

3

3-4463

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה

05-2-2002

נתקבל

תיק מס'

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - השומרון

תכנית מס' 697/א' - תחנת תדלוק בכביש 653 בנימינה

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

חתימות

חתימת עורכי התכנית:

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים
 יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

דור נכסים ותחנות דלק (1992) בע"מ

דור אנרגיה
 1988 בע"מ

חתימת בעלי הקרקע

שמעון זיתוני



חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית:

תאריך:

- 29.11.98 לדיון בולקחשי"פ
- 25.2.99 לדיון בולקחשי"פ - עדכון
- 8.3.99 לדיון בולקחשי"פ - עדכון מס' 2.
- 9.3.99 לדיון בולקחשי"פ - עדכון מס' 3.
- 5.5.99 להפקדה.
- 13.7.99 להפקדה - עדכון.
- 19.12.99 להפקדה - עדכון מס' 2.
- 7.2.00 להפקדה - עדכון מס' 3.
- 20.6.00 להפקדה - עדכון מס' 4.
- 6.6.01 למתן תוקף.
- 30.12.01 למתן תוקף - עדכון.

1. שם התכנית: מחוז: חיפה.

מרחב תכנון מקומי - "השומרון".

בנימינה

תכנית מס' ש/697/א' - תחנה תדלוק בכביש 653 בבנימינה המהווה

שינוי לתכנית מתאר מקומית בבנימינה 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 בקני"מ 1:500 (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 בקני"מ 1:500 ו-1:200, הכוללת 2 תשריטים המצורפים לתכנית זו ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה כדלקמן:

2.3.1 נספח מס' 1 - תנועה קני"מ 1:500.

2.3.2 נספח מס' 2 - חתכים לרוחב עקרוניים בקני"מ 1:200.

מסמך זה הינו מסמך מנחה.

3. מקום התכנית:

בנימינה, על כביש מס' 653 מצפון לצומת עדה.

גוש: 10166

חלק מחלקות: 1, 2.

גוש: 10168

חלק מחלקות: 10, 30, 34, 36, 37.

4. שטח התכנית:

12.342 דונם.

5. היוזםומגיש התכנית:

דור נכסים ותחנות דלק (1992) בע"מ
 רח' גבורי ישראל 16, ת.ד. 8223
 איזור תעשייה דרום נתניה 44370
 טל': 09-8634444, פקס. 09-8634421

6. בעלי הקרקע:

שמעון זיתוני.
 רח' הכרמל בנימינה 30500, טל' 06-388373

7. 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

יועץ תנועה:

דקר בנין והנדסה בע"מ
 רח' נירים 3 ת"א 61090
 טל': 03-6361646, פקס. 03-6361647

8. מטרת התכנית

א. שינוי יעוד קרקע חקלאית למגרש לתחנת תדלוק מדרגה ב' עפ"י תיקון 47 לחוק.

ב. קביעת זכויות בניה בהתאם לתכנית מס' ש/23א', קביעת, תנאים להוצאת היתרי בניה וקביעת הוראות בנושא איכות הסביבה.

ג. רישום זיקת הנאה וזכות מעבר לכלים חקלאיים בתחום החלקה.

ד. התאמת תנאי הדרך לתנאים מקומיים (לפי תמ"א 3 תיקון 7 סעיף 14 ג', ד').

9. פ ר ש נ ו ת

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 מהווה שינוי לתכנית מתאר בנימינה ש/23א'.
 תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חלותה.

11. תכליות ושימושים

11.1 מגרש לתחנת תדלוק

תחנת תדלוק כולל מתקני תדלוק, סככה ומבני עזר עפ"י המותר בתכנית ש/23 א'.

11.2 דרכים וחניה

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

ע"פ המותר בתכנית ש/23 א' באישור הועדה המקומית.

12. תיאור מילולי של המקרא

<u>סימון בתשריט</u>	<u>ביאור</u>
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	(2) גבול תכנית מאושרת
ירוק	(3) גבול חלקה קיימת ומספרה
ירוק מקווקו	(4) גבול חלקה לביטול ומספרה
פסים ירוקים באלכסון	(5) איזור חקלאי
אפור מותחם אדום כהה	(6) איזור לתחנת תדלוק
צבע חום	(7) דרך קיימת או מאושרת
צבע אדום	(8) דרך מוצעת
ספרה ברבע העליון של עיגול	(9) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(10) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(11) רוחב הדרך
קוים אלכסוניים מצולבים בשחור על רקע היעוד	(12) זכות מעבר לרכב חקלאי

13. טבלת יעודי שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
השטח ב-%	השטח ב-ד'	השטח ב-%	השטח ב-ד'	
1.12	0.138	31.72	3.915	חקלאי
30.60	3.777	--	--	תחנת תדלוק
68.28	8.427	68.28	8.427	דרך
100	12.342	100	12.342	סה"כ

14. הוראות בניה14.1 מצב קיים - עפ"י ש/23

זכויות הבניה		גודל המגרש במ"ר	הסימון בתשריט	האיזור
במ"ר	ב-%			
493	10	4931	פסים אלכסוניים בירוק	חקלאי

14.2 מצב מוצע

קוי בנין			סה"כ שטח שירות מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטח בניה עיקרי במ"ר מעל פני הקרקע	מספר קומות מרבי	גודל מגרש מינמלי	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
אחור	צד	חזית						
5	5	10	מרחב מוגן עפ"י תקן הג"א	120 מ"ר מבנה + גגון בשטח 373 מ"ר	1	עפ"י התשריט	אפור מותחם אדום כהה	תחנת תדלוק

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 שיישמרו עקרונות הבינוי.
- (2) תחנת התדלוק רשאית גם לספק דלק נוזלי מכל סוג לכל מטרה שאינה שימוש הדלק ברכב.
- (3) המשאבות יהיו מכוסות בגגון.
- (4) תובטח אספקת דלק גם בעת הפסקת זרם החשמל.
- (5) קו בנין צדדי לחניה מקורה ומתקנים טכניים - 0.
- (6) תותר בליטת גגונים ומתקני תדלוק מקו בנין קדמי וצדדי עפ"י תכנית הבינוי.

15. תנאים למתן היתר בניה

- א. טרם מתן היתר בניה תוגש לאישור מע"צ תכנית גיאומטריה והסדרי תנועה מפורטים הכוללים גבחים, ניקוז, תאורה וכו' (בקנה מידה 1:250). תכנית הסדרי התנועה תועבר לאחר אישור מע"צ לאישור משרד התחבורה. תנאי למתן טופס 4 (היתר אכלוס ותפעול) יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה כפי שיאושרו בתכניות, בפיקוח מע"צ.
- ב. לא ינתן היתר בניה ללא הגשת תשריטי חלוקה תואמי תב"ע, כולל הפקעה לצרכי ציבור, ותשריטים לצרכי רישום חתומים ע"י המודד הרשמי.
- ג. לא ינתן היתר בניה ללא השלמת ביצוע כל התשתיות הנדרשות לרבות ניקוז, תיעול, ביוב, מים, חשמל, תקשורת, כבלים, בזק, סלילת כבישים ומדרכות תיעול ותאורה (כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות) או לחילופין הגשת הסכם פיתוח בין המועצה המקומית בנימינה לבין מבקש ההיתר בו יובטחו הסדרת התשתיות הנ"ל עד לגמר הבנין להנחת דעתה של הועדה המקומית.
- ד. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת נספח סניטרי מלא (שיכלול פתרון קצה לביוב של התחנה) ותכניות מפורטות של התחנה וחלוקתה עפ"י פונקציות ובהתאם לתקנות רישוי עסקים. לאישור המחלקה לבריאות הסביבה במשרד הבריאות.
- ה. תנאי להוצאת היתר בניה הינו רישום זיקת המעבר לכלים חקלאיים כמסומן בתשריט.

ה. תכנית בינוי לביצוע ועיצוב אדריכלי

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס הועדה המקומית אישר תכנית בינוי לביצוע ועיצוב אדריכלי 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 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.

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

16. הנחיות בנושא איכות הסביבה

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע של התחברות בפועל למערכת הביוב המרכזית המאושרת על ידי משרד הבריאות.

- ב. (1) היתר בניה בתחום התכנית יכלול את האמצעים המתוכננים למניעת זיהום מי תהום, בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות תדלוק), התשנ"ז-1997 ולמניעת מטרדים סביבתיים אחרים.
- (2) האמצעים למניעת זיהום מי תהום ומטרדים אחרים בליווי הבקשה להיתר בניה יוגשו לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
- (3) מתן היתר בניה הכולל ביצוע שינויים או הוספה של מיכלי דלק או משאבות דלק יותנה באישור מחודש של איגוד ערים לאיכות הסביבה לגבי האמצעים למניעת זיהום מי תהום ומטרדים סביבתיים.

ג. יישמרו מרחקים מקידוחי מי שתיה עפ"י הנחיות משרד הבריאות.

ד. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה אישור משרד הבריאות לתכנית חיבור שפכי התחנה למערכת ביוב מרכזית.

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. 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.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים	1.5 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 ובאיזור 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.

19. 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.

20. חישוב שטחים

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

21. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

- א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו 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 הפקעות בכחול וטבלת שטחי הפקעות.

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

היזם ו/או הקבלן ו/או בעל הזכויות בנכס יהיו אחראיים 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 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 לפיצויים שיוטלו כתוצאה מהבניה לרבות ליקויים בבניה בעבודות או בחומרי הבניה, אשר תוגש כנגד המבקשים ו/או כנגד הקבלן ו/או כנגד היזם ו/או כנגד מדינת ישראל. היזם ו/או בעלי הזכויות בתחנה ישפו את מע"צ כנגד תביעות ונזקים שייגרמו בעת ובעקבות ביצוע הקמת תחנת התדלוק. נוסח השיפוי יקבע בהסכם שיערך בין מע"צ לבין הנ"ל וחתירתו תהווה תנאי מוקדם להסכמת מע"צ.

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. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון
 יציאת צ'ק
 653-251
 תכנית 697/א

הומונצה לאישור

בישיבה מס' 23-4-01 מיום 508
 תוף אורג

תאריך יו"ר הועדה
 מנכ"ל הועדה

משרד התכנון והבניה תשס"ה-1965
 תוק התכנון והבניה תשס"ה-1965

אישור תכנית מס' 697/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההליטה
 ביום 12.12.01 לאשר את התכנית.

שמנכ"ל לתכנון
 יו"ר תעודה המחוזית

חודעה על הפקדת תכנית מס' 697/א
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 4957
 מיום 4.2.01

חודעה על אישור תכנית מס' _____
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____