

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

18/12/2023

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

12/05/2024

תכנית מס' 302-1029594

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

תחנת תדלוק חדרה העיר



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005189204/310>

דברי הסבר לתכנית

תחנת התדלוק סונול, על כביש 4 הממוקמת בלב העיר חדרה קיימת מאז שנות ה 90. התחנה כוללת איי תדלוק, משרד התחנה ומבנה שרותי רכב/סיכה.

תכנית זו הינה תכנית מפורטת המשנה את היעוד מתחנת תדלוק ומגורים ב' למסחר ומשרדים ותחנת תדלוק. מטרתה, שינוי תכנון מגרש התחנה והמגרשים הצמודים לו ממערב, התאמתם למע"ר המתפתח לאורך ציר זה בהתאם לתכנון העתידי של כביש 4 וכן, בניה מחדש של תחנת תדלוק עירונית והתאמתה לתקנים הסביבתיים העדכניים.

שינוי זה תואם את מגמות התכנון המוטמעת בתכנית הכוללנית של חדרה מס חד/2020.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
תחנת תדלוק חדרה העיר	ומספר התכנית	

מספר התכנית	302-1029594
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
4.344 דונם	

סוג התכנית	1.4
תכנית מפורטת	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	191808
קואורדינאטה Y	705263

1.5.2 תיאור מקום

התחנה ממוקמת בלב העיר חדרה על כביש 4

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גני אלון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10049	מוסדר	חלק	71-75	70, 112, 227, 360

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18 הוראות תכנית תמא/18 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/18/4</u>
11/07/2022		9882	10659	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/43. הוראות תכנית תתל/43 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תתל/43</u>
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/6</u>
11/05/2014		5358	6798		פירוט	<u>תד/2020</u>
13/06/1991		2719	3888	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/במ/814 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חד/במ/814</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרדכי אבירם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרדכי אבירם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 13 29/01/2024	מרדכי אבירם	25/01/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא		14: 32 12/01/2023	מרדכי אבירם	12/01/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		09: 15 29/01/2024	רותי בן-זינו	25/01/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		09: 15 29/01/2024	רותי בן-זינו	25/01/2024	1	1: 250	רקע	תנוחה
לא		09: 15 29/01/2024	רותי בן-זינו	25/01/2024	1	1: 250	רקע	ניקוז
לא	מסמך הידרולוגי-סביבתי ע"פ הוראות תמ"א 4/18	11: 15 21/12/2022	עמית טל	18/12/2022	19	1: 500	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח אקוסטי	15: 55 09/01/2023	יוסף סוקר	25/12/2022	24	1: 500	מנחה	אקוסטיקה

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			סונול ישראל בע"מ	נתניה	הגביש	6	09-8637777		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			סונול ישראל בע"מ	נתניה	הגביש	6	09-8637777		OFFICE@AVIRA M-ARC.COM

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרדכי אבירם		אבירם אדריכלים	חיפה	קבוץ גלויות	68	04-8522049		OFFICE@A VIRAM- ARC.COM
יועץ תנועה	מהנדס	רותי בן-זינו	15252	אמי- מתום- מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה	3	04-8681111	04-8681112	Ha- office@amy metom.co.il
יועץ הידרולוגי	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת אפעל	יסמין (1)	1	03-7369972	03-7252774	office@amph ibio.co.il
מודד מוסמך	מודד	פאדי נאסר	1002	פ.א.ו.ר. שירותי הנדסה	נצרת	(2)	1	04-8526161	04-8526161	powersrv@ne tvision.net.il
	יועץ אקוסטי	יוסף סוקר		תו"פ יועצים והנדסה בע"מ	ירושלים	יפו	20	02-5002255	02-5379220	yosisoker1@ topcons.co.il



(1) כתובת: בית זיוה, רמת אפעל.

(2) כתובת: 4060/1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 מבנה למסחר ולתעסוקה עם הוראות מיוחדות לתחנת תדלוק דרגה ב' כהגדרתה בתמ"א 18 על שינוייה, והסדרת החניה ודרכי הגישה.

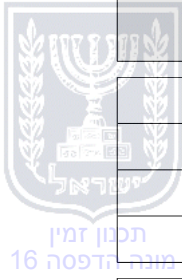
2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 16

1. שינוי יעוד קרקע למסחר ותעסוקה עם הוראות מיוחדות לתחנת תדלוק דרגה ב' כהגדרתה בתמ"א 18 על שינוייה.
2. מתן תוספת זכויות בניה.
3. שינוי מספר הקומות המותר מעל מפלס הכניסה הקובעת.
4. קביעת התכליות.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
6. קביעת הוראות תנועה וחניה.
8. קביעת קווי בנין כמסומן בתשריט.
9. קביעת דירוג במבנה כמפורט להלן: מהקומה השנייה ועד לקומה החמישית של המבנה כל קומה תיסוג ב 5 מ' לעומת הקומה שתחתיה. החל מהקומה 6 וע 11 המבנה ידורג בנסיגה של כל שתי קומות, כאשר עומק הנסיגה של הקומות ייקבע ע"י הוועדה המקומית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

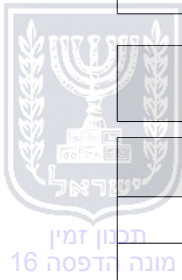
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	501
דרך מוצעת	502
מסחר ומשרדים	801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת תדלוק	מסחר ומשרדים	801
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	501
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	502
גבול מגבלות בניה	מסחר ומשרדים	801
הנחיות מיוחדות	מסחר ומשרדים	801
להריסה	דרך מאושרת	501
להריסה	מסחר ומשרדים	801
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר ומשרדים	801



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,849.55	42.62
מגורים ב'	1,217	28.04
תחנת תדלוק	1,273.17	29.34
סה"כ	4,339.72	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,900.35	43.52
דרך מוצעת	283.5	6.49
מסחר ומשרדים	2,183.09	49.99
סה"כ	4,366.94	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	<p>א. שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך וריהוט רחוב.</p> <p>ב. ביצוע כל עבודה בדרך מס' 4 והחיבורים אליה תהיה עם תיאום ואישור של חברת נתיבי ישראל.</p> <p>ג. חיבור שימושים למסחר ותעסוקה לדרך מס' 4 יתאפשר רק לנתיב עירוני.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>א. שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות וגינון.</p> <p>ב. לא תותר כניסה למגרש מדרך המערבית.</p> <p>ג. בעת התכנון לביצוע, חתך הדרך יכלול בצד המערבי מדרכה מגוננת או רצועת גינון ברוחב של 3 מ'.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	מסחר ומשרדים
4.3.1	שימושים
	<p>א. שימושים מותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת בבניין:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תעסוקה, משרדים, מסחר. 2. תחנת תדלוק מדרגה ב כהגדרתה בתמ"א 18/4/2. 3. מתקני ספורט: מכון כושר ומתקנים נלווים. 4. אולמות הרצאות ואולמות כנסים. 5. מרפאות ושירותים רפואיים (לא כולל אשפוז) 6. מעבדות, לרבות מעבדות רפואיות, מעבדות טכניות וחדרים נקיים. 7. שטחים לאחסנה. 8. מתקנים טכניים. <p>ב. שימושים מותרים במרתפים (מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין):</p> <p>חניון ושימושים נלווים, מרחבים מוגנים, מחסנים, חדרי שנאים, חדרי מכונות, חדרים טכניים, מאגרי מים לכיבוי אש</p>
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מבנה עבור מסחר/ חנות נוחות בקומת הקרקע, ו- 10 קומות נוספות סה"כ 11 קומות. בנוסף תותר תוספת קומת גג 2. לאורך החזית המזרחית הפונה לכיוון כביש 4 - חובת שילוב שימוש מסחרי והפניית פתחי חנויות על פני חזית קומת הקרקע בלפחות 30% מאורכו של קו הבניין החזיתי 3. גובה קומות: <ul style="list-style-type: none"> גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה 4.5 מ'. גובה קומה טיפוסית עד 4.0 מ' ברוטו 4. קביעת דירוג במבה כמפורט להלן: מהקומה השנייה ועד לקומה החמישית של המבנה כל קומה תיסוג ב 5 מ' לעומת הקומה שתחתיה. החל מהקומה 6 וע 11 המבנה ידורג בנסיגה של כל שתי קומות, כאשר עומק הנסיגה של הקומות ייקבע ע"י הוועדה המקומית.

4.3	מסחר ומשרדים
	<p>5. בעת התכנון לביצוע, חתך הדרך יכלול בצד המערבי מדרכה מגוננת או רצועת גינון ברוחב של 3 מטר.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. יותרו 4 קומות מרתפים בהיקף המגרש לחניה תת קרקעית ולתכליות הנוספות המותרות 2. כניסה ויציאה למרתפי החניה יהיו בתוך גבולות המגרש 3. לא תותר הבלטת מרתפים מעל קרקע טבעית</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. מעל פני הקרקע (ממפלס הכניסה הקובעת לבניין) : קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט 2. מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין : יותר קו בנין 0, למעט קו בנין קדמי 5 מ'</p>
ד	<p>תסקיר השפעה על הסביבה</p> <p>1. הוראות תחנת התדלוק על פי הוראות תמ"א 18 על שינוייה. 2. מתקני הדלק התת קרקעיים לא יהיו כפופים להוראות קווי הבניה, אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז -1976 (ק.ת. 3602). 3. מיכלי הדלק והצנרת לא יהיו בתחום החניון התת"ק.</p>
ה	<p>הוראות לתכניות ארציות</p> <p>מתוך סעיף 6.3 תחנת תדלוק מדרגה ב כהגדרתה בתמ"א 18/4 שינוי 2 : (ג) ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, וכן כל השירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק. (ו) ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק שירותי רכב, למעט מכונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן, גז ומזהמים. אין באמור כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון לאסור על אספקת סוגים נוספים של שירותי רכב. (ז) חובה לספק בה שמנים לרכב, שירותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר בצמיגים. (ח) תובטח בה אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם חשמל. ייאסר תידלוק בגפ"מ ובגט"ד.</p>
ו	<p>הוראות לתכניות ארציות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות הנחיות מיוחדות בהתאם לסעיף 15.1 בתמ"א 18/4.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי					
קדמי			צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	0					מסחר ומשרדים
		50	5	0	(4)	0		801			מסחר ומשרדים
								801	תחנת תדלוק		מסחר ומשרדים
								801	שטח מקורה		מסחר ומשרדים
								280			
								2800			
								6900 (1)			
								130 (5)			
								650 (8)			
								15 (6)			
								11 (3)			
								1 (7)			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

גובה קומת הקרקע המסחרית הוא 4.5 מ'.

קביעת דירוג במבנה כמפורט להלן: מהקומה השנייה ועד לקומה החמישית של המבנה כל קומה תיסוג ב 5 מ' לעומת הקומה שתחתיה. החל מהקומה 6 ועד 11 המבנה ידורג בניסגה של כל שתי קומות, כאשר עומק הנסיגה של הקומות ייקבע ע"י הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח זה כולל: תעסוקה, מסחר, משרדים.

(2) שטח שרות תת קרקעי מתייחס לאפשרות בנייה של 4 קומות חניה תת קרקעיות.

(3) תותר תוספת קומת גג טכנית.

(4) ע"פ תשריט.

(5) קומה: קומת כניסה.

(6) קומה: קומת כניסה.

(7) קומה: קומת כניסה.

(8) קומה: קומת כניסה, הערה: תותר ניווד זכויות בשיעור 10% מהשטח המקורה לטובת מסחר, משרדים, חנות נוחות בקומת הקרקע..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. מילוי דרישות תמ"א 18/4/2.
2. ע"פ סעיף 9.4 בתמ"א 18/4 תידרש קבלת חו"ד המפקח המחוזי על התעבורה.
3. לא תתאפשר עבודה בכביש 4 או בשטח הדרך המאושרת, וכי תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו תיאום הבקשה עם חברת נתי"י.
4. הריסת המבנים בתחום זכות דרך מס' 4.
5. הסדרת תשתיות: ביוב, מים, אספקת חשמל כולל כל המתקנים הנדרשים, תקשורת (עפ"י מונה הדפסה 16 תכנון זמין ישראל)
6. אישור איגוד ערים לאיכות סביבה שרון כרמל. כולל פרוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום, ניקוז נגר עילי, טיפול וסילוק שפכים ופסולות, מערך ניטור ובקרה למניעת דליפות דלקים.
7. אישור רשות הכבאות.
8. אישור פרשה טכנית הכולל פרוט מערכות תשתית התחנה, כולל מפרט למיכלי הדלק התת קרקעיים, כמותם גודלם וסוג המיכל המשני שלהם, פרוט לגבי סוג וגודל מפריד הדלק. בתחנה תידרש התקנת מערכת למישוב אדי דלק "Stage 1".
9. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה/הריסה/פיתוח קרקע יהיה המשך חקירת קרקע ושיקומה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
10. הכנת תכנית פיתוח נוף, שתראה טיפול במילוי, תכנית נטיעות ושתילה, סוגי גדרות, קירות תמך וסוללות עפר.
11. מניעת סכנת זיהום מי תהום ומפגעים תברואתיים וסביבתיים כמפורט בתמ"א 18/4 סעיף 12.
12. מתן פתרונות אקוסטיים באישור הגופים המוסמכים, תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע המיגונים שאושרו.

6.2**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

- מניעת זיהום קרקע ומי תהום מדלקים
1. ינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום קרקע ומי תהום כמפורט בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז 1997 (להלן "התקנות").
2. ניקוז התחנה.
 - א. משטחי התדלוק ופריקת הדלקים יהיו עשויים מבטון ובנייתן תבוצע באופן אשר יבטיח שלא יוצרו בהם עם הזמן חריצים וסדקים.
 - המשטחים יצופו בחומר עמיד נגד דלקים, יהיו אטומים למעבר של דלק ויתחמו באבני שפה ובתעלות ניקוז.
 - ב. שיפוע משטחי הבטון יהיה לכיוון תעלת הניקוז הנמוכה ביותר שמחוברת למפריד הדלקים כל תפרי ההתפשטות בין משטחי הבטון וכל המרווחים בין אזורי התדלוק ופריקת דלקים לבין אבני השפה שבתחום התחנה יאטמו בחומר עמיד כנגד דלקים.
 - ג. תעלות ניקוז התשטיפים תבנינה בשיפוע של לפחות 1% לכיוון מפריד דלק כך שתובטח זרימה תקינה של תשטיפים.
- התעלות יהיו מכוסות בסבכה צפופה שתמנע חדירה של חומרים מוצקים לתעלות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.2</p>
	<p>ד. לפני כניסה של תשטיפים מתעלת הניקוז למפריד הדלק יש להתקין שוחת ביניים לשיקוע שתמנע כניסת חומרים מוצקים במידה וישנם, למפריד הדלק. שוחה זו תהיה אטומה עם אפשרות לניקוי תקופתי של רצפתה מחומרים מוצקים ששקעו. ניקוז שאר המשטחים שבתחנה לרבות ניקוז מי גשם מגג התחנה יופנה למערכת ניקוז ולא תותר התחברות לתעלות המובילות אל מפריד הדלק.</p> <p>3. מפריד דלקים</p> <p>א. מפריד הדלק יהיה מהסוג שאושר לשימוש על ידי המשרד לאיכה"ס. המפריד יכיל מדיד למדידת מפלס הנוזל שבו או לחילופין ניתן יהיה להבחין במפלס הנוזל שבמפריד בצורה ברורה.</p> <p>ב. נפח מפריד הדלק יהיה מבוסס על ספיקת המפריד ובהסתמך על המכפלה של עוצמת הגשם השעתית המרבית, שההסתברות להופעתו היא לפחות פעם ב 5 שנים, בשטח משטחי התדלוק שבתחנה. מהשטח הזה ניתן להסיר רבע משטח גג התחנה.</p>	
	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.3</p>
	<p>א. תקן החניה יקבע בהתאם לשימושים המבוקשים בהיתר הבניה וביחס לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>ב. פתרונות החניה יהיו בתוך תחום המגרש.</p> <p>ג. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור מקומית.</p> <p>ד. הסדרת הכניסה והיציאה מהתחנה, מקומות חנייה והמתנה, עמדת פריקת מיכלית תדלוק וכל הסדר תנועה אחר הדרוש לדעת מוסד התכנון להסדרת התנועה והחנייה בתחום התכנית. ה. ככל והחניה תהיה בתת הקרקע בלבד. ככל ויידרשו חניות מתחת לתחום המוצעת בסעיף 4.2 לעיל, יתאפשר הדבר, תוך קביעת הוראות וסימון מתאימים לרישום עתידי בשכבות.</p>	
	<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.4</p>
	<p>1. כל המבנים הקיימים בתחום התכנית, המסומנים בצהוב, מיועדים להריסה.</p> <p>2. ההריסה והפינויים יעשו בהתאם להנחיית האגף לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>3. במידה וקיים אסבסט בתחום התכנית, יש להבטיח כי פירוק ופינוי האסבסט יעשה בהתאם לקבוע בחוק ובמקצועיות מירבית ע"י קבלן אסבסט מורשה. כל זאת למניעת מפגעים וסיכונים סביבתיים. פירוק ופינוי אסבסט יעשה רק לאחר קבלת היתר לעבודות אסבסט מהממונה במשרד להגנת הסביבה.</p>	
	<p>פסולת בניין</p>	<p>6.5</p>
	<p>1. פסולת בניין, הריסות ועודפי העפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו, שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יפנו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק.</p> <p>2. העתקים של תעודות המשלוח להובלת פסולת הבניין ועודפי עפר ואישורי קליטת הפסולת באתר ההטמנה/ כניסה לאתר פסולת/ תחנת מעבר לפסולת יוצגו בפני יח"ס ו/או מהנדס הוועדה כתנאי לקבלת תעודת גמר.</p>	
	<p>חשמל</p>	<p>6.6</p>
	<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל</p>	



חשמל	6.6
<p>עיליים, יינתן היתר רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המצויינים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>סוג קו החשמל - מרחק מהתיל הקיצוני/מציר הקו קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף: 2.00 מ' / 2.25 מ' קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד: 1.50 מ' / 1.75 מ' מתח גבוה עד 33 ק"ו (בשטח בנוי): 5.00 מ' / 6.50 מ' בשטח פתוח-8.50 מ' מציר הקו קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי: 9.50 מ' / 13.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. 3. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל. 4. המרחק האופקי המינימלי מקווי החשמל למתקני תחנות תדלוק: א. קו מתח נמוך (עד 1000 וולט) ממרכז קו לפתח מיכל/ יח' ניפוק 5 מ' ב. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו ממרכז קו לפתח מיכל/ יח' ניפוק, שטח עירוני/ שטח בין עירוני 8 מ' / 9 מ' ג. קו מתח גבוה מעל 33 ק"ו מרחק מתיל קיצוני לגבול מתקן לפתח מיכל/ יח' ניפוק סוג א' וגפ"מ לפתח מיכל/ יח' ניפוק סוג ב' או ג' 10 מ' 25 מ' 15 מ'</p>	
הוראות פיתוח	6.7
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית