

3-4163

מסמך א' - תקנות התכנית

מ ח ו ז חיפה

מרחב תכנון מקומי - השומרון

תכנית מס' ש/622

תחנת תדלוק בכביש 652 בנימינה

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית בנימינה מס' ש/23 א'

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
16-11-2000
ב ר"ב ק"ב ל

ח ת י מ ו ת

חתימת עורכי התכנית: יהושע פינצי, שמואל רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת צעלי הקרקע
ר.א.ז. הפעמוץ הכחול בע"מ

חתימת היוזם ומגיש התכנית:
הירובר אנרגיה מע"מ

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

הועדה המקומית שומרון
22.10.99
נ ת ק ב ל

<u>תאריך:</u>	
— לדיון בועדה המקומית.	19.10.94
— לדיון בועדה המחוזית.	1.1.95
— לדיון בולק"ח + להפקדה - עדכון.	30.6.96
— להפקדה - עדכון מס' 2.	9.6.97
— להפקדה - עדכון מס' 3.	3.8.97
— להפקדה - עדכון מס' 4.	7.10.97
— הצעה למתן תוקף.	24.3.98
— למתן תוקף.	8.6.98
— למתן תוקף - עדכון.	6.12.98
— למתן תוקף - עדכון מס' 2.	26.9.00

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' ש/622 - תחנת תדלוק בכביש 652 בנימינה המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית בנימינה מס' ש/23 א'.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנון התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
מסמך ג' - תכנית בינוי והסדרי תנועה בקנ"מ 1:500 ו-1:250, (לשלב א' - חיבור למצב קיים ולשלב ב' - חיבור לדו-מסלולי מאושרים ע"י מע"צ).
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: 16.006 דונם
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו ם: על כביש מס' 652 בין בנימינה וזכרון יעקב ממזרח לאתר שוני.
8. גושים וחלקות: גוש: 10221
חלקה: 10
9. היוזם ומגיש התכנית: הירובר אנרגיה בע"מ ח.פ. 51-203523-9 רח' דרזנר 39 ת"א 69497. טל': 03-6415521, 6414545
10. בעלי הקרקע: ר.א.ז. הפעמון הכחול בע"מ ח.פ. 51-203313-5 רח' בן-יוסף ת.ד. 65355 ת"א 61653 טל': 03-6422894 פקס: 03-6422002
11. עורך התכנית: פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי רח' צבי 12 רמת-גן 52504. טל. 03-7522171 פקס. 03-7517862

12. מטרת התכנית

שינוי יעוד קרקע חקלאית למגרש לתחנת תדלוק מדרגה ג', קביעת זכויות בניה, תנאים להוצאת היתרי בניה והוראות בנושא איכות הסביבה.

13. 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.

14. יחס לתכניות מאושרות

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

15. תכליות ושימושים**15.1 שטח לתחנת תדלוק**

תחנת תדלוק מדרגה ג' עפ"י תמ"א 18 תיקון מס' 2 (נוסח התשנ"ו - 1996), הכוללת משרד, מחסן, שרותים, ח. עובדים, מנהרת שטיפה, חנות לממכר צרכי רכב, מסעדה, שירותי רחיצת רכב ושירותי אחזקת רכב, תאי תדלוק מקורים, מכלי דלק תת-קרקעיים, מערכות תשתית ותחנת טרנספורמציה. לא יותרו תחנת סיכה ופנצ'ריה.

15.2 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.

15.3 איזור חקלאי

לא תותר כל בניה למעט עיבוד הקרקע.

16. טבלת יעודי שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
השטח ב-%	השטח ב-ד'	השטח ב-%	השטח ב-ד'	
54.78	8 768	100	14 636	חקלאי
28.08	4 495	-	--	תחנת תדלוק
17.14	16 006	8.56	1 370	דרכים
100	16 006	100	16 006	סה"כ

17. הוראות בניה

הערות	קוי בנין			סה"כ שטח שירות מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטח בניה עיקרי במ"ר % מעל פני הקרקע	מספר קומות מרבי	שטח מגרש מינ'	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית						
תותר בליטת גגונים ומתקני תדלוק מקו בנין קדמי וצדדי עפ"י תכנית הבינוי. תותר הקמת מכלי דלק מתחת פני הקרקע.	5	5	10	מחסנים וחדרי שירות טכניים 25% מהשטח העקרי הבנוי. חדר מדרגות 15 מ"ר. מרחב מוגן - עפ"י הוראות הג"א.	250 מ"ר מבנה(1) 800 מ"ר קירוי מעל איזור התדלוק.	1	עפ"י התשריט	אפור מותחם אדום כהה	תחנת תדלוק

(1) 120 מ"ר לשירותי תחנת התדלוק עפ"י תמ"א 18, תיקון מס' 2, סעיף 6 (ב) 3
130 מ"ר לשירותי רכב עפ"י תמ"א 18, תיקון מס' 2, סעיף 6 (ג).

18. אישורי מע"צ ומשרד התחבורה

- (1) בטרם הוצאת היתרי הבניה על היזם להגיש לאישור מע"צ ומשרד התחבורה תכניות סלילה מפורטות הכוללות את כל פרטי הסלילה, פתרון ניקוז, תאורה, סימון תמרור ושילוט תקני לפי הנחיות מע"צ.
- (2) ביצוע החיבור לדרך 652 יתואם עם מע"צ.

19. הנחיות בנושא איכות הסביבה

- (1) התחנה תחויב בהתקנת ציוד טכנולוגי למיחזור אדי דלק.
- (2) תוגש לאישור משרד הבריאות תכנית הנדסית מפורטת לביוב ולמתקני הטיפול בשפכי התחנה לפני התחברות התחנה למערכת הביוב המרכזית על מנת שלא יגרם זיהום לסביבה מדלקים, שמנים ומי שטיפת הרכב. תנאי למתן היתר יהיה ביצוע חיבור למערכת הביוב המרכזית אליה אמורה התחנה להתחבר.
- (3) הפעלת התחנה תהיה רק לאחר ביצוע בפועל של התחברות מבני התחנה למערכת הביוב המרכזית של בנימינה.
- (4) היתר בניה למיכלי הדלק התת-קרקעיים לניקוז נגר עילי ולמניעת זיהום מים מדלקים באישור נציבות המים, האגף למניעת זיהום מדלקים.
- (5) יישמו מרחקים מקידוחי מי שתיה עפ"י הנחיות משרד הבריאות.
- (6) צנרת הביוב בתחנה ובקו ההולכה למערכת המרכזית תהא עשויה מדרג אחד גבוה יותר מהמקובל.
- (7) מניעת מטרד
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, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה 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.
- (8) על תחנת התדלוק יחולו תקנות המשרד לאיכות הסביבה לבניה באיזורים רגישים. תימנע זרימת תשטיפים משטח התחנה לתעלת המים.
- (9) היתר הבניה לתחנה יכלול את האמצעים למניעת זיהום מי תהום ויוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

(10) תנאים למניעת זיהום מי תהום מדלקים

(א) בקשה להיתר בניה תכלול פירוט של כל התנאים המובאים להלן, הבקשה תועבר לאשור המשרד לאיכות הסביבה. אישור המשרד לאיכות הסביבה יהיה תנאי למתן היתר הבניה.

(ב) יש לקדוח לפחות שני קידוחי ניטור עד מי תהום באזור הטמנת המכלים של התחנה על פי מפרט מס' 2 בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז-1997.

- תנאי להיתר בניה יהיה סימון מקומות הקידוחים וכן תוכנית ניטור תקופתית מאושרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

(ג) מתחת לכל אחד מאיי המשאבות יבנו שוחות אטומות לדלק, מפרט השוחות והאיטום יפורטו 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 מידי 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 אחד ממכלי 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 אחד מצינורות הדלק בתחנה. המכשיר המותקן ואופן כילו התקופתי יהיו באשור 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 ובנייתם 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 שבתהום התחנה ימולאו בחומר עמיד כנגד דלקים.
- (4) משטחי התדלוק יבנו בשיפוע אל תעלות היקפיות. התעלות ההיקפיות תבנינה אף הן בשיפוע לכיוון מפריד הדלק.
- (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) מפריד הדלק יהיה מהסוג שאושר לשימוש המשרד לאיכות הסביבה.
- (8) הקולחים המטוהרים היוצאים ממפריד הדלק יופנו אל מערכת הביוב.
- (9) מכלי דלק עם דופן כפולה יהיה מהסוג שאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- (10) מכלים בעלי דופן כפולה יכילו אמצעים לניטור דליפות בין הדפנות.
- (11) בסוף ביצוע עבודות התשתית יציג היזם מסמך בחתימתו של המהנדס האחראי המאשר שהתחנה בוצעה עפ"י התכניות המאושרות ובהתאם להוראות אלו.

20. תכנית גימור ופיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס הועדה המקומית 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 הבנינים לרבות גימור הגגות
- (2) פתרון ארכיטקטוני למתקני מיזוג אויר.
- (3) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלויזיה
- (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.

*הערה: כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים כל מערכות הצנרת

וסלוגיה לריבוי קרינת החשמל, בולב, ניקוז, ארסניק, אכילוב, יהיו לאיכות הסביבה - ולא יראו (ר.ה.)

21. 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.

22. בניה על גגות

- א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים להימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלביזיה.
- ב. הבניה הנ"ל תהיה כלולה בשטחי השירות.
- ג. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור ופיתוח המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.

23. קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים. מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל.

<u>שטח פתוח</u>	<u>שטח בנוי</u>	
		<u>קו חשמל במתח נמוך:</u>
2.25 מ'	2.00 מ'	תייל קיצוני
3.00 מ'	2.25 מ'	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח גבוה:</u>
6.50 מ'	5.00 מ'	תייל קיצוני
8.50 מ'	6.50 מ'	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח עליון:</u>
13.50 מ'	9.50 מ'	מתייל קיצוני
20.00 מ'	14.00 מ'	מציר הקו

עמודי חשמל שימצאו תוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת ע"ח היזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

24. 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.

25. עתיקות

במידה ובמהלך העבודות ייחשפו שרידים קדומים יחולו על העתיקות בתחום התכנית נוהלי רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות התשל"ח-1978.

26. חישוב שטחים

- א. חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית.
- ב. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב, לא ייחשבו לסטייה.
- ג. החישוב המדוייק ייעשה בתשריט לצרכי רישום.

27. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

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

28. תחנות טרנספורמציה

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

29. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

התעודה המפורסמת לתכנון ולבניה - השלמה

תחנת תלמידי ב.ס.ג.
תכנית 652 זכרון יעקב

622 / 1

הומלצה לאישור

מיום 9-11-97

מאשר: *[Signature]*

מנהל תכנון

התעודה המפורסמת לתכנון ולבניה - השלמה

תחנת תלמידי ב.ס.ג.
תכנית 652 זכרון יעקב

622 / 1

הומלצה להסדרה

מיום 354 - 9-10-96

מאשר: *[Signature]*

מנהל תכנון

משרד המגורים מוזנח וזניחה
חוק התכנון והבניה השכיחה - 1965

אישור תכנית מס. 622/1

התעודה המחויבת לתכנון ולבניה החליטה

ביום 25-3-98 לאשר את התכנית.

מאשר: *[Signature]*

סמנ"ל לתכנון

הודעה על הפקדת תכנית מס. 622/1

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4591

מיום 25.11.97

הודעה על אישור תכנית מס. 622/1

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4978

מיום 16.9.97