

2- 4821

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה חש"ה 1965
11091
הפקדת תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
ביום 32.09
מסמך 11091

מסמך א' - תקנון התכנית

11091
הודעה על הפקדת תכנית מס.
פורסמה בלשון הפרסומים מס.
מיום

מחוז הצפון

נפת עכו

תחום שיפוט מוניציפלי מועצה אזורית עמק יזרעאל

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מפורטת מס. ג/11091 המהווה שנוי לתכנית מתאר ג/6433 ו- ג/4942

תחנת הדלוק צומת עדי

מחלקת עבודות צבדיות
מחוז חיפה
29-7-2002
מס תכ
משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה חש"ה 1965
11091
אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 22.10.03
לאשר את התכנית
מסמך 11091
מסמך 11091

11091
הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בלשון הפרסומים מס.
מיום

תאריך:
17.03.03
24.07.02
09.07.02
27.06.02
25.03.02
03.01.02
15.06.00
25.05.99
01.11.98
01.05.98

- 2 -

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. ג/11091 המהווה שנוי לתכנית מתאר מקומית מס. ג/6433 ו- ג/4942 "תחנת תדלוק - צומת עדי".
2. מקום: מחוז - הצפון
נפה - עכו
מקום - כביש מס. 7912 כניסה לישוב עדי.
גוש - 10315 חלקה 4/1, חלקה 1 (חלק), חלקה 2 (חלק), חלקה 3 (חלק), חלקה 42 (חלק).
3. שטח התכנית: 7,828 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 בקני"מ 1:500
מסמך ג' - נספח בנוי ונוף שלב א' - בהתאם למצב קיים.
נספח בנוי ונוף שלב ב' - עבור שלב סופי (לאחר בצוע המחלפון).
הערה: נספחי בנוי ונוף לשלבים א' ב' הינם מחייבים.
מסמך ד' - נספח הסדרי תנועה שלב א' - בהתאם למצב קיים.
נספח הסדרי תנועה שלב ב' - עבור שלב סופי (לאחר בצוע המחלפון).
5. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
6. יוזמי התכנית: סוגול ישראל בע"מ, רח' הגביש 6 ב, א.ת. קרית ספיר, ת.ד. 8401; נתניה דרום
טל: 09-8637777 פקסי 09-8854944
7. בעלי הקרקע: מר אחמד חמאדה רח' 200 דירה 10, שפרעם 20200
טל: 04-9868341 נייד: 052-690548
מר ח'אלד חמאדה רח' 200 דירה 11, שפרעם 20200
טל: 04-9867490
8. עורבת התכנית: אדריכלית עידית ערמון-קמחי דרך-הים 133 ג' חיפה 34748
טל: 04-837 34 37 נייד: 052-79 29 39
9. מטרת התכנית:
 - 9.1 שנוי יעוד קרקע משטח חקלאי למגרש לתחנת תדלוק ושרותי דרך עפ"י תמ"א 18 - תקון מס. 2, תחנה מטפוס ב'.
 - 9.2 קביעת התכליות והשמושים במגרש.
 - 9.3 קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה.
 - 9.4 קביעת הוראות בניה.
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 תקוניו ובתקנותיו.

- 3 -

11. תכליות ושמושים:

11.1 מגרש לתחנת תדלוק:

תחנת תדלוק מטפוס ב' עפ"י תמ"א 18 (שינוי מסי 2), הכוללת משרדים, מחסן, שרותים, חדר עובדים, מזנון, משטח ישיבה חיצוני עם פרגולה, תחנת מידע לתיירים (15 מ"ר), בסה"כ של 120.0 מ"ר לא כולל גג התחנה.

11.2 דרכים:

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גיטון וחנייה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

מס'	ייעוד השטח	סימון בתרשים	שטח במ"ר		שטח באחוזים	
			קיים	מוצע	קיים	מוצע
1	שטח חקלאי	יורק לסרוגין	4,100		52.38	
2	שטח המיועד לתחנת תדלוק	אפור תחום באדום		4,100		52.38
3	שטח המיועד לדרכים	חום	3,728	3,728	47.62	47.62
	סה"כ		7,828	7,828	100.0	100.0

טבלת תכליות ושמושים

12. אזורים וזכויות בניה:

12.1 על גדות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים לחמום מים, אנטנות לטלוויזיה, מיכלי מים, חדרי מכוניות לחמום, קרוזר ומזנון.

12.2 הבניה הנ"ל לא תהיה כלולה בשטחי הבניה.

12.3 מתקני הדלק התת-קרקעיים יהיו כפופים להוראות תכנית זו ולתקנות רשוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז - 1976 (ק.ת. 3602).

שם האזור (שמות עיקרי)	גודל מגרש מיועד (במ"ר)	קודי בנן נבמ"א			המבנה	שטח בניה מקסימלי (במ"ר) / אחוזי בניה						גובה בניה מקסי	
		צדדי	אחורי	קדמי		מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שפתיים עיקריים	שטחי שדות	לכסוי קרקע	סה"כ	מספר קומות	במ"א
תחנת תדלוק	4,100	4	4	7	מבנה תחנה	120	—	90	30	120	120	+1 גלריה	8
					בנון תת-קרקע	435	—	435	—	435	435	1	6
					סה"כ	555	—	525	30	555	555		

13. תנאים מיוחדים:

- 13.1 הבניה עפ"י תכנית הבנוי, שנויים בתכנית הבנוי יהיו באשור הועדה המקומית.
- 13.2 תחנת התדלוק רשאית לספק דלק נוזלי מכל סוג לכל מטרה שהינה שמוש הדלק ברכב.
- 13.3 המשאבות יהיו מכוסות בגגון, עפ"י תקנות משרד התחבורה.
- 13.4 תובטח אספקת דלק גם בעת הפסקת חשמל.
- 13.5 תנאים להיתר:
- 13.5.1 תכנית פתוח וגימור מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית על רקע תכנית מצבית טופוגרפית שתכלול את המרכיבים הבאים:
- 13.5.1.1 פרוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור גגות.
- 13.5.1.2 פתרון אדריכלי למתקני מזוג אויר.
- 13.5.1.3 פתרון אדריכלי למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- 13.5.1.4 פתוח מדרכה ושביל גובל.
- 13.5.1.5 פתוח גנני לרבות מערכות השקייה.
- 13.5.1.6 פתרונות חניה.
- 13.5.1.7 פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת גז וחשמל, בריכות צנרת ושעוני מים, מתקנים לצנרת מים וניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- 13.5.1.8 פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- 13.5.1.9 פתרון נאות לשילוט.
- 13.5.2 מבנה התחנה יחופה באבן טבעית.
- 13.5.3 חבורי החשמל והתקשורת יהיו תת-קרקעיים.
- 13.5.4 מערכות הצנרת לסוגיה יהיו סמויים.
- 13.5.5 יוגש נספח נופי שיכלול הוראות להעתקת עצי הזית הכלולים באתר.
- 13.5.6 היזמים מצהירים כי נספחי התנועה הם עקרוניים בלבד ובבואם לקבלת היתר בנייה לתחנה יהיה צורך בתכנון מפורט של ההתחברויות כולל פרטי התכנון המקובלים (ניקוז, תאורה, שילוט, תימורר וכ"ל) לאישור מע"צ ומשרד התחבורה ובהתאם לנהוג בזמן הוצאת "היתר בנייה".
- 13.6 תכנית להקמת תחנת תדלוק תחייב הכללת הוראות בהיתר בנייה בדבר מתן פתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי שתיה, האמצעים לאיטום התחנה ומתקניה ולמניעת זיהום מי תהום בהתאם לאזור הסכנה בו ממוקמת התחנה על פי כל דין ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.
- 13.7 הסדרי התנועה כפי שמופיעים בנספחי התנועה מאושרים ע"י מע"צ ומשרד התחבורה כדלקמן:
- 13.7.1 שלב א' - חיבור למצב קיים כולל כל הפניות תוך הבטחת משולשי ראות בחיבור לדרך הגישה לעדי-הרדוף.
- 13.7.2 שלב ב' - עם ביצוע החיבור בפועל של מחלפון עדי לדרך הגישה לעדי-הרדוף עפ"י תכנית מע"צ (מס' ג/11009) ינותקו הפניות שמאלה אל ומן התחנה ע"י הפרדה פיזית ע"י וע"ח היזמים וללא תביעת פיצויים ממע"צ או מכל גורם אחר.
- 13.8 תנאים למתן היתר איכלוס ותפעול (טופס 4):
- תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 יהיה בצוע בפועל של הסדרי התנועה עפ"י התכנית הנאושרת ע"י מע"צ ומשרד התחבורה ועפ"י התכנית הגיאומטרית המפורטת שאושרה ע"י מע"צ, כפי שנדרש בסעיף 13.5.6 לעיל, בפיקוח מע"צ.

14. הנחיות בנושא איכות הסביבה:

- 14.1 תחנת התדלוק תחוייב בהתקנת מפריד דלקים, מפריד שמנים, תעלות ניקוז, אבני שפה ונשטחים בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
- 14.2 היתר הבניה מותנה בקבלת אישור לתכניות מהמשרד לאיכות הסביבה.

- 5 -

15. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

15.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל 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 אווריים	1.6 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	15.0 מ'
בקו מתח מעל 400 ק"ו (עם שדות עד 450 מ')	25.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח-עליון/מתח-על, הבנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

15.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו מ-1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו מ-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

15.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

15.4 המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח המלוי או פתח האוורור או מרכז משאבת הדלק יהיה כדלקמן:

רשת מתח נמוך	5 מ'
רשת מתח גבוה עד 22 ק"ו	9 מ'

15.5 שינויים במערכות החשמל שהשתקן ידרש עקב בצוע התכנית יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

16. סלילת דרכים:

16.1 בתכנית יש להתייחס למפלסי הדרך הסופית כדי שניתן יהיה לבצע את המחלף הדו-מפלסי.

16.2 בסלילה נכללות המדרכות, התקנת גיקוז למי גשם.

17. חניה והמתנה:

17.1 עפ"י השימושים שיבטו בהתאם לתקנות התקנת מקומות חניה התשס"ג 1983 על תקונייהם.

17.2 החניה תהיה בתחומי המגרשים.

17.3 החניה למוכליות תחלוק תמוקם באופן שאין בו כדי להפריע לתנועה סדירה של הולכי-רגל וכלי רכב.

17.4 לא ישתמשו במקומות שנועדו לחניה או להמתנה, בין לצרכי תדלוק ובין לצרכי המתנה, אלא למטרה זו בלבד.

18. הפקעה:

18.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויירשמו על שם מע"צ כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

18.2 כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

19. חיבור התכנית לכביש מס. 7912 תעשה בתאום עם מע"ץ.

20. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

21. שרותים:

21.1 ניקוז: ניקוז מי גשם באמצעות תעלות ניקוז, לאחר מעבר המים במפריד דלקים, בתאום עם מהנדס המועצה האזורית ואישור רשות הניקוז.
תנאי למתן היתר בנייה - חיבור מערכת הניקוז של התחנה למערכת איסוף שפכים מרכזית.

21.2 מים:

21.2.1 אספקת המים תעשה בתאום עם המועצה המקומית, חב' מקורות ונציבות המים, באישור משרד הבריאות.

21.2.2 הידרנטים יותקנו בשטח התכנית על פי דרישת מכבי-אש.

21.3 מים:

21.3.1 תכנית הביוב והניקוז תעשה בתאום עם מהנדס המועצה האזורית ולפי דרישת לשכת הבריאות המחוזית.

21.3.2 חיבור הביוב יחיה למערכת הביוב הציבורית של הישוב עדי, באישור משרד הבריאות.

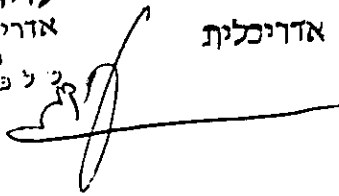
22. כתב שפוי:

היזמים ו/או בעלי הזכויות בתכנית זו ישפו את מע"ץ כנגד תביעות ונזקים שייגרמו בעת ובעקבות ביצוע הקמת פרויקט זה. נסח השיפוי ייקבע בהסכם שמערך בין מע"ץ לבין הנ"ל טרם חתימת מע"ץ על תכנית להסדרי התנועה בזמן הביצוע, כפי שגורש בסעיף 13.5.6 לעיל וחתימתו תהווה תנאי מוקדם להסכמת מע"ץ.

- 7 -

חתימות

עדיט ערמון - קמחי
 אדריכלית ובונה ערים
 מס. רשיון 361.
 04-37 34 37 : 1 1 1



עדיט ערמון-קמחי - אדריכלית

חתימת המתכנן:

סונול ישראל בע"מ

חתימת הסם:



צחי זיב
 סונול ישראל בע"מ

מר אחמד חמאדה

חתימת הבעלים:

מר חיאלד חמאדה