

4514922

נבדק וניתן להפקיד/לאשר
חחלטת חועדה המקומית/משנה

מיס
תאריך
פחנדסת חועדה

משרד הפנים
מחוז מרכז
30-11-2003
נתקבל
תיק מס':

עדכון: 11.09.03

מרחב תכנון מקומי שורקות

משרד הפנים
מחוז מרכז
21-01-2004
נתקבל
תיק מס':

תכנית שינוי מפורטת מס' -בר/ מק 1/206
תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א') 10
לחוק התכנון והבניה.
שינוי לתכנית בר / 244.

- 1.המקום: 1.מחוז: 1.המרכז
- מועצה אזורית: חבל יבנה
- מיקום: קבוצת יבנה
- גוש: 958 (חלקי)
- חלקה: 11(חלק) 13 (חלק)
- 2. מסמכי התכנית: תקנון + תשריט התקנון מכיל 6 דפים.
- תשריט בק.מ 1:1250 מצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- תכנית בינוי ונספח תנועה מנחים בלבד.
- 3. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות הוראות תכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק ת.מ.א. 18, נוסח התשנ"ו - 1996 (עפ"י שינוי מס' 2)
- 4. גבול התכנית: מסומן בקו כחול בתשריט המצורף.
- 5. שטח התכנית: כ- 8.29 דונם
- 6. בעל הקרקע: מ.מ.

מע"צ - אגף תכנון מוקדם
התייחסות לתכנית זו ראה במכתבנו
מתאריך 25.09.03
מס' 1-250903-1619

הועדה המקומית לשורקות
אישור תכנית מס' גב/גין/ 1/206
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבתה מס' 2003006 מיום 7/09/03
המסמך על סיווג חשוד
יחידת העדה

7. היזום:

אלון חברת הדלק לישראל בע"מ
 חוצות קיבוץ יקום בית צרפת 60972
 טל: 09-9618600 פקס: 09-9514353
 קבוצת יבנה ד.נ. אבטח חבל יבנה טל. 08-8348325

8. עורך התכנית:

מ. ורד אדריכלים בע"מ
 מודיליאני 14 ת"א 64687
 טל: 03-6955747
 פקס: 03-6958458

9. מטרת התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מחקלאי לתחנת תדלוק בתכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א ('א') 10 לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת זכויות והוראות בניה.

10. יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו חלות הוראות תכנית בר/ 244 על כל שינוייה במידה ויש סתירה ביו הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

11. תכליות**1. שטח לתחנת תדלוק: מגרש 101.**

תותר הקמת תחנת תדלוק דרוג ב' עפ"י תמ"א 18 נוסח התשנ"ו- 1996 (עפ"י שינוי מס' 2), השימושים המותרים: הקמת מבנה למשרדי התחנה

בנוסף תותר הקמת גגונים מעל משאבות התדלוק ששטחם הכולל לא יעלה על 500.0 מ"ר.

12. טבלת שטחים:**טבלת הוראות זכויות בניה**

גובה בניה מקסימלי במ'	אחוז בניה (%) ושטח מקסימלי במ"ר					קו בניין מגבולות מגרש (קווי הבינון מצירי הדרכים ע"פי התשריט ונספח הבינון)			גודל מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	צבע תשריט	שם האזור (שימושים עיקריים)			
	סה"כ	כסוי קרקע מכסימלי	שטחי שרות (מ.מ.מ)	שימושים עיקריים	צדדי (אחורי)	צדדי (אחורי)	קדמי								
6	1	55.0 מ"ר	55.0 מ"ר	15.0 מ"ר	40.0 מ"ר	5.0	3.0	5.0	5,400	101	אפור מותחם אדום	תחנת תדלוק			
		500.0 מ"ר	500.0 מ"ר	-	500.0 מ"ר								במערב	בדרום	בצפון 8.0
		555.0 מ"ר	לגגון	גגונים	במזרח										

הערות: 1. איי המשאבות, מכלים ומתקנים תת קרקעיים, גגוני המשאבות לא יהיו כפופים להוראות קווי הבניין אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז 1976

13. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קוים עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה

ברשת מתח נמוך - 2 מ'.

ברשת מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ'.

ברשת מתח עליון 100-150 9.5 מ'.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבל זה. ואין לחפור

מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

3. המרחק האופקי המינימלי של מרכזי משאבות או פתחי מילוי ו/או אזורור של מכלי דלק מציר קווי

החשמל יהיה כדלקמן:

ממתח עליון - 25 מ' לבניין ו - 15 לסולר ונפט.

ממתח גבוה - 9 מ' מציר הקו.

ממתח נמוך - 5 מ' מציר הקו.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבל זה. ואין לחפור

מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

3. המרחק האופקי המינימלי של מרכזי משאבות או פתחי מילוי ו/או אזורור של מכלי דלק מציר קווי

החשמל יהיה כדלקמן:

ממתח עליון - 25 מ' לבניין ו - 15 לסולר ונפט.

ממתח גבוה - 9 מ' מציר הקו.

ממתח נמוך - 5 מ' מציר הקו.

14. כללי: השימושים המותרים בתחנת תדלוק יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה

בהוראות דיני איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים לרבות הוראות תמ"א 18

ותקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) - התשנ"ז, 1977.

15. מניעת זיהום קרקע ומי תהום.

- א. מכלי דלק התת קרקעיים יהיו בעלי מיכול משני למניעת דליפות דלק לקרקע.
 ב. משטחי התחנה ואזור פריקת המכליות יבנו מחומר אטום לחלחול ועמיד בפני פחמימנים.
 ג. בשלב היתר הבניה ידרשו אמצעים נוספים למניעת זיהום מקורות מים לרבות צנרת בעלת דופן כפולה, בהתאם לרגישות ההידרולוגית של האזור בו ממוקמת התחנה.

16. שפכים וניקוז:

- א. שפכים סניטריים ושפכי מפריד הדלקים יפנו למערכת ביוב מוסדרת הכוללת פתרון קצה.
 ב. שפכי מטבח המסעדה יפנו למתקן הפרדת שומן טרם חיבור למערכת הביוב.
 ג. נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יפנו למתקן קדם טיפול להפרדת דלקים ושמיים טרם חיבורם למערכת הביוב.
 ג. אזור משאבות התדלוק יקורה בגגונים לצורך צמצום נגר עילי מזוהם.

17. ניטור ובקרה:

- א. אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים ותשטיפים לקרקע ממכלי הדלק וממשטחי התדלוק, יותקנו בהתאם להנחיות המשרד / היחידה לאיה"ס.
 ב. בדיקות אטימות וטיפול בדליפות דלקים יעשו בהתאם להנחיות המפורטות בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז 1977 ובתאום עם המשרד / היחידה לאיה"ס.

18. פסולת:

- א. בוצת דלק, תוצר מפריד הדלקים תישלח למפעל מחזור או תפונה לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.
 ב. פסולת ביתית (אשפת המסעדה) תיאסף במיכל אצירה שיוצב בשטח התחנה ותפונה לאתר מאושר

19. איכות אוויר:

- יותקנו האמצעים הדרושים למניעת זיהום אוויר, כולל מערכת השבת אדי דלק בעת מילוי המכליות (STAGE 1).

20. פיתוח סביבתי:

השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים יגוננו לחזות נאה.

21. תנאים למתן התרי בניה: טרם הוצאת התרי בניה יוגשו למשרד/ היחידה לאיה"ס המסמכים הבאים:

- א. תכנית בינוי ובה פירוט גובה, מיקום וחזיתות המבנים, המכלים התת קרקעיים, המשאבות, מתקני התשתית ומשטחי החניה. התכנית תכלול פרוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום ניקוז נגר עילי ותיעול, טיפול וסילוק שפכים ופסולת, מערך ניטור ובקרה למניעת דליפות דלקים, זיהום אוויר. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.
 ב. אישור תכנית ביוב המציגה חיבור למערכת שפכים הכוללת פתרון קצה ע"י משרד הבריאות.

- ג. הנחיות לעיצוב נופי ארכיטקטוני לרבות גיטון ונטיעות בשטחים הפתוחים לטיפוח החזית הנופית של התחנה. תכנית נופית תאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית תנועה כוללת סימון ותימרוור ע"י מע"צ ומשרד התחבורה וכן אישור תכנית גיאומטרית (גבהים, ניקוז, תאורה וכו') ע"י מע"צ.

22. תנאים למתן טופס 4.

- א. לא יוצא טופס 4 אלא לאחר אישור מהנדס הוועדה המקומית על ביצוע התחנה על פי התכניות המאושרות ובהתאם להוראות המפורטות לעיל.]
- ב. אישור מהנדס הוועדה המקומית יכלול הצהרת בעל התחנה/ היזם, על התקנת כל הנדרש על פי תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז 1997 ויועבר למשרד/ היחידה לאיה"ס לצורך בקשה לרישיון עסק, טרם הפעלת התחנה.
- ג. לא ינתן טופס 4 ללא ביצוע מערכת ביוב בפועל.

23. הפקעות לצורכי ציבור:

- "מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם (ג) מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה."

24. תנועה וחניה בהתייחס לשלבי הביצוע :

1. בהתאם לתשריט מצב מוצע שלב ב' – עם הקמת המחלף, תבוטל הכניסה הקיימת ותחרש באחריות המועצה האזורית (דרך כביש מס' 4000 הקיים), ותותר כניסה דרך זרוע המחלף כמסומן בתשריט מוצע לשלב ב' ובנספחי הבינוי והתנועה לשלב ב'.
2. חניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקף בזמן הוצאת היתר בניה.
3. החניה תהיה בתחום המגרש.

25. עתיקות:

היתר הבניה יועבר לאישור אגף העתיקות.

26. היטל השבחה: היטל השבחה ישולם כחוק

חתימות:

המתכנן:

מ. ורד
אדריכלים בע"מ

מ. ורד אדריכלים בע"מ
מודיליאני 14 ת"א 64687
טל: 03-6955747
פקס: 03-6958458

הועדה המקומית "שורקות"
אישור תכנית מס' 2003/006
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבתה מס' 2003/006 ביום 7/09/07

בעל הקרקע: מ.מ.

היזם: אלון חברת הדלק לישראל בע"מ וקבוצת יבנה
חוצות קיבוץ יקום בית צרפת 60972
טל: 09-9618600 פקס: 09-9514353

אלון
שואל בע"מ

בעל הזכות בנכס: אלון חברת הדלק לישראל בע"מ וקבוצת יבנה