

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' מ/מק/36

תחנת תדלוק

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 תחוז חיפה
 05-07-2007
 נתקבל
 תיק מס'

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי

מנשה אלונה

סוג התכנית

תוכנית מפורטת

מחוז חיפה
תכנית מס' מ/מק/36

1. זיהוי וסיווג התכנית

תחנת תדלוק	שם התכנית	1.1
6770 מ"ר	שטח התכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	1.3
8	מספר מהדורה	
6.6.07	תאריך עדכון	
תוכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	אופי התכנית	

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מנשה אלונה

201/600 קואורדינטה מערב
 201/750 מזרח - Y
 703/850 קואורדינטה דרום
 703/900 צפון - X

1.5.2 תאור מקום לאורך דרך 581 ליד הצומת למאור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות מועצה אזורית מנשה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית מועצה אזורית מנשה בקעה אל גרביה דרך אזורית 581

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8767	מוסדר	חלק	-	1
8798	מוסדר	חלק	-	4 (דרך)

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1:5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
-	-

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
SR/15	שטח תקלאי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
SR/15	שינוי			
ת.מ.א. 2-18	כפיפות			
מ/11 מפעל המים הארצי	שינוי	היתר למעבר דרך גישה החוצה את הרצועה	873	31.8.61

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
		-	-

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
6.6.07	דינה אמר	דינה אמר			21		מחייב	הוראות התוכנית.
6.6.07	דינה אמר	יעקב לור	7.3.05	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
2.2.07	דינה אמר	יעקב לור	5.9.05	1		1:200, 1:500	מנחה	נספח בינוי
9.2.07	יוסי שטרק	ויקי פלדמן	5.7.05	1		1:500	מחייב	נספח תנועה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין סתירה בין המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התמנות

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6384482	054-5233383		בקעה אל גבריה				עפ"י ביאדסי	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6384482	054-5233383		בקעה אל גבריה				עפ"י ביאדסי	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6384482	054-5233383		בקעה אל גבריה				עפ"י ביאדסי	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
curiel@inter.net.il	04-8371269	-	04-8371190	דרך הים 67 חיפה	512719634	10441	4210510-6	דינה אמר	אדריכל
			050-5430657	בקעה אל גביה		1027		ביאדסי האני	מודד
yossi@levyshtark.co.il	04-8553654	050-5292293	04-8553655	יפר 145 אי חיפה		23855	50462977	יוסי שטרק	מחנך תנועה

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת תחנת דלק

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד של חלק מחלקה 1 משטח חקלאי לשטח לתחנת תדלוק.
- ב. קביעת הוראות בניה למבנה תחנת הדלק.
- ג. קביעת הנחיות לשמירת איכות הסביבה.
- ד. קביעת הנחיות חבי מקורות חבל הירדן לבניה בקרבת המוביל הארצי.
- ה. קביעת זכות מעבר לדרכי גישה בתחום רצועת המוביל הארצי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		6.77	שטח התכנית – דונם
	40 מ"ר	40 מ"ר	תחנת תדלוק (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101	תחנת תדלוק
		100	דרך מאושרת
		102	שטח חקלאי

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 תחנת תדלוק

4.1.1 שימושים

תחנת תדלוק הכוללת איי משאבות ומיכלי דלק תת-קרקעיים
קירוי לאיי משאבות
שירותים טכניים
חנות ו/או מזנון
שירותים
משרד

4.1.2 הוראות

א. הוראות נציבות המים

- 1.א. מיכלי אחסון דלק, שמנים וכל חומר בעל פוטנציאל לזיהום ימוקמו בצמוד לקו הבנין המזרחי ביותר ויורחקו ככל הניתן מרצועת המוביל.
- 2.א. תכנון המפרטים הטכניים יעשה על לפי דרישות מקורות חבל הירדן, במטרה למנוע פגיעה פוטונציאלית ברצועת המגן של המוביל הארצי.
- 3.א. עבודות הקמת תחנת הדלק יבוצעו בתאום ופיקוח של מקורות חבל הירדן לרבות: מיקום מיכלי הדלק, צנרת הדלק, איי המשאבות, מקומות החניה, קווי המים והביוב, מערכת איסוף תשטיפים וכל דבר הדרוש להגנה על רצועת המוביל הארצי.
- 4.א. ניקוז הנגר העילי של התחנה יסנק לכיוון מערב בקו ביוב בהתאם לדרישות מקורות חבל הירדן.
- 5.א. הערוץ המנקז את התחנה וחוצה את רצועת המוביל מדרום לה, יצופו בהתאם להנחיות מקורות חבל הירדן.
- 6.א. דרכים החוצות את המוביל יבוצעו על פי הנחיות מקורות חבל הירדן ומפרט סטנדרטי.
- 7.א. ידרשו אמצעי ההגנה המירביים למניעת דליפות, על פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה, לרבות איטום שלישוני של מיכלי הדלק.

ב. בניה בקרבת מוביל המים הארצי - הוראות חב' מקורות חבל הירדן

- 1.ב. בתוכנית ההגשה יסומנו כל המתקנים של חב' מקורות כולל צינור תת-קרקעי "108".
- 2.ב. באזור חציית המוביל תבוצע החפירה בזהירות רבה, על מנת למנוע פגיעה בקו המים. בזמן החפירה יהיה נוכח מפקח מטעם מקורות.
- 3.ב. קו המוביל הארצי טמון בעומק 1.3 מ' בקרקע. הגנת הקו תבוצע באמצעות פלטות על גבי כלונסאות. אישור התוכניות ע"י חבל הירדן יהיו תנאי למתן היתר בניה.
- 4.ב. ידרש לצפות את ערוץ הנחל העובר מדרום לתחנה בריפראפ (גודל אבן 30-50 עם יריעות גאוטקסטיל)
- 5.ב. חציית קוי מים יבוצעו ע"פ מפרטים סטנדרטיים של חבל הירדן. תנאי למתן היתר בניה - אישור תוכניות ע"י מקורות חבל הירדן.

6. היזם ו/או מגיש הבקשה להיתר בניה יתחייבו למקורות חבל הירדן בנושאים הבאים:
- א. כיסוי עלויות הפיקוח בתקופת הביצוע.
 - ב. תאום מוקדם וסימון בשטח של קו "108 ומתקנים אחרים של חב' מקורות וקבלת אישור.
 - ג. הסכמה לכך כי חברת מקורות לא תהיה אחראית בשום מקרה לכל נזק, הפסד או אבדן שיגרם עקב או בקשר לביצוע עבודות אחזקה שוטפות ו/או מתוכננות בקו "180 ובמתקנים שלה, לרבות תיקוני חירום עקב פריצת מים, פיצוץ או חבלה.
 - ד. הסכמה לכך שאין בבניה או בהנחת צנרת מכל סוג שהוא (כולל קו טלפון ו/או קו חשמל) במתקנים של מקורות או בקרבתם, כדי לפגוע בזכות החזקה, המלאה והבלעדית של מקורות על שטח המקרקעין של קו המים או המתקן.

ג. הנחיות המשרד לאיכות הסביבה

- 1.ג. כללי
- תנאי לקבלת היתר בניה - העברת תוכניות לאישור אל המשרד המחוזי לאיכות הסביבה, לאישור הפתרונות הסביבתיים שנקבעו להפעלת התחנה.
- תוכניות להקמת תחנת הדלק תכלולנה פירוט של אזורים רגישים כגדות נחל וקרבה לרדיוסי מגן של קידוחים וכן פירוט של מרכיבי ציוד מאושר, המתוכננים להיות מותקנים בתחנת הדלק וכן מסמכים המעידים על כך שמדובר בציוד מאושר.
- השימושים מותרים בתחנת דלק יחוייבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות סביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
- 2.ג. משטח ניטור וטיפול
- מתקני התחנה יוקמו מעל משטח טיפול וניטור תת-קרקעי המנוקז בשיפוע של 1% לשוחה תת קרקעית כמפורט להלן:

- א. משטח הטיפול והניטור באחת מהחלופות הבאות:
 - 1.א. משטח יבנה מחומרים סינתטיים אוטמים, דוגמת יריעת HDPE.
 - 2.א. המשטח יבנה משכבת מצע בעובי של 20 ס"מ, אשר מוכח בבדיקת שדה תקנית כי המוליכות ההידראולית של השכבה תהיה קטנה מ-7(-) 10 ס"מ.
- ב. השוחה התת-קרקעית תמולא בחומר פוריזיבי ותמוקם באזור הטמנת המיכלים.
- ג. בשוחה זו יותקן פיאזומטר כאמור במפרט של המשרד לאיכות הסביבה להתקנת פיזיאומטרים בתחנת דלק.
- ד. מעל למשטח יונחו צינורות מחורצים שתי וערב, המחוברים אל הפיאזומטר באופן שיאפשר טיפול תת-קרקעי במקרה של דליפה, על מנת לאפשר טיפול יעיל יותר במקרה של דליפה. מומלץ להתקין צינור נוסף בקצה המשטח.

3.ג. מיכלי דלק

- א. מיכל דלק תת קרקעי יבנה באחת המדרכים הבאות:
 1. מיכל יותקן בתוך מאצרה תת-קרקעית - כאמור בתקנות.
 2. יותקן מיכל בעל דופן כפולה העומד בדרישות ת"י 4571 ואשר מכיל בתוכו את ההתקנים הבאים: אמצעים מכניים מאושרים למניעת מילוי יתר ומערכת הגנה קטודית הניתנת לביקורת.
- ב. על מיכל כפול דופן יש להרכיב שעון ואקום, לחץ. שעון זה יוסר אך ורק לאחר ביצוע בדיקה המראה כי הדופן החיצונית לא נפגעה בעת ההטמנה. לפחות שבוע מראש תועבר הדעה על מועד הטמנת המיכלים למשרדי המחוז המתאים של המשרד לאיכות הסביבה ולנציגי היהידה הסביבתית על מנת לאפשר להם להיות נוכחים בעת קריאת הלחץ בין הדפנות לאחר הטמנת המיכל.
- ג. מיכל חדש יוטמן רק לאחר שאטימותו אושרה במפעל בו יוצר על ידי מכון התקנים הישראלי או על ידי מי שהממונה הכיר בו לצורך בדיקה זו.

- ד. מיכלים בעלי דופן כפולה יכילו אמצעי מאושר לניטור דליפות בין הדפנות באופן המאפשר חיבורו למשרדי התחנה או למוקד הנותן התראה.
- ה. פתחי ההזנה של אזור פריקת הדלקים למיכלים יותקנו על משטח בטון אטום שיתוחם בשלושה צדדיו באבני שפה והמשופע לכיוון תעלות ניקוזי התשטיפים.
- ו. פתחי ההזנה K המיכלים יבנו בתוך מערכות למניעת שפיכות SPILL CONTAINER מאושרות המאפשרות ניקוז של עודפי דלק, שמקורו בתדלוק המיכלים אל תוך המיכלים.

4.ג. משאבות, שוחות, דיפנסרים, צנרת ואקדחי תדלוק

- א. בעמדות התדלוק יותקנו אמצעים ליניקת אדי הדלק הנפלטים מפתחי התדלוק בעת מילוי מיכלי המוכניות. אדים אלו יופנו חזרה אל מיכל הדלק שממנו נשאב הדלק באופן שימנע את פליטתם לאוויר הסביבה. האמצעים שיוותקנו יהיו בעלי יעילות השבה מוכחת של 75% לפחות מאדי הדלק שנפלטים מפתח התדלוק.
- ב. צנרת ואביזרי צנרת העשויים פיברגלס או פוליאיתילן יהיו אך ורק צנרת כפולת דופן, העומדת בתקן UL 971 משנת 2005 או בתקן אחר שווה ערך. הממונה יהיה רשאי לאשר צינורות מסוגים אחרים.
- ג. החיבורים, ההדבקות והריתוכים בין חלקי צנרת ובדיקת אטימותם עם סיום ההתקנה, יעשו על פי הוראות היצרן ובהרשאה מפורשת מטעמו או מטעם גורם אחר המקובל על ידי הממונה ובהתאמה לאמור בתוספת (2) לתקנות.
- ד. במקומות בהם הקרקע היא חרסיתית, יש לבצע, במידת הצורך, החלפה של קרקע במצע מילוי יציב שימנע נזקים למיכל, לצנרת ולהתקנים המחוברים ביניהם כתוצאה מתנועת הקרקע.
- ה. מתחת לכל מנפקת דלקים, דיספנסר, המותקנת באיי התדלוק וכן מעל "פתחי אדם" (MENHOLE) במיכל "TANK SUMP" ובמקומות אחרים המיועדים לטיפול בתשתית תת-קרקעית. בתחנה יותקנו שוחות אטומות מאושרות. יעשה שימוש בחומרי אטימה מאושרים של החיבורים שבין השוחות והמיכלים ובנוסף מעברי הצנרת בשוחות אלה, לרבות צנרת חשמל וניטור, יעברו דרך אטמים יעודיים "BULK HEAD" מאושרים.

- ו. יש להתקין אמצעים למניעת דליפות מצנרת וממיכלים כדלקמן:
- 1.1 על הצנרת בכל אחד מהחיבורים למנפקת הדלקים שבאיי המשאבות יש להתקין שסתומי גזירה מאושרים (SHUT OFF VALVES) המיועדים להפסיק באופן אוטומטי ומידי זרימה בלתי מבוקרת של דלק מהצינור.
- 2.1 יש להרכיב מכשיר לגילוי דליפות מאושר "LINE LEAK DETECTOR" על כל אחד מהמשאבות הטבולות המותקנות במיכלי הדלק בתחנה.
- 3.1 יש להכין התקנים אשר בעזרתם ניתן יהיה לבדוק את קווי הדלק הגרויטציונליים וזאת על מנת לאפשר בדיקת אטימות תקופתית של צנרת זו.
- 4.1 אקדחי התדלוק לסולר יהיו מסוג DRIPLESS NOZZLE. מומלץ כי אקדחים מסוג זה יותקנו בכל משאבות התדלוק.

5.ג. ניקוז התחנה

- א. יבנו מבטון מזויין ב-300 בעובי של 20 ס"מ ובתוכם תהיינה שתי רשתות פלדה מרותכות שתי וערב במרווחים של 20 ס"מ על 20 ס"מ. כל רשת שכזו תהיה עשויה ממוטות פלדה בעובי של 10 מ"מ.
- ב. על מנת למנוע את היסדקות משטח הבטון, יש להתקין במשטח תפרי התפשטות. תפריים יבנו מפרופיל פח מגולוון לכל עובי משטח הבטון, בדומה לתפריים קונסטרוקטיביים, בצורת אומגה, כדוגמת דיוקית או שווה ערך.

- ג. יש לצפות את משטח הבטון באמצעות חומר המונע שחיקה וחלחול של דלקים. היישום יבוצע בשיטה של החדרה והחלקה ע"י הליקופטר.
- ד. יתוחמו באבני שפה ובתעלות ניקוז. שיפוע משטחי הבטון יהיה לכיוון תעלת הניקוז המחוברת למפרדי הדלקים.
- ה. כל תפרי ההתפשטות בין משטחי הבטון וכל המרווחים בין אזורי התדלוק ופריקת הדלקים לבין אבני השפה שבתחום התחנה, יאטמו בחומר גמיש ועמיד כנגד דלקים כדוגמת סיליקון.
- ו. יש להתקין בפתחי המילוי של הצנרת אמצעים למניעת שפיכות.
- ז. תעלות ניקוז תשטיפים
- ז.1. תבנינה בשיפוע של לפחות 1% לכיוון מפריד דלק, כך שתובטח זרימה תקינה, ללא הפרעות של תשטיפים.
- ז.2. יהיו מצופות בחומר מאושר.
- ז.3. יהיו מכוסות בסבכה צפופה שתמנע חדירה של חומרים מוצקים לתעלות ויכילו תא שיקוע לפני מפריד הדלק אשר לו התקן המאפשר ניקוי תקופתי.
- ז.4. ניקוז שאר המשטחים שבתחנה, לרבות ניקוז מי גשם מגג התחנה, יופנה למערכת ניקוז ולא תותר התחברות לתעלות המובילות אל מפריד הדלק.
- ז.5. לא תחוברנה למתקני שטיפות רכב.
- 6.ג. מפריד דלק
- א. מפריד הדלק יעמוד בתקן הנדרש בתוספות לתקנות או בתקן EN 858 4 ויכיל אמצעי למדידת מפלס הנוזל ועובי שכבת הדלק שבו.
- ב. במפריד יהיה שסתום סגירה למניעת יציאת תשטיפים מהמפריד, במקרה בו שכבת הפאזה השומנית הצפה במפריד, תעלה מעל הגובה המירבי המתוכנן. השסתום בעל סגר בטחון המונע את פתיחתו.
- ג. במוצא מפריד הדלק תותקן שוחת ביקורת, אשר תאפשר דיגום נוח של הקולחים.
- ד. הקולחים המטוהרים היוצאים ממפריד הדלק יופנו אל מערכת ביוב עירונית או אזורית, או יאגרו בבור רקב אטום ויפנו בהתאם לצורך למערכות ביוב כאמור. לא ניתן לסלק קולחים בדרך של השקיה בתחנות דלק בהן מתדלקים בדלק המכיל תוסף דלק 5 "MTBE".
- 7.ג. מיכלי סולר עליים בתחנה
- א. מיכלי סולר יותקנו על פי ההנחיות המעודכנות PEI 6 לרבות:
א. המיכל יהיה נתון בתוך מאצרת בנפח של 110% מנפח המיכל, אטומה למעבר של דלקים ובהתאם לנפחים המוגדרים בתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) התשלי"ז 1976.
כל אמצעי ניפוק הדלקים ומילוי יהיו מעל למאצרה בלבד.
- ב. על המיכל יותקנו אמצעים למניעת שפיכות ומניעת מילוי יתר.
- 8.ג. מערכת מישוב אדים
- בתחנה יותקנו ויופעלו מערכות למישוב אדי דלק, המפנות את אדי הדלק הנוצרים בעת מילוי מיכלי התחנה, חזרה אל מיכלית הדלק.

- 9.ג תנאים נוספים לתחנות הממוקמות באזורים רגישים במיוחד
- א. אזור רגיש במיוחד הוא לדוגמא אזור הנמצא בסמיכות למקור מים כגון באר מים ונחל או אזור המצוי בסמיכות לערכי טבע או בסמיכות לאזורי החדרת מים לתת-הקרקע. המשרד המחוזי יקבע את רמת הרגישות של האזור בו ממוקמת תחנת הדלק.
- ב. אופן הקמת תחנות באזורים רגישים במיוחד כאמור לעיל, תתבצע באחת מהחלופות הבאות:
1. כל מתקני התחנה יהיו עיליים לרבות מיכלים וצנרת דוגמת תחנות דלק יבילות אשר הוקמו כבר בישראל. מתחת לתחנות אלה תוקם מערכת ניטור תת-קרקעית כמפורט לעיל.
2. מתקני התחנה יכולים להיות תת-קרקעיים ובלבד שתוקם מערכת איטום שלישונית סגורה מכל עבריה ואשר מכילה באר ניטור ושאיבת נזלים.
- ג. ראש אגף שפכי תעשייה וקרקעות מזהמות במשרד לאיכות הסביבה או הממונה, יהיו רשאים להקל בתנאים אלה לתחנת דלק שעתידה להיבנות באזור רגיש במיוחד, אם סופקו להנחת דעתם המקצועית מערכות בקרה והגנה המספקות רובד מניעה נוסף מפני זיהום.
- 10.ג אישור בתום ביצוע
- לאחר סיום העבודות לבניית תחנת דלק וכתנאי לקבלת טופס 4, על מגיש הבקשה להמציא לועדה המקומית חוות דעת חתומה על ידי מהנדס הרשום בלשכת המהנדסים והאדריכלים ואשר ליווה בפועל את הקמת התחנה והיה נוכח בכל שלבי ההקמה העיקריים, המאשרת כי התחנה נבנתה בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה המפורטות בהנחיות אלה ועל פי כל דין לחוות דעת זו יצורפו:
- א. צילומים המתעדים את התקנת הציוד התת-קרקעי המאושר קודם לכיסויו במשטחי התחנה.
- ב. מסמכים המעידים על סוג הציוד שהותקן, תעודות משלוח, חשבוניות מס.
- ג. טופסי בדיקת הגנה קטודית ומסמכי צייק ליסט כאמור בנספח בדיקות אטימות של המתקנים לפני תפעול התחנה.

4.2 קרקע חקלאית**4.2.1 שימושים**

- א. שטח שישאר במצבו הטבעי.
- ב. מעבר קו מוביל המים הארצי.
- ג. דרכי גישה לתחנת תדלוק כניסה ויציאה בלבד.

4.2.2 הוראות

דרך הכניסה והיציאה מהתחנה יאושרו ע"י מ.ע.צ.

4.3 דרך**4.3.1 שימושים**

- א. מסעה
- ב. מדרכה
- ג. תמרור

4.3.2 הוראות

הדרך בתחום אתריות מ.ע.צ.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תלסית (%) משטח תא משטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגרש/מזערי/מרבץ (מ"ר)	מסי' תא שטח	יעד			
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בנייה (2)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				שדות	שדות	שדות
5.0	3.0	5.0	29.0	-	1	7.0 מ'	-	-	1.1%	1.1%	40	40	40	4530	101	תחנת תדלוק
אחורי	ציד-ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר) (2)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תלסית (%) משטח תא משטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (2)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גודל מגרש/מזערי/מרבץ (מ"ר)	מסי' תא שטח	יעד

תערוך:

- שטח הבנייה - שטח הקרוי מעל איי המשאבות לא יחשב בשטחי הבניה עיקרי או שירות. שטח הקרוי המכסימלי 400 מ"ר.
- גובה מבנה - גובה מבנה התחנה קומה אחת. גובה הקרוי לאיי המשאבות בהתאם לדרישות טכניות, ולא יעלה על 7.0 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בינוי**

- 6.1.1 כל המשאבות יתוכננו מתחת לתקרות ו/או גגונים ובאופן מספק למניעת הרטבה מגשם אלכסוני.
- 6.1.2 הבניה תהיה עפ"י תוכנית בינוי מפורטת שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 6.1.3 יותר מיקום מיכלי דלק תת קרקעיים ומתקני טיהור ביוב במרווחי הבניה.
- 6.1.4 לא תורשה כל בניה או עבודות פיתוח לחניה על רצועת מוביל המים הארצי למעט דרכי גישה לתחנת תדלוק.
- 6.1.5 תנאי להיתר הבניה, אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- 6.1.6 לא תורשה כל בניה או עבודות פיתוח לחניה על רצועת מוביל המים הארצי למעט דרכי גישה לתחנת תדלוק.
- 6.1.7 תוכנית הבינוי תלווה בחתכים בה תוצג ההשתלבות החזותית של האתר בנוף המקומי, כולל מפרט הגדרות.
- 6.1.8 בתוכנית הבינוי יפורטו עקרונות הגינון של השטח הפתוח הירוק וכן של שטחים לא מרוצפים אחרים בתחום האתר.

6.2 תנאים להיתר בניה

- 6.2.1 בטרם הוצאת היתר הבניה יש להעביר לאישור מ.ע.צ. תוכניות מפורטות הכוללות סלילה, ניקוז, תאורה, שילוט ותמרור תקניים.
- 6.2.2 תוגש לאישור משרד הבריאות תוכנית הנדסית של מערכת הביוב, כולל חיבור התחנה למערכת הביוב האזורית.
- 6.2.3 תנאי להוצאת היתר בניה, אישור מקורות חבל הירדן לתוכניות המפורטות הכוללות פירוט תוואי כל הצנרת העוברת בשטח ופירוט אמצעי הגנת הקו ע"פ הוראות תוכנית זו.
- 6.2.4 תנאי להיתר בניה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- 6.2.5 אישור משרד הבטחון תקף עד ל-4.6.10. במידה ויוצא היתר בניה לאחר התאריך הקובע הנ"ל – תנאי לקבלת ההיתר – אישור מחודש של משרד הבטחון.

6.3 פיתוח תשתית

- 6.3.1 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- 6.3.2 כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכוי"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- 6.3.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- 6.3.4 ניקוז מי גשם - לא תותר הכנסת מזהמים אל מערכת הניקוז הטבעי. יותקנו אמצעים למניעת זיהום מי תהום ומים עיליים מתשטיפי דלקים מאזורי המיכלים המשאבות ו/או ממתקני רחיצה למיניהם, או מכל מקור אחר.
- 6.3.5 אספקת מים - ממערכת אספקת מים של חברת מקורות.
- 6.3.6 ביוב - תחנת הדלק והמבנים הסמוכים אליה יחוברו למערכת הביוב האזורית. לא ינתן היתר בניה ללא הבטחת קיום התשתיות בפועל להתחברות.
- 6.3.7 הרחקת אשפה - פיזור הפסולת יעשה לאתר המאושר. בתוכנית הבינוי ינתנו פתרונות ויוצגו המשטחים לאצירת הפסולת למחזור שמנים, לאצירת פסולת ביתית ומוצקת, ולאצירת פסולת למחזור משירותי המסחר במקום.

6.4 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
 ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטי בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ', מציר קו חשמל קיים, אובעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת חשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתוכנית שינוי היעוד כאמור.

6.5 זיהום אוויר

ינקטו אמצעים למניעת זיהום אוויר, ריחות ורעש מכל מקור שהוא בתחום התוכנית.

6.6 דלקים

תנאי להיתר בניה אישור המשרד לאיכות הסביבה, או הממונים על ידו לרמת המיגון של המיכלים

6.7 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.8 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלות

במבנה לשירות הציבור יובטחו התקנת כל הסידורים הנדרשים לאנשים עם מוגבלויות ע"פ תקנות החוק. ידרש אישור מהנדס נגישות לביצוע הסדרים האלו.

6.10 חלוקה ורישום

6.10.1 לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית. לענין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.10.2 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.10.3 השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.11 היטל השבחה

6.11.1 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.11.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת תחנת תדלוק	פתרון לחיבור למערכת הביוב

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.


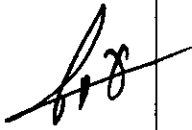

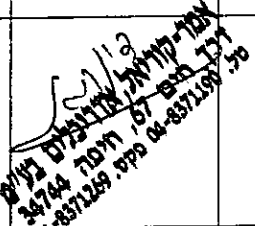
8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
יו"ר ועדה מקומית מנשה אלונה	<p>ועדה מקומית מנשה - אלונה 36/ת/מ הפקדת תכנית מס' הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 110 מיום 1.4.2005 י"ד הועדה</p>	ועדה מקומית
	<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' 36/ת/מ פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5548 מיום 12.9.2006 עמ' 4989</p>	
ועדה מחוזית	<p>ועדה מקומית מנשה - אלונה 36/ת/מ אישור תכנית מס' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 120 מיום 19.1.2007 י"ד הועדה המחוזית</p>	

36/ת/מ
הודעה על אישור תוכנית מס'
פורסמה בילקוט פרסומים מס' _____
מיום _____ עמ' _____

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
18-06-07				עפ"י ביאדסי	מגיש התכנית
18.06.07				עפ"י ביאדסי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
18.6.07				עפ"י ביאדסי	בעלי עניין בקרע
5.6.07	 אגודת קהילת ארבעים בע"מ רח' חיים 57, תל אביב 6104 טל. 03-8371289, 03-8371288		4210510-6	דינה אמר	עורך התכנית

ת-541