

3 - 3692

bin-13

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי השומרון

"תכנית מספר ש/602 - תהנת תדלוק בנימינה"  
המהווה שינוי לתכנית מתאר ש/23 א.

ספטמבר 1999

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי השומרון

"תכנית מספר ש/602 - תחנת תדלוק בנימינה"  
המהווה שינוי לתכנית מתאר ש/23 א'

תקנון

1. שם וחלוקת

תכנית זו תקרא "תכנית מספר ש/602 - תחנת תדלוק בנימינה",  
המהווה שינוי לתכנית מתאר ש/23 א'.  
התכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף. התשריט הוא  
ב-ק.מ. 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

2. מקום התכנית

מחוז: חיפה  
נפת: הדרה  
מקום: בנימינה  
גוש: 10221, חלקי מזלקות 4, 9.

3. שטח התכנית

18,865 מ"ר במדידה גרפית ע"ג תכנית מדידה שהוכנה ע"י מודד מוסמך.

4. מסמכי התכנית

תקנון ותשריט ב-ק.מ. 1:1,250.  
תכנית בינוי ב-ק.מ. 1:250.  
נספח תנועה שלב א' - חיבור למצב קיים מאושר ע"י מ.ע.צ., ק.מ. 1:500  
נספח תנועה שלב ב' - חיבור לדו מסלולי מאושר ע"י מ.ע.צ., ק.מ. 1:500

5. בעלי הקרקע

שלמה ולד

6. יוזמי התכנית

סונול ישראל בע"מ

7. עורכי התכנית

אבירם סלע אדריכלים, מודי אבירם, זיפה רד"ק 16, טל: 04.8522049, פקס: 04.8522156

8. מטרת התכנית

שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית לשטח המיועד לתחנת תדלוק  
על פי ת.מ.א. 18 נוסח 1996 - תשנ"ז תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק, תחנה מטיפוס ג'.

9. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ש/23 א', תכנית מתאר בנימינה. במקרה של  
סתירה בין הוראות תכנית המתאר לתכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

10. באור סימני התשריט

הסימון

פירוש הסימון

גבול התכנית  
שטח לתחנת תדלוק  
שטח חקלאי

קו כחול עבה  
שטח צבוע אפור תחום חוסם  
שטח צבוע ירוק לסירוגין

שטח צבוע חום כהה	דרך קיימת או מאושרת
קו אדום	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו ירוק, מספר בתוך עיגול ירוק	גבול חלקה קיימת ומספרה
קו מרוסק ירוק, ועיגול מרוסק ירוק	גבול חלקה קיימת ומספרה לביטול
קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט	גבול גוש
מספר שחור ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
מספר אדום ברבע הצדדי של העיגול	מרווח בניה מינימלי
שתי ספרות עם קו נטוי ביניהן	מגרש מוצע

11. יעוד השטחים

האיזור	שטח במ"ר		שטח ב- %	
	קיים	מוצע	קיים	מוצע
שטח חקלאי	16,640	10,880	88%	57%
שטח המיועד לתחנת תדלוק	---	5,065	---	27%
דרך קיימת או מאושרת	2,225	2,225	12%	12%
דרך מוצעת	---	695	---	4%
סה"כ	18,865	18,865	100%	100%

12. שימושים ורשימת תכליות

שטח לתחנת תדלוק מסוג ג', כפוף להוראות ת.מ.א. 18 (נוסח 1986) למשאבות דלק, מיכלי דלק, מחסנים, משרדים ומסעדה.

13. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לזרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ויירשמו כלהלן, כשהם פנויים מכל מבנה חפץ או דייר, השטח השייך לדרך 652 תירשם על שם המדינה, הדרך הפנימית בין תכנית זו לתכנית מס. 622 תירשם על שם הרשות המקומית.

14. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והזרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטח יאוחד עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סוג אחיד המותחם ע"י קו רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקה הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחזקה רק על יסוד תכנית חלוקה הסעונה אישור רשויות התכנון.
- ד. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

15. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

16. הוראות הבניה

הוראות הבניה בשטח התכנית יהיו על פי הטבלה להלן:

האזור	המבנה	תכנית קומת קרקע מקסימאלי	בניה שטח עיקרי מעל הקרקע	בניה שטח שרות מעל הקרקע	בניה שטחי שרות תת-קרקעי	גובה בניה מירבי	מספר קומות	קו בניין קדמי אחורי צידי
תחנת תדלוק	מבנים	120 מ"ר	110 מ"ר	10 מ"ר	-0-	5 מ'	1	כמסומן בתשריט
	גגון ת/ת	460 מ"ר	460 מ"ר	-0-	-0-	6 מ'	1	כמסומן בתשריט

הערה:

מתקני הדלק-התת קרקעיים יהיו כפופים לתקנות רשוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז - 1976 (ק.ת. 3602).

17. היתרי בניה

- א. ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- ב. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט מתקני מזוג אויר וקולטי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג על פי תכנית.
- ג. לא תותר התקנת מזגני חלון, תנאי לבקשת דו"ת בניה יהיה תאור מפורט ומחייב של מתקני מזוג אויר מרכזיים או מפוצלים במסתור על הגג.
- ד. גישה לנכים - בבקשה להיתר יציינו המבקשים את כל הסידורים שנעשו עבור נכים ומוגבלים כנדרש בתוק.
- ה. עתיקות: במידה ובמהלך העבודות ייחשפו שרידים קדומים יחולו על השטח הנדון נוהלי רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות התשל"ח - 1978.

התשל"ח - 1978

1. משרד הבריאות:

1. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע עבודות בשטח של מערכת הביוב המרכזית, אליה אמורה התחנה להתחבר.
2. תנאי להפעלת התחנה הנו ביצוע בפועל של התחברות מבנה התחנה למערכת הביוב המרכזית של בנימינה.
3. צנרת הביוב בתחנה ובקו ההולכה למערכת המרכזית תהיה עשויה מדרג אחד גבוה יותר מהמקובל באישור משרד הבריאות.
- ד. תנועה וחניה, תנאים להיתר בניה:
  1. אישור מ.ע.צ. לתכנית סלילה מפורטת לביצוע בקמ. 1:250, הכוללת: פתרון ניקוז של שטח התחנה, חתכים לרוחב, חתך טיפוס, תאורה לביצוע כולל מיקום עמודי תאורה, מעקות בטיחות, תכנית תמרור, סימון ושילוט תיקני.
  2. אישור תכנית ניקוז ע"י מהנדס ניקוז מ.ע.צ.
  3. אישור משרד התחבורה להסדרי תנועה בתחום התחנה כולל תמרור וסימון בקנ"מ 1:250.
  - ה. פיתוח שטח ותכנון נופי: תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח/נוף ע"י אדריכל נוף.

18. חיבור התחנה לכביש

חיבור תחנת התדלוק לכביש ייעשה בתאום עם מ.ע.צ., כמפורט בסעיף 17 ד'

19. חניה

- א. מספר מקומות החניה יהיה על פי השימושים שייבנו ובהתאם לתקני החניה הוזקפים של משרד התחבורה בעת ההגשה להיתר בניה.
- ב. החניה תהיה בתחום המגרש.
- ג. החניה למיכליות התדלוק תמוקם באופן שאין בו כדי להפריע לתנועה סדירה של הולכי רגל וכלי רכב.
- ד. לא ישתמשו במקומות שנועדו לחניה או להמתנה, בין לצרכי תדלוק ובין לצרכי המתנה, אלא למטרה זו בלבד.

20. פיתוח המגרש

על יוזמי התכנית ו/או חוכריה ו/או בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, מסלעות, שתילה וכו'.

21. סלילת דרכים

יוזמי התכנית ו/או חוכריה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בתכנית. בסלילה נכלל: נתיבי האסטה והאצה, איים בנויים, מדרכות, התקנת הנקוז למי גשם שתילה, תאורה, מעקות בסיחות, תמרור, סימון ושילוט תיקני.

22. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 אוורייים 1.6 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'

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

ב. 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.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום

וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

ד. המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח המילוי או פתח אורזר או מרכז

משאבת דלק יהיה כדלקמן:

רשת מתח נמוך - 5 מטרים

רשת מתח גבוה 22 ק"ו - 9 מטרים

ה. שינויים במערכות החשמל שהעתקן ידרש עקב בצוע התכנית יבוצעו חשבון יוזמי התכנית

ובתאום מוקדם עם חברת חשמל.

23. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה לשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלטים/

מרחב מוגן בהתאם לתקן ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע

לשביעת רצונו של יועץ הג"א.

24. שרותים

א. פתרון סילוק האשפה באישור מהנדס העיריה.

ב. אספקת המים תעשה מהרשת המקומית.

ג. הידרונטיים יותקנו בשטח התחנה על פי דרישות מכבי - אש.

25. ניקוז

ניקוז מי גשם בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הועדה ומהנדס ניקוז מ.ע.צ. כמפורט

בטעיף 17 ז.

26. ביוב

הביוב יטופל בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הועדה.

27. איכות הסביבה

א. בקשה להיתר בניה תכלול פירוט של כל התנאים המובאים להלן, הבקשה תועבר לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

ב. יש לקדוח לפחות שני קידוחי ניטור עד מי תהום באזור הטמנת המיכלים של כל תחנה על-פי מפרט מס' 2 בתקנות המים (מניעת זיהום מים) תחנות דלק) התשנ"ז - 1997.  
תנאי להיתר בניה יהיה סימון מקומות הקידוחים וכן תכנית ניטור תקופתית מאושרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ג. מתחת לכל אזור מאיי המשאבות יבנו שוחות אטומות לדלק. מפרט השוחות והאטום יפורט בהיתר הבניה.

ד. התחנה תבנה תוך שימוש בצנרת ואביזרי צנרת עמידים כנגד דלקים.

ה. יש להתקין אמצעים למניעת דליפות כדלקמן:

1. על קצה הצנרת בשוחות יש להתקין שסתומי גזירה (shut off.valves) המיועדים להפסיק באופן מיידי זרימה בלתי-מבוקרת של דלק מהצינור.
2. על-מנת למנוע כניסת מים אל השוחה או יציאת דלק אל מחוץ לשוחה יש להשתמש באביזר איטום במקום בו נכנסת הצנרת לשוחה.
3. בכל אזור ממיכלי הדלק יש להתקין אמצעים כנגד מילוי יתר. האמצעים יאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ו. יש להרכיב מכשיר לגילוי דליפות (line leak detector) על כל אזור מצינורות הדלק בתחנה. המכשיר המותקן ואופן כיוולו התקופתי יהיו באישור המשרד לאיכות הסביבה.

ז. ביוב

התחנה תחובר למערכת ביוב מרכזית. לא יאושר ולא יופעל כל פתרון מקומי. לבקשה להיתר בניה יצורף תכנון ההתחברות למערכת המרכזית. לא ינתן היתר שימוש ללא חיבור בפועל.

ח. ניקוז התחנה

1. משטחי התדלוק וניפוק הדלקים יהיו עשויים מבטון ובנייתן תבוצע באופן שיבטיח שלא יוצרו בהם עם הזמן חריצים וסדקים.
2. משטחי התדלוק יצופו בחומר עמיד כנגד דלקים ויהיו אטומים למעבר של דלק.
3. כל תפרי ההתפשטות שבין משטחי הבטון הבונים את אזורי התדלוק וניפוק הדלקים וכל המרווחים שבין משטחים אלו ואבני השפה שתחום התחנה ימולאו בחומר עמיד כנגד דלקים.
4. משטחי התדלוק יבנו בשיפוע אל תעלות היקפיות. התעלות ההיקפיות תבנינה אף הן בשיפוע לכיוון מפריד דלק, מפריד הדלק יהיה מהסוג שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
5. התעלות ההיקפיות יהיו מצופות בחומר אטום העמיד כנגד דלקים.
6. ניקוז שאר המשטחים שבתחנה, לרבות ניקוז של מרזבים, לא יופנה אל מפריד הדלק.
7. הקולחזים המסוהרים היוצאים ממפריד הדלק יופנו אל מערכת ביוב.

ט. מיכלי דלק עם דופן כפולה יהיה מהסוג שאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

י. מיכלים בעלי דופן כפולה יכילו אמצעי לניטור דליפות בין הדפנות.

יא. בסוף ביצוע עבודות התשתית יציג היזם מסמך בחתימתו של המהנדס האחראי המאשר שהתחנה בוצעה על-פי התכנית המאושרת ובהתאם להוראות אלו.

חתימות


עורכי התכנית

~~אברהם-שלום אדריכלים~~  
רח' רד"ק 16, חיפה 35024  
טל. 04-8522049, פקס. 04-8522156

בצל הרשע



יוזם התכנית

סנוול ישראל בע"מ  


משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965  
602/ע אישור תכנית מס.

הודעה המחויית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 20.7.98 לאשר את התכנית.

יו"ר התעדה המחוזית  
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על הפקדת תכנית מס. 602/ע  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4631  
 מיום 26.3.98

הודעה על אישור תכנית מס. 602/ע  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 46825  
 מיום 29.11.99