



מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - שמעונים
מועצה אזורית עזתה

תכנית מפורטת מספר 7/מק/2041
תחנת תדלוק שרשרת
תכנית בסמכות הוועדה המקומית
לפי תיקון 47 לחוק התכנון והבניה סעיף 62 א (10)



שם קובץ	תאריך עדכון	תאריך קובץ
doc.תקנון	25/01/2004	27/10/2002

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

8.03.2004

נתקבל

תכנית מפורטת מס' 7/מק/2041

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת לתחנת תדלוק שירות

מספר 7/מק/2041

מחוז: דרום

מועצה אזורית: עזתה

גוש: 100280/3

חלקה: 1 (חלק)

1. שם התכנית:

2. המקום:

3. מסמכי התכנית:

תכנית זו כוללת 9 דפי הוראות כתובות (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, ונספח תנועה ובינוי מנחה ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1). נספח התנועה והבינוי מחייב מבחינת הכניסות והיציאות. א. הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' לפי תמ"א 18 שינוי 2, ע"י שינוי יעוד מאזור חקלאי לשטח לתחנת תדלוק ושדותי דרך.

4. מטרת התכנית:

ב. קביעת הוראות זכויות בניה.

מינהל מקרקעי ישראל.

5. בעל הקרקע:

שרשרת - מושב עובדים של הפועל מזרחי להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ. ד.נ. הנגב

6. יזם:

שרשרת - מושב עובדים של הפועל מזרחי להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ. ד.נ. הנגב

7. מגיש התכנית:

א.פ. אדריכלות בע"מ אדריכל אילן פרץ בלפור 29 ת"א 65211

8. מתכנן:

טל: 036200024 פקס: 035254502

4.561 דונם

9. שטח התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

10. גבולות התכנית:

עפ"י המסומן והמתואר במקרא ובתשריט.

11. ציונים בתשריט:

8.03.2004

נתקבל

12. רשימת תכליות והגבלות בניה:

1. תחנת תדלוק ושרותי דרך:

בשטח זה תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' לפי תמ"א 18 תיקון 2.

א. מותר יהיה לספק דלק לרכב, יהא משקלו אשר יהא.

ב. מותר להקים ולהפעיל בה בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה ששטחם הכולל אינו עולה על 40 מ"ר.

ג. מותר להקים ולהפעיל בה מבנים ומתקנים לשירותי הרכב לפי תמ"א 18 תיקון 2. מיקום המבנים השונים יעשה בהתאם לתכנית התנועה ובינוי המנחה ובאישור הועדה המקומית.

2. דרכים:

תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.

3. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש על פי דרישות התקן הארצי לחניה התקף.

13. טבלת זכויות בניה:

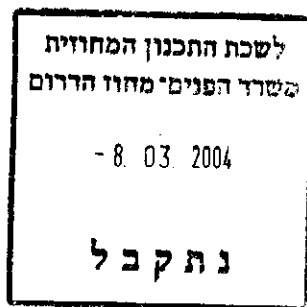
גובה בניה מקסימלי במ' למבנה ולגג התחנה	שטח בניה מקסימלי במ"ר						קוי בניין (מ')			גודל מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	צבע תשריט	שם האזור (שימושים עיקריים)	
	מ'	מס' קומות	סה"כ מ"ר	שטחי שרות		שמושים עיקריים		קדמי	אחורי					צדדי
				תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי							
7	1	520	-	-	-	40+	0		5 0	4,252	1	אפור מותחם מסגרת בקו אדום	שטח לתחנת תדלוק ושרותי דרך	

הערות:

1. הגגון מעל משאבות הדלק נכלל בשטחים עיקריים ושטחו יהיה 480 מ"ר.

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

3. קו בנין צדדי 0 מ' הוא עבור מכונת הרחיצה בלבד ו 5 מ' לכל המבנים.



14. תנאים להוצאת היתרי בניה:

1. אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.
2. אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.
3. היתרי הבניה יתואמו עם יחידה סביבתית נגב מערבי.
4. פסולת – כל בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבנייה, ואישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה על פינוי לאתר פסולת בנין מוסדר ומאושר ע"י המשרד לאיכה"ס.
5. מים ושפכים – הגשת פתרון למשרד לאיכה"ס לטיפול בשפכים מהווה תנאי להוצאת ההיתר.
6. תחנת התדלוק תוקם על פי הנחיות ובאישור המשרד לאיכה"ס או מי שהוסמך על ידו.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם משרד התחבורה.

15. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. תשתיות החשמל תהיינה תת קרקעיות בתחום המגרש.
2. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי 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 – עם תילים חשופים 2 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'
ברשת מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ'
ברשת מתח עליון 100-150 (עם שדות עד 300 מ') 9.5 מ'
3. 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.
4. המרחק האופקי המינימלי של מרכזי משאבות או פתחי מילוי ו/או אוורור 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.

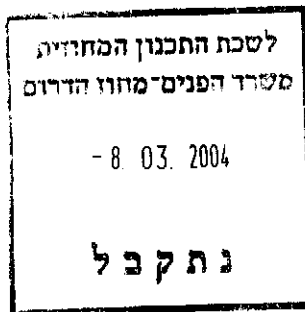
8.03.2004 -

נתקבל

16. הנחיות סביבתיות להיתרי בניה:

א. מניעת זיהום קרקע ומי תהום מדלקים

1. ינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום קרקע ומי תהום כמפורט בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז 1997 (להלן "התקנות").
2. ניקוז התחנה
 - 2.1 משטחי התדלוק ופריקת הדלקים יהיו עשויים מבטון ובנייתן תבוצע באופן אשר יבטיח שלא ייווצרו בהם עם הזמן חריצים וסדקים. המשטחים יצופו בחומר עמיד נגד דלקים, יהיו אטומים למעבר של דלק ויתחמו באבני שפה ובתעלות ניקוז.
 - 2.2 שיפוע משטחי הבטון יהיה לכיוון תעלת הניקוז הנמוכה ביותר שמחוברת למפריד הדלקים. כל תפרי ההתפשטות בין משטחי הבטון וכל המרווחים בין אזורי התדלוק ופריקת דלקים לבין אבני השפה שבתחום התחנה יאטמו בחומר עמיד כנגד דלקים.
 - 2.3 תעלות ניקוז התשטיפים תבנינה בשיפוע של לפחות 1% לכיוון מפריד דלק כך שתובטח זרימה תקינה של תשטיפים. התעלות יהיו מכוסות בסבכה צפופה שתמנע חדירה של חומרים מוצקים לתעלות.
 - 2.4 לפני כניסה של תשטיפים מתעלת הניקוז למפריד הדלק יש להתקין שוחת ביניים לשיקוע שתמנע כניסת חומרים מוצקים במידה וישנם, למפריד הדלק. שוחה זו תהיה אטומה עם אפשרות לניקוי תקופתי של רצפתה מחומרים מוצקים ששקעו.
 - 2.5 ניקוז שאר המשטחים שבתחנה לרבות ניקוז מי גשם מגג התחנה יופנה למערכת ניקוז ולא תותר התחברות לתעלות המובילות אל מפריד הדלק.
3. מפריד הדלק
 - 3.1 מפריד הדלק יהיה מהסוג שאושר לשימוש על ידי המשרד לאיכה"ס. המפריד יכיל מדיד למדידת מפלס הנוזל שבו או לחילופין ניתן יהיה להבחין במפלס הנוזל שבמפריד בצורה ברורה.
 - 3.2 נפח מפריד הדלק יהיה מבוסס על ספיקת המפריד ובהסתמך על המכפלה של עוצמת הגשם השעתית המרבית, שההסתברות להופעתו היא לפחות פעם ב 5 שנים, בשטח משטחי התדלוק שבתחנה. מהשטח הזה ניתן להסיר רבע משטח גג התחנה.



4. מכלי הדלק

- 4.1 כל מכל דלק תת קרקעי יהיה עם מיכול משני העשוי באחת מהאופציות הבאות:
- 4.1.1 מכל בתוך מאצרה תת קרקעית העשויה מבטון, מצופה בחומר אוטם מהסוג שאושר על ידי המשרד לאיכה"ס ומכילה בתוכה פיאזומטר.
- 4.1.2 מכל בתוך מאצרה תת קרקעית העשויה מיריעת HDPE בעובי של 2.5 מ"מ מהסוג שאושר על ידי המשרד לאיכה"ס ומכילה בתוכה פיאזומטר. לאחר הטמנת המכל ומילוי המאצרה בחול יש לאטום את חלקה העליון של המאצרה ביריעת פוליאיתילן למניעת חדירה של מים.
- 4.1.3 מכלי דלק עם דופן כפולה מהסוג שאושר על ידי המשרד לאיכה"ס. מכלים אלו יכילו אמצעי לניטור דליפות בין הדפנות מהסוג שאושר על ידי המשרד לאיכה"ס, אשר יהיה מחובר למשרדי התחנה או למוקד מאויש במשך רוב שעות היום.
- 4.2 הטמנה של מיכל הדלק תעשה בהתאם לאמור בתוספת 2 (2) שבתקנות ותובטח עמידותו כנגד כוחות ציפה.
- 4.3 פתחי ההזנה של אזור פריקת הדלקים למכלים יהיו על משטח בטון אטום שיתוחם בשלושת צדדיו באבני שפה ויהיה בשיפוע לכיוון תעלות התשטיפים. במקומות בהם קיימת סכנה למקורות מים יבנו פתחי ההזנה של המכלים בתוך שוחות כדוגמת spill container, עמידות כנגד דלקים, המאפשרות ניקוז של עודפי דלק, שמקורו בתדלוק המכלים, אל תוך המכלים.

5. משאבות וצנרת

- 5.1 יותקנו שוחות אטומות לדלק מתחת לכל אחת ממנפקות הדלקים המותקנים על איי התדלוק. שוחות אלו יהיו עם אישור UL או שווה ערך אירופאי המעידות על עמידותן לדלקים.
- 5.2 צנרת ואביזרי צנרת יהיו עמידים כנגד דלקים עם אישור UL או שווה ערך אירופאי. לא יותר שימוש בצנרת תת קרקעית מברזל או פלדה.
- 5.3 במקומות בהם קיימת סכנה למקורות מים ובמקומות בהם הקרקע היא חרסיתית תופחת תחויב צנרת תת קרקעית פלסטית גמישה עם דופן כפולה. בשאר המקומות ניתן להשתמש בצנרת תת קרקעית העשויה פיברגלס.
- 5.4 החיבורים וההדבקות בין חלקי צנרת יעשו על פי הוראות היצרן.

8.03.2004 -

נתקבל

- 5.5 הרצפה ודפנות השוחה מתחת למנפקות בכל כניסה של צנרת דלק או חשמל לשוחה יאטמו. האיטום יעשה ע"י אביזר איטום מיוחד (Bulk head) העומד כנגד דלקים והמיועד לשימוש למטרה זו.
- 5.6 אמצעים למניעת דליפות מצנרת וממכלים יותקנו כדלקמן:
- 5.6.1 על הצנרת בכל אחד מהחיבורים למנפקת הדלקים שבא"י המשאבות יש להתקין שסתומי גזירה (Shut off valves) המיועדים להפסיק באופן אוטומטי ומידי זרימה בלתי מבוקרת של דלק מהצינור.
- 5.6.2 על מנת למנוע כניסת מים אל השוחה או יציאת דלק אל מחוץ לשוחה יש לאטום את דפנות השוחה באמצעות אביזר איטום במקום בו חודרת אליה צנרת דלק וחשמל.
- 5.7 יורכב מכשיר לגילוי דליפות (Line leak detector) המקובל על משרדינו על כל אחד מהמשאבות הטבולות המותקנות במכלי הדלק בתחנה. המכשיר המותקן יעבור בדיקה תקופתית שתהיה מקובלת על משרדינו.
6. גנרטור לשעת חרום
- מיכל הדלק המיועד לגנרטור יכול להיות עילי ובלבד שיהיה נתון בתוך מאצרה, בנפח של 110% מנפח המכל, אטומה למעבר של דלקים.
7. תנאים מיוחדים
- באזורי סיכון למקורות מים רשאי המשרד לאיכות הסביבה לדרוש אמצעים מיוחדים למניעת זיהום מקורות מים, כגון צנרת עם דופן כפולה, צנרת הנתונה בתוך תעלת בטון וקדיחת קידוחי ניטור עד למי תהום על פי מפרט המצוי בתוספת 2 (11) בתקנות.
8. אישור בתום ביצוע לטופס 4
- בסוף ביצוע עבודות התשתית יציג היזם למשרד לאיכה"ס מסמך בחתימתו של מהנדס האחראי המאשר שהתחנה בוצעה על פי התכניות המאושרות ובהתאם להוראות אלו.
- ב. מניעת זיהום אויר
- התחנה תצויד במערכת למישוב אדים של מכלי הדלק רמה 1 (STAGE 1) בלבד כולל כל השסתומים הנדרשים.
- ג. שפכים
1. הקולחים המטוהרים היוצאים ממפריד הדלק ושפכים סניטריים יופנו אל מערכת ביוב אזורית מרכזית הכוללת פתרון קצה.
2. נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יופנו למפריד הדלקים טרם חיבורם למערכת הביוב בהתאם לאמור בסעיף א' - תת סעיפים 2 ו 3 לעיל.

3. לצמצום נגר עילי מזהם יש לקרות בגגונים את אזור משאבות התדלוק.
4. בתכנון מערכת הביוב יינתנו פתרונות לטיפול בשפכים שמקורם מפעילות של בועל ומזון.

ד. פסולת

1. בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים, תשלח למפעל מחזור או תפונה לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.
2. פסולת ביתית תפונה לאתר מאושר.

ה. פיתוח סביבתי

השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים יגוננו לחזות נאה.

ו. רעש

לא יגרמו מטרדי רעש מהפעילויות השונות והמתקנים השונים בשטחי התכנית.

ז. תנאים למתן טופס 4

1. לא יוצא טופס איכלוס (טופס 4) אלא לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית על ביצוע התחנה על פי הוראות התכניות המאושרות ובהתאם להוראות המפורטות לעיל.
2. אישור מהנדס הועדה המקומית יכלול הצהרת בעל התחנה/ היזם על התקנת כל הנדרש על פי תקנות המים (מנעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז 1997 ויועבר למשרד/היחידה לאיכה"ס לצורך בקשה לרשיון עסק, טרם הפעלת התחנה.
3. כתנאי לקבלת טופס 4 תאושר תכנית פיתוח וניקוז ע"י רשות הניקוז שתכלול:
 - א. פתרון בעיות נגר חיצוני לכיוון תחנת התדלוק.
 - ב. פתרון לניקוז התחנה והזרמת מי נגר משטח התחנה החוצה (כולל ניקוז עודפי המים של התחנה).

17. השבחה:

היטל השבחה יגבה ע"י הועדה המקומית כחוק.

18. כתב שיפוי:

היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה "שמעונים" על כל תביעות פיצויים שיוגשו לה עפ"י פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. היזם יחתום על כתב שיפוי בנוסח שיומצא ע"י הועדה המקומית.

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז הדרום
 - 8. 03. 2004
 נתקבל

הנהלת מנהל מקרקעי ישראל
 משרד הפנים
 תל אביב

19. חתימות:

בעל הקרקע:

פאניק אשפוז
 מנהל מחוז הדרום
 ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
 משרד הפנים
 תל אביב
 12.2.04

היזם:

שרשרת - מושב עובדים של הפועל מזרחי להתיישבות חקלאית
 שיתופית בע"מ. ד.ג. הנגב

מגיש התכנית:

שרשרת - מושב עובדים של הפועל מזרחי להתיישבות חקלאית
 שיתופית בע"מ. ד.ג. הנגב

שרשרת
 מושב עובדים של הפועל
 מזרחי להתיישבות חקלאית
 שיתופית בע"מ. ד.ג. הנגב
 26.1.04

המתכנן:

א.פ. אדריכלות בע"מ אדריכל אילן פרץ
 בלפור 29 ת"א 65211
 טל: 036200024 פקס: 035254502

מועצה אזורית עזתה:

א.פ. אדריכלות בע"מ
 26/1/04
 מועצה אזורית
 שדות נגב
 27.1.04