

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ש/1140/ב

תחנת תדלוק-צומת בנימינה - תוכנית מתאר עם הוראות תכנית מפורטת

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי שומרון

סוג תוכנית מתאר עם הוראות תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז חיפה

28-02-2016

נתקבל

מתן תוקף

הפקדה

מינהל התכנון- מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המחוזית החליטה ביום:  
29.6.15  
לאשר את התכנית  
יוסף משעך 21.3.16  
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
ביום \_\_\_\_\_

הודעה על הפקדת תכנית מס' ש/1140/ב  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6989  
ביום 16.2.15

**דברי הסבר לתוכנית**

תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מאושרת ש/23א' אשר ייעדה שטח לתחנת תדלוק ללא פירוט זכויות בנייה.

שטח התכנית נמצא בצומת בנימינה בין כביש 4 לדרך 653.

במתחם קיימת תחנת תדלוק, מבני שרות ומבנים למסחר שהוקמו בהיתר לפני שנים רבות.

התכנית הנוכחית מייעדת את השטח למסחר בו מותר להקים תחנת תדלוק, חניה, שירותי הסעדה, שירותי אוכל, קיוסק, מזנון וחנות נוחות וקובעת זכויות והוראות הבנייה. התכנית שומרת על זכויות בנייה התואמות להקיפי הבניה הקיימים באתר.

התוכנית מסדירה מערך הכניסה לתחנת תדלוק.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תחנת תדלוק – צומת בנימינה
	מספר התוכנית	ש/1140/ב	
1.2	שטח התוכנית	12.94 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1	
	תאריך עדכון המהדורה	25.01.2016	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מתאר כוללת הוראות תכנית מפורטת.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	ועדה מחוזית	
	היתרים או הרשאות	לא רלוונטי	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שומרון
		קואורדינטה X	193,600
		קואורדינטה Y	713,680
1.5.2	תיאור מקום	שטח ביציאה מבנימינה בצומת בין כביש 4 לדרך 653	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אור עקיבא
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אור עקיבא
		שכונה	ל.ר.
		רחוב	ל.ר.
		מספר בית	ל.ר.

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10200	מוסדר	חלק מהגוש	35	19, 18
10202	מוסדר	חלק מהגוש		55

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28.07.1994	4235	תוכנית זו גוברת על תכנית ש/490/א/בת	שינוי	ש/490/א/בת
30.04.1992	3998	תוכנית זו גוברת על תכנית ש/490/בת	שינוי	ש/490/בת
20.12.1973	2095	תוכנית זו גוברת על תכנית ש/23/א'	שינוי	ש/23/א'

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ערן מבל	25.01.2016		21		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ערן מבל	25.01.2016	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	ערן מבל	25.01.2016	1		1: 250	מחייב לענין מיקום תחנת התדלוק הכולל את מיקום פתחי האורור, איי המשאבות ונקודות המילוי של מיכלים. התת קרקעיים.	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	פאהום איהאב	03.01.2016	1		1: 500	מחייב וכל שינוי יחייב תאום מחדש עם משרד התחבורה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	LDD, Neopharm Group	27.01.16		18		מנחה	נספח הידרולוגי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		098631132		098631306	אזור תעשייה נתניה שד' גבורי ישראל - ת.ד. 222 נתניה 42101	פז חברת נפט בע"מ					מגיש התוכנית

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם התכנית
			0549700366				054485818	שושנה סתוי		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם התכנית
			046363435	חדר 56 קיסריה		054485818	שושנה סתוי		בעל הקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך
eran@mebelarch.co.il	049833704	0505268746	049835146	רח' סק"ל 4 ק. טבען 36082	רשות מקומית	30444	052196821	ערן מבל	אדריכל	עורך
	048513054		048513050	רח' הבנקים 14, ת.ד. 3371, חיפה 31336	ח. פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ			פאהום איהב	מהנדס תנועה	יועץ תנועה
	048372290		048372290	שד' מוריה 52, חיפה 34572	טכנומד – מדידות תכנון ושירותים הנדסיים			רדוי בלן	מודד	מודד
eranb@iddtech.com	039265984		03-9265979	רח' בלומור 4, ת.ד. 3340 מתח תקווה 49130 מתקדמות בע"מ	אל.ד.ד. טכנולוגיות			ערן ביר	GIS ותכנון סביבתי גיא-הידרולוג	יועץ הידרולוגי/ סביבתי

25.01.2016

עמוד 8 מתוך 21



**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

- א. שינוי ייעוד מתחנת תדלוק ליעוד מסחר ותחנת תדלוק, שינוי ייעוד משטח חקלאי ליעוד מסחר, שינוי ייעוד מחקלאי ליעוד שצ"פ.
- ב. הסדרת כניסה לתחנת תדלוק מכיוון דרך מקומית מסי 8.
- ג. מתן פתרון חניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. חלוקת שטח לתחנת תדלוק ומסחר.
- ב. הסדרת כניסה לתחנת תדלוק.
- ג. שינוי קו בנין מדרג 4 כלפי מגרש למסחר מ- 100 מטר ל-75 מטר.
- ד. קביעת זכויות והוראות בנייה.
- ה. קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
- ו. קביעת הנחיות בינוי ופיתוח
- ז. קביעת הנחיות עיצוב אדריכלי

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם		12.94	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)
			למצב המאושר
מסחר	מ"ר עיקרי	--	+ 540
			מפורט
			מתארי
הערות			

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר ברכב	הנחיות מיוחדות		
100	100	100	מסחר
		200	שטח ציבורי פתוח
		500	דרך מאושרת
		501	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			מצב קיים		
יעוד	שטח בדונם	%מסה"כ שטח התוכנית	יעוד	שטח בדונם	%מסה"כ שטח התוכנית
אזור חקלאי	-	-	אזור חקלאי	3.40	26.28%
מסחר	7.47	57.73%	תחנת דלק	4.96	38.33%
שטח ציבורי פתוח	0.54	4.17%	פרטי פתוח	-	-
דרך קיימת	4.58	35.39%	דרך קיימת	4.58	35.39%
דרך מוצעת	0.35	2.71%	דרך מוצעת	-	-
סה"כ שטח התוכנית	12.94	100%	סה"כ שטח התוכנית	12.94	100%

## 4 ייעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
א. תחנת תדלוק מדרגה ב': לפי תמ"א 18 (על כל תיקוניה עד לתאריך הכנת תכנית זו), הכוללת שטח בנוי לתכליות המותרות בתמ"א 18.	
ב. מסחר: שירותי הסעדה, שירותי אוכל, קיוסק, מזנון וחנות נוחות. לא יותרו שימושים חורגים ו/או שינוי השימושים. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.	
ג. חניה חניית לרכב פרטי, חניה לאוטובוס וחניה תפעולית למשאית.	
ד. לא יתאפשר שימוש לשירותי רכב לסוגיו, למעט שימוש לתחנת שטיפה/רחיצה בתחם תחנת דלק. לא יותרו שימושים חורגים ו/או שינוי השימושים. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.	
הוראות	4.1.2
א. ישמש את תחנת תדלוק ומרכיביה.	הנחיות מיוחדות
ב. תכנית הבינוי תותאם לחלוטין להנחיות תמ"א 18, כל שימוש וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים המפורטים בסעיף 6.1	איכות הסביבה
ג. שלב א – כל הסדרי התנועה לתחנה יהיו מדרג מקומית מס' 8 (הנמצאת מצפון לתחנת התדלוק) ותבטל היציאה הזמנית לדרך מס' 4 עד הקמת מחלף או כתוצאה משדרוג כביש 4 בקטע זה ככל שידרש. שלב ב' – הנגישות אל/ומשטח התכנית ישירות לדרך מס' 4 או לדרך שרות לאורך דרך מס' 4, יהיה בעתיד בהתאמה לפתרונות שיקבעו למחלף המוצע בתכנית המתאר המתגבשת או בכל תכנון מפורט אחר. שינויים, ככל שידרשו בעתיד בכניסה למתחם ובהסדרי החניה והנגישות הפנימיים, לא יהוו שינוי לתכנית זו על כל המשתמע מכך, ויבוצעו בהתאם לכניסה שתקבע בעתיד כאמור לעיל.	שלביוב ביצוע לכניסה/חיבור לתחנת דלק
ד. חזיתות המבנים יחופו באבן או בציפוי קשיח אחר. הגגות יטופלו כחזית חמישית – כחלק מהתפישה העיצובית של המבנה.	עיצוב אדריכלי לתחנת תדלוק
ה. עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.	עיצוב אדריכלי למסחר
ז. חזיתות: חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה ואדריכל נוף. לא יורשה שימוש בפח גלי דק, אסבסט וכי בקירות ובכרכובים. בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה. פרגולות יבנו מעמודים שיצופו בחומר הגמר של המבנה או ממתכת.	
ח. תנאי לטופס 4 לתחנה והפעלת התחנה ותנאי לכל היתר בניה או שימוש מותנה בהסדרת הכניסה המוצעת בתכנית ופינוי תחום רצועת הדרך המאושרת (דרך ארצית מס' 4).	תנאי לטופס 4
ט. קוי בנין של המבנה המסחרי יהיו מחייבים, וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית. קו בנין צידי (מדרג מס' 4) למרכז המסחרי הוא 75 מ'. קו בנין צידי (מדרג מס' 4) לחנות הנוחות יכול להיות בתחום קו הבנין של דרך מס' 4.	קווי בנין
י. לא ניתן יהיה לעשות כל בינוי בתחום קוי הבניין של הכביש, למעט בינוי המותר בתחום קו הבניין בהתאם לתמ"א. השימושים בתוך קווי הבניין של התמ"א, לא יחרגו מסוג השימושים וההיקפים המותרים בתחום קווי הבניין של תמ"א 3 והיקפי הבינוי המירביים בתחנה חדשה לפי תמ"א 18.	
יא. נספח התחבורה של התכנית מחייב. כל שינוי בהסדרי הכניסה למתחם ובמערך דרכי הגישה הפנימיות והחנייות, ככל שידרשו בעתיד, יקבלו את אישור משרד התחבורה.	הסדרי תנועה

2. תכנון התחבורה המפורט בשלב ההיתר יתואם עם משרד התחבורה		
--	--	--

<b>4.2 שטח ציבורי פתוח</b>		
<b>4.2.1 שימושים</b>		
א. נוי, גינון, מעבר תשתיות קוויות תת קרקעיות.		
<b>4.2.2 הוראות</b>		
א. בשטח זה תאסר כל בניה. אסורה הקמתם של מבנים הנדסיים, מבני טרפו וחניות.		

<b>4.3 דרך מאושרת</b>		
<b>4.3.1 שימושים</b>		
א. ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון וחניה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב.		

<b>4.4 דרך מוצעת</b>		
<b>4.4.1 שימושים</b>		
א. ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון וחניה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב.		
<b>4.4.2 הוראות</b>		
א. על דרך מס' 4 יחולו הוראות תמ"א 3.		
ב. שינויים בהסדרי הכניסה למתחם ובמערך דרכי הגישה הפנימיות והחניות, ככל שידרשו בעתיד, יקבלו את אישור משרד התחבורה.		

<b>4.5 רצועת תשתיות</b>		
<b>4.5.1 שימושים</b>		
א. קווי תשתיות ארציות כגון: קווי דלק, נפט וכו', לצד תשתיות עירוניות ואזוריות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל ועוד.		
ב. מלבד תשתיות תת קרקעיות תוכל לכלול גם: קירות והגבהות עבור מיגון אקוסטי, שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים, גינון, נטיעות, תאורה וכן שביל תחזוקה וגישה לרכב תחזוקה.		
<b>4.5.2 הוראות</b>		
א. רצועת התשתיות תשמש למעבר קווי תשתית שונים כגון דלק, נפט, ביוב, מים, חשמל וכו', ותאפשר הנחה, בקרה, תחזוקה ותיקון של הקווים.		
ב. כל בינוי ופיתוח בתחום המגרש יעשה בתיאום עם גופי תשתיות בראיה עתידית של העברת תשתיות.		

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/%				מס' תא שטח	גודל מגרש מרבי (מ"ר)	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת						מעל	שטחי בניה	שרות	עיקרי			
לפי מסומן בתשריט' <sup>1</sup>					6	7.7	7.7	14.72%	14.72%	1100			2530	7470	100	מסחר
					10						30	540				

<sup>1</sup> קו בנין צדדי (מדרג מס' 4) למרכז המסחרי הוא 75 מ'. קו בנין צדדי (מדרג מס' 4) לחנות הנחות יכולה להיות בתחום קווי הבנין של הדרג.  
<sup>2</sup> 400 מ"ר שטח לגג תחנת תדלוק. לא ניתן להעביר זכויות בניה משטח הבנייה לבנייני כלשהו בתחום התחנה. 130 מ"ר לתחת תדלוק.

25.01.2016

עמוד 13 מתוך 20

**6. הוראות נוספות**

6.1	איכות הסביבה
תכנית הבינוי תותאם לחלוטין להנחיות תמ"א 18, כל שימוש וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים :	
א.	<b>ניקוז ותיעול:</b> השתלבות המערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עליים ותחתיים.
ב.	<b>ביוב:</b> תחנת הדלק, כולל המתחם המסחרי הסמוך, יחוברו למערכת ביוב אזורית מאושרת בעלת פתרון קצה מאושר, סעיף זה יהווה תנאי למתן היתר בניה.
ג.	<b>פסולת:</b> יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לעצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך מוסדר ובהתאם לכל דין. פסולת רעילה – תסולק על ידי בעל המקום ועל חשבונו לאתר לפסולת רעילה ברמת חובב.
ד.	<b>מניעת זיהום הסביבה בדלק ושמונים:</b> 1. היתר בניה ינתן בתנאי אישור הממונה על מניעת זיהום ממקורות מים ע"י דלקים בנציבות המים. האישור יתייחס למכלול התחנה (מיכלים, משטחים וכיו"ב). 2. בינוי התחנה כך שיבטיח אפשרות קיום תקנות רשוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ו 1976 בהתאם. 3. בתחנה ימצא מתקן לקליטת אדים למניעת נידוף דלק לאויר בזמן מילוי המיכלים. 4. יותקנו כל האמצעים הנדרשים לאיסוף שמונים.
ה.	<b>חומרים רעילים ומסוכנים:</b> האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.
ו.	<b>רעש:</b> יותקנו כל האמצעים למניעת רעש כך שלא יעלה על המותר על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.
ז.	<b>איכות אויר:</b> תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא.
ח.	<b>חזות הנוף:</b> התייחסות נופית למראה התחנה ומתקניה, מבחינת השתלבות בנוף במבט מרחוק וליצירת סביבה איכותית למשתמש במתחם תובטח באמצעות הגשת נספח נופי כפי שפורט בסעיף 6.8.
ט.	באזור התחנה הקיימת תנאי להיתר בניה למכלים והמנפקות החדשות יהיה הגשת תוכנית ליווי סביבתית לאישור המשרד להגנת הסביבה. תוכנית הליווי תקבע את אופן הטיפול בערמות הקרקע שיחפרו בזמן הוצאת המכלים והמנפקות הקיימות, ואופן ביצוע הדיגום המוודא בחפירה עד הגעה לערכי סף.
י.	בכל אזור אחר בתחום התוכנית לרבות אזורים בהם יהרסו מבנים, וכתנאי להוצאת היתר בניה, תבוצע חקירה מלאה: סקר גז קרקע/קרקע/מים בהתאם לתוכנית דיגום שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, ושיקום ע"פ צורך.
יא.	בתחום תחנת הדלק יבוצע הטיפול במי תהום בהתאם להנחיות רשות המים.

<b>6.2</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
א.	תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
ב.	התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
<b>6.3</b>	<b>הוראות נוף</b>
	<p>לשלב היתר הבנייה תחוייב הגשת תכנית נופית ע"י אדריכל נוף, שתכלול התייחסות ל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• צמחיה – שתפורט ע"י התשריט באמצעות מקרא (משפחת צמחים).</li> <li>• טיפול הנופי בחניות.</li> <li>• פירוט ופריסת מתקנים: חומרים, צבעים וכו'.</li> <li>• פרוט החומרים שיתחמו מדרכות ו/או משטחים.</li> <li>• מיקום מתקני אשפה.</li> <li>• אופן תיחום השטח ביחס לכבישים, הגדרת המגע עם הש.פ.פ.</li> </ul>
<b>6.4</b>	<b>הפקעות</b>
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעי' 26 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p>
<b>6.5</b>	<b>חלוקה ורישום</b>
א.	לאחר אישור תכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודים (מזידה ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965
ב.	החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויוגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתר בניה:</b>
א.	הבטחת מילוי הוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק תמ"א 18 וכן ההנחיות המתאימות של המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.
ב.	אישור תכנית הבינוי לביצוע אשר תכלול כל שטח התכנית ותציג את פרטי פיתוח השטח מתוך שיקולים סביבתיים ונופיים.
ג.	תוכנית הבינוי תכלול העמדת בנינים קיימים ומצעים, מידותיהם ושימושם, גישות אל המבנים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באזורים וביניהם, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ושטחים המיועדים להשאר כטבעם, מתקנים הנדסיים, מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוח כל אזור על רקע מפה מצבית, שתעשה ע"י מודד מוסמך.
ד.	התנאים למניעת מפגעים סביבתיים ייקבו טרם הוצאת היתר בניה על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם יחידה האזורית לאיכות הסביבה.
ה.	תנאי להיתר בניה יהיה חיבור תחנת הדלק, כולל המתחם המסחרי הסמוך, למערכת ביוב אזורית מאושרת בעלת פתרון קצה מאושר.

ה.	תנאי להוצאת היתר בניה בתחום תאי השטח המיועדים לתחנת התדלוק ולמסחר יהיו אישור תכניות הסדרי תנועה בכל תחום התכנית ע"י החברה הלאומית לדרכים בתחום אחריותה ומשרד התחבורה. תנאי לקבל טופס 4 בתחום התכנית יהיה סיום ביצוע הסדרי התנועה בדרכים הציבוריות הכלולות בתכנית.
ו.	תנאי להוצאת היתר בניה בניה יהיה רישום זיקת הנאה למעבר ברכב.
ז.	באזור התחנה הקיימת – תנאי להיתר בניה למכלים והמנפקות החדשות יהיה הגשת תכנית ליווי סביבתית ואישורה ע"י המשרד להגנת הסביבה. תכנית הליווי תקבע את אופן הטיפול בערמות הקרקע שיחפרו בזמן הוצאת המכלים והמנפקות הקיימות, ואופן ביצוע הדיגום המוודא בחפירה עד הגעה לערכי סף. בכל אזור אחר בתחום התכנית לרבות אזורים בהם יהרסו מבנים, וכתנאי להוצאת היתר בניה, תבוצע חקירה מלאה: סקר גז קרקע/קרקע/מים בהתאם לתכנית דיגום שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ושיקום ע"פ צורך.
ח.	תנאי להיתר יהיה מילוי התנאי האמור בסי 12.7 בתמ"א 18/4 הנוגע לחו"ד מהנדס רשום לענין מילוי התנאים הסביבתיים.
ט.	תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע התשתיות.
י.א.	היתר הבניה יתואם ויאושר ע"י החברה לטיפול והשבת מי ביוב באזור נחל חדרה.

6.8	<b>חניה</b>
	החניה תתוכנן בתחומי המגרשים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) 1983 התשמ"ג, או התקנות שתהיינה תקפות בעת הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.9	<b>שרותי כבאות</b>
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.10	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.11	<b>תשתיות</b>
א	<b>ביוב:</b> תנאי למתן היתר בניה שתחנת הדלק, כולל המתחם המסחרי הסמוך, יחוברו למערכת ביוב אזורית מאושרת בעלת פתרון קצה מאושר. לא ימוקמו מבני קבע או תשתיות עומק בתוואי קו הביוב המאסף.
ב	<b>ניקוז:</b> תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
ג	<b>מים:</b> אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור חברת מקורות ובאישור מהנדס העיר.
ד	<b>סילוק אשפה:</b> סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר.



6.12	חשמל														
<p><b>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</b> לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p>															
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף</td> <td>3.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>2. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד</td> <td>2.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> <td>5 מ'</td> </tr> <tr> <td>4. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>5. קו חשמל מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>6. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך הרשת</td> <td>1.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>7. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td> <td>3.00 מ'</td> </tr> </tbody> </table>	1. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.00 מ'	2. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.00 מ'	3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	5 מ'	4. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.00 מ'	5. קו חשמל מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.00 מ'	6. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך הרשת	1.00 מ'	7. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.00 מ'
1. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.00 מ'														
2. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.00 מ'														
3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	5 מ'														
4. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.00 מ'														
5. קו חשמל מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.00 מ'														
6. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך הרשת	1.00 מ'														
7. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.00 מ'														
<p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>															

6.13	מבנים להריסה
	<p>הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו בשלב הראשון של ביצוע התוכנית במקביל לביצוע מעגל תנועה ועמדות תדלוק חדשות.</p>

6.14	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 2 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>

6.15	הוראות למניעת זיהום מי תהום
א.	<p><b>מיכלי דלק תת קרקעיים-מיכול מי שני</b>: בתחנה יוטמנו מיכלי דלק תת קרקעיים בעלי דופן כפולה ממתכת בנפח שיקבע בשלב היתר הבניה. המכלים יהיו מדגם מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, הטמנתם תבצע עפ"י אישור המשרד להגנת הסביבה. בין דפנות המכל תותקן מערכת ניטור מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה. המערכת תכלול חיישן ומערכת התראה מרכזית בלוח בקרה במשרד התחנה. במערך המכלי תותקן מערכת הגנה קתודית, הניתנת לביקורת, על פי הדרישות בתקן ישראלי 4571. פריקת הדלקים תהיה בפתחי ההזנה מדגם 5 גלון ( Spill Containment). אזור פריקת הדלקים למכלים ינוקז למשטח בטון אטום למעבר דלקים ולאיסוף והפרדת תשטיפים. עמידה לדלקים HDPE תשתית הקרקע למיכלי הדלק וצנרת הדלק תהיה אטומה לדלקים על ידי יריעת (איטום שלישוני).</p>
ב.	<p><b>ניקוז אזור התדלוק</b>: משטח אזור התדלוק יהיה מקורה בגג. המשטח יבנה מבטון משופע אטום</p>

25.01.2016

עמוד 17 מתוך 20

	למעבר דלקים עם שיפועים מתאימים לאיסוף תשטיפים. תשטיפי משטחי התדלוק ינוקזו לתעלת ניקוז עם שכבות הגנה לנשיאת רכב כבד/או באמצעות קולטנים, משם ינוקזו למפריד הדלקים. קולחי המפריד המטופלים (לאחר הפרדת דלק) יוזרמו למערכת הביוב הציבורי. נספח סניטרי יוגש עם בקשה להיתר בניה.
ג.	<b>ניקוז אזור פריקת דלקים למכלי הדלק ממיכליות התדלוק:</b> משטח פריקת הדלקים למיכלי הדלק התת קרקעיים יבנה מבטון אטום למעבר דלקים. בקצה המשטח תבנה תעלה עם סבכה/או קולטן לקליטת התשטיפים והדלקים. המשטח יהיה משופע לכיוון איסוף וניקוז התשטיפים המוזרמים אל מפריד הדלקים.
ד.	<b>ניקוז שטחים סמוכים לאזור התדלוק ומשטח פריקת הדלקים:</b> הנגר העילי בכל שטח התחנה למעט המשטחים, ולרבות גגות ומרזבים יתנקז למערכת ניקוז ותיעול ציבורית (בהתאם לתכנון בשלב היתר הבניה).
ה.	<b>מפריד דלקים:</b> מפריד הדלקים יהיה מדגם המאושר לשימוש ע"י המשרד להגנת הסביבה. המפריד מהדגם הנבחר יכלול תא נפרד למשקעים בעל גישה נפרדת. נפח המפריד יקבע בפרשה הטכנית של התחנה (בשלב היתר הבניה). קולחי המפריד המטופלים בריכוזים שיקטנו מהריכוזים המירביים המותרים (לאחר הפרדת דלק) יוזרמו למערכת הביוב הציבורי.
ו.	<b>מניעת דליפות דלק מצנרת תת קרקעית:</b> צנרת הדלק תבנה מצינורות פיברגלס או צינורות גמישים בעלי דופן כפולה ובעלי אישור U.L. שתפקידו להפסיק את זרימת הדלק בצינור הדלק במצב של נפילת לחץ בצינור, Line Leak Detector יותקן ומניעת הזרמה בצינור הפגום עד לאיתור התקלה ותיקונה. טבלה 1 בנספח הידרולוגיה מפרטת את עיקרי האמצעים למניעת זיהום קרקע ומים מדלקים, המתוכננים לתחנה. כל האמצעים למניעת זיהום יותקנו בהתאם לנוהל המשרד להגנת הסביבה לבניית תחנות דלק חדשות.

<b>6.16</b>	<b>תנאי אכלוס</b>
	תנאי לאיכלוס יהיה אישור תכנית לצורכי רישום.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	שלב א – כל הסדרי התנועה לתחנה יהיו מדרך מקומית מס' 8 ותבטל היציאה הזמנית לדרך מס' 4 עד הקמת מחלף או כתוצאה משדרוג כביש 4 בקטע זה ככל שידרש.	
2.	ביצוע מעגל תנועה בדרך מס' 8 ועמדות תידלוק חדשות כולל הריסת מבנים.	
3.	השלמת מבנה מסחרי כולל הריסת מבנים נוספים, כולל המבנים בתחום תוואי דרך מס' 4.	
4.	שלב ב' – הנגישות אל/ומשטח התכנית ישירות לדרך מס' 4 או לדרך שרות לאורך דרך מס' 4, יהיה בעתיד בהתאמה לפתרונות שיקבעו למחלף המוצע בתכנית המתאר המתגבשת או בכל תכנון מפורט אחר. שינויים, ככל שידרשו בעתיד בכניסה למתחם ובהסדרי החניה והנגישות הפנימיים, לא יהיו שינוי לתכנית זו על כל המשתמע מכך, ויבוצעו בהתאם לכניסה שתקבע בעתיד כאמור לעיל.	

כל מרכיבי תחנת התדלוק, למעט פיתוח נופי שבתחום תוואי דרך מס' 4, יפורקו בתוך שלושה חודשים מהשלמת והפעלת תחנת התדלוק במיקום המוצע.

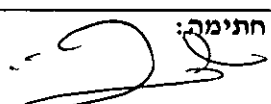
**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנה.

**8. חתימות**

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:		22.02.16	
פז חברת נפט בע"מ			
<p><del>פז חברת נפט בע"מ תאגיד:</del>  <del>יורו שארק בנין ופיתוח</del>  <del>לייבניץ יוסף 5472</del></p>			

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
ערן מבל			
תאגיד:			
ערן מבל אדריכלים			
<p><del>ערן מבל</del>  <del>מסמך תאגיד: ערים בע"מ</del>  <del>ח.פ: 5726170</del>  <del>רח' שקי"ל 4 סניצין</del>  <del>טל: 04-9835146</del></p>			

שם:	חתימה:	תאריך:	זם בפועל
שושנה סתוי			

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שושנה סתוי			