

כצנתק מסר'ר
26.2.96

3

מרחב תכנון מקומי גליל תחתון

תכנית 8252/ג

שנוי לתכנית ג/בת/181
מ/א

תחנת תדלוק איזור תעשיה גולני

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

אישור תכנית מס. 8252

הודעה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 18.12.95 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר היגדה המחוזית

הוראות התכנית

הודעה על אישור תכנית מס. 8252

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4407

מיום 9.5.96 (תמ"ו) א"א 3264

- 1993 יולי
- 1995 עדכון פברואר
- 1995 עדכון מרץ
- 1996 עדכון פברואר

- שם התכנית: 3.0
- תכנית זו תקרא תכנית ג/בת/181. 8252/ג שנוי לתכנית
- 2.0 המקום:
- מחוז : הצפון
- נפה : כנרת
- מרחב תכנון: ועדה מקומית גליל תחתון
- האיזור : איזור תעשיה גולני.
- 3.0 גבולות ושטח התכנית:
- גבולות התכנית הם לפי המסומן בתשריט בקו כחול כהה.
- בגוש - 15244
- חלקי חלקות - 27, 15, 13 (מגרש מס' 6)
- שטח התכנית - 6150 מ"ר.
- 4.0 מסמכי התכנית:
- א. תשריט בק.מ. 1:2500 הכולל תכנית בנוי בק.מ. 1:500 .
- ב. הוראות התכנית.
- 5.0 בעל הקרקע:
- מנהל מקרקעי ישראל
- 6.0 היוזם:
- ועדה מקומית גליל תחתון
- 7.0 המתכנן:
- אורבך מהנדסים ואדריכלים בע"מ
- רח' טשרניחובסקי 13 תל - אביב
- טל-03-5254983 פקס 03-5254879
- 8.0 מטרת התכנית:
- א. הקמת תחנת תדלוק ושרותי דרך.
- ב. שנוי יעוד קרקע מאיזור תעשיה לאיזור תחנת תדלוק.

9.0 יחס לתכניות אחרות

הוראות תכנית זו תגברנה על כל הוראת תכנית אחרות החלה על השטח שבתחומה אלא אם צויין אחרת במפורש בתכנית זו.
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/בת/181 המאושרת.

10. באור במקרא

- גבול התכנית - קו כחול.
- איזור תחנת תדלוק - אפור מותחם אדום.
- איזור תעשייה - סגול.
- דרך קיימת - חוס בהיר.
- מספר מגרש מוצע] - עגול ומספר.
- חלקה קיימת ומספרה - קו מקוטע ומספרה.
- גבול גוש - קו משונן בשני הכוונים.

11. רשימת התכליות:

איזור תחנת תדלוק ושרותי דרך.

11.1 שמושים מותרים

- א. תותר הקמת תחנת תדלוק בהתאם להוראות ת/מ/א 18 תחנה מדרוג ג'.
- ב. מסעדה.
- ג. מיכלי דלק תת-קרקעיים.
- ד. משאבות תדלוק.

11.2 תנאי בניה

- א. מבנה הכולל את משרדי התחנה + שרותים + מסעדה בשטח של 320 מ"ר שטחים עיקריים, קומה 1.
- ב. סככה מעל משאבות התדלוק בשטח של 300 מ"ר תחשב כשטחי שרות.
- ג. גובה מבנים 7 מ', במקרה של גג רעפים 9 מ'.

ד. חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנות מקומות חניה

- התש"מג 1983.
1 מקום חניה לרכב פרטי על כל 5 מ"ר מהמסעדה.
1 מקום חניה לאוטובוס על כל 20 מ"ר מהמסעדה.

11.3 הוראות בניה

הבניה בתחום התכנית תעשה עפ"י ההוראות הבאות:

א. גימור.

גימור המבנים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים כגון: שיש או אבן נסורה, צפוי קרמי, זכוכית, בטון מעובד (עם עבוד גרנולרי עיבוד צורני וכיו"ב).

ב. הועדה המקומית תהא ראשית לסרב או להתנות חומרי הגימור על מנת להשיג התאמה ארכיטקטונית עם בנינים סמוכים ו/או עם העצוב והחזות הכוללניים של האיזור.

ג. לא תותר התקנת צנרת גלויה או מרזבים על קירות חיצוניים של בנינים ולא תותר הבלטתם של מתקני מזוג אויר מעבר לקו החזית של הבנין אלא עם חיפוי המהווה חלק אורגני של המבנה.

12. איכות הסביבה

12.1 משטחי תדלוק המכוניות:

12.1.1 משטחי תדלוק המכוניות ומשטחי חנית מיכליות דלק בזמן מילוי מיכלי התחנה (להלן המשטחים) ייבנו על פי הדרישות שלהלן:

- א. המשטחים לרבות החיבורים בין אבני השפה למשטח איחסון מיכלי הדלק ואיי משאבות הדלק יבנו מחומר אטום, עמיד בפני פחמימנים או יצופו בחומר כזה.
ב. המשטחים שמתחת לציפוי אבנים משתלבות או ציפוי דקורטיבי אחר יצופו בחומר אטום, עמיד בפני פחמימנים.

- 12.1.2 משטחי התדלוק והפריקה יופרדו משאר המשטחים על ידי תעלות ניקוז המכוסות שבכות לניקוז תשטיפים למפריד דלק.
- 12.1.3 משטחי תדלוק המכונניות ומשטחי חנית מיכליות דלק בעת פריקתן ייבנו בשיפועים המובילים את התשטיפים למפריד הדלק.
- 12.1.4 שאר משטחי וגגות התחנה ינוקזו בנפרד לתעלות ניקוז מים שאינן מובילות למפריד הדלק.

12.2 תשתית טיפול בשפכים

- 12.2.1 בתחנה יותקן מפריד דלק שיפיק קולחים בריכוז פחמימנים של עד 10 חל"מ (חלקים למליון).
- 12.2.2 גודל מפריד השמן יקבע בהתאם לעובי גשם שיתי באזור בהסתברות של 20% (אחת לחמש שנים).
- 12.2.3 סוג המפריד וגודלו יהיו באיזור נותן האישור.
- 12.2.4 לצורך שמוש/פינוי המים ממפריד הדלק יבנה בעל התחנה תשתית שתאפשר ביצוע אחת או יותר מהאלטרנטיבות הבאות:
א. פינוי המים למיכל סגור ומצופה בחומר עמיד בפני פחמימנים וחלודה להשקיית גינון בתחנה.
ב. פינוי המים למערכת ביוב ציבורית.
ג. שיטת פינוי/סילוק אחרת שתאושר ע"י נותן האישור.
- 12.2.5 לטיפול בשפכים הסניטריים של התחנה יתקין בעל התחנה תשתית על פי אחת מהאפשרויות הבאות:
א. התחברות למערכת ביוב ציבורית.
ב. שרותים כימיים.
ג. מערכת איסוף ואגירה של שפכים במיכל אטום בפני חלחול לאדמה לצורך פינוי ע"י ביובית.
- 12.2.6 בעל התחנה יביא לאישור מוקדם את תכניות הטיפול בשפכים לנותן האישור.

12.3.1 בעל העסק יתקין את מיכלי הדלק של התחנה בתוך מיכול משני עמיד בפני פחמימנים שימנע דליפה של דלק לסביבה.

12.3.2 המיכול המשני של מיכל הדלק יהיה עשוי באחת מהשיטות הבאות:

א. בטון לפי מפרט בנספח ב'.

ב. ממברנה לפי מפרט בנספח ג'.

12.3.3 הצעה למיכול משני בשיטה אחרת יש להביא לאישור מוקדם של נותן האישור.

12.3.4 למיכלי דלק עיליים יתקין בעל העסק מאצרה אטומה בפני פחמימנים מבטון בנפח של לפחות 110% מנפח מיכל הדלק המיועד להמצא המאצרה.

קירות ורצפת המאצרה יצופו מבפנים ע"י חומר עמיד בפני פחמימנים.

12.3.5 בעל העסק יתקין נקודות ניטור (פיזומטרים) בכל אחד מתאי המיכול המשני.

נקודות הניטור יותקנו בחלק הנמוך ביותר של המיכול המשני (ראה נספח ד').

12.3.6 מגופי מיכל הדלק יהיו נתונים בשוחה אטומה מבטון ובעלת ציפוי עמיד בפני פחמימנים בו יאסף דלק במקרה של גלישה.

13. חשמל תאורה ותקשורת

1. כל קווי החשמל, התאורה והתקשורת יהיו תת-קרקעיים למעט קווי חשמל למתח גבוה, אשר יכול שיהיו על קרקעיים בתנאי שיראו ככל האפשר פחות, מהדרכים הראשיות.

2. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך על הקרקע מהתיל החיצוני או מציר הקו לבנין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל.

| | | |
|----|-------|----------------------------|
| | | <u>קו חשמל במתח נמוך:</u> |
| מ' | 5.00 | מתייל קיצוני |
| מ' | 5.25 | מציר הקו |
| | | <u>קו חשמל במתח גבוה:</u> |
| מ' | 5.00 | קיים - מתייל קיצוני |
| מ' | 6.50 | מתוכנן או מאושר מציר הקו |
| | | <u>קו חשמל במתח עליון:</u> |
| מ' | 9.50 | קיים מתייל קיצוני |
| מ' | 13.00 | מתוכנן או מאושר מציר הקו |

14. רשום חלוקה והפקעה:

הקרקע הכלולה בשטח התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות שתאושרנה ע"י יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה. ההפקעות יבוצעו בהתאם לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה 1965) וירשמו על שם המועצה האיזורית גליל תחתון.

15. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל כחוק ע"י המועצה האיזורית גליל תחתון.

16. בצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

17 אד"ר - בעורף התחנה תבנה גדר שתשמט מחסום פיס' בין שתי התחנה לשמש' הקרקע האובלים עם התחנה.

18 מים - הספקת המים תהיה באשרד המועצה האזורית.

19 ביוב - הערך הבנה יתנה בחביה לביב מרכזי באשרד אשרד הביוב והאשרד לאיכות הסביבה.

א"ה זלמן
18.3.96

| מספר קומות | שטחי בניה | | | | קוי בנין | | | גודל מגרש מינימלי | סימון בתשריט | איזור |
|------------|--------------------------------|---------------|-------------------|-----------------|----------|------|-----------|-------------------|----------------|------------|
| | שטחי שרות | שטחים עיקריים | מתחת למפלס הכניסה | מעל מפלס הכניסה | אחורי | צדדי | חזית | | | |
| 1 | 300מ' סככה מעל משאבות תדלוק | 320 | --- | 620 | 6 | 6 | לפי תשריט | לפי תשריט | אפור תחום שחור | תחנת תדלוק |



חתימת היוזם:

חתימת בעל הקרקע:

אורבך מהנדסים ואדריכלים בע"מ

חתימת המתכנן: