

12.08.01

4-12749



מרחב תכנון מקומי "שורקות"

תכנית מפורטת מס. בר/מק/246

שינוי לתכנית מש"מ/51 (בר)

המרכז

מחוז:

מושב יסודות

מקום:

גוש 3894, חלקה 20 (חלק)

גוש וחלקה:

מינהל מקרקעי ישראל
דרך פתח תקוה 88 ת"א

בעל הקרקע:

יסודות - מושב שיתופי
עמק שורק טל. 08-9417606
"אלון", חברת הדלק לישראל
חוצות שפיים, טל. 09-9514141

יוזם התכנית:

א.ורד אדריכל ומתכנן ערים
הרב קוק 1/5 הרצליה 46503
טל. 09-9566186 פקס. 09-9566185

עורך התכנית:

אוגוסט 2001

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר בר/מק/246 (להלן - התכנית) המחווה שינוי לתכנית משי"מ 51/ (בר).

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת את המסמכים כדלקמן:

- 6 דפי הוראות בכתב (להלן - תקנון התכנית)
- 1 גליון של תשריט ערוך בקני"מ 1:1000 (להלן - התשריט)
- נספח בינוי בקני"מ 1:1500 (להלן - נספח בינוי) חמנחה בלבד
- נספח תנועה ערוך בקני"מ 1:2500, 1:1500 (להלן - נספח תנועה) חמנחה בלבד.

3. גבול התכנית

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כחל בתשריט.

4. שטח התכנית

7.309 דונם.

5. מטרות התכנית

- שינוי יעוד מאיזור חקלאי לתחנת תדלוק, ע"פ תמ"א 18.
- קביעת זכויות והוראות בניה.

6. תכליות ושימושים

תחנת תדלוק - השטח תצבוע אפור ומותחם אדום, מיועד לת. דלק ויותר בו השימושים הבאים: תחנת תדלוק, משרדי תחנה, גגון תדלוק, מרחב מוגן, מחסן שמנים ושירותים.

7. סבלת זכויות ומגבלות בניה

מגבולות	שטח	מצב קיים	יעוד	מצב מוצע				גובה מקסי		קווי
				על קרקעי	תת קרקעי	תכנית	סה"כ	ק	במ'	
מ	ג	שטח	שטח	שטח	שטח	מירבית	שטח	מ	במ'	בנין
		ע"פ תכנית R-6 תותר בניה לשימוש חקלאי 15% משטח המגרש	קרקע מוצע	שטח במ"ר	שטח במ"ר	במ"ר	במ"ר	ה	במ'	ע"פ תכנית בינוי
1	4.458	איזור חקלאי	ת.דלק	תחנה 40 מ"ר גגון 450 מ"ר	-	490 מ"ר	490	1	7.0	באישור ועדה מקומית
		בניה מירבית 669 מ"ר	איזור חקלאי	179 מ"ר	-	179 מ"ר	179			

- הערות: א. גגוני התחנה נכללים בשטח העיקרי.
 ב. בשטחים העיקריים נכללים 40 מ"ר המותרים לבניה לתחנת תדלוק, ע"פ תמ"א 18.

8. הנחיות כלליות לתשתית

- א. **ביוב** – תותקן מערכת ביוב לסילוק השפכים מתחום התחנה, או כל פתרון המוסכם על היחידה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ב. **ניקוז** – הניקוז ייעשה תוך הפרדה מלאה בין תשטיפים ממשטחים העלולים להיות מזוהמים בדלק ובין נגר עילי מגגות וממיסעים.
- התשטיפים מרציפי התדלוק ומאיזור מילוי המיכלים יופנו אל מפריד מים/דלק תקני.
- ג. **מים** – אספקת המים תתואם עם חברת "מקורות" ואגף המים ברשות המקומית.
- ברזי כיבוי אש יותקנו ע"פ הנחיות מכבי אש.
- ד. **תקשורת** – ע"פ דרישות חברת "בזק".
- ה. **קירוי** – כל רציפי התדלוק יהיו מקורים.
- ו. **חשמל** – 1. לא ינתנו היתרי בניה למבנה, או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
- היתר בניה ינתן רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה כמפורט להלן:
- | | |
|---|---------|
| ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים | 2.0 מ' |
| ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים | 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' |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | 21.0 מ' |
2. לא יבנו 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.
3. המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לקו פתח מילוי או פתח אוורור או מרכז משאבת הדלק יהיו כדלקמן:
- רשת מתח נמוך – 5 מ'. במתח גבוה 22 ק"ו – 9 מ'.
- היתר בניה יינתן בכפוף לאישור חברת החשמל.

יזואל א. טה.
יו"ר הוועדה

9. תנאים למתן היתר בניה

- א. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית בינוי ותכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית. תכניות אלו יכללו פתרונות לדרכי גישה, גדרות, גינות, ריצוף, ניקוז, מסתורים למיכלי אשפה, מיקום המבנה והמשאבות וציון חומרי גמר עמידים. תכנית הפיתוח תכלול הסדרת צומת הכניסה לתחנה עם דרך הכניסה למושב.
- ב. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
- ג. לא יוצא היתר בניה ללא תכנית ביוב המאושרת ע"פ החוק.
- ד. לא יוצא טופס 4 ללא ביצוע בפועל של מערכת הביוב.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור ע"י מע"צ ומשרד התחבורה לתוכנית תנועה מפורטת הכוללת סימון ותמרור, וכן אישור תכנית גיאומטרית (גבהים, ניקוז, תאורה וכו') ע"י מע"צ.

10. תנאים למתן היתר אכלוס ותפעול (טופס 4)

- א. תנאי למתן טופס 4 הוא סיום עבודות הפיתוח בתחום התכנית.
- ב. לא יוצא טופס 4 ללא ביצוע בפועל של מערכת הביוב.
- ג. תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 יהא ביצוע בפועל של הסדרי תנועה ע"פ התכנית שיאושרו ע"י מע"צ ומשרד התחבורה וע"פ התכנית הגיאומטרית המפורטת שתאושר ע"י מע"צ, כפי שנדרש בסעיף 9 ה' לעיל, בפיקוח מע"צ.

11. הפקעות ורישום

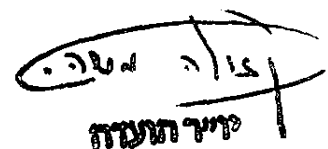
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף (188ב') לחוק התכנון והבניה יותכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כאמור לעיל יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה.

12. שלבי ביצוע

- תחנת התדלוק תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה.

13. חלוקה ורישום

- תבוצע ע"פ הוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון ה' תשכ"ה 1965.


חידוש תעודת

14. הוראות רשות העתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשימור השרידים. היה והמצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה.
- ג. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים, ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

15. הנחיות סביבתיות לתחנת דלק

א. מניעת זיהום הסביבה מדלקים

1. הקמת הפרויקט תיעשה בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים)(תחנות דלק) 1997 ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
2. התכנון יאפשר קיום תקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט)תשל"ו 1987 במלואן.

ב. פסולת מוצקה

יסומנו מיקום וסוג הכלים לאצירת פסולת מוצקה.

ג. רעש

יותקנו כל האמצעים למניעת רעש שלא יעלה על המותר על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) ה' תש"ן 1990.

ד. חזות

1. תכנית הפיתוח תכלול תכנון נאות של עבודות חפירה כולל שיקום נופי לשביעות רצון מהנדס הועדה.
2. התכנית תכלול גינון לשטחים הבלתי מרוצפים כנ"ל.

16. שיפוי מע"צ

היזמים ו/או בעלי הזכויות בתכנית זו ישפו את מע"צ כנגד תביעות ונזקים שייגרמו בעת ובעקבות ביצוע הקמת פרויקט זה.
נוסח כתב השיפוי ייקבע בהסכם שיערך בין מע"צ לבין הנ"ל טרם חתימת מע"צ על תכנית הסדרי תנועה בזמן הביצוע, כפי שנדרש בסעיף 10 לעיל וחתימתו תהווה תנאי מוקדם להסכמת מע"צ.

15/10/97
יו"ר הועדה

חתימות

מועצה אזורית
נהל-ערים

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

י"סודות
מושב שיתופי
חל-פועל
לחשיבות וקלאית בע"מ

יוזמי התכנית: מושב יסודות, אלון חברה לדלק

מ.ל.

עורך התכנית: א.אורד אדריכל ומתכנן ערים

ועדה מקומית שנקל

מספר תכנית מס' 246/מ

התעדה המקומית והחליטה להעביר את התכנית

בשיטת 200/004 ביום 19.03.01

חברת התכנון