

4-11804

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 19-03-2000
 תיק מס' 2 תת קבל

עיריית רחובות
מחלקת מהנדס העיר
 05-03-2000
נתקבל
 תכנון בנין העיר

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מפורטת מס. רח/מק/2005/א/2 המהווה שינוי לתכנית מס. רח/2005/א

"תחנת תדלוק באיזור תעשייה עתירת מדע - רחובות"

חתימות

מנהל מחוז מרכז-רמלה
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 תיק מס' 2 תת קבל

אבירם סלע אדריכלים

חתימת המתכנן:

יעקב מזרחי

חתימת היזם :

סונול ישראל בע"מ
סונול ישראל בע"מ

סונול ישראל בע"מ

יעקב מזרחי

בעלי הקרקע :

חתימת הועדה המקומית :

ועדה מקומית רחובות
 אישור תכנית מס' 2005/א/2
 הועדה המקומית החליטה לאשר את תכנית
 בישיבה מס' 99.000.1 מיום 22.1.99
 מנהל הועדה
 יו"ר הועדה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. רח/מק/2005/א/2 המהווה שינוי לתכנית מס. רח/2005/א "תחנת תדלוק באזור תעשיה עתירת מדע - רחובות"

2. מקום:

מחוז - המרכז
 נפה - דחזבות
 מקום - אזור תעשיה עתירת ידע רחובות
 גוש - 3695, מגרש: 1013

3. שטח התכנית: 1259 מ"ר, במדידה גרפית ע"ג מפה שהוכנה ע"י מודד מוסמך.

4. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנון התכנית.
 מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בק.מ. 1:250
 מסמך ג' - נספח בינוי והסדרי תנועה, מחייב.

5. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

6. יוזם התכנית: יעקב מזרחי וחב' סונול ישראל בע"מ

7 בעלי הקרקע: יעקב מזרחי

8. עורך התכנית: אבידס סלע אדריכלים, מודי אבירס, רח' רד"ק 16, חיפה 35024, טל: 04.8522049, פקס: 04.8522156

9. מטרת התכנית:

9.1 שינוי יעוד קרקע משטח לתעשיית עתירת ידע לתחנת תדלוק, ושרותי רכב על פי ת.מ.א. 18 - תיקון מס.2, תחנה מטיפוס א'.
 9.2 קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה.

10. פרשנות: משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה, באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תיקוניהם ובתקנותיו.

11. יחס לתכניות אחרות:

11.1 הוראות ת.מ.א. 18 (נוסח התשנ"ו 1996), יחולו על תכנית זו.
 11.2 תכנית זו משנה את תכנית רח/2005/א.

12. תכליות ושימושים

12.1 תחנת תדלוק מדרגה א' עפ"י תמ"א 18 (נוסח התשנ"ו 1996), הכוללת משרדים, מחסן, שרותים, ח.עובדים, מזנון, איי תדלוק מקורים, ומיכלי דלק תת-קרקעיים.

13. זכויות ומגבלות הבניה

| מס' מגרש | האזור והתכליות | המבנה | תכנית קומת קרקע | בניה שטח עיקרי | בניה שטח שירות מעל הקרקע | בניה שטח שירות תת קרקעי | סה"כ בניה על המגרש | גובה בניה מירבי | מספר קומות | קני בנין |
|----------|-----------------------|------------|-----------------|----------------|--------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------|------------|---------------|
| | | | | | | | | | | צדדי |
| 1013 | תחנת תדלוק ושרותי דרך | מבנה התחנה | 70 מ"ר | 60 מ"ר | 10 מ"ר | 0 | 70 מ"ר | 8.0 מ' | 1 | כמסומן בתשריט |
| | | נגון ה/ת | 350 מ"ר | 350 מ"ר | --- | 0 | 350 מ"ר | 6.0 מ' | 1 | |
| סה"כ | | | 420 מ"ר | 410 מ"ר | 10 מ"ר | 0 | 520 מ"ר | | | |

13.1 מרפסת גג המבנה במפלס +3.00 מיועדת למתקנים טכניים בלבד. ע"מ לשמור על חזית חמישית, פתרון תכנוני יקבע עם מהנדס העיר.

13.2 מתקני הדלק התת-קרקעיים לא יהיו כפופים להוראות תכנית זו, ולמגבלות הבניה. אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז-1976 (ק.ת.3602).

14. תנאים מיוחדים

14.1 הבניה עפ"י תכנית בינוי, שינויים בתכנית הבינוי יותרו באישור הועדה המקומית.
14.2 תחנת התדלוק רשאית לספק דלק נוזלי מכל סוג לכל מטרה שאינה שימוש הדלק ברכב.
14.3 קירוי אזור משאבות התדלוק עפ"י תמ"א 18.
14.4 תובטח אספקת דלק גם בעת הפסקת זרם החשמל.
14.5 תנאי להיתר: תכנית פיתוח וגימור מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית על רקע תכנית מצבית טופוגרפית שתכלול את המרכיבים הבאים:

- 14.5.1 פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור גגות.
- 14.5.2 פתרון ארכיטקטוני למתקני מזוג אויר.
- 14.5.3 פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- 14.5.4 פיתוח מדרכה ושביל גובל.
- 14.5.5 פיתוח גנני, לרבות מערכות השקיה.
- 14.5.6 פתרונות חניה.
- 14.5.7 פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים צנרת מים ושעוני מים, מתקנים לצנרת מים וניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- 14.5.8 פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- 14.5.9 פתרון נאות לשילוט.
- 14.5.10 חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים.
- 14.5.11 מערכות הצנרת לסוגיה יהיו סמויים.

15. הנחיות בנושא איכות הסביבה

- 15.1 תשתיות התחנה יתוכננו על פי תקנות המים (מוניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז-1997, ובהתאם לחוק רישוי עסקים תשכ"ח-1968, תנאים מיוחדים לרשיון עסק, תחנת דלק חדשה.
- 15.2 תנאי למתן היתר בניה: הגשת פרשה טכנית הכוללת פרוט מערכות תשתית התחנה, כולל מפרט למיכלי הדלק התת-קרקעיים, כמותם, גודלם וסוג המיכול המשני שלהם, פרוט לגבי סוג וגודל מפריד הדלק. בתחנה תידרש התקנת מערכת למישוב אדי דלק "Stage 1".

16. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- 16.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 | 1.6 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) | 11.0 מ' |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) | 21.0 מ' |
- הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- 16.2 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.
- 16.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקבלת הנוחיות מחברת החשמל.
- 16.4 המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח המילוי או פתח אורור או מרכז משאבת דלק יהיה כדלקמן:
- רשת מתח נמוך - 5 מטרים
- רשת מתח גבוה 22 ק"ו - 9 מטרים
- 16.5 שינויים במערכות החשמל שהעמקן ידרש עקב בצוע התכנית יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

17. שלבי ביצוע

התכנית תתבצע בשלב אחד תוך 5 שנים מיום אישורה.

18. חניה והמתנה

- 18.1 מקומות החניה יהיו עפ"י השימושים שיבנו בהתאם להצעת תקן חניה של משרד התחבורה 1994.
- 18.2 החניה תהיה בתחום המגרש.
- 18.3 החניה למיכליות תדלוק תמוקם באופן שאין בו כדי להפריע לתנועה סדירה של הזלכי רגל וכלי רכב.
- 18.4 לא ישתמשו במקומות שנועדו לחנייה או להמתנה, בין לצרכי תדלוק ובין לצרכי המתנה, אלא למטרה זו בלבד.

19. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

20. שרותים

- 20.1 ניקוז מי גשם למערכת הניקוז העירונית.
- 20.2 אספקת המים תעשה בתאום עם העיריה.
- 20.3 תכנית הביוב תעשה בתאום עם העיריה ולפי דרישת לשכת הבריאות המחוזית.
- 20.4 הידרנטים יותקנו בשטח התכנית על פי דרישות מכבי - אש.