



מסמך א' - תקנות התכנית

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חד/998

תחנת תדלוק בצפון מערב שכ' בית-אליעזר

ח ת י מ ו ת

חתימת הבעלים

חתימת המתכנן: יהושע פינצי, שמואל רוה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת היוזם ומגיש התוכנית:

חב' סונול.

סונול ישראל בע"מ

15.8.95

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חדרה	
הכנית ב.ע. מס' /חד	998
הועדה המקומית בישיבתה מס'	26.96.11
מיום החליטה להמליץ על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.	26.11.95
י"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה	הנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה
לדיון בועדה המקומית	26.11.95

משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. חד/998
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 11.7.95 לאשר את התכנית.
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. חד/998
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 269
מיום 25.12.94

הודעה על אישור תכנית מס. חד/998
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4333
מיום 7.9.95

- 7.12.92 - לדיון בועדה המחוזית.
- 18.2.93 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון.
- 11.3.93 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 2.
- 23.12.93 - לדיון בולק"ח.
- 1.9.94 - להפקדה.
- 31.7.95 - למתן תוקף.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חד/998 - תחנת תדלוק בצפון מערב שכ' בית אליעזר.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנון התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים בקנ"מ 1:1250 ומצב מוצע בקנ"מ 1:500.
מסמך ג' - תכנית בינוי בקנ"מ 1:250
3. ת ש ר י ט: התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 7.9 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט
7. ה מ ק ו ס: צפון מערב שכ' בית-אליעזר.
8. גושים וחלקות: גוש: 7731
חלקה: 166
חלק מחלקות: 167, 172
9. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, תדרה וחב' סונול.
10. בעלי הקרקע: אמציה נצר.
11. עורך התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
12. מטרת התכנית: א. קביעת מגרש לתחנת תדלוק.
ב. קביעת מגרש מסחרי.
ג. קביעת דרך גישה לאתר.

13. פרשנות

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר לחדרה חד/450. מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית חד/450, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתקנותיו.

14. יחס לתכניות מאושרות

תכנית זו באה במקום ומשנה בתחומי חלוחה את תכנית המתאר מס' חד/450 שפורסמה מיום 2.9.82 והוחלט לאשרה בועדה המחוזית בתאריך 1.10.87, ואת קטע תכנית חד/במ/937 המאושרת בתחומי חלוחה.

15. תכליות ושימושים

15.1 מגרש לתחנת תדלוק

תחנת תדלוק מדרגה א' עפ"י תמ"א 18 (נוסח התשמ"ו-1986), הכוללת משרד מחסן, שרותים, ח. עובדים, תאי תדלוק מקורים, מיכלי זלק תת-קרקעיים.

15.2 מגרש מסחרי

א. חנויות.

ב. מזנון.

ג. מסעדה.

15.3 דרכים

א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.

ב. מערכות תשתית על-קרקעיות ותת-קרקעיות.

ג. תחנות לתחבורה ציבורית.

ד. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים, דוכני מפעל הפיס.

ה. גיטון.

ו. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.

ז. חניה.

15.4 מערכות תשתית

מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות ותחנות טרנספורמציה יתרו בכל האיזורים.

16. תיאור מילולי של המקרא

<u>סימון בתשריט</u>	<u>ב י א ו ר</u>
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
צבע ירוק	(2) שטח ציבורי פתוח
פסים אלכסוניים בירוק	(3) איזור חקלאי
צבע אפור מותחם אדום	(4) איזור תחנת תדלוק
צבע אפור מותחם אפור כהה	(5) מגרש מסחרי
צבע חום	(6) דרך קיימת או מאושרת
צבע אדום	(7) דרך מוצעת
ספרה ברבע העליון של עיגול	(8) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני. והשמאלי של עיגול	(9) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(10) רוחב הדרך
ספרה בתחום החלקה	(11) מספר חלקה קיימת
קו ירוק מקווקו	(12) גבול חלקה קיימת לביטול

17. האיזורים וחוקי הבניה

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

הערות	קוי בנין			סה"כ שטח עיקרי	מספר קומות מקס'	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ' במ"ר	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית						
	6	4	5	80 מ"ר למבנה 400 מ"ר לסככה מעל המשאבות	2	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	אפור מותחם אדום	תחנת תדלוק
	--	5	עפ"י התשריט	160 מ"ר	2	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	אפור מותחם אפור כהה	מגרש מסחרי
עפ"י התכליות המותרות באישור הועדה המקומית.									דרך קיימת
									חוס
עפ"י התכליות המותרות באישור הועדה המקומית.									דרך מוצעת
									אדום

הערות והנחיות מיוחדות לתחנת תדלוק

- (1) הבניה עפ"י תכנית בינוי - מסמך ג'.
- (2) הכניסה מהדרך המערבית בלבד (דרך מס' 34).
- (3) ביטול הדרך במפגש בין רח' חטיבת גולני ודרך מס' 34 יבוצע בשלב ב' בלבד, לאחר אישור המשך דרך מס' 34 בתכנית חד/914.
- (4) תחנת התדלוק רשאית גם לספק דלק נוזלי מכל סוג לכל מטרה שאינה שימוש הדלק ברכב.
- (5) המשאבות יהיו מכוסות בגון, למעט משאבה להספקת סולר שבנתיב נפרד ממשאבה להספקת בנזין.
- (6) תובטח אספקת דלק גם בעת הפסקת זרם החשמל.
- (7) צנורות האוורור של המכלים התת-קרקעיים ואיי המשאבות יהיו במרחק של 40 מ' לפחות מהבנין הקרוב ביותר הנועד לשימוש למגורים כולו או מקצתו, בין שהוא קיים ובין שהקמתו אושרה בתכנית.
- (8) מקום אחסון הדלק ומיגונו בתחום התחנה ייעשו בתיאום עם נציב המים.

הערות והנחיות מיוחדות לאיזור המסחרי

- (1) לא יוצא היתר בניה למסעדה ומוזון בטרם יתקבל אישור משרד הבריאות.
- (2) הכניסה רק מדרך מס' 89.

18. חישוב שטחי הבניה

18.1 להלן פירוט השטחים העיקריים ושטחי השירות באיזור המסחרי:

מתחת פני הקרקע		מעל פני הקרקע	
שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי
20% מהשטח הבנוי	—	קולונדה בעומק 3 מ' יציע עפ"י הוראות החוק מרחב מוגן עפ"י אישור הג"א שטחי שירות בשיעור 20% מהשטח הבנוי בנוסף לנ"ל.	מסעדה 100 מ"ר מזנון 30 מ"ר חנות 30 מ"ר

18.2 באיזור לתחנת תדלוק כל השטח המותר הנו שטח עיקרי.

19. תכנית בינוי

תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים מתקני תחבורה אחרים על סמך תכניות היועצים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה. הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ותאורה, טלפון וטלוויזיה וכו'. חתכים מפורטים של דרכים וכיכרות עם המערכות וריהוט הרחוב. התכנית כוללת תשריטים אופקיים בקנ"מ 1:500 או 1:250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי והוראות כתובות (תקנון).

20. תכנית גימור ופיתוח

לא יתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התכנית תכלול המרכיבים הבאים:

- (1) פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים לרבות גימור הגגות.
- (2) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים.
- (3) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- (4) פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים.
- (5) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
- (6) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איורור, תאורה ושילוט חניה.

(7) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים צנרת מים ושעוני מים, מתקנים לצנרת ביוב וניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.

(8) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.

(9) גימור הקשור בשלכיות הבניה.

(10) פתרון נאות לשילוט מבחינת מיקום, תאורה גודל, צורה, צבע וסוג הכתב, פרט מחייב לחלונות ראוות.

התקנת ריהוט רחוב, לרבות מיקום, דגם וגימור.

ריהוט הרחוב יכלול את האביזרים הבאים: עמודי תאורה, עמודי חשמל, עמודי טלפון, כסאות, ספסלים ושולחנות, עציצים, אדניות, מיכלים לשתילה ונטיעה, ערוגות שטוחות ומוגבהות, תיבות דואר, מזרקות ובריכות נוי, פסלים, ציורים, עיטורים וסימונים גרפיים.

*הערת: כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים, וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.

21. מניעת מטרד

א. כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסיביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצויין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, ובהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל, ועפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

ב. היתרי בניה למכלי הדלק התת-קרקעיים לניקוז נגר עילי ולמניעת זיהום מים מדלקים באישור נציבות המים, האגף למניעת זיהום מדלקים.

22. מזגנים

א. מיקום המזגנים בבנין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להגרם מפעולת המזגנים של ניקוז מי עיבוי ואויר חם, עפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ב. בכל מבנה יותקנו סידורים להכנת מיקום מעבים של המזגנים.

ג. מיקום המזגנים יצויין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.

23. בניה על גגות

א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות, אנטנות לטלביזיה.

ב. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור ופיתוח המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.

24. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

(1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבוטל ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח עד 400 ק"ו (עד שדות עד 500 מטר)

הערות:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- (2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- (3) המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

25. חניה והמתנה

- א. על פי השימושים שייבנו בהתאם לתקנות התקנת מקומות חניה התשמ"ג-1983 על תיקוניהן.
- ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.
- ג. החניה למכליות התדלוק תמוקם באופן שאין בו כדי להפריע לתנועה סדירה של הולכי רגל וכלי רכב.
- ד. יהיו לפחות 20 מ' להמתנה לפני אי המשאבות הראשון.
- ה. לא ישתמשו במקומות שנועדו לחניה או להמתנה, בין לצרכי תדלוק ובין לצרכי המתנה, אלא למטרה זו בלבד.

26. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם עיריית חדרה על פי החוק.

27. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים תת-קרקעיים בלבד - או כחלק בלתי נפרד מבנין אשר ייבנה לפי הוראות תכנית זו.

28. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.