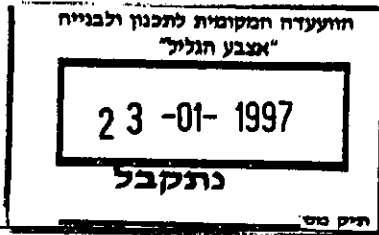


23.1.97

6



מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

תכנית מפורטת הנקראת "תכנית מס' ג/8763 - תחנת תידלוק מדרום למטולה בגוש 13211 חלקה 17"
התכנית הוגשה ע"י משה כהן - חברה לבנין והשקעות בע"מ ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל מזרחי.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מס' ג/8763 - תחנת תידלוק מדרום למטולה בגוש 13211 חלקה 17" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה.

2. מסמכי התכנית

א. חוראות התכנית כתובים על 7 עמודים.

ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:500 ו-1:1000.

ג. נספחים מנחים:

- נספח מס' 1: בינוי, דרכים ותנועה, ערוך בקנה מידה 1:250
נספח מס' 2: פרספקטיבה וחתך לאורך, ערוך בקנה מידה 1:100
נספח מס' 3: תכנית פיתוח, ערוך בקנה מידה 1:250.

3. יחס לתכנית אחרות

א. התכנית מפרטת את התכניות הבאות:

תכנית מפורטת מס' 5912 - מרכז מזרח ודרום מטולה שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 3679 מיום

תכנית מס' ג/8260 - תכנית מתאר מטולה שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4393 מיום 22.3.96.

ב. תכנית זו כפופה להוראות ת.מ.א. 18 - תכנית מתאר ארצית לתחנות תידלוק.

4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת מדרום למטולה ומזרחית לדרך מס' 90.

5. שטח התכנית

שטח התכנית כ-6.7 דונם (מדוד גרפית וכמפורט בטבלה ע"ג התשריט).

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 13211 חלקי חלקות 17, 24

7. בעלי הקרקע

שמחה ונתנאל סודק, ברמסון רחל, ע"י משה כהן, חברה לבנין ולהשקעות בע"מ, רחי שמואל הנציב 6, נתניה. טל.: 09-825049.

8. יוזם התכנית

משה כהן - חברה לבנין והשקעות בע"מ, רחי שמואל הנציב 6, קומה א', נתניה.

9. עורך התכנית
 יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים, רח' בר כוכבא 5 חיפה, טל: 04-621429, פקס: 04-621929.
10. מטרת התכנית
 הקמה ופיתוח של תחנת תידלוק מדרגה ג', עפ"י תמ"א 18, הכוללת שירותים להחזקת רכב, מסעדה ומשרדים.
11. עיקרי התכנית
 א. תכנון מפורט של שטח המיועד בתכנית כשטח לשירותי דרך, במטרה להקים תחנת תידלוק.
 ב. קביעת הסדרי כניסה ויציאה מתחנת התידלוק.
 ג. קביעת השמושים המותרים, תנאי הבניה ופיתוח השטח.
12. תאור סימני התשריט

א. קו כחול עבה	- גבול התכנית.
ב. שטח צבוע אפור מותחם בקו סגול	- שטח לתחנת תידלוק.
ג. קוים אפורים אלכסוניים	- שטח לשירותי דרך (במצב המאושר).
ד. שטח צבוע חום	- דרך מאושרת.
ה. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך	- מספר הדרך.
ו. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך	- קו בנין קדמי, במטרים.
ז. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך	- רוחב הדרך, במטרים.
ח. קו ירוק דק	- גבול חלקה רשומה.
ט. מספר מוקף בעיגול ירוק	- מספר חלקה רשומה.
י. קו כתום	- מבנה להריסה.
13. שימוש בקרקע ובבנינים
 לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האתר או האזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.
14. רשימת התכליות
 א. שטח לתחנת תידלוק
 - מיועד להקמת תחנת תידלוק מדרגה ג' כמוגדר בתמ"א 18, בה תותר הספקת דלק לרכב מכל סוג, יהא משקלו של הרכב אשר יהא, לשירותי החזקת רכב, כולל חנות לאביזרי רכב, מוסך ושירותי רחצה, לשירותי אוכל, קיוסק, מסעדה ומשרדים.
 ב. דרך
 - כמוגדר בפרק 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
15. הפקעה ורישום
 השטחים המיועדים עפ"י התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 וירשמו על שם מועצה מקומית מטולה.
16. חלוקה
 השטח יאוחד ויחולק מחדש עפ"י גבולות האזורים המסומנים בתשריט.

17. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		אזור
שטח באחוז	שטח בדונם	שטח באחוז	שטח בדונם	
71.7	4.82	-	-	תחנת תידלוק
-	-	71.7	4.82	שרותי דרך (במצב המאושר)
28.3	1.90	28.3	1.90	דרכים
100.0	6.72	100.0	6.72	סה"כ

18. תנאי בניה בשטח לתחנת תידלוק

- א. מיקום התחנה והמתקנים הכלולים בה יהיו בהתאם לבינוי המנחה המוצג בנספח בינוי דרכים ותנועה והמצורף לתכנית זו.
בסמכות הועדה המקומית לאשר שינוי במיקום המתקנים בהתאם לתכנית שתוגש לאישורה, אם תשוכנע בנחיצות השינוי, ובתנאי שישמרו הסדרי הכניסה והיציאה המוצגים בנספח התנועה המצורף לתכנית זו.
- ב. שטח הבניה הכולל של מבני התחנה לא יעלה על 700 מ"ר, עפ"י החלוקה הבאה:
שטח למתקני התחנה הכוללים משרד, חדר עובדים, שירותים ומתקן שמנים: כ-100 מ"ר.
שטח לשירותי רכב וחנות לאביזרים: כ-150 מ"ר.
שטח למסעדה ולמשרדים: כ-350 מ"ר.
שטח למתקן לרחיצת רכב: כ-100 מ"ר.
באישור הועדה המקומית ניתן יהיה לשנות את הקצאת השטחים לשימושים השונים ובתנאי שהשטח הכולל לא יעלה על 700 מ"ר.
- ג. מעל למשאבות התידלוק יוקם גג ששטחו אינו כלול בשטח הבניה שצויין לעיל. כמו כן יותר מבנה להספקת שמנים בתחום אי המשאבות ושילוט.
גובה ועיצוב כל המתקנים המותרים יהיו טעונים אישור הועדה המקומית.
- ד. מיקום ומיגון אחסון הדלק בתחום התחנה יעשה בתאום עם נציבות המים ויהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. כל מתקני התחנה יכללו סידורים מותאמים לנכים בהתאם לנדרש בחוק התכנון והבניה תשכ"ה ותקנותיו.

1. טבלת זכויות וחובלות בניה לתחנת תנדלוק

יגובה בניה מירבי	שטח בניה מירבי										שטח מגרש מינימלי
	סה"כ	שטחי שירות		שימושים עיקריים			מעל למפלס הכניסה	קווי בניה			
		סה"כ	אחסנה ומתקני שירות	גג משאבות	סה"כ	מסעדה משרדים וחנויות					
7 מ'	1355 מ"ר	655 מ"ר	15% מהשטח לשמוש עיקרי	550 מ"ר	700 מ"ר	635 מ"ר	כ-65 מ"ר	700 מ"ר	10 מ' מדרג 90 מסי 5 מ' מדרג 26 מסי 4 מ' - מרווח צדדי	4.82 דונם	

* גובה הבניה ימדד מפני הקרקע הטיבעית.

** הקונסטרוקציה לתלית גג המשאבות או לתמיכה בו יכולה לחרוג מגובה זה.

19. פיתוח

- א. כל עבודות הפיתוח (דרכים, חנייה, גינון וגידור) בשטח לתחנת תידלוק הכלולים בתחום תכנית זו, יבוצעו ע"י יוזם התכנית ועל חשבונו, סמוך להשלמת בניית תחנת התידלוק, בהתאם להנחיות מהנדס העיר ולשביעת רצונו.
- ב. מספר מקומות החנייה שיוכשרו יהיה בהתאם לשטח הבניה שיאושר בהיתר הבניה, ומחושב עפ"י תקן לחניות שבתקנות התכנון והבניה, (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983 והמעודכן לעת הוצאת היתר הבניה.

20. הנחיות לפיתוח נופי

1. הקירות יהיו קירות אבן לקט מקומית, עם מקסימום 10 אבנים למ"ר. עומק פוגות 5 ס"מ רוחב פוגות 1 ס"מ ובתוכו ישולבו בולדרים.
2. הקירות בגבול המערבי והמזרחי יהיו מדורגים, (לפי המודגם בחתכים א' וב' בנספח מס' 3) כך שלפני הקיר הגבוה יהיה קיר נמוך בגובה 1 מ'.
3. לאורך הגבול הדרומי ינטעו עצים בוגרים בקוטר 2" כל 8 מ' (לפי הסימון הסכמטי שבנספח) ושיחי כיסוי לפי תכנית פיתוח המגרש שתאושר בעת מתן היתר בניה.
4. כל מערכת הגינון תחובר למערכת השקיה.
5. תנאי הכרחי לקבלת היתר בניה לתחנה הינו - תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שתכלול את כל פרטי הפיתוח, וכן תכנית גינון והשקיה.
6. לא יותרו שלטי פרסומת בפיתוח השטח למעט עמוד הכוונה בודד.

21. הנחיות סביבתיות

- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מזרחי ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה, בתנאים הבאים:
1. תתקבל הסכמת השרות ההדרולוגי לבקשה להיתר מהיבט סכנת זיהום מי תהום במקרה של דליפה.
 2. יסומן משטח התחנה ואזור פריקת המיכליות שיבנו מחומר אטום, עמיד בפני פחמימנים. חריצי ההתפשטות בין משטחי הבטון ימולאו בחומר איטום עמיד בפני פחמימנים.
 3. יסומן מיכול משני למיכלי דלק תת קרקעיים באחת משתי השיטות הבאות ועל פי מפרט מאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה:
 - א. בטון.
 - ב. ממברנה.
 - ג. כל שיטה אחרת שתאושר בעתיד ע"י נציבות המים.
 - ד. סימון פיזומטרים. פיזומטר אחד בכל תא של המיכל המשני. על היזמים ליצור קשר עם גורמי איכות הסביבה 14 יום לפני מועד הטמנת המיכלים.
 4. יסומן מפריד שמן שיפיק קולחים בריכוז פחמימנים של עד 10 חל"מ. גודל המפריד יקבע בהתאם לכמות גשם שנתי באזור בהסתברות של 20% (אחת ל-5 שנים). יש להציג על גבי התכנית את החישוב על פיו נקבע גודל מפריד השמן.
 5. יסומן מיקום התחברות מפריד השמן לרשת האזורית. בשום אופן אין להתיר התקנת בורות סופגים או בורות רקב.
 6. תתקבל התחייבות בכתב מאת היזם על כך שהשמן יועבר לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב או למתקן מיחזור שבו ניתן טיפול לשמן המשמש ההופכו לשמן מחודש והפועל בהתאם להוראות כל דין.

7. שרותי רחיצת רכב - יסומן מתקן מחזור מים.
8. יסומנו חניות לרכבים פרטיים לבאי המקום לפחות עפ"י התקן.
9. יסומן מיקום וסוג הכלים לאצירת פסולת מוצקה כולל אופן הנגישות לרכב הפינוי.
10. בבקשה להיתר בניה למסעדה יש לסמן צנרת שפכים וההתחברות לרשת המרכזית (בשום אופן אין להתיר התקנת בורות סופגים). יסומן בור מפריד שומן וההתחברות לרשת הביוב המרכזית.
11. יש לסמן את מיקום המתקן לאיסוף שמן עבור שירותי סיכה. מתקן האיסוף יהיה בקבול מתאים לפי העניין שלא יפחת מ-200 ליטרים. יהיה סגור באופן שיצמצם את אידוי השמן לסביבה ויוצב על משטח העשוי חומר בלתי מחלחל שימנע את זיהום הסביבה ויאפשר שאיבת השמן המשומש מתוכו.
- יש לקבל התחייבות בכתב מאת בעל המוסך (ההתחייבות תתויק בתיקי הועדה) על כך שהשמן המשומש שנאסף למתקן האיסוף, כאמור, יועבר לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב או למתקן מחזור שבו ניתן טיפול לשמן המשומש ההופכו לשמן מחודש והפועל בהתאם להוראות כל דין. בעל המוסך יחזיק וישמור תעודת משלוח של אתר הפסולת הרעילה ברמת חובב או של מתקן מחזור להוכחת סילוק של השטח המשומש.
12. יש לסמן את מיקום וסוג הכלים לאצירת פסולת מוצקה כולל אופן הנגישות לרכב הפינוי. על היזמים להצהיר בכתב שפסולת המסעדה תאצר בשקיות ניילון סגורות טרם שתושלך לכלי האצירה.

22. תשתיות

מערכות המים, הביוב והניקוז בשטח הכלול בתחום תכנית זו יבוצעו על ידי יוזם התכנית ועל חשבונו, בתאום ולשביעות רצון מהנדס העיר.

23. חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

בקו מתח נמוך	- 2 מ'.
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	- 5 מ'.
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	- 8 מ'.
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	- 10 מ'.

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת החשמל.

24. היטל השבתה

היטל השבחה ישולם כחוק.

שמחה ונתנא ספק, ברמסון רחל

בעל הקרקע:

משה כהן - חברה לבנין, להשקעות בע"מ

יוזם התכנית:

יצחק פרוינד
יעוץ, תכנון, קידום פת' סג'ס

עורך התכנית:

~~משרד המשקעות
מ.פ. 4-13626-51
מ.פ. 509-13626-51
מ.פ. 510-13626-51
מ.פ. 511-13626-51
מ.פ. 512-13626-51
מ.פ. 513-13626-51
מ.פ. 514-13626-51
מ.פ. 515-13626-51
מ.פ. 516-13626-51
מ.פ. 517-13626-51
מ.פ. 518-13626-51
מ.פ. 519-13626-51
מ.פ. 520-13626-51~~

תאריך: 15.8.1994
תאריך עידכון להפקדה: 12.10.95
תאריך למתן תוקף: 2.1.97
מספרנו: 37/ד/10(18/א/3/D)