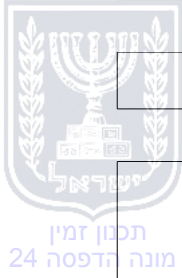


הוראות התכנית

תכנית מס' 223-0723841

תוספת שימוש לתעסוקה בתחנת דלק



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלות תרשיחא
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

29/07/2021

להפקיד את התכנית

15/12/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להחליף תכנית מספר ג/20264 - תחנת תדלוק כתוספת לאזור שוק האיכרים של מעלות-תרשיחא. מטרת התכנית הוספת שימוש תעסוקה בקומה נוספת מעל מבנה תחנת התדלוק והסדרת שימוש בקירוי עונתי כשימוש קבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
תוספת שימוש לתעסוקה בתחנת דלק

מספר התכנית 223-0723841

1.2 שטח התכנית 4.006 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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 מעלות תרשיחא

225822 קואורדינאטה X

768972 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום השטח ממוקם לצד דרך 8835 בסמוך לצומת תרשיחא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלות-תרשיחא - חלק מתחום הרשות : מעלות-תרשיחא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מעלות-תרשיחא			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18377	מוסדר	חלק		7, 9, 14, 18

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/02/2014	3746	6753	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20264 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 20264



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיא ארבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא ארבל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 37 26/05/2020	גיא ארבל	26/05/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 24

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			גליל מעונה בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	22	03-7166235		office@azimuthre.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גליל מעונה בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	22	03-7166235		office@azimuthre.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	03-9533333		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיא ארבל		אורן מ.א.ז. אדריכלים	חיפה	מרכוס ברוך	5	04-8244861		office@orenarchitects.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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.

מונח	הגדרת מונח
תחנת דלק	כמפורט בתמ"א 18 תיקון 4

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

תוספת שימוש לתעסוקה בתחנת התדלוק המאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שימוש לתעסוקה.

2. תוספת זכויות בניה למטרת תעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
תעסוקה ותחבורה	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת תדלוק	תעסוקה ותחבורה	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	983	24.54
דרך מוצעת	118	2.95
תחנת תדלוק ושירותי דרך	2,905	72.52
סה"כ	4,006	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,108.49	27.66
תעסוקה ותחבורה	2,899.38	72.34
סה"כ	4,007.87	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. יותר שימוש למסעה, חניה ציבורית, מדרכות, גינון ומעבר תשתיות. 2. יותרו מעברי תשתיות תת קרקעיות ועמודי תאורה. 3. תותר הצבת שלט תחנת הדלק ושילוט הכוונה.
4.1.2	הוראות
4.2	תעסוקה ותחבורה
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תחנת תדלוק ושירותי דרך כמפורט בתמ"א 18, תיקון 4. 2. תותר הקמת עמדה תיירותית. 3. שטחי השירות יהיו עפ"י הנדרש לרבות דרישת כיבוי אש, פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו'. 4. שטחי החניה יהיו בהתאם לנדרש עפ"י התקנות שיחולו בעת מועד הגשת היתר הבניה. 5. תותר הקמת מתקני שירותי דרך, תיקון תקרים ורחיצת מכוניות. 6. יותר לספק בתחנת התדלוק שמנים לרכב, שירותי מים למקרר (רדיאטור), עמדה למילוי אוויר בצמיגים ותובטח בה אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת חשמל. 7. לא יותר שימוש לתעשיה. 8. יותרו שימושי תעסוקה והסעדה.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	101	תעסוקה ותחבורה	תעסוקה ותחבורה
5	5	5	5	2	490	60	430	2905					

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

הערה ברמת הטבלה:

- עפ"י סעיף 14 לתמ"א 18/4, שטח גגון עמדות התדלוק אינו נכלל במסגרת השטחים המותרים לבניה, ושטחו יהיה עד 350 מ"ר.
- יותרו עד 40% שטחים למטרות תעסוקה כדלקמן: משרדים, בתי אוכל ופנאי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

1. חומרי הגמר של חזיתות המבנה והמעקות יהיו מחומרים קשיחים ועמידים.
2. לא תותר התקנת מזגנים על הקירות החיצוניים, ההתקנה תהייה כפי שיוצג בתוכנית להיתר הבניה ובאופן המסתיר את המזגנים.
3. כל מתקן טכני שיוותקן על הגג לרבות מזגנים, קולטי שמש ומיכלי מים יוסתר באופן סביר ע"י בניה או אלמנטים אחרים כחלק אינטגרלי של המבנה.
4. תותר התקנת פנלים סולריים.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

1. תותר הצבת שילוט על גבי המבנה אשר יופיע בבקשה למתן היתר בניה. לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לקבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי.
2. תותר הצבת שלט תחנת הדלק ושילוט הכוונה.
3. מיכלי גז יוסתרו בנישה/חדר יעודי.
4. פחי אשפה יותקנו עפ"י הנחית מהנדס המועצה.
5. תותר העמדת מבנה פחי אשפה/גז בגבולות המגרש.

6.3**חניה**

- 1 שטחי החניה ימוקמו סביב המבנה.
2. תותר הקמת מתקני שרותי דרך ובלבד שישולבו במערך התנועה הכולל של התחנה.
3. תנאי להוצאת היתר הבניה הינו אישור החניה לתעסוקה.
4. תקן החניה לתעסוקה יהיה 1:50, תקן החניה למסעדות יהיה 1:10 למסעדה.
5. שטח החניה יחשב לפי שטח עיקרי לשימוש הקהל.
6. יותר שימוש במכפילי חניה.

6.4**איכות הסביבה**

1. תכנון וביצוע תחנת הדלק ושרותי הדרך יהיו עפ"י ההנחיות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.
2. לא יבוצע שימור וניצול מי נגר עילי, השהייה והחדרה למי תהום.
3. עקב רגישות האזור התחנה תוקם עם מיכול שלישוני שיכיל את חוות המכלים, הצנרת, משטחי התדלוק וניפוק הדלק במתכונת של "אמבטיית איטום" שתעשה מיריעת HDPE עמידה לדלקים, בעובי של 2 מ"מ. המכלים והצנרות עצמם יהיו כפולי דופן. בנוסף לכך, יבוצע איטום מוחלט של זיהומי שטח וכניסת נוזלים אל תוך "אמבטיית האיטום" באזור המכלים ותותקן משאבה אשר תשאב באופן תקופתי נוזלים שעלולים להצטבר בתוך ה"אמבטיה" התת קרקעית.

6.5**חלוקה ו/או רישום**

1. חלוקה: תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק
2. רישום: בהתאם לסעיף 125 לחוק.

6.6**חשמל**

- איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
 בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך- 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

1. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה-בקשות להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

2. הקמת תחנת טרנספורמציה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

4. באם נדרש, יותר להקים את תחנת הטרנספורמציה בגבולות המגרש (בקו בנין 0) ובמפלסי החניונים התת קרקעיים.



<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>5. תובטח גישה ישירה אל תחנת הטרנספורמציה מדרך ציבורית ו/או דרך פרטית שתרשם עליה זכות מעבר.</p> <p>6. מתן היתר בניה לתחנת הטרנספורמציה יותנה בקבלת אישור של היחידה האיזורית לאיכות הסביבה ורשות כיבוי ארצית.</p> <p>7. תותר הקמת מבנה תחנת הטרנספורמציה כחלק מפיתוח הקירות התומכים.</p>	
<p style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>1. חיבור המתחם למערכת מי השתייה הציבורית יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת), התשנ"ב-1992.</p> <p>2. בתי אוכל (מסעדה, קיוסק, מזנון וכו') שיוקמו במתחם יעמדו בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל), התשמ"ג-1983.</p> <p>3. הקולחין היוצאים ממפריד הדלקים יופנו למערכת הביוב הציבורית בלבד ואין לאגור אותם בבור רקב. לפיכך, יש לתקן את סעיף מס' 4.6.4 שבחוות הדעת שבסימוכין, בהתאם.</p> <p>4. אספקת המים תעשה ממערכת מים של המועצה המקומית.</p> <p>5. מיקום מוניי המים הראשיים יקבעו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ובאישור מחלקת המים.</p>	
<p style="text-align: right;">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p>1. תנאי להוצאת היתרי בניה- חיבור המתחם למערכת הביוב הציבורית של האזור עפ"י תכנית ביוב מפורטת, המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים עפ"י חוק בכפוף להוראות סעיף מס' 8.6.4 "החובה להציג פתרונות מים וביוב בתכנית מקומית" שבתמ"מ 2/9</p> <p>2. תנאי להיתר בניה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה פירוט ההנחיות בנושא שמירת עצים.</p>	
<p style="text-align: right;">היטל השבחה</p>	<p style="text-align: center;">6.9</p>
<p>תשלום היטל השבחה יגבה באופן רטרואקטיבי על כל חריגות הבניה הקיימות.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית