

הועדה המקומית שומרון
21.12.1999
נ ת ק ב ל

מסמך א' - תקנות התכנית

מ ח ו ז חיפה

מרחב תכנון מקומי - השומרון

תכנית מס' ש/מק/652 א'

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית בנימינה מס' ש/23 א'
תחנת תדלוק בכביש 652 בצומת עדה, בנימינה

ח ת י מ ו ת

חתימת עורכי התכנית: יהושע פינצי, שמואל רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת בעלי הקרקע

שמואל וזאב מחנאי

שמואל וזאב מחנאי

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

או, אי, רי, בילדינג
אחזקות נדלן ומקרקעין בע"מ

חתימת הועדה המקומית

תאריך:
10.9.98 - לדיון בועדה המקומית.
14.10.98 - לדיון בועדה לשמירה על קרקע חקלאית.
27.10.98 - להפקדה.
8.7.99 - הצעה למתן תוקף.
9.9.99 - למתן תוקף.

1. שם התכנית: מחוז: חיפה.
מרחב תכנון מקומי - "השומרון".
בנימינה
תכנית מס' ש/מק/652א' - תחנה תדלוק בכביש 652
בצומת עדה בבנימינה המהווה שינוי לתכנית מתאר
מקומית בנימינה מס' ש/23 א'

2. מסמכי התכנית:

- 2.1 מסמך א' - תקנון התכנית (11 עמודים).
2.2 מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250
(להלן: "התשריט").
התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל
העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
2.3 מסמך ג' - תכנית בינוי והסדרי תנועה בקנ"מ 1:500.

מסמך זה הינו מסמך מנחה.

3. מקום התכנית:

- בנימינה על כביש מס' 652 ממזרח לצומת עדה.
גוש: 10168
חלק מחלקות: 18-16, 20, 21
גוש: 10170
חלק מחלקות: 17-15

4. שטח התכנית: 16.25 דונם.

5. היוזם

ומגיש התכנית:

או.אי.בי בילדינג
אחזקות נדלן ומקרקעין בע"מ
רח' דרזנר 39 ת"א 69497.
טל': 6414545, 03-6415521

6. בעלי הקרקע:

שמואל וזאב מחנאי.
שכון ז' בוטינסקי בנימינה
טל': 06-6388291

7. עורך התכנית:

י. פינצ'י, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
מרח' צבי 12 רמת-גן 52504.
טל. 03-7522171 פקס. 03-7517862

יועץ תנועה:

י.מ. מהנדסים יועצים
הנדסת כבישים תנועה ותחבורה
רח' הדסה 9 תל-אביב
טל': 03-5233925, פקס: 03-5230831.

8. מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית למגרש לתחנת תדלוק עפ"י תיקון 47 לחוק.
ב. קביעת זכויות בניה בהתאם לתכנית מתאר מס' ש/23 ותנאים להוצאת היתרי בניה.
ג. קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה.

9. פרשנות

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר ש/23 א'. מונחים שלא הוגדרו בתכנית הנ"ל, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתקנותיו.

10. יחס לתכניות מאושרות

תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חליתה.

11. תכליות ושימושים**11.1 מגרש לתחנת תדלוק ושירותי דרך.**

תחנת תדלוק עפ"י תמ"א 18.

11.2 דרכים וחניה

- 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.

ה. גינון.

ו. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.

ז. מערכות תשתית.

11.3 איזור חקלאי

עפ"י המותר בתכנית ש/23 באישור הועדה המחוזית.

12. תיאור מילולי של המקרא

<u>ביאור</u>	<u>סימון בתשריט</u>
(1) גבול התכנית	קו כחול עבה בלתי מקוטע
(2) גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מקוטע
(3) גבול חלקה קיימת ומספרה	ירוק
(4) גבול חלקה לביטול ומספרה	ירוק מקווקו
(5) איזור חקלאי	פסים ירוקים באלכסון
(6) איזור לתחנת תדלוק ושירותי דרך	אפור מותחם אדום כהה
(7) דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
(8) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול
(9) קו בנין	ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול
(10) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של עיגול

13. טבלת יעודי שטחים

ה י ע ו ד	מצב קיים		מצב מוצע	
	השטח ב-ד'	השטח ב-%	השטח ב-ד'	השטח ב-%
חקלאי	9.86	60.68	6.86	42.22
תחנת תדלוק	---	---	3.0	18.46
דרכים	6.39	39.32	6.39	39.32
סה"כ		100		100

14. הוראות בניה

האיזור	הסימון בתשריט בצבע	גודל מגרש מינימלי	מספר קומות מרבי	סה"כ שטח בניה עיקרי במ"ר פני מעל פני הקרקע	סה"כ שטח שירות מעל הכניסה הקובעת	קוי בניה			הערות
						חזית	צד	אחור	
תחנת תדלוק ושירותי דרך.	אפור מותחם אדום כהה.	עפ"י התשריט	1	120 מ"ר מבנה 180 מ"ר שטח קירוי משאבות	מרחב מוגן עפ"י תקן הג"א	10	5	5	

הערות והנחיות מיוחדות לתחנת תדלוק

- (1) הבניה עפ"י תכנית בינוי ותכנית תנועה - מסמך ג'. קונטור הבנין אינו מחייב והנו מסגרת לתכנון מפורט.
הועדה המקומית רשאית להכניס בו שינויים ובלבד שישמרו עקרונות הבינוי.
- (2) תחנת התדלוק רשאית גם לספק דלק נזלי מכל סוג לכל מטרה שאינה שימוש הדלק ברכב.
- (3) המשאבות יהיו מכוסות בגגון.
- (4) תובטח אספקת דלק גם בעת הפסקת זרם החשמל.

15. תנאים למתן היתר בניה וטופס 4

א. היתר בניה לתחנת התדלוק יכלול את האמצעים המתוכננים למניעת זיהום מי תהום, בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות תדלוק), התשנ"ז-1997, ולמניעת מטרדים סביבתיים אחרים.

ב. האמצעים למניעת זיהום מי תהום ומטרדים סביבתיים אחרים בליווי הבקשה להיתר בניה יוגשו לאישור המשרד לאיכות הסביבה או למי שמשרד זה הסמיכו כנותן האישור.

לאור העובדה כי ישנו ניצול של מי תהום במורד האתר וכי עומק מי התהום רדוד מאוד המשרד לאיכות הסביבה (או מי שהמשרד הסמיכו לכך) יהיה רשאי לדרוש תנאים מחמירים למניעת זיהום מי תהום.

ג. להיתר הבניה לביצוע שינויים או הוספה במיכלי הדלק ובמשאבות ידרש אישור מחדש של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לגבי האמצעים למניעת זיהום מי תהום ומטרדים סביבתיים.

ד. נספי סניטרי המראה חיבור למערכת הביוב המרכזית של בנימינה באישור משרד הבריאות יהיה תנאי למתן היתר. תנאי למתן טופס 4 יהיה חיבור התחנה למערכת הביוב המרכזית של בנימינה.

ה. אישור תכנית ניקוז ע"י רשות הניקוז חוץ הכרמל.

ו. אישור תשריטי חלוקה תואם תב"ע והגשת תצ"ר.

ז. הגשת תשריט הפקעות לשטחי הציבור.

ח. אישור תכנית בינוי לביצוע על ידי הועדה המקומית.

ט. סיווג התחנה המוצע עפ"י תמ"א 18, כולל הוראות והגבלות בהתאם לסווג התחנה המוצע.

י. אישור מע"צ

(1) תנאי למתן היתרי בניה לתחנת התדלוק יהיה אישור מע"צ לתכנית הכוללת גבהים, ניקוז, תאורה ומבנה.

(2) תנאי לקבלת טופס 4 (היתר אכלוס/תפעול התחנה) יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה לכניסה/ויציאה מתחנת התדלוק בפיקוח מע"צ, במימון היזם ובאישור משרד התחבורה.

יא תכנית גימור ופיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס הועדה המקומית אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על ידי אדריכל נוף על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

התכנית תכלול המרכיבים הבאים:

- (1) פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור הגגות.
- (2) פתרון ארכיטקטוני למתקני מיזוג אוויר.
- (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.
- (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) פתרון נאות לשילוט.
- (9) עמודי תאורה.
- (10) אמצעים מתוכננים לשיקום נופי.

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

16. הנחיות בנושא איכות הסביבה

- א. יחד עם הבקשה להיתר הבניה תוגש תכנית המראה פתרון מפורט לניקוז וסילוק שפכים אשר יבטיח מניעת זיהום לסביבה משפכים סניטאריים, דלקים, שמנים ומי שטיפת הרכב. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע בפועל של התחברות למערכת ביוב אזורית עם פתרון קצה על פי תכנית שתאושר על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ב. היתר בניה למיכלי הדלק התת-קרקעיים לניקוז נגר עילי ולמניעת זיהום מים מדלקים באישור נציבות המים, האגף למניעת זיהום מדלקים.
- ג. יישמרו מרחקים מקידוחי מי שתיה עפ"י הנחיות משרד הבריאות.

17. 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.

18. בניה על גגות

- א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, מתקני קירור ומיזוג, אנטנות לטלביזיה.
- ב. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור ופיתוח המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.

19. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

- (1) לא ינתן 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 הבולט 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 על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה: במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי 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.

20. חניה והמתנה

- א. מספר מקומות החניה יהיה על פי השימושים שייבנו בהתאם לתקני החניה התקפים של משרד התחבורה בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.
- ג. החניה למכליות 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.

21. חישוב שטחים

- א. חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה ממוחשבת.
- ב. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב, לא ייחשבו לסטיה.
- ג. החישוב המדויק יעשה בתשריט לצרכי רישום.

22. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

- א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי החוק.
- ב. הכנת תשריטים לצרכי רישום
תשריטים לצרכי רישום יוגשו ע"י היזם ועל חשבונו על רקע מדידה וחתומים ע"י הבעלים וע"י מודד רשמי.
- ג. הכנת תשריטי הפקעות
תשריטי הפקעות התכנית יוגשו ע"י יזם התכנית ועל חשבונו ויכללו מפה מצבית לגבי כל הבנוי והנטוע במקרקעין בו יסומנו שטחי ההפקעות בכחול וטבלת שטחי הפקעות.

23. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

24. כניסה למקרקעין פרטיים לצרכי פיתוח

הרשות המקומית ובאי כוחה יהיו זכאים להכנס לכל קרקע בתחומי התכנית לצרכי הנחת תשתיות ופיתוח לרבות ביצוע עבודות ניקוז, תיעול, מים, ביוב ועבודות נילוות התאם לסעיף 8/63 לחוק התכנון והבניה.

25. תכנון מערכת הדרכים באיזור

א. היזם לא יתבע פיצויים ממע"צ או מהרשות המקומית באם עקב שינוי מערכת הדרכים המתוכננת באיזור יבוטל הכביש עליו נשענת תחנת התדלוק הגובל בדרך מקומית או עירונית.

ב. שינויים בהסדרי החניה כתוצאה מבעיות הקבולת או הבטיחות או כפי שהוזכר בסעיף א' לעיל לא יהוו שינוי לתכנית.

26. שיפוי מע"צ כנגד תביעות נזקין בתקופת הקמת תחנת התדלוק

היזם ו/או הקבלן ו/או בעל הזכויות בנכס יהיו אחראים כלפי מע"צ ו/או מדינת ישראל ו/או כלפי כל צד ג' כלשהו לשפותם מיד על כל נזק שיגרם בקשר עם פעולות המבקשים ו/או מחדליהם ו/או בקשר לכל תביעה שתוגש נגדם ו/או נגד מדינת ישראל באם תוגש, שעליתה נזק לאדם ו/או לרכוש, כתוצאה מפעולות המבקשים ו/או היזם ו/או הקבלן מטעמם, ו/או כתוצאה מפעולותיהם ו/או מחדלים של המבקשים ו/או של היזם ו/או של הקבלן בקשר לבניה ולסלילה, לרבות כל תביעה בגין פגמים ו/או לכל נזק שיגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם ו/או לפצויים שיוטלו כתוצאה מהבניה לרבות ליקויים בבניה בעבודות או בחומרים לבנית יחידות הבניה, אשר תוגש כנגד המבקשים ו/או כנגד הקבלן ו/או כנגד היזם ו/או כנגד מדינת ישראל.

נוסח השיפוי יקבע בהסכם שיערך בין מע"צ לבין הנ"ל וחתימתו תחוה תנאי מוקדם להסכמת מע"צ.

27. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים.

