

654569



עדכון: 11.09.03

משרד הפנים

מחוז מרכז

3-0-11-2003

נתקבל מרחב תכנון מקומי שורקות
תיק מס':

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 והבנייה.
שינוי לתכנית בר/מ 244.

1. המיקום: 1. מחווק:

חבל יבנה מועצה אזורית:

קובוצת יבנה מיקום:

גוש: 958 גוש:

חלקה: 11(חלק) 13 (חלק) חלקה:

תקנון + תשריט:

התקנון מכיל 6 דפים.

תשritis בק.מ. 1:1250 מצויר לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

תכנית בנייה ונספח תנואה מנהים בלבד.

על תכנית זו חולות הוראות תכנית המתאר הארץית לתכנות מדЛОק ת.מ.א. 18, נוסח התשנ"ו - 1996 (עפ"י שינוי מס' 2)

3. כפיות התכנית:

מוסמן בקו כחול בתשריט המצויר.

4. גבול התכנית: כ- 8.29 דונם

5. שטח התכנית: מ.מ.:

6. בעל הקרקע: מ.מ.

מע"צ – אגף תכנון מוקדם
התאחדות לתכנין וז ראה במכרזנו
מתארין 25.09.03
מס' 1-2509-2509-03

הועזה הממלכתית שדרהotta

אשרז תכנית מס' גן/א/ג/ 1/206

הועזה הממלכתית החלה לארץ את התוכנית

בישובנה מס' 50052005 גן/ג/ 7/09/03

אמנה על סמואן חסן

היאם .7

אלון חברה הדלק לישראל בע"מ

חוצות קיבוץ יקום בית צרפת 60972

טל: 09-9514353 פקס: 09-9618600

קבוצת בנה ד.ג. אבטח חבל בנה טל. 08-8348325

מ. ווד אדריכלים בע"מ

מודילאי 14 ת"א 64687

טל: 03-6955747

03-6958458 : 079

8.. עורך התכנית:

1. שינוי יעוד קרקע מחקלאי לתחנת מזדוק בתכנית בסמכות ועדת מקומית לפי סעיף 62 א (א') 10 לחוק התכנון והבנייה.

2. קביעת זכויות והוראות בניה.
על תכנית זו חולות הוראות תכנית בר/ 244 על כל שינוי במידה ויש
סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית , תכרעונה
הוראות תכנית זו.

9. מטרת התכנית

10. יחו לתוכניות אחרות

11. תכליות

¹⁹¹ שפט לתחנת מזלות; מאראש.

תוֹרַת הַקְמַת תְּחִנָּת תְּדֻלָּק דָּרוֹג בֵּי עֶפֶס תְּמִ"א 18 נוֹחַ

התקנים)- 1996 (עפ"י שינוי מס' 2), השימוש המותרים: הקמת מבנה למשרדי התחנה

בנוסף לתווך הקמת גגונים מעל משאבות המדליך ששתחים הכלל לא יעלה על 500.0 מ"ר.

12. טבלת שטחים:

טבלת הוראות ודיכויות בניה

שם האזור (שימושים) עיקריים)		צבע תשritic		מספר מגרש		גודל מגרש (מ"ר)		קו בניין (קווי הבניין מציר הדריכים ע"פ התשתיות ונוספה הבניין)		אחוֹז בנוּיה (%) ושטח מקס'ימלי במ"ר		גובה בנייה מקס'ימלי במ'	
טולוק תחנות אפור מוסתרם אדום	טולוק תחנות אפור מוסתרם אדום	טולוק תחנות אפור מוסתרם אדום	טולוק תחנות אפור מוסתרם אדום	טולוק תחנות אפור מוסתרם אדום	טולוק תחנות אפור מוסתרם אדום								
6	1	55.0 מ"ר	55.0 מ"ר	15.0 מ"ר	40.0 מ"ר	במערב	5.0	בדרום	3.0	בצפון 8.0 במרכז	5.0	5,400	101
		500.0 מ"ר	500.0 מ"ר	-	500.0 מ"ר								
		555.0 מ"ר	לגן		גיגונים								

הערות: 1. א"י המשאבות, מכליים ומתקנים תת קרקעיים, גגוני המשאבות לא יהיו כפופים להוראות קווי הבניין אלא לתקנות רישי עסקים (אחסנת נפט) תש"ז 1976

13. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליים.

בקרבת קוים עליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אונci משור 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 גובה 22 ק"א 5 מ'.

ברשת מתח עליון 100-150 9.5 מ'.

2. אין לבנות מבנים מעלה לקבל חשמל תת קרקעי ולא למרחק הקטן מ- 2 מטר מכבל זה. ואין לחפור מעלה ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

3. המרחק האופקי המינימלי של מרכדי משאבות או פתחי מילוי /או אוורור של מכלים דלק מציר קווי החשמל יהיה כדלקמן:

מתח עליון - 25 מ' לבנין ו- 15 לסולר ונפט.

מתח גובה - 9 מ' מציר הקו.

מתח נמוך - 5 מ' מציר הקו.

2. אין לבנות מבנים מעלה לקבל חשמל תת קרקעי ולא למרחק הקטן מ- 2 מטר מכבל זה. ואין לחפור מעלה ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

3. המרחק האופקי המינימלי של מרכדי משאבות או פתחי מילוי /או אוורור של מכלים דלק מציר קווי החשמל יהיה כדלקמן:

מתח עליון - 25 מ' לבנין ו- 15 לסולר ונפט.

מתח גובה - 9 מ' מציר הקו.

מתח נמוך - 5 מ' מציר הקו.

14. כללי: השימוש המותרים בתחנת תדלק יחויבו לעמוד בדרישות תכניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה

בhorאות דיני איכות הסביבה למניעת מפגעים סכיבתיים וחזותיים לרבות הוראות תמ"א 18

ותקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) – התשנ"ג, 1977.

15. מניעת זיהום קרקע ומילוי תהום.

- א. מכל דלק התת קרקעאים יהיו בעלי מיכל משני למניעת דליות דלק לקרקע.
- ב. משטחי התחנה ואזור פריקת המכליות יבנו מחומר אטום לחולול ועמיד בפני פחמים נקיים.
- 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 קצר.
- ב. שפכי מטבח המסעדה יפנו למתקן הפרדת שמן טרם חיבור למערכת הביוב.
- ג. נגר עלי ותשתיות אחרים שנזקזו משטח תחנת התדלק יפנו למתקן קדם טיפול להפרדת דלקים ושמנים טרם חיבורם למערכת הביוב.
- ג. אזור משאבות התדלק יקרה בגגונים לצורך צמצום נגר עלי מזרום.

17. ניטור ובקרה:

- א. אמצעי ניטור לאיתור דליות דלקים ותשתיותים לקרקע מכל הדלק וממשטחי התדלק, יותקנו בהתאם להנחיות המשרד / היחידה לאיה"ס.
- ב. בדיקות אטימות וטיפול בדליות דלקים יעשו בהתאם להנחיות המפורטות בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תchanot Dlek) התשנ"ז 1977 ובתואם עם המשרד / היחידה לאיה"ס.

18. פסולות:

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

19. איכות אוויר:

יותקן האמצעים הדוחשים למניעת זיהום אוויר, כולל מערכת השבת אדי דלק בעת מלאי המכליות (STAGE 1).

20. פיתוח סביבתי:

השטחים הפתוחים שאינם מרציפים יוגנו לחזות נאה.

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

- א. תכנית בניין ובנה פירוט גובה, מיקום וחזיות המבנים, המכלים התת קרקעאים, המשאבות, מתקני התשתיות ומישטח החניה. התכנית תכלול פרוט הਪתרונות המוצעים למניעת זיהום קרקע ומילוי תהום ניקוז נגר עלי וטיפול, טיפול וסילוק שפכים ופסולת, מערכ ניטור ובקרה למניעת דליות דלקים, זיהום אוויר. תכנית הבינוי תאשר ע"י הוועדה המקומית.
- ב. אישור תכנית ביוב המציגה חיבור למערכת שפכים המאפשרת פתרון קצר ע"י משרד הבריאות.

- ג. הנחיות לעיצוב נופי ארכיטקטוני לרבות גינון ונטיעות בשטחים הפתוחים לטיפוח החזית הנופית של תחנה. תכנית נופית תאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית תנועה כוללת סימון ותימורו ע"י מ"צ ומשרד התחבורה וכן אישור תכנית גיאומטרית (גבאים, ניקוז, תאורה וכו') ע"י מ"צ.

22. תנאים למtan טופס 4.

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

23. הפקעות לצורכי ציבור:

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

24. תנועה וחניה בהתייחס לשלב הביצוע:

1. בהתאם לתשريع מצב מוצע שלב ב' – עם הקמת המחלף, תבוטל הכנסתה הק"ימת ותחרש באחריות המועצה האזורית (דרך כביש מס' 4000 הק"ם), ותותר כניסה דרך זרוע המחלף כמסומן בתשריט מוצע שלב ב' ובנספח הבניין וה坦ועה שלב ב' .
2. חניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, התקף בזמן הוצאה היתר בנייה.
3. החניה תהיה בתחום המגרש.

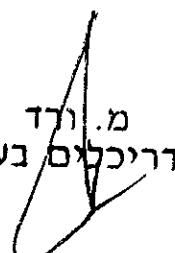
25. עתיקות:

היתר הבניה יועבר לאישור אגף העתיקות.

26. היל השבחה: היל השבחה ישולם כחוק

חתימות:המתכוון:

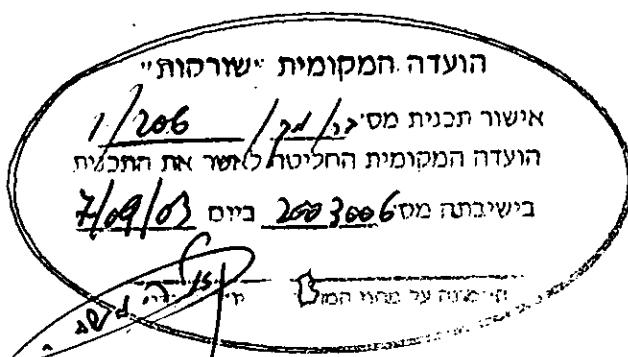
מ. ורד
אדריכלים בע"מ



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

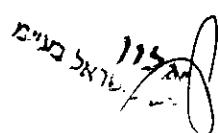
בעל הקרקע:

מ.מ.



היזם: אלון חברת הדלק לישראל בע"מ וקבוצת יבנה

חוצת קיבוץ יקום בית צרפת 60972
טל: 00-9618600 פקס: 09-9514353



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