

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי :- לב הגליל
תחום שיפוט מוניציפאלי :- מ.מ.דיר חנא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מס' ג/13073 שתיקרא תחנת תדלוק בכניסה מזרחית לדיר חנא .

1.2 מקום התכנית :-

בחלק המזרחי של דיר חנא

מספר הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
19428	//	15

1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 2410 מ"ר (לפי מודד מוסמך)
 קואורדינטות בכוון X 236250
 קואורדינטות בכוון Y 751500
1.4 בעלי עניין :-

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 13073
 הודעה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 יום 26.1.09 לאשר את התכנית
 מאיר שטרית
 סמנכ"ל לתכנון
 שר הפנים

[Handwritten signature]

בעל הקרקע :- אחמד חסן בדארנה - סכנין מיקוד 20173 -

טלפון 046741082

יוזם התכנית :- אחמד חסן בדארנה - סכנין מיקוד 20173

טלפון 0467410082 פקס //

מגיש התכנית :- אחמד חסן בדארנה - סכנין - מיקוד 20173

טלפון 046741082 פקס //

עורך התכנית :- גנאים פאלח - סכנין - מיקוד 20173 ת.ד 2386

טלפון 066741423 פקס 066743466

הודעה על אישור תכנית מס' 13073
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5960
 מיום 3.6.09

1.5 יחס לתכניות אחרות :-

תכנית זו כפופה לתכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק ת/מ/א/ 18 שינוי 4

1.6 מסמכי התכנית :-

א- תקנון בן 15 עמודים - מסמך מחייב .
ב- תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב .
ג- נספח תנועה ובינוי בק"מ 1:500 – מסמך מחייב מבחינת הסדרי התנועה בלבד -

ד- נספח הידרולוגייה - מסמך מחייב –
ה- נספח נופי - מסמך מחייב -
ה- נספח ביסוס - מסמך מחייב -

1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך

27-02-2002	הכנה :-
08/05/2005	עדכון 1 :-
08/07/2006	עדכון 2 :-
08/01/2007	עדכון 3 :-
20/12/2007	עדכון 4 :-
25/02/2008	עדכון 5 :-
07/04/2008	עדכון 6 :-
12/02/2009	עדכון 7 :-

1.8 הגדרות ומונחים :-

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

1.9 באור סימני התשריט

א- קו כחול רצוף ועבה ----- גבול התכנית
ב- קו כחול מקוטע ועבה ----- גבול תכנית מתאר ג/ 1232
ג- שטח צבוע פסים ירוקים באלכסון ----- שטח חקלאי
ד- שטח צבוע אפור ומותחם בשחור ----- שטח תחנת תדלוק
ה- שטח צבוע חום בהיר ----- דרך מאושרת או רשומה
ו- קו צבוע ירוק ----- גבול חלקה ומספרה
ז- קו משונן משני הצדדים ----- גבול הגוש
ח- ספרה ברבע העליון של העגול ----- מס' הדרך
ט- ספרה ברבעיים הצדדים של העגול ----- קו בניה בחזית
י- ספרה ברבע התחתון של העגול ----- רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים :-

אחוזים	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח(מ"ר)	אחוזים	שטח(מ"ר)	אחוזים
73.45%	000	000	1770	73.45%
0000	73.45%	1770	000	0000
26.55%	640	26.55%	640	26.55%
100%	2410	100%	2410	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :-

שינוי יעוד מאזור חקלאי לתחנת תדלוק מדרגה ב' בחלק מחלקה 15 בגוש 19428 .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

א- קביעת הוראות לבניית תחנת תדלוק וקביעת זכויות הבניה .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יח' דיור
תחנת תדלוק	$1770 * 7.35\% = 130$ + 350 מ"ר שטח גגון	//

פרק 3 :- הוראות התכנית
3.1 רשימת התכליות ושימושים :-

כללי :- לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ,ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

א- שטח לתחנת תדלוק :- מיועד להקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' לפי תמ"א 18 שינוי מס' 4 שנועדה לספק דלק לרכב בכל משקל , ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה , בית קפה או קיוסק , חנות , מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת הדלק לרבות חדר מתדלקים , מחסן ומשרד , כמו כן ניתן להתיר שירותי רכב , למעט מכונאות כלי רכב , פחחות , צביעת כלי רכב , רישוי כלי רכב , תיקון קפיצים , בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן , גז ומזהמים .
השטח הכולל המותר לבניה של כל השימושיים האמורים לא יעלה על 130 מ"ר .
בתחנת התדלוק לא תותר הספקת גפ"מ .

ב- דרכים :- תשמש למעבר כלי רכב,מעבר להולכי רגל, מעבר_תשתיות, גינון, ואסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

3.3 הוראות נוספות

א- הנחיות לתכנון נוף :-

1- תכנית נוף ופיתוח

- תכנית האדריכלות והכבישים המפורטות ילוו בתכנית פיתוח ונוף, שתוכן ע"י אדריכל ותוגש לוועדה כחלק מתכנית ההגשה.
- תכנית הפיתוח תוצג בקנ"מ 1:250 ותכלול את סימון המרכיבים הבאים :-
- הקירות, המסלעות וכל פתרון אחר לתיחום ולגישור הפרשי גובה, כן יצוינו גובה קיים, מפלס פיתוח מתוכנן וגובה ראש קיר.
 - המדרכות, השבילים והמעברים להולכי רגל.
 - אופן הפיתוח בשולי התכנית ואופן השיקום הנופי.
 - הנטיעות בתחום תחנת הדלק ובשולי תחום התכנית.
 - חומרי הגמר.
- לתכנית הפיתוח יצורפו :-
- חתכים אופייניים של השטח כולל ציון גובה קיים ומתוכנן, וכן פירוט אופן ההתחברות אל הקיים.
 - פרטים אופייניים לפיתוח.
 - חזיתות של כל הקירות.
 - טיפול מפורט בשיקום המדרון הגובל.

2- הנחיות לנטיעת עצים

- נטיעת העצים בשטח המתחם ובפס הירק תהיה על פי תכנית אדריכל נוף.
- העצים יהיו עצים בוגרים, ובפס הירק הם יינטעו במיכלים גדולים של $2.0*2.0*1.0$ מ' לפחות ובנוסף – צמחית כיסוי ודשא.
- כל הצמחייה תהיה ע"ג מצע של אדמה גננית מטיב מאושר, השכבה בעובי 40 ס"מ מינימום.

3- הנחיות לתכנון השקיה

- הנטיעות והגינן בשטח המתחם, במעטפת ולאורך הכביש יקבלו טיפול אינטנסיבי ויחוברו למערכת השקיה, ההשקיה תהיה עפ"י תכניות של אדריכל נוף.
- מערכת ההשקיה תהיה ממוחשבת.

4- הנחיות לעבודות עפר וטיפול בשפך ועודפים

- לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/ או עודפי עפר וחציבה ו/או פסולת בניין לשטחים פתוחים ו/או סמוכים.
- עודפי עפר יפנו לאתר שפיכה מאושר ע"י הרשות המקומית.
- כל המדרונות שנוצרו מהתחנה לכיוון הוואדי וצמודים למגרש התחנה ישוקמו ע"י נטיעות כתנאי מחייב להקמת התחנה.
- המדרונות יתמכו בחלקן התחתון ע"י סידור בולדריים שיתחמו את קו השפך.

5- הנחיות לעיצוב קירות

קירות תומכים , קירות מסתור וקירות לגישור הפרשי גובה יהיו מחופים בכל החזיתות שלהם באבן לפי אישור מהנדס הרשות המקומית .

6- הנחיות לעיצוב מסלעות

בשולי התכנית בגבול עם שטחים חקלאיים יותר לגשר על הפרשי גובה ע"י מסלעות . המסלעות תיבניה בהתאם למרט הבינמשרדי . במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות , שתבטיח כיסוי מלא של חזית המסלעה . המסלעה תיבנה בבניה אופקית , כשהפאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה ניצבת לה . הסלעים יונחו זה על זה בחפיפה לסירוגין , החפיפה לא תקטן מ- 50 ס"מ . המסלעה תיבנה מאבן , שלוקטה מעל פני השטח (ולא מחציבה) גודלה לא יהיה קטן מ- 75/160 ס"מ וגובה מ- 60 ס"מ .

7- הנחיות לתכנון שילוט

לא יותרו שלטי פרסומת בפיתוח למעט עמוד הכוונה בודד , ושלטים על גג התחנה .

8- הנחיות לתכנון ריצופים

כל המרצפים במתחם יתחשבו בכך שבחלקים שבהם תתכן שפיכת שמן מהמכוניות , או בכל מקום שיידרש לפי חוות דעת איכות הסביבה , יבוצע בטון בגמר קורידור ואמצעי איסוף נוזלים מתאים .

9- תאום מתקנים ותשתיות

א. מיכלים/מבנים/פחים לאשפה שימוקמו בסמוך למבנה ו/או לכבישים ו/או בחזיתות המגרש יוצבו בגומחה סגורה , הגומחה תשולב , במידת האפשר בקיר תומך , סגירת הגומחה תעשה ע"י דלת פח צבועה , מבנים , ארונות וקופסאות לצנרת חשמל , לכבלים ולתקשורת לסוגיה השונים , יותקנו בתוך גומחה שישולבו בקירות .

ב. מומלץ למקם את השוחות בשטחי גינון , במקומות שהנחיה זו אינה ישימה ימוקמו השוחות במדרכות ובשטחים מרוצפים אך מיקומם ישולב בדוגמת הריצוף . מוצע שימוש במכסים העשויים בתבנית המיועדת לריצוף .

10- הנחיות לתכנון צמחיה מחוץ לתחום תחנת הדלק

לאורך גבול החלקה יינטעו עצי זית .

11- הנחיות לעיצוב מעקות וגדרות

גדרות ומעקות יהיו מפרופילים של ברזל , לא יותר שימוש בגדר רשת , יעשה ניסיון להתאים את פרטי הגדרות והמעקות לפרטי האלמנטים הזהים בחזית המבנה .

4- הנחיות סביבתיות

4.1 משאבות וצנרת

- 4.1.1 יש להתקין שוחות אטומות העשויות מחומר עמיד כנגד דלקים עם אישור UL מתחת לכל אחת ממנפקות הדלקים המותקנות על איי התדלוק .
- 4.1.2 צנרת ואביזרי צנרת העשויים פיברגלס או פלסטיק יהיו עמידים כנגד דלקים עם אישור UL או שווה ערך אירופי ואשר נכללים ברשימה מעודכנת שהופצה לציבור ע"י המשרד לאיכות הסביבה .
- 4.1.3 החיבורים וההדבקות בין חלקי צנרת יעשו על פי הוראות היצרן ובאמצעות מתקנים שברשותם אישור מאת היצרן ואשר שמם נכלל ברשימה מעודכנת שהופצה לציבור ע"י המשרד לאיכות הסביבה .
- 4.1.4 במקומות המוגדרים כאזורי סכנה למקורות מים כתוצאה מזיהום על ידי דלקים , המסווגים לפי האותיות 'א' , 'א1' , ו- 'ב' במפה הגיאולוגית אשר פורסמה ע"י נציבות המים בשנת 1992 תחויב צנרת עם דופן כפולה שאושרה ע"י המשרד האיכות הסביבה עם אפשרות לניטור בין הדפנות .
- 4.1.5 במקומות בהם הקרקע היא חרסיתית תופחת תחויב צנרת תת קרקעית פלסטית גמישה .
- 4.1.6 צנרת מתכתית תהיה עשויה מפלדה מגולוונת SCHEDULE 40 ומוגנת בהגנה קתודית .
- 4.1.7 יש לאטום את הרצפה ודפנות השוחה מתחת למנפקות בכל כניסה של צנרת דלק או חשמל לשוחה . האיטום יעשה ע"י אביזר איטום מיוחד (BULK HEAD) העומד כנגד דלקים ומיועד לשימוש למטרה זו .
- 4.1.8 יש להתקין אמצעים למניעת דליפות מצנרת וממכלים כדלקמן :
- א. על הצנרת בכל אחד מהחיבורים למנפקת הדלקים שבאיי המשאבות יש להתקין ססתומי גזירה SHUT (OFF VALVES) המיועדים להפסיק באופן אוטומטי ומידי זרימה בלתי מבוקרת של דלק מהצינור .
- ב. יש להרכיב מכשיר לגילוי דליפות (LINE LEAK DETECTOR) על כל אחד מהמשאבות הטבולות המותקנות במכלי הדלק בתחנה שאושר ע"י משרד איכות הסביבה . המכשיר המותקן יעבור בדיקה תקופתית שתהיה מקובלת על משרד איכות הסביבה ובהתאמה עם הנחיות היצרן .
- ג. יש להכין התקנים אשר בעזרתם ניתן יהיה לבדוק את קווי הדלק הגרויטציוניים המוליכים מעמדות פריקת הדלק אל המיכל וזאת על מנת לאפשר בדיקת אטימות תקופתית של צנרת זו .

4.2 ניקוז התחנה

- 4.2.1 משטחי התדלוק ופריקת הדלקים :-
א. יהיו עשויים מבטון ובנייתם תבוצע באופן אשר יבטיח שלא ייווצרו בהם עם הזמן חריצים וסדקים .

- ב. יצופו בחומר עמיד כנגד דלקים ויהיו אטומים למעבר של דלק .
- ג. יתוחמו באבני שפה ובתעלות ניקוז . שיפוע משטחי הבטון יהיה לכיוון תעלת הניקוז הנמוכה ביותר שמחוברת למפריד הדלקים .
- ד. כל תפרי ההתפשטות בין משטחי הבטון וכל המרווחים בין אזורי התדלוק ופריקת הדלקים לבין אבני השפה שבתחום התחנה יאטמו בחומר עמיד כנגד דלקים .

4.2.2 תעלת ניקוז תשטיפים :-

- א. תבנינה בשיפוע של לפחות 1% לכיוון מפריד דלק , כך שתובטח זרימה תקינה , ללא הפרעות של תשטיפים .
- ב. יהיו מצופות בחומר אוטם העמיד כנגד דלקים .
- ג. יהיו מכוסות בסככה צפופה שתמנע חדירה של חומרים מוצקים לתעלות .
- ד. לפני כניסה של תשטיפים מתעלת הניקוז למפריד הדלק יש להתקין שוחת ביניים לשיקוע שתמנע כניסת חומרים מוצקים , במידה וישנם , למפריד הדלק . שוחה זו תהייה אטומה עם אפשרות לניקוי תקופתי של רצפתה מחומרים מוצקים ששקעו .

- 4.2.3 ניקוז שאר המשטחים שבתחנה , לרבות ניקוז מי גשם מגג התחנה יופנה למערכת ניקוז ולא תותר התחברות לתעלות המובילות אל מפריד הדלק .

4.3 מפריד הדלק

- 4.3.1 מפריד הדלק יהיה מסוג שאושר לשימוש ע"י משרד איכות הסביבה . מפריד הדלק יכיל מדיד למדידת מפלס הנוזל ועובי שכבת הדלק שבו . לחילופין ניתן להשתמש במקל מדידה ייעודי עם שנתות תוך שימוש במשחה ייעודית למדידת עובי שכבת הדלק שבמכל .

- 4.3.2 במוצא מפריד הדלק תותקן שוחת ביקורת אשר תאפשר דיגום נוח של הקולחים .

- 4.3.3 נפח מפריד הדלק יהיה מבוסס על ספיקת המפריד ובהסתמך על המכפלה של עוצמת הגשם השעתית המרבית , שבהסתברות להופעתו היא לפחות פעם ב – 5 שנים , בשטח משטחי התדלוק ופריקת הדלקים וכן כל שטח אחר המנוקז לתעלת הניקוז המובילה למפריד הדלק , במידה ואין אפשרות אחרת לניקוז שטח זה . מהשטח הזה ניתן להחסיר רבע משטח גג התחנה .

- 4.3.4 הקולחים המטוהרים היוצאים ממפריד הדלק יופנו אל מערכת ביוב עירונית או אזורית .

- 4.3.5 בהעדר פתרון של ביוב , יופנו הקולחים המטוהרים להשקיית צמחייה בתחום התחנה . במקרה זה יותקן מפריד הדלקים עם משאבה טבולה שתחובר אל מערכת השקייה עם טפטפות . בהעדר אפשרות להשקיה יופנו המים יחד עם השפכים הסניטריים אל בור רקב אטום עם נפח מתאים . חישוב נפח הבור , מיפרט האיטום שלו ותדירות הפינוי ממנו יעשה על פי ההנחיות של משרד איכות הסביבה .

4.4 מכלי הדלק

4.4.1 כל מכל דלק קרקעי יהיה עם מיכול משני העשויים באחת מהאופציות הבאות :-

- א. מכל עם הגנה קטודית (במידה והמכל הוא מתכתי) בתוך מאצרה תת קרקעית העשויה מבטון ומצופה בחומר אוטם מהסוג שאושר ע"י משרד איכות הסביבה ומכילה בתוכה פיאזומטר המכיל בתוכו אמצעי ניטור שאושר ע"י משרד איכות הסביבה . לאחר הטמנת המכל ומילוי המאצרה בחול יש לאטום את חלקה העליון של המאצרה ביריעות פוליאטילן מניעת חדירה של מים .
- ב. מכל עם הגנה קדוטית (במידה והמכל הוא מתכתי) בתוך מאצרה תת קרקעית העשויה מיריעות HDPE בעובי של 2.5 מ"מ מהסוג שאושר ע"י משרד איכות הסביבה ומכילה בתוכה פיאזומטר המכיל בתוכו אמצעי ניטור שאושר ע"י משרד איכות הסביבה . לאחר הטמנת המכל ומילוי המאצרה בחול יש לאטום את חלקה העליון של המאצרה ביריעות פוליאטילן למניעת חדירה של מים .
- ג. מכל דלק עם דופן כפולה , מהסוג שאושר ע"י משרד איכות הסביבה ושנבנה על פי ת"י 4571 . מכל עם דופן מתכת כפולה מפלדה יהיה מוגן בהגנה קדוטית הניתנת לביקורת על פי הנדרש בתקן האמור .
- ד. על מכל כפול דופן שהדופן החיצונית שלו עשויה מפברגלס או פוליאטילן יש להרכיב שעון ואקום . ניתן להסיר את השעון הזה רק לאחר שברור שהדופן החיצונית לא נפגעה בעת ההטמנה . יש להשאיר את השעון במחסן התחנה על מנת לבצע בדיקה חוזרת של אטימות התונך שבין שתי הדפנות .

4.4.2 מכלים בעלי דופן כפולה יכילו אמצעי לניטור דליפות בין הדפנות . אמצעי הניטור יהיה מסוג שאושר ע"י משרד איכות הסביבה ויהיה מחובר למשרדי התחנה או למוקד מאויש במשך רב שעות היום . בנוסף לכך יותקנו שני פיאזומטרים בצמוד לחוות המכלים ואשר מכילים אמצעי ניטור שאושר ע"י משרד איכות הסביבה .

4.4.3 הטמנה של מכל הדלק תעשה בהתאם לאמור בתוספת 2 (2) שבתקנות שבמסמך ותובטח עמידתו כנגד כוחות ציפה .

4.4.4 פתחי ההזנה של אזור פריקת הדלקים למכלים יהיו על משטח בטון אטום שיתוחם בשלושת צדדיו באבני שפה ויהיה בשיפוע לכיוון תעלות ניקוזי התשטיפים .

4.4.5 השוחה (TANK SUMP) שמעל " פתח האדם " (MANHOLE) תהייה עשויה מחומר פלסטי עמיד כנגד דלקים . במידה והשוחה עשויה ממתכת יש לעשות עליה הגנה קתודית . כמו כן כל חומרי האטימה של החיבורים שבין השוחות והמכלים יהיו עמידים כנגד דלקים ובנוסף כל מעברי הצנרת בשוחות אלו יעברו דרך פרטי איטום ייעודים (BULK HEAD) .

4.4.6 במקומות שבהם קיימת סכנה למקורות מים יבנו פתחי ההזנה של המכלים בתוך שוחות כדוגמת (SPILL CONTAINER) , עמידות כנגד דלקים , המאפשרת ניקוז של עודפי דלק , שמקורו בתדלוק המכלים , אל תוך המכלים .

4.4.7 בתוך כל מכל יותקן אמצעי למניעת מילוי יתר של דלק .

4.5 מכון רחיצה :-

במידה ומתוכנן מכון רחיצה, יש להתקין מיתקן למחזור מים הכולל מתקן לשיקוע חול, נפח מתקן המחזור יחושב כך שמי השטיפה ממכון הרחיצה לא יגיעו לביוב אלא אם כן עברו דרך מתקן המחזור.

4.6 גנרטור לשעת חירום :-

מכל סולר המיועד לגנרטור יכול להיות עילי ובלבד שיהיה נתון בתוך מאצרה, בנפח של 110% מנפח המכל, אטומה למעבר של דלקים ובהתאם לנפחים המוגדרים בתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט), התשל"ז-1976

4.7 מערכת למישוב אדים :-

התחנה תצויד במערכת למישוב אדים של מכלי הדלק רמה 1 (STAGE1) בלבד כולל כל השסתומים הנדרשים.

4.8 תנאים מיוחדים :-

באזורי סיכון למקורות מים רשאי המשרד לאיכות הסביבה לדרוש אמצעים מיוחדים למניעת זיהום מקורות מים :-
א. צנרת עם דופן כפולה, צנרת הנתונה בתוך תעלת בטון וקדיחת קידוחי ניטור עד למי תהום על פי מפרט המצוי בתוספת 2 (11) בתקנות שבמסמך.

ב- תשתיות :-

1. מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעת רצונם של הרשויות המוסמכות לכך.

2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית ולשביעת רצונם של הרשויות המוסמכות לכך.

3. ביוב

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר ביצוע התחברות למערכת הביוב המרכזית שתגיע עד גבולות החלקה, וזאת בהתאם לתכנית ביוב שתאושר על ידי משרד הבריאות. לא יינתן טופס 4 ללא התחברות המבנים של תחנת התדלוק למערכת הביוב המרכזית הנ"ל.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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 אויריים 1.50 מ'.
מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.
מקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
מקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה :-

- במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עיליון /מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :-
מ- 3 מ' מכבלים מתח עיליון עד 160 ק"ו.
מ- 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה :-

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. הסדרי תנועה ותשתית :-

1- יוזמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הנדרשות בשטח לרבות קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת בהתאם לדרישות הועדה המקומית ורשויות התכנון השונות.

2- הסדרי תנועה

- א- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית תנועה מפורטת הכוללת סימון ותמרוך על ידי מע"צ ומשרד התחבורה, וכן אישור תכנית גיאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה וכו') על ידי מע"צ (על פי נספח התנועה של תכנית זו).
- ב- תנאי לאכלוס (טופס 4) יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה על פי התכנית המאושרת על ידי מע"צ ומשרד התחבורה ועל פי התכנית הגיאומטרית המפורטת שאושרה על ידי מע"צ, כפי שנדרש בסעיף א' לעיל בפיקוח מע"צ מחוז חיפה.
- ג- הגישות אל / מן התחנה יהיו בפניות ימניות בלבד.
- ד- הסדרי התנועה בתוך התחנה יהיו לפי נספח התנועה.

ג- הוראות כלליות

1. חלוקה :-

1.1 התכנית לא מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה.

2. הפקעות :-

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3. רישום :-

תוך חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים להיתרי בניה :-

- א. בהיתר בניה לתחנת תדלוק מכוח תכנית זו מותנה באישור של משרד להגנת הסביבה ואישור משרד הבריאות,
- ב. תנאי להיתר בניה מכוח תכנית זו לעמוד בכל הדרישות המפורטות בנספח ההדרולוגי – סביבתי, נספח ביסוס ובנספח הנופי.
- ג. תנאי להיתרי בניה יהיה תיאום עם מהנדס קווים מרחב צפון של חברת מקורות, (מבחינת תשתיות הנדסיות באזור)
- ד. היתר בניה מכוחה של התכנית יינתן בשלבים :-
שלב א' - יינתן היתר בניה לטילוק כל פסולת הבניין ופסולת מכל סוג שהיא משטח התכנית. וביסוס מחדש של כל המבנים המתוכננים, ומערכת התשתית התת קרקעית לתחנת הדלק.

שלב ב' – יינתן היתר בנייה למבנים ולכל שאר העבודות הנדרשות להקמת תחנת הדלק וזאת בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה . שני השלבים הנ"ל יאושרו בתום כל שלב , על ידי מהנדס ביסוס ואישורו יהווה תנאי למתן היתר הבניה בשלב השני .

ה. תחנת התדלוק תוקם ותאושר בהתאם להתחברות למצב הקיים בנספח התחבורה ובעתיד לאחר סלילת כביש 805 לכל רוחבו ההתחברות תהיה בהתאם למצב המוצע .

5. היטל השבחה :-

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .

6. חניה :-

החניה תהיה בתחום השטח המיועד לתחנת התדלוק , בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) .

7. עתיקות :-

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח .

8. מקלטים :-

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו ממ"ק בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .

9. כיבוי אש :-

קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

10. סידורים לנכים :-

תנאי לקבלת היתר בניה לתחנת תדלוק , הבטחת סידורים לנכים במבני התחנה לשביעת רצון מהנדס המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה .

11. שיפוי :-

יזמים ו/או בעלי הזכויות בתוכנית זו ישפו את מע"צ כנגד תביעות ונזקים שייגרמו בעת ובעקבות ביצוע הקמת פרויקט זה . ניסוח כתב השיפוי ייקבע בהסכם שייערך בין מע"צ לבין הנ"ל טרם חתימת מע"צ על תכנית להסדרי תנועה בזמן הביצוע , כפי שנדרש בסעיף 6 לעיל וחתימתו תהווה תנאי מוקדם להסכמת מע"צ .

12. נגר עילי

תובטח תכנית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש . מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי תהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר , כגון , חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים , חמרי סלילה חדירים , מניעת רצף שטחים אטימים וכו' .

תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר , תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970 .

פרק 4 - מימוש התכנית :-

4.1 תקופת התכנית :-

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תיחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות :-

~~בעל הקרקע :- אחמד חסן בדארנה~~

~~יוזם התכנית :- אחמד חסן בדארנה~~

~~מגיש התכנית :- אחמד חסן בדארנה~~

עורך התכנית :- גנאים פאלח

גנאים פאלח
מפקח בנין כרישים וסביבה
מ.ר. 34986
טל. 06-743466 סכנין