

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי שומרון

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא: "תכנית מס' ש/669 - שטח לתחנת תדלוק, שרותי דרך, תעשייה ומסחר בגוש 10162 בחלקה 51 באזור התעשייה בבנימינה".

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' ש/669 - שטח לתחנת תדלוק, שרותי דרך, תעשייה ומסחר בגוש 10162 בחלקה 51 באזור התעשייה בבנימינה" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף (להלן "התשריט").
התשריט ערוך בקנה-מידה 1:500 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
לתכנית מצורף נספח לבינוי, דרכים ותנועה, כנספח מנחה.

2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה שינוי להוראות תכנית המתאר של בנימינה ש/23א' שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2092 מיום 20.2.75.

במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל להוראות תכנית זו - יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

שטח התכנית נמצא באזור התעשייה של בנימינה שבדרום מערב המושבה, ממערב לתחנת הרכבת.

4. שטח התכנית

5.7 דונם (כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10162 חלקה: 51
חלקי חלקות: 54, 50
גוש 10172 חלק מחלקה: 68

6. בעל הקרקע ויוזם התכנית

פז - חברת נפט בע"מ.
טל: 09-9631285
ת.ד. 222, נתניה 42101.

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים, רח' בר-כוכבא 5 חיפה-33126.
טל. 04-8678302, פקס: 04-8621929.

9. מטרת התכנית

לאפשר הקמת מסחר, תעשייה קלה ותחנת תדלוק מדרגה ג' (על פי תמ"א 18).

10. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד של שטח המסווג כאזור תעשייה בתכנית המתאר ש/23 א' לשטח למסחר ותעשייה קלה ולשטח לתחנת תדלוק.
 ב. קביעת הסדרי כניסה לתחנת התדלוק ויציאה ממנה.
 ג. קביעת השימושים המותרים והתנאים לבנייה ולפיתוח השטח.

11. באור סימני התשריט

- | | |
|-----------------------------------------|--------------------------------|
| א. קו כחול עבה | - גבול תכנית זו. |
| ב. שטח צבוע סגול בהיר | - אזור תעשייה. |
| ג. שטח מקווקו בפסים אפורים וסגולים | - שטח לתעשייה קלה ולמסחר |
| ד. שטח צבוע אפור תחום בסגול כהה | - שטח לתחנת תדלוק. |
| ה. שטח צבוע אפור תחום במסגרת חומה | - תחום תחנת רכבת (במצב מאושר). |
| ו. שטח צבוע חום בהיר | - דרך קיימת ו/או מאושרת. |
| ז. שטח מקווקו בקוים אדומים | - דרך לביטול. |
| ח. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - מספר דרך. |
| ט. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך | - קו בנין קדמי, במטרים. |
| י. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | - רוחב דרך, במטרים. |
| יא. קו שחור דק עם משולשים משני צידיו | - גבול גוש. |
| יב. קו ירוק דק | - גבול חלקה רשומה. |
| יג. קו ירוק דק מקוטע | - גבול חלקה רשומה לביטול. |
| יד. מספר מוקף בעיגול ירוק | - מספר חלקה רשומה. |
| טו. מספר בן שלוש ספרות | - מספר מגרש מוצע. |

12. שמוש בקרקע ובבנינים

- לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. כל המפורט בסעיף 13 להלן.

13. תכליות לפי אזורים

- א. שטח לתעשייה ולמסחר - מיועד למסחר, כולל אולם אירועים, ולתעשייה קלה.
- ב. שטח לתחנת תדלוק - מיועד לתחנת תדלוק מדרגה ג', כמוגדר בתמ"א 18, בה תותר הספקת דלק לרכב מכל סוג, יהא משקלו אשר יהא, ולשירותי החזקת רכב כולל רחיצה, לשירותי אוכל, קיוסק, מסעדה ולמשרדי התחנה. סה"כ השטח הבנוי לא יעלה על 120 מ"ר
- ג. דרך - שטח למעבר כלי רכב, כמוגדר בפרק 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

14. הפקעה ורישום

- א. השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור (דרך) מיועדים להפקדה בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ולרישום ע"ש המועצה המקומית בנימינה.
- ב. בשטח המיועד לתחנת התדלוק תרשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר לצמיתות לשטח התעשייה והמסחר.

15. איחוד וחלוקה

- א. השטח יאוחד ויחולק מחדש בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.
- ב. היתרי בניה יוצאו רק לאחר אישור תשריט חלוקה ע"י רשויות התכנון בהתאם לחוק.

16. הוראות הבניה

* לפירוט נא ראה טבלת זכויות הבניה.

לאזור תעשייה ומסחר

- א. גובה הבנין
- ב. שטח בניה למטרות עיקריות
- ג. שטחי שירות
- ד. תכסית
- ה. מרווחי בניה
- ו. תוכנית בינוי
- עד 3 קומות
- עד 120% משטח המגרש בכל הקומות יחד.
- עד 30% מהשטח לשימוש עיקרי לאחסנה מעברים ומתקנים טכניים.
- עד 40% משטח המגרש.
- מרווח קדמי: קו בנין 0.
- במידה ותהיה הפרדה בין הבנינים, יהיה קו בנין קדמי מינימלי 4 מ' מגבול שטח תחנת התדלוק.
- מרווח צידי: 4 מ'.
- מרווח אחורי: 4 מ'.
- קו בנין לחניה תת קרקעית - קו בנין 0.
- הבינוי המוצע לשטח התעשייה והמסחר הוא מנחה בלבד. היתר בניה יוצא רק לאחר שתאושר על ידי הועדה המקומית תכנית בינוי לכל השטח הנ"ל, שתציג את פריסת המבנה, גובהו וחזיתותיו ואת סדרי החניה והפריקה.

לתחנת תדלוק

- א. גובה הבנין
- ב. שטח בניה
- ג. מרווחי בניה
- ד. תוכנית בינוי
- עד 2 קומות.
- עד 120 מ"ר, למעט גג המשאבות, בשטח של עד 500 מ"ר.
- מרווח קדמי - לא פחות מ-10 מ' מקו הרחוב. (גג תחנת התדלוק יוכל לבלוט אל תוך תחום קו הבנין הקדמי).
- מרווח צידי: לא פחות מ-4 מ'.
- מרווח אחורי: קו בנין 0.
- מיקום תחנת התדלוק והמתקנים הכלולים בה יהיה בהתאם לבינוי המוצג בנספח הבינוי, דרכים ותנועה המצורף לתוכנית זו. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינוי במיקום המתקנים בהתאם לתוכנית שתוגש לאישורה, אם תשוכנע בנחיצות השינוי ובתנאי שישמרו הסדרי הכניסה והיציאה המוצגים בנספח.

טבלת זכויות בניה

לפירוט נוסף נא ראה סעיף מס' 14 בהוראות התוכנית

הערות	מרווחים	גובה בקומות	תכנית	שטחי שירות		בניה למטרות עיקריות	יעוד הקרקע
				מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה		
תוכנית בינוי: ראה סעיף 14	מרווח קידמי - 0 מ' (**) מרווח צידי - 4 מ' מרווח אחורי - 4 מ' קו בנין לחניה תת קרקעית - 0 מ'	3	עד 40% משטח המגרש	מרתפי חנייה ומתקנים טכניים * ראה הערה	עד 30% מהשטח לשימוש עיקרי	120% משטח המגרש בכל הקומות ביחד	שטח לתעשייה ולמסחר
תכנית בינוי ראה סעיף 14	מרווח קדמי - 10 מ' מרווח צידי - 4 מ' מרווח אחורי - 0 מ'	2	-	ממשטח המגרש	עד 500 מ"ר לקירוי המשאבות	עד 120 מ"ר	שטח לתחנות תידלוק

* החניות תהיינה בשטח של 100% משטח המגרש, במספר קומות מרתף ככל שיידרש. שטח המתקנים הטכניים במפלס תת קרקעי יקוּז מסה"כ שטחי השירות המותרים.

** במידה ותהיה הפרדה בין הבניינים יהיה קו בנין קדמי מינימלי 4 מ' מגבול שטח תחנת התדלוק.

17. תנאי בניה ועיצוב ארכיטקטוני

- א. שטח איי משאבות התידלוק יקורה בגג. יותר הקמתו של מבנה להספקת שמנים בתחום איי המשאבות ושילוט.
- ב. כל מתקני התחנה יכללו סידורים מותאמים לנכים בהתאם לנדרש בחוק התכנון והבניה תשכ"ה ועידכוניו.
- ג. במידה ויידרש מיגון אקוסטי הוא יבוצע ע"י היזם ועל חשבונו.
- ד. חומרי גמר - בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.
- ה. גגות - בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של הגגות.
התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
- ו. צנרת - התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב ומיזוג אויר - תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ז. שלטי פרסומת - יותרו רק בהתאם לתכנית עיצוב חזיתות שתכלול בבקשה להיתר בניה.

18. פיתוח

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה יוגש נספח תנועה בקני"מ 1:250 עם הסדרת כניסה ויציאה לתחנת תדלוק. נספח זה יוגש לאשור משרד התחבורה.
- ב. כל עבודות הפיתוח (דרכים, חניה, גינון וגיזור) בשטח לתחנת תידלוק הכלולים בתחום תכנית זו, יבוצעו ע"י יוזם התכנית ועל חשבונו, סמוך להשלמת בנית תחנת התידלוק, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ולשביעות רצונו.

19. הנחיות סביבתיות

- הבקשה להיתר תועבר לאישור המשרד לאיכות הסביבה ותכלול, בהתאם להנחיותיו, את תת הסעיפים הבאים:
- א. תנאים בדבר הקמת תשתיות למניעת זיהום מי תהום ומפגעים סביבתיים אחרים. תנאי למתן היתר בניה יהיה נקיטה באמצעי הגנה הנהוגים באזורים רגישים.
- ב. מיקום ומיגון אחסון הדלק בתחום התחנה ייעשה בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה, ויהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.
- ג. חל איסור מוחלט על ניקוז השמנים מתחנת הדלק לבורות שופכים. בבקשה להיתר בניה יסומן מפריד שמן בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. אולם אירועים, במידה ויוקם, יהיה במבנה אטום רעש. הבקשה להיתר בניה לאולם האירועים תלווה בדו"ח סביבתי בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה. הדו"ח הסביבתי יבדק ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה ויקבל את אישורו.
- ה. הבקשה להיתר הבניה לתחנת תדלוק תכלול את האמצעים המתוכננים למניעת זיהום מי תהום ומטרדים סביבתיים אחרים ותוגש לאיגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה לקבל אישורו.
- ו. מתן היתר בניה לתעשייה קלה יהיה מותנה בקבלת חוות דעת של איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

פז חבת נפט בע"מ
פז - חברת נפט בע"מ ת.ד. 222 נתניה

בעל הקרקע ויוזם התכנית

יצחק פרוינד
ייעוץ, תכנון, קידום פרויקטים

עורך התכנית

תאריך: 13.7.1997
עידכון למתן תוקף: 15.3.99
מספרנו: 10/ד/46 א' (3/D/55)

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - הש
 ש"ר אייזיק רפאלין
 חבנית למתו פ"ק 669 / 111
 111/669
הומלצה לאישור
 בישיבה מס' 393 מיום 28-12-98
 תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה

הש"ר אייזיק רפאלין
 ש"ר אייזיק רפאלין
 חבנית למתו פ"ק 669 / 111
 111/669
הומלצה להפקדה
 בישיבה מס' 393 מיום 28-12-98
 תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה

משרד המגורים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 669/111
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17.2.99 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

669/111
 הודעה על הפקדת תכנית מס' 669/111
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4661
 מיום 9.7.98

669/111
 הודעה על אישור תכנית מס' 669/111
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4819
 מיום 5.7.99