

12

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"גליל מזרחי"

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 8289

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה

ביום 25.12.96 לאשר את התכנית.

gsl

יו"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

תכנית ג/ 8289 דור נין, תחנת תידלוק
ושרותי דרך

8289
הודעה על אישור תכנית מס. 8289
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4505
מיום 20.3.97

8289
הודעה על אישור תוכנית מס.
פורסמה בעיתון _____ ביום _____
בעיתון _____ ביום _____
ובעיתון מקומי _____ ביום _____

עודכן להפקדה אוגוסט 1996
עודכן לתוקף ינואר 1997

1. כללי

1.1 שם וחלות:

תכנית זו תיקרא ג/ 8289 דור נין - תחנת תדלוק ושרותי דרך.
תכנית זו תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

1.2 מסמכי התכנית:

תקנון הכולל 9 עמודים, בהם נספח הוראות בנושא איכות הסביבה, תשריט בקני"מ 1:500 ונספח תנועה ובינוי המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.

1.3 גבול התכנית:

כמותחם בקו כחול בתשריט.

1.4 תחום שפוט מוניציפלי:

כפר נין

1.5 גוש וחלקה:

גוש 17206, חלק מחלקה 10.

1.6 תאור מיקום:

מיקום התחנה: על כביש הכניסה לכפר נין (בצדו הצפוני) המסתעף מכביש עפולה - טבריה (65)

1.7 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מתואמת עם תכנית ג/7346 - עוקף עפולה ואינה מהווה שנוי לכל תכנית החלה על השטח ובכל מקרה גוברות הוראותיה על הוראות כל תכנית אחרת החלה על השטח.

1.8 שטח התכנית:

כ - 2.74 דונם (מחושב גרפית).

1.9 יוזם התכנית:

דור נכסים ותחנות דלק בע"מ, רחי המלאכה 1, ת.ד. 8223 א.ת. דרום נתניה 44370, טל' 09-657444, פקס 09-657388
זועבי אברהים וחיאלד, כפר תבור תד 326, 06-767141 פקס: 06-766140

1.10 עורך התכנית:

אדריכל ערן מבל, הבונים 19, ק.טבעון, 36031 טל' 04-9835146, פקס 04-9833704

1.11 בעל הקרקע:

זועבי אברהים וחיאלד, כפר תבור תד 326, 06-767141 פקס: 06-766140

1.12 מטרת התכנית:

שנוי יעוד מאיזור חקלאי לתחנת תדלוק, שרותי דרך.

2. פרוש ומונחים

בתכנית הזאת פרוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970 כל פירוק של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתכנית זו.

2.1 החוק:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.

2.2 הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה "גליל מזרחי".

2.3 אזור:

שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם. בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופי השמוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

2.4 נספח תנועה ובנוי:

מבוסס על תכנית מפורטת זו והכולל העמדה עקרונית של המבנים, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית, סימון שטחי החניה, מתקנים הנדסיים וכללים לפיתוחו של השטח על רקע מפת מדידה מעודכנת.

2.5 מהנדס:

מהנדס הועדה המקומית וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו כולן או מקצתן.

3. באור סימני התשריט

- | | |
|-------------------|----------------------------------|
| גבול התכנית | 1. קו כחול |
| גבול תכנית מאושרת | 2. קו כחול מקוקו |
| אזור חקלאי | 3. שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק |

4. שטח צבוע חום דרך קיימת/מאושרת
5. שטח צבוע אפור ותכלת לסרוגין באלכסון אזור לתחנת תדלוק + שרותי דרך
6. מספר ברביע העליון של עגול בדרך מסי דרך
7. מספר ברביע הצדדי של עגול בדרך קו בנין
8. מספר ברביע תחתון של עגול בדרך רוחב דרך
9. קו ועגול עם מספר בירוק גבול ומספר חלקה רשומה
10. קו ועיגול עם מספר בשחור גבול ומספר חלקה מוצעת
11. קו ועיגול מקווקוים בירוק גבול ומספר חלקה רשומה לביטול.

3. שטחים ותכליות:

3.1 טבלת שטחים:

יעוד/אזור	שטח קיים בדונם	%	שטח מוצע בדונם	%
אזור חקלאי	2.74	100		
תחנת תדלוק ושרותי דרך		100	2.74	100
סה"כ	2.74	100	2.74	100

3.2 השימת תכליות מותרות

תחנת תדלוק ושרותי דרך

תותר הקמת תדלוק מדרגה בי לפי תמ"א 18 (נוסח 1986) לרבות אספקת שמנים, קרוסין, משרדי התחנה, מזנון, מסעדה, כפריה ושרותים ציבוריים, כמו כן שרותים לרכב: מתקן רחיצה, חשמליה, תיקון תקרים, סיכה, אביזרי רכב וכיו"צ.

אזור לאחסנת דלקים לתחנה עפ"י מפרט מכון התקנים.

כללי

קוי המתאר של המבנים והמתקנים המוצגים בנספח הבינוי הינם עקרוניים בלבד ואינם מחייבים לצורך הגשת בקשה להיתר בניה ובתנאי שלא יגדלו שטחי הבניה וישמרו הוראות קווי הבנין והגבהים עפ"י התקנון.

התר לבניה או לשימוש בקרקע או בבנין בתכנית זו, ינתן רק בהתאם לתכליות המפורטות בזה.

3.3 טבלת אזורים והוראות בניה

קוי בנין במטרים *			אחוזי בניה **					גודל מגרש	אזור	
אחורי	צדדי	קדמי	קומות	גובה במטרים	סה"כ	תכסית	שרות			שמוש עיקרי
1.5	1.5	15	2	8	36	30	4	32	2.74	תחנת תדלוק ושרותי דרך

גג אי המשאבות כלול באחוזי הבניה.

* תותר בליטת קרוי מעל משאבות הדלק עד למרחק 1 מ' מגבול הדרך, מכלים תת קרקעיים ומתקני דלק יהיו כפופים לחוק רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז 1976, ק.ת. 3602.

** השטח לשימוש מסחרי (מסעדה, מזנון) לא יעלה על 300 מטר בשימוש עיקרי.

4. שונות:

4.1 היתרי בניה:

הוצאות היתרי בניה בשטח התכנית תותנה באישור תכנית בינוי ונספח נופי בוועדה המקומית.

תכנית הבינוי תכלול:

העמדת בנינים קיימים ומוצעים, מידותיהם ושימושם, גישות אל הבנינים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באזורים וביניהם, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ושטחים המיועדים להשאר כטבעם, מתקנים הנדסיים, מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוח כל איזור על רקע מפה מצבית, שתעשה ע"י מודד מוסמך.

הנספח הנופי שיכלול את תחום הקו הכחול של התכנית ויתאם לה יכלול התיחסות לנושאים הבאים:

מאפייני הצמחיה בשטחים הפתוחים (הצבועים בירוק)
מאפייני תיחום השימושים השונים: אבן שפה, גדר, גינון וכ"י.
טיפול נופי באזורי החניה - איתור נקודות צמחיה.
מיקום אמצעי אחסון פסולת ואופן הצנעתם.
הוצאת היתר בניה תותנה, כמו כן, באישור משרד התחבורה לתוכנית הסדרי תנועה וחניה בתוך התחנה כולל תימרוך, בקני"מ 1:250.

4.2 קווי חשמל:

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

ברשת מתח נמוך 2 מ'
 בקו מתח גבוה 22 ק"מ 5 מ'
 בקו מתח עליון 100-150 ק"מ 9.5 מ'

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

4.3 שרותים מוניציפליים:

א. תכנית ביוב ובה פרוט אופן סילוק השפכים וסוג מתקן הביוב יהיו באישור משרד הבריאות.
 ב. אופן ניקוז השטח ייעשה באישור הועדה המקומית.
 ג. אספקת המים תהיה ע"י מפעל המים המקומי.
 ד. אספקת חשמל תהיה באמצעות חיבור לרשת של חברת החשמל לישראל.

4.4 היטל השבחה:

יוטל כחוק.

4.5 חניה:

תתוכנן בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנה מקומות חניה) 1983, או עפ"י תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת התר הבניה.

4.6 הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי הציבור - יופקעו עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

4.7 תחולה:

במידה ולא תבוצע התכנית תוך 5 שנים, מיום אישורה כחוק תראה התכנית כמבוטלת.

נספח א'

הוראות בנושא איכות הסביבה

1. שמושים מותרים

בתחום התוכניות יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי, הגדרת מצב כמפגע תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

2. הוראות כלליות:

2.1 תכנית הבינוי תותאם לחלוטין להנחיות תמ"א 18 (כולל הנחיות לקיום טווח מיזערי ממגורים ומוסדות ציבור), כל שימוש וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

2.1.1 ניקוז ותיעול

השתלבות המערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

2.1.2 שפכים

א. תותקן מערכת ביוב לאיסוף וסילוק השפכים הסניטריים מתחום התחנה. אם אין מערכת ביוב ציבוריות יש להפעיל שירותים כימיים או פתרון אחר מוסכם על המשרד לאיכות הסביבה.

ב. יזם/מפעיל תחנת דלק (שאינה מחוברת מלכתחילה למערכת מרכזית) יתחייב להתחבר למערכת כזאת ברגע שתוקם באזור התחנה. אישור פעילות התחנה יבוטל, במסגרת חוק רישוי עסקים או על פי כל דין, על יסוד קביעת משרד איכות הסביבה כי נוצרה אפשרות חיבור התחנה למערכת ביוב מרכזית והדבר לא נעשה.

ג. ביוב מסעדה מפריד שומן.

2.1.3 פסולת

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
המתקנים לעצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך מוסדר ובהתאם לכל דין.
פסולת רעילה - תסולק על ידי המפעל ועל חשבוננו לאתר לפסולת רעילה ברמת חובב.

2.1.4 מניעת זיהום הסביבה בדלק ושמנים

- א. היתר בניה ינתן בתנאי אישור הממונה על מניעת זיהום ממקורות מים עיי דלקים בנציבות המים. האישור יתייחס למכלול התחנה (מיכלים, משטחים, וכיובי').
- ב. בינוי התחנה כך שיבטיח אפשרות קיום תקנות רשוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ו 1976, בהתאם.
- ג. בתחנה ימצא מתקן לקליטת אדים למניעת נידוף דלק לאויר בזמן מילוי המיכלים.
- ד. יותקנו כל האמצעים הנדרשים לאיסוף שמנים.

2.1.5 חומרים רעילים ומסוכנים

האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

2.1.6 רעש

יותקנו כל האמצעים למניעת רעש כך שלא יעלה על המותר על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

2.1.7 איכות אויר

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא.

2.1.8 חזות הנוף

התיחסות נופית למראה התחנה ומתקניה, מבחינת השתלבותה בנוף במבט מרחוק וליצירת סביבה איכותית למשתמש בתחנה תובטח באמצעות הגשת נספח נופי כפי שמפורט בסעיף 4.1 בתקנון.

3. פיתוח השטח - תוכנית כוללת

3.1 טרם הוצאת היתרי בניה, תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית לבינוי ולפיתוח השטח על רקע טופוגרפי בנושאים הבאים:

א. תיאור ההמבנים ומידותיהם, דרכי גישה, שטחי חניה, שטחי פריקה וטעינה ומתקנים נלווים.

ב. מערכות התשתית:

מים, ניקוז, וביוב, טיפול בפסולת אנרגיה ותקשורת, הכל בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה.

ג. פילוס השטח, עבודות עפר וקירות תומכים, אופי הבינוי ושילובו בנוף והטופוגרפיה.

ד. חזות ועיצוב ארכיטקטוני:

דגמים מוצעים של חומרי בניה וגימור, גדירות, שילוט, תאורה, ריהוט ומתקני רחוב, הכל תוך שמירה על נוף האזור והשתלבות בו. כושר עמידות ואפשרויות תפעול ואחזקה.

4. היתר בניה

התנאים למניעת מפגעי סביבתיים ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

חתימה

תאריך:

בעל הקרקע: *שולמה חאן - שולמה אברהם*

דור נכסים והזנות דלק (1992) בע"מ

המגיש/ה: *PSI*

ערן מבל
ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ
 51-226190-0
 רח' הבונים 19 ק.טבעון
 טל. 04-9835106

המתכנן:

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית:

עודכן להפקדה אוגוסט 1996
 עודכן לתוקף ינואר 1997