

24

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

גית : תכנית בנין ערים מפורטת מס' ג/8630

המכונה - גבעת עוז - "תחנת תדלוק ושירותי דרך"

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

~~הפקדת תכנית מס.
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 כיום להפקיד את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית~~

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

8630 אישור תכנית מס.
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 כיום 11.1.01 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 מיום

8630 הודעה על אישור תכנית מס.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 מיום

חותמות ואישורים:

חוק לתכנון ובניה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "יזרעאלים"

8630 הועדה דנה בבקשה מס'
 בשיבתה מיום 30.1.96
 והחליטה להעביר לועדה המחוזית
 עם המלצה 7 הערה
 אדר ד"ר מיכל סופר
 הנדסת תעודה
 יו"ר הועדה 90/10

תאריך: דצמבר 2000

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מפורטת מס' ג/8630 - גבעת עוז - תחנת תדלוק ושירותי דרך
שינוי למש"צ 5171

מחוז: הצפון

נפה: יזרעאל

מועצה אזורית: מגידו

המקום: מדרום-מזרח לצומת מגידו (ולמחלף המיועד)

גושים וחלקות: גוש מס' חלק מחלקות מס'

1,2,3,6,8,9
14

גוש מס'

20270
20284

שטח התכנית: 58.50 דונם

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל / חכירה לקיבוץ גבעת עוז

יוזם התכנית: קיבוץ גבעת עוז-גבעת עוז, ד.ג. חבל מגידו 19225 טלפון: 06-6524930
חברת הדלק "אלון"-קיבוץ שפיים, חוצות שפיים 60990 טלפון: 09-9514141

המתכנן: אדריכל יוסי עמיר - קונספט אדריכלות
ת.ד. 282, יוקנעם המושבה 20600 טלפון: 04-9591534

תאריך: דצמבר 2000

מטרת התכנית

1.

- 1.1 ליעד שטח להקמת שירותי דרך ותחנת תדלוק מדרגה ב' ע"פ ת.מ.א 18 (שינוי) נוסח התשמ"ו כולל גג מעל אזור התדלוק ומבנה תחנת תדלוק.
- 1.2 ליעד שטח לשם הקמת שירותי תיירות ושירותי דרך.
- 1.3 ליעד שטח לדרכי גישה ולקבוע התחברותן אל רשת הדרכים הארצית.

מסמכי התכנית

2.

- 2.1 תקנון (8 דפים אלו).
- 2.2 תשריט בקני"מ 1:2,500 המהווה חלק בלתי נפרד של תכנית זו בכל העניינים הקשורים בתכנית.
- 2.3 נספח בינוי תנועה וחניה - כתכנית מנחה.
- 2.4 נספח חתכים - מנחה.

יחס לתכניות אחרות

3.

- 3.1 על תכנית זו חלות הוראות תכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק מס' 18 (נוסח התשנ"ו - 1996).
- 3.2 תכנית זו עדיפה על תכנית משי"צ 5171.

הוראות התכנית

4.

- 4.1 גבול התכנית: קו כחול מסמן את גבול התכנית בתשריט המצורף.
- 4.2 תכליות ושימושים:
 - 4.2.1 דרך קיימת - מותווית בתכנית בגוון חום - ע"פ הגדרתה בחוק התכנון והבניה.
 - 4.2.2 דרך מוצעת מיועדת לביטול בעתיד - מותווית בתכנית בגוון אדום ומשובצת בפסים בגוון ירוק - התחברות לכביש מס' 66 בהתאם לאישור מ.ע.צ., מיועדת לביטול בעתיד, עם מתן תוקף למחלף.
 - 4.2.3 דרך בעתיד - מותווית בתכנית בפסים באלכסון בגוון ירוק ולבן לסירוגין מותחם באדום - לפי הגדרת קרקע חקלאית בחוק תכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ומיועדת עם מתן תוקף, למחלף לדרך התחברות לכביש מס' 66 בהתאם לאישור מ.ע.צ.
 - 4.2.4 קרקע חקלאית - מותווית בתכנית בפסים בגוון ירוק באלכסון - לפי הגדרת קרקע חקלאית בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

4.2.5 תחנת תדלוק - מותווית בתכנית בגוון אפור כהה מותחם בשחור - תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' ע"פ ת.מ.א 18.

יותר הקמת מתקנים ומבנים לשירותי רכב בהתאם לת.מ.א 18 לתחנה מדרגה ב'.

הערה:

מיכלים ומתקנים תת-קרקעיים לא יהיו כפופים להוראות קווי הבנין הנייל, אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז-1976.

4.2.6 שירותי דרך - תותר הקמת נושאים המשרתים את החולפים בדרך והתיירים: מסעדה, תחנת מידע למבקרים, קיוסק וכן דרכים וחניות.

4.2.7 שטח פרטי פתוח - מותווה בתכנית בגוון ירוק - שטח המיועד לשתילה וטיפול הנוף, מדשאות ועצי צל לרכות סככות צל וברזיות - הנדרשים למילוי תפקודו כשטח ירוק לבילוי והתרגעות.
ניתן יהיה להעביר בשטח זה תוואי צנרת, שבילים, דרכים ומתקנים הנדסיים.

4.3 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

4.3.1 לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווים עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה - מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מטר.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו	5 מטר.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו	11 מטר.
בקו מתן על 400 ק"ו	21 מטר.

4.3.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ-3.0 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1.0 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

4.3.3 המרחק האופקי המינימלי של מרכזי משאבות או פתחי מילוי ואו אורור של מיכלי דלק מציר קווי החשמל הינו כדלקמן:
ממתח עליון 25 מטר לבנוזין ו-15 מטר לסולר ונפט.
ממתח גבוה 9 מטר מציר הקו.
ממתח נמוך 5 מטר מציר הקו.

4.4 הנחיות איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים:

- 4.4.1 מניעת זיהום קרקע ומי-תהום
 תחנת התדלוק תעמוד בכל הדרישות של איה"ס ובתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז - 1997.
- א. למכלי דלק תת-קרקעיים יותקן מיכול משני למניעת דליפות דלק לקרקע.
 ב. משטחי התחנה ואזור פריקת המכליות יבנו מחומר אטום עמיד בפני פחמנים.
 ג. אמצעים מיוחדים נוספים למניעת זיהום מקורות מים (מצנרת וכד') ידרשו בשלב התרי הבניה בהתאם לרגישות ההידרולוגית.
- 4.4.2 ניטור ובקרה
 אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים ותשטיפים לקרקע ממכלי הדלק וממשטחי התדלוק יותקנו בהתאם להנחיות המשרד לאיה"ס.
- 4.4.3 ביוב - שפכים וניקוז
- א. שפכים סינטטיים יפוננו למערכת ביוב המחוברת למכון טיהור שפכים.
 ב. תנאי למתן היתרי בנייה - תכלית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.
 ג. נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יפוננו למתקן קדם טיפול להפרדת דלקים ושמיים טרם חיבורם למערכת הביוב.
 ד. לצמצום נגר עילי מזוהם יש לקרות בגוונים את אזור משאבות התדלוק.
 ה. הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.
- 4.4.4 פסולת
- א. בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים תשלח למפעל מיחזור או תפוננו לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.
 ב. פסולת ביתית תפונה לאתר מאושר.
 ג. פסולת בניין, בשלבי הבינוי, תפונה לאתר פסולת בניין מאושר. מתן טופס 4 יותנה בהצגת קבלות המעידות על פינוי הפסולת לאתר מוסדר.
- 4.4.5 איכות אויר
 יותקנו האמצעים הנדרשים למניעת זיהום אויר, כולל מערכת השבת אדי דלק.
- 4.4.6 פיתוח סביבתי
 השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים יגוננו לחזות נאה.
- 4.4.7 מים
 הספקת המים ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- 4.5 הפקעות לצרכי ציבור - כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ירשמו ויופקעו כחוק.
- 4.6 היטל השבחה - היטל השבחה ישולם ע"פ החוק.
- 4.7 חניה - חניה בהתאם לחוק תכנון ובניה, התקנת מקומות חניה, תשמ"ג - 1983.

4.8 חלוקה ורישום

החלוקה תתבצע בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק תכנון ובניה תשכ"ה - 1965. השטחים המיועדים לציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 4.5 לעיל.

4.9 רכבת

אם ידרש מיגון אקוסטי ממטרד רעש ואו רעידות וכיוצ"ב שינבעו מתפעול מסילת הברזל, ישאו בעלי תחנת הדלק בכל עלויות התכנון והביצוע, באישור "רכבת ישראל".

5. תנאים למתן היתרי בניה

לקבלת היתרי בניה יוגשו לאישור הועדה המקומית בנוסף לתכניות המבנים:

5.1 תכניות בינוי מחייבת ותכנית מחייבת לפיתוח הנוף בקני"מ 1:250.

5.2 תכניות המפרטות תשתיות לביצוע לכל האתר ולמבנים בקני"מ 1:250.

5.3 אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לתכניות בסעיפים 5.1 ו-5.2.

5.4 הדרך המסומנת בתשריט כ"דרך בעתיד" - תסלל לאחר שתכנית מחלף מגידו תקבל תוקף. ולאחר מכן תבוטל הדרך המכונה "דרך מוצעת המיועדת לביטול בעתיד".

6. מתן התרי אכלוס (טופס 4)

6.1 תנאי למתן טופס 4 (היתר תפעול) יהיה בביצוע בפועל של הסדרי התנועה והגיאומטריה עפ"י התכניות שאושרו כתנאי למתן התרי בניה, בפיקוח מ.ע.צ.

6.2 ביצוע בפועל של מבנים, תשתיות ופיתוח עפ"י ההיתרים שנתקבלו בהתייחס לתנאים המפורטים בסעיף 5.

7. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		שימוש
מסלול התכנית	בדונם	מסלול התכנית	בדונם	
		94.9	55.5	קרקע חקלאית
5.1	3.0	5.1	3.0	דרך קיימת
8.2	4.8			דרך מוצעת מיועדת לביטול בעתיד
32.8	19.2			שטח פרטי פתוח
36.1	21.1			שירותי דרך
2.6	1.5			תחנת תדלוק
15.2	8.9			דרך כניסה בעתיד
				שטח ביעוד חקלאי מיועד לדרך בעתיד
100.0	58.5	100.0	58.5	סה"כ

8. זכויות והגבלות בנייה

שם האזור (שמושים עיקריים)	גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	קווי בנין			אחוזי בנייה, שטח בנייה מקסימלי						גובה בנין מקסימלי
		צדדי	אחורי	קדמי	מותרת למפלס	שמושים עיקריים	שטחי שירות	סה"כ	מספר קומות	במטרים	
שירותי זרד	21.1	0 מ'	5 מ'	5 מ'	---	500 מ"ר	50 מ"ר	550 מ"ר	2	9.5 מ'	
תחנת תדלוק	1.5	0 מ'	0 מ'	0 מ'	---	600+ מ"ר	20 מ"ר	620 מ"ר	2	9.5 מ'	
מספר עמודה	1	2	3	4	6	7	8	9	10	11	

* הערות: שטחי גנוני התחנה נכללים בשטחי השימושים העיקריים.

חתימות

יוזם התוכנית

קיבוץ גבעת עוז

אילון
חברת היזמים לשראל בניינים

מתכנן התכנית

אדריכל יוסף עמיר
רשיון מס. 26176
ת.ז. 0948616

בעל הקרקע