה) תפונה לאתר מאושר.

הפקעות לצרכי ציבור 7.

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

שלבי ביצוע 8.

תוך 5 שנים ממתן תוקף לתוכנית.

חלוקה ורישום 9.

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

היטל השבחה - ישולם כחוק. 10.

חתימות 11.

עורך התכנית:

זאב שטיין
אדריכל ומנהל בנן
רשיון מס' 30148

יוזם התכנית:

חבלאי מתחיה
אנדרסן חקלאית בע"מ
ד.ג. טיפול סול 08-29128

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

תאריכי עדכון 12.

אלון
חברת הדלק לישראל בע"מ

אין בני התוכנית קרקעיות להבניה בהתאם לתוכנית זו. כל בני התוכנית יבנו על הקרקע המיועדת להבניה על ידי מנהל מקרקעי ישראל. כל בני התוכנית יבנו על הקרקע המיועדת להבניה על ידי מנהל מקרקעי ישראל. כל בני התוכנית יבנו על הקרקע המיועדת להבניה על ידי מנהל מקרקעי ישראל.

13 מאי 1999

מנהל מקרקעי ישראל