

מחוז הצפון

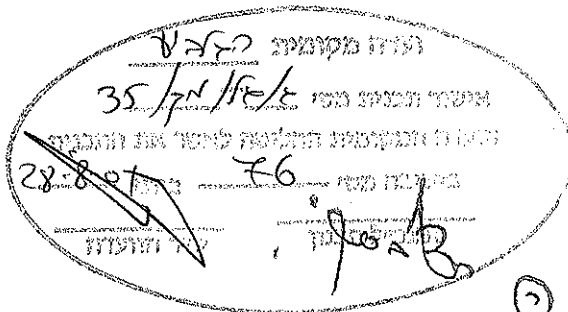
מרחב תכנון מקומי - הגלבוע

מועצה אזורית הגלבוע

תכנית מפורטת מס' ג / גל / מק / 35

המהווה שינוי לתכנית יישובי אומן - תענך מס' ג / 3933

"תחנת תידלוק" טן - תנופורט"



ע"כ

עורך התכנית: א.ענבר - אדריכלות ובינוי ערים, שקד

| | |
|--------------|-----------|
| אפריל 1999 | |
| פברואר 2000 | עדכון |
| מרץ 2001 | |
| אוגוסט 2001 | |
| אוקטובר 2001 | למתן תוקף |

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי – הגלבוע
מועצה אזורית הגלבוע

תכנית מפורטת מס' ג / גל / מק / 35
המהווה שינוי לתכנית יישובי אומן – תענך מס' ג / 3933

"תחנת תידלוק "טן - תנופורט"

פרק א': התכנית

1. שם וחלות התכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/גל/מק/35 : "תחנת תידלוק "טן-תנופורט", להלן: 'התכנית'.
תחולת התכנית: בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה, להלן 'התשריט'.

2. המקום:

מושב ניר – יפה, נ.צ.מ. 223500/719980.

3. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש: 20782 חלקי חלקות: 91,89.

4. שטח התכנית:

כ- 1.67 דונם.

5. גבול התכנית:

כמותחם בקו כחול בתשריט.

6. מסמכי התכנית:

1. תקנון הכולל 8 עמודים.
2. התשריט בקנ"מ 1:1,250 ו- 1:250 המצורף לתכנית זו, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. נספח מס' 1: נספח תנועה ובינוי בקנ"מ 1:250 המצורף לתכנית זו, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
4. מידע מהשרות ההידרולוגי ביחס למקורות מים וקידוחים באיזור, וביחס לסכנה מתחנת התידלוק – מסמך מנחה.

7. בעלי הקרקע:

רשות הפיתוח. חכירה: "תנופורט" 1990 בע"מ, קרליבך 15, ת.ד. 20059, תל-אביב 61200. טל: 03-5639191;
פקס: 03-5639100.

8. יוזם ומגיש התכנית:

"טן" חברה לדלק בע"מ, ת.ד. 8181, א.ת. דרום, נתניה 42180. טל: 09-8851313; פקס: 09-8851177.

9. עורך התכנית:

איריס ענבר-אדריכלית, א.ענבר-אדריכלות ובינוי ערים, מס' רשיון 31132.
ישוב שקד, ד.ג. מנשה 37862. טלפקס: 04-6350019.

10. מטרת התכנית:

תכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף 62א(א)10 בחוק (תיקון מס' 47 לחוק התכנון והבנייה), שמטרתה הקמת תחנת תידלוק בתחום אזור בנייה מאושר לאיחסון ואריזה חקלאית בכניסה למושב ניר-יפה, לשרות העוברים בדרך 675, תושבי הסביבה ולקוחות בית האריזה הקיים. התכנית כוללת:

שינוי יעוד משטח לאיחסון ואריזה חקלאית לתחנת תידלוק.

קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח השטח וקביעת תנאים לביצוע התכנית ולמתן היתרי בנייה לפי סעיף 145 (ז) לחוק.

11. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת ליישובי גוש אומן-תענך מס' ג/3933. במקרה של סתירה בין התכנית לתכניות קודמות- יקבע האמור בתכנית זו.

פרק ב' : שטחים וסימונים בתשריט

12. טבלת שטחים לפי ייעודים (חישוב השטחים במדידה ממוחשבת):

| מצב מוצע | | מצב קיים | | סימון בתשריט | האיזור |
|----------|-------|----------|-------|--------------------------|---------------------------|
| ב- % | בדונם | ב- % | בדונם | | |
| | | 77.3 | 1.29 | בצבע סגול בהיר | שטח לאיחסון ואריזה חקלאית |
| 77.3 | 1.29 | | | בצבע אפור מותחם בקו אדום | תחנת תידלוק |
| 22.7 | 0.38 | 22.7 | 0.38 | בצבע חום בהיר | דרך קיימת ו/או מאושרת |
| 100.0 | 1.67 | 100.0 | 1.67 | | סה"כ שטח |

13. סימונים נוספים בתשריט:

| | |
|---|---------------------------------------|
| פסים אלכסוניים ירוקים | אזור חקלאי |
| בצבע צהוב | אזור מגורים א' |
| בצבע תכלת בהיר | דרך שדה ותעלה |
| קיווקו אלכסוני מרווח בצבע שחור | גכות מעבר |
| מספר ברבע העליון של עיגול בדרך. | מספר הדרך |
| מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך (במ'). | מרווח קדמי- קו בניין מגבול רצועת הדרך |
| מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך (במ'). | רוחב התוואי |
| קו בצבע אדום מקוטע ומנוקד לסרוגין | קו חשמל קיים |
| קו בגוון התשריט עם משולשים משני צידיו לסירוגין. | גבול גוש |
| קו רציף ומספר מוקף בעיגול בצבע ירוק. | גבול ומספר חלקה רשומה |
| קו רציף ומספר מוקף מסגרת בצבע שחור | גבול ומספר מגרש מוצע |
| קו כחול עבה. | גבול התכנית |
| קו כחול מקוטע. | גבול תכנית ג/ 3933 |

14. כללי:

לא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

15. התכליות לפי אזורים:

15.01 תחנת תידלוק

האזור מיועד להקמת תחנת תידלוק מדרגה ג' כמוגדר בתמ"א 18 (נוסח התשמ"ו-1986 על תיקונו), בשטח מירבי למבנים של 120 מ"ר, ובשטח מירבי לגג איי משאבות של 400 מ"ר. מבני התחנה יכללו: משרד ומחסן לשרות התחנה בלבד.

15.01.01 מגרש מס' 91/2 כולל זכות מעבר משותפת לתחנת תידלוק ולמגרש צמוד לאיחסון ולאריזה חקלאית, ואין להקים בו כל מבנה או מתקן על קרקעי למעט סלילת דרך גישה ותקני תשתית תת-קרקעיים.

שטחי מגרשים לתחנת תידלוק: 91/1: 0.92 ד'; 91/2: 0.37 ד'.

15.02 דרכים וחניות

תשמנה לדרכים לרכב, לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, לשבילי הולכי רגל, לשטחים מרוצפים, לטיילות, לשבילי אופניים, לנטיעות, לחנייה לרכב, לרחבות, לתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.

16. טבלת זכויות והגבלות הבנייה:

| גובה בנייה מירבי ממפלס הכניסה הקובעת לבניין - מ' | שטח בנייה מירבי (2) | | | | | קווי בניין (מ') (1) | | | גודל מגרש מזערי | שם האיזור (שימושים עיקריים) | |
|--|---------------------|------------|------------|-----------------|----------------|---------------------|------|------|-----------------|-----------------------------|-------------|
| | סה"כ לבנייה | תכסית קרקע | שטחי שירות | שימושים עיקריים | מעל מפלס כניסה | אחורי | צדדי | קדמי | | | |
| 8.6 מ' | 2 קומות | 520 מ"ר | 520 מ"ר | 20 מ"ר | 500 מ"ר | 520 מ"ר | 5 | 0 | 5 | 0.3 ד' | תחנת תידלוק |

16.1 הנחיות כלליות:

- תותר בליטת קרוי מעל משאבות דלק ועד גבול מגרש. מיכלים תת-קרקעיים ומתקני דלק לא יהיו כפופים לקווי הבניין כנ"ל אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז - 1976, ק.ת. 3602. מרווח מיזערי בין מבנים 6 מ'. לא יוגבל מספר המבנים במגרש. קו בניין צדי - בין מגרשים לתחנת תידלוק יהיה 0, וכן בינם לבין מגרש לאיחסון ואריזה חקלאית. גדרות וקירות פיתוח ניתן לבנות גם בתחום שבין קווי הבניין לקווי המגרש.
- גג משאבות התידלוק נכלל באחוזי הבנייה/בשטח הבנייה המירבי כשטח עיקרי, ויהיה בשטח מירבי של 400 מ"ר.

17. תנאים למתן היתרי בנייה:

לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.

18. הפקעה ורישום לצרכי ציבור:

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור (ובכלל זה דרכים) - יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 ו-190 (פרק ח') לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, ויירשמו על שם הרשות המקומית.

19. הוראות לתשריטי חלוקה:

יכן תשריט חלוקה כחוק ע"י מודד מוסמך.

20. דרכים:

לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך - אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הוועדה המקומית.

21. חנייה:

מס' מקומות חנייה בהתאם לתקן החנייה התקף יהיו בתחום המגרש.

22. תשתיות:

יזמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הנדרשות בשטח לרבות קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת בהתאם לדרישות הוועדה המקומית ורשויות התכנון השונות.

א. מים: חיבורי המים יהיו מרשת מי השתייה הקיימת באישור משרד הבריאות.

ב. ביוב: תכנית הביוב תתוכנן ותבוצע בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית. בבקשה להיתר בנייה יסומנו מפריד שמן ומפריד שומנים באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. להיתר בנייה יצורפו הוראות בדבר מתן פתרון לטיפול בשפכים, חיבור למערכת ביוב מאושרת, הגנה על מקורות מים לשתייה ואספקת מי שתייה, כולל סידורים סניטריים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

ג. ניקוז: היתר בנייה יינתן לאחר שהבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ורשות הניקוז. מיקום ומיגון איחסון הדלק בתחומי תחנת התידלוק ייעשה בתיאום עם ובאישור נציבות המים והמשרד לאיכות הסביבה. הבקשה להיתר בנייה לתחנת התידלוק תכלול את האמצעים המתכוננים למניעת זיהום מי תהום, בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנת דלק) התשנ"ז 1997, ובהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה) 1995, ולמניעת מטרדים סביבתיים אחרים.

יש לחבר את מערכת הניקוז של התחנה למערכת איסוף שפכים מרכזית (הנחיית נציבות המים מיום 1.6.99).

להיתר בנייה לביצוע שינויים או הוספה, של מיכלי הדלק והמשאבות, ידרש אישור מחודש של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות - לגבי האמצעים למניעת זיהום מי תהום ומטרדים סביבתיים.

ד. חשמל ותקשורת: תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במבנה כמבנה עצמאי אלא בשילוב עם מבנים אחרים.

23. מיקלוט וכיבוי אש:

כל בקשה להיתר תכלול פתרון מיקלוט בהתאם לתקן ישראלי ובאישור פקע"ר.
אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה – על פי דרישות החוק.

24. אשפה:

שיטת איסוף האשפה תהיה עפ"י דרישות מהנדס הרשות המקומית.

25. הנחיות לעיצוב אדריכלי:

25.01 גובה הבניינים בכל שטח התכנית לא יעלה על המפורט בטבלת זכויות והגבלות בנייה החלה על אותו איזור, ובהתאם לתכנית פיתוח. בניין הנבנה בשלבים, יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו – גם אם לא נבנה במלוא היקפו המורשה בהיתר הבנייה.

בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם. היתרי בנייה יינתנו רק אם תצורף לבקשה להיתר תכנית פיתוח מפורטת למגרש, הכוללת: מיקום המבנים בחלקה/במגרש, מפלסי הדרכים ומפלסי המגרש, פיתרון נגישות למגרש, חנייה וסילוק אשפה (אם שיטת האיסוף הינה פרטנית), עיצוב גדרות, מיקום גינות ונטיעות, שטחים מרוצפים, מיקומם ועיצובם של עמודי שילוט ותאורה בתחום התכנית והאמצעים המתוכננים לשיקום נופי – לפי הצורך.

25.02 חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס אקרילי או מינרלי (מותז או בגמר חלק). לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, קירות וגדרות הפיתוח. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי.

25.03 התקנת מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים דומים תותר רק בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ובפיתוח ויתוארו בבקשה להיתר בנייה. על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין. יש לדאוג להסתרתם המירבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.

25.04 קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה. לא תותר התקנתן של אנטנות הגבוהות ביותר מ – 2.20 מ' מפני גג שטוח או ביותר מ – 1.50 מ' משיאו של גג רעפים. אנטנות לקליטת שידורי לוויין יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד, או ישירות על גג שטוח – בתנאי שיוסותרו ע"י מעקה הגג. כן ניתן להתקין אנטנות אלו על הקרקע בתחום המגרש.

25.05 לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצויין בבקשה להיתר. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

25.06 כל חיבורי התשתיות בתחומי המגרשים – יהיו תת-קרקעיים. לא יותר מעבר עילי של כבלים כלשהם בתחומי המגרשים. חיבורי התשתיות הציבוריים יהיו תת קרקעיים ויעברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינות וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי.

25.07 הפרשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו ע"י קירות תומכים אחידים, כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים. בכל מקרה של הפרשי גובה העולים על 0.50 מ' ואשר תמוכים בקיר – יוקם מעקה בטיחותי בחלקו הגבוה של הקיר לפי ת"י. בכל מקום שהדבר ניתן לביצוע יש להעדיף מיקום מסלעה במקום קיר תומך.

המסלעות תבנינה מסלעים מקומיים במידת האפשר, עם כיסוי אדמת גינון וצמחייה. בכל מקרה של מסלעה בגובה מעל 2 מ' – יש לתאם עם ולאשר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

פרק ה': הגבלות בנייה

26. הגבלות בנייה מתחת או בקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. על המתכנן לתאם עם חברת החשמל לגבי רשת החשמל.

| סוג קו חשמל | מרחק מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של מבנה | מרחק ממרכז קו החשמל לגבול פתח מילוי / פתח איזורור / מרכז משאבת דלק |
|---|---|--|
| רשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.0 מ' | 5.0 מ' |
| רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים | 1.5 מ' | 5.0 מ' |
| קו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' | 9.0 מ' |
| קו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 11.0 מ' | 18.5 מ' לדלק סוג ב' 28.5 מ' לדלק סוג א' |

27. הגבלות בנייה לאורך כבלים:

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המפורט מטה:

| סוג הכבל | מרחק מיזערי מהחלק הקרוב ביותר של מבנה |
|-----------------------|---------------------------------------|
| מתח נמוך עד 1000 וולט | 0.5 מ' |
| מתח גבוה עד 33 וולט | 1.0 מ' |
| מתח עליון עד 160 וולט | 3.0 מ' |

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

28. קווי שירות עיליים ותת קרקעיים:

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך. כל קווי השירותים העירוניים יעברו בתוך התוואי של הדרכים. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין – יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.

29. היטל השבחה:

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים לשלם היטל השבחה בהתאם לחוק.

30. תחולה:

תחולתה של תכנית זו תהיה מתאריך אישורה בהתאם לחוק.

31. שלביות ביצוע:

הבקשה להיתר בנייה לתחנת התידלוק תוגש לוועדה המקומית בתוך שלוש שנים מתאריך אישור התכנית, ותכלול פיתוח התשתיות בתחומי המגרשים בהתאם לסעיף 22 להוראות התכנית. המגרשים יפותחו בשלב אחד.

ח ת י מ ו ת

חתימת היוזם המגיש

מן חברה לדלק בע"מ
ח-1-391263

חתימת עורך התכנית

~~א. ענבר~~
~~אדריכלות וצנאי ערים בע"מ~~
שקד, ד.י. מנשה טלפקס-19000000-06

חתימת הוועדה המקומית

ועדה מקומית
אישור תוכנית מס' א.א.ק/מק/35
ועדה מקומית להתיישבות ולתכנון ערים
במחוז המרכז
מס' 46
תאריך: 28.2.17
מחוז המרכז

חתימת בעלי הקרקע