



משהד-7

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
תחום מוניציפלי - משהד

"תכנית מפורטת מספר ג/7875, תחנת תדלוק משהד"

משרד הפנים מחוז הצפון
ועד התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 18/1998

הודעה המחייבת לתכנון לבניה החליטה
ביום 11/11/98... לאשר את התכנית.

יו"ר ועדה המחוזית סגן יו"ר לתכנון

אוקטובר 1998

הודעה על אישור תוכנית מס. 18/1998

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

הודעה על אישור תכנית מס. 18/1998

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____

מיום _____

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
תחום מוניציפלי - משהד
"תכנית מפורטת מספר ג/7875 תחנת תדלוק משהד"

תקנון

1. שם וחלות
תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מספר ג/7875 תחנת תדלוק משהד"
המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף. התשריט הוא בק.מ. 1:500 ומהווה חלק
בלתי נפרד מתקנון זה.
2. מקום התכנית
מחוז: הצפון
נפה: עכו
מקום: משהד
גוש: 17470, חלקה 19.
3. שטח התכנית
2,268 מ"ר, במדידה גרפית ע"ג תכנית מדידה שהוכנה ע"י מודד מוסמך.
4. מסמכי התכנית
תקנון הכולל 7 דפים, תשריט ב-ק.מ. 1:500, נספח בינוי בק.מ. 1:250
ונספח תנועה בק.מ. 1:500.
מסמכי התכנית מחייבים.
5. בעלי הקרקע
עלי מרעי, ת.ז. 2063627, משהד 16967, טל': 06-6418207.
ראסם מרעי, ת.ז. 5038398, משהד 16967, טל': 06-6418207.
6. יוזמי התכנית
סונול ישראל בע"מ, טל': 04-8658888.
7. עורכי התכנית
אבירם סלע אדריכלים, חיפה רד"ק 16, טל: 04-8522049, פקס: 04-8522156.
8. מטרת התכנית
שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית לשטח המיועד לתחנת תדלוק, תחנה מטיפוס ב',
על פי תמ"א 18, תיקון מס. 2 - תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק.
9. יחס לתכניות אחרות
הוראות תמ"א 18, יכולו על תכנית זו.

10. באור סימני התשריט
הסימון

פירוש הסימון
גבול התכנית
שטח לתחנת תדלוק
שטח חקלאי
דרך קיימת או מאושרת
קו רחוב
קו בנין
מספר הדרך
רוחב הדרך
מרווח בניה מינימלי
מספר חלקה קיימת
מספר חלקה קיימת לביטול
מספר מגרש חדש
גבול חלקה מוצעת ומספרה
גבול גוש
קו חשמל מתח גבוה
קו מים - מקורות

קו כחול עבה
שטח אפור תחום אדום
שטח צבוע ירוק לסירוגין
שטח צבוע חום
קו אדום
קו אדום מרוסק
מספר שחור ברבע העליון של העיגול
מספר שחור ברבע התחתון של העיגול
מספר ברבע הצדדי של העיגול
ספרה ירוקה בעיגול ירוק
ספרה ירוקה בעיגול ירוק מקווקו
ספרה שחורה בתוך עיגול שחור
קו שחור ומספר שחור תחום בעיגול שחור
קו שחור משונן בכיוונים נגדיים
קו אדום מרוסק ומנוקד
קו כחול מרוסק ומנוקד

11. יעוד השטחים

שטח ב- %		שטח במ"ר		האיזור
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
---	80.0	---	1,806	שטח חקלאי
80.0	---	1,806	---	שטח המיועד לתחנת תדלוק
20.0	20.0	462	462	דרכים
100.0	100.0	6,880	2,268	סה"כ

12. שימושים ורשימת תכליות
שטח לתחנת תדלוק מסוג ב': כפוף להוראות ת.מ.א. 18, למשאבות דלק, מיכלי דלק, משרד, ומסעדה. שטח למשרד ולמסעדה לא יעלה על 120 מ"ר.

13. הפקעה ורישום
כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, יופקעו בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויירשמו על שם הרשות המקומית. כשהם פנויים מכל מבנה חפץ או דייר.

14. חלוקה חדשה
א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
ב. השטח יאוחד עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקה הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזת רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
ג. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

15. היטל השבחה
היטל השבחה ייגבה כחוק.

16. הוראות הבניה בשטח התכנית יהיו עפ"י הטבלה להלן:

קוי בנין	מספר קומות	נובה בניה מירבי	בניה שטחי שדות ותת קרקעי	בניה שטחי שדות מעל הקרקע	בניה שטח עיקרי מעל הקרקע	תכנית קומת קרקע מכסימאלי	חמבנה	תאור ותחכילת	קוי בנין		
									קדמי	אחורי	צידי
3	3	2	0	10 מ"ר	110 מ"ר	120 מ"ר	מכנים	תחנת הדלק	3	3	3
		1	0	---	400 מ"ר	400 מ"ר					
			0	10 מ"ר	510 מ"ר	520 מ"ר	סה"כ				

1. סה"כ שטח בניה מותר 120 מ"ר בשתי הקומות (לא כולל שטח הגג).
2. מתקני הדלק התת קרקעיים לא יהיו כפופים להוראות תכנית זו אלא לתקנות רשוי עסקים (אחסנת גפט) תשל"ז - 1976 (ק.ת. 3602).

17. היתרי בניה

- א. תנאי להיתר בניה, ביצוע בפועל של הסטת הדרך האיזורית 754 והסדרת מערכת הדרכים ע"פ תכנית ג/ 9431
- ב. ינתנו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- ג. היתר בניה יהיה מותנה באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ד. גישה לנכים - בבקשה להיתר יציינו המבקשים את כל הסידורים שנעשו עבור נכים ומוגבלים כנדרש בחוק.

18. הנחיות ארכיטקטוניות ופיתוח

- א. גג המבנה
 - תחול חובת טיפול בגג המבנה כחזית נוספת.
 - פיתרון גמר הגג יהווה חלק מהיתר הבניה כולל פירוט חומרי גמר.
 - תחול חובת הסתרת דודי שמש ומתקני מיזוג אויר. מיקום מתקנים על הגג יסומנו ע"ג תכניות ההגשה להיתר בניה, לאישור.
- ב. עיצוב חזיתות
 - כל החזיתות יצופו באבן, לא יורשה שימוש בפח, אסבסט וכדו'
 - בקירות המבנים, חומרי גמר לאישור מהנדס הועדה המקומית.
 - לא תותקן צנרת על הקירות החיצוניים של הבניינים.
 - השילוט יותר גחלק מבקשת ההיתר, ובאישור מהנדס הועדה.
- ג. הנחיות פיתוח
 - תכנית פיתוח המגרש על רקע תכניות מדידה תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה.
 - בתכנית יסומנו: גבהי הכניסה לבניינים, יסומנו תנוחת השבילים, פירוט חומרי הגמר, יסומנו איזורי הגינון, חניה, מיקום מיכלי אשפה, שילוט, תאורה, גידור, קירות תומכים, מערכות תשתית, הכל תוך שמירה על הנוף וההשתלבות בו.
- ד. תאורה
 - יוזמי התכנית מתחייבים להתקין על חשבונם תאורה מתאימה במגרש, התאורה כוללת עמודים פנסיים וחיבורם לרשת החשמל.
- ה. חפירה
 - כל עבודות החפירה יבוצעו כך שלא ייוצר שפך מעבר לגבולות המגרש, עודפי חפירה יועברו למקומות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה המקומית.

19. חיבור התחנה לכביש

חיבור תחנת התדלק לכביש ייעשה בתאום עם משרד התחבורה.

20. חניה

חניה עבור השימושים המסחריים תוסדר בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 והשינויים החלים בהם מעת לעת.

21. פיתוח המגרש

על יוזמי התכנית ו/או חוכריה ו/או בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, מסלעות, שתילה וכו'.

22. סלילת דרכים

יוזמי התכנית ו/או חוכריה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בתכנית. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הנקוז למי גשם ושתילה.

23. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 אויריים	1.6 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 ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. 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.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

ד. המרחק האופקי המינימלי מהחוט החיצוני של קו חשמל עד לגבול פתח המילוי או פתח אורור או מרכז משאבת דלק יהיה כדלקמן:

רשת מתח נמוך	- 5 מטרים
רשת מתח גבוה 22 ק"ו	- 9 מטרים
רשת מתח גבוה 161 ק"ו	- 25 מטרים

ה. שינויים במערכות החשמל שהעסקן ידרש עקב בצוע התכנית יבוצעו חשבון יוזמי התכנית ובתאום מוקדם עם חברת חשמל.

24. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה לשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/מרחב מוגן בהתאם לתקן ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ הג"א.

25. שרותים

- א. בהגשת בקשה להיתר בניה, יהיה מסומן מקום לאצירת אשפה.
- ב. נקוז מי גשם בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס הרשות.
- ג. אספקת המים תעשה מהרשת המקומית.
- ד. תכנית הביוב תעשה בתאום עם מהנדס הרשות ולפי דרישת לשכת הבריאות המחוזית והמשרד לאיכות הסביבה, לא ינתן היתר בניה עד לאישור פתרון הביוב וביצועו, פתרון בצורת בורות סופג/רקב לא יתקבל.
- ה. הידרנטים יותקנו בשטח התחנה על פי דרישות מכבי - אש.

26. איכות הסביבה : תנאים למתן היתר הבניה לתחנת התדלוק בשטח התכנית:-
א. אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה אירוס נצרת.

ב. בינוי:-

1. בנית משטח התדלוק באופן שיבטיח את ניקוזו התקין אל מפריד הדלק.
2. חומרי הבניה של משטח התדלוק ושל אזור מילוי המיכלים יבנו מחומר אטום לדלקים (שמנים ומים).
3. המשטחים שעליהם עומדות המשאבות ייעשו מחומר אטום כדוגמת משטח התדלוק ואיזור המיכלים.

ג. תשתיות טיפול בשפכים

1. בתחנה יותקן מפריד דלק שיפיקקולחים בריכוז פחמנים של עד 10 חל"מ (חלקים למליון).
2. גודל מפריד הדלק יקבע בהתאם לעובי גשם שעתי באזור בהסתברות של 20% (אחת לחמש שנים) בהתאם לאמור בסעיף 3 לתוספת תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנת דלק) התשנ"ז - 1997. סוג המפריד יהיה גם הוא בהתאם לתקנות שהוזכרו קודם לכן.
3. מי נגר עילי (גשם + שטיפת משטחים) מאזור איי המשאבות ואזור פריקת הדלק יופנו למפריד דלקים ושמנים ומשם לקו הביוב העירוני של משהד.

ד. מיכלים תת קרקעיים

1. בתחנה יותקנו מיכלים תת קרקעיים בעלי דופן כפולה.
2. בכל דופן כפולה של המיכל יותקן פיזומטר לגילוי דליפות דלק באזור הנמוך של המיכל.
3. תותקן מערכת ניטור חגילוי דליפות בתוך הפיזומטרים.

ה. פסולת

1. בעל העסק יציב מיכל פסולת בנפח מתאים לפינוי פסולת בתחנה.
2. יותקן מיכל לאיסוף אריזות שמנים להעברתם למפעל מחזור מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

ו. גינון

1. בעל העסק יבצע גינון בגבולות התחנה הגובלים בשימושי קרקע נגדיים (מגורים וכד').

ז. תנאים נוספים

1. תנאים נוספים לתפעול שוטף של התחנה ינתנו במסגרת תנאים ואישורים לרשיון עסק, הנדרשים עפ"י החוק.

חתימות:

צחי גנץ
סונול ישראל בע"מ



סונול ישראל בע"מ

יוזם התכנית:



ראטס מרעי

בעלי הקרקע:

אבירם סלע אדריכלים
רח' רד"ק 16, חיפה 35024
טל. 04-8522049, פקס. 04-8522156

אבירם סלע אדריכלים

עורכי התכנית: