

ג'ת
17/12/95

gat/5

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל

מס' 8564

תכנית מס' 7/95

הועדה המקומית בשיקמה מס' 5.2-9

מיום החליטה להמליץ על חקירת ותכנית הנקובה לעיל.

ישג ראש הועדה

מחוז ג'ת

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל

"תכנית מפורטת מספר ג/8564 - יעוד שטח לתחנת תדלוק ג'ת"

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

אישור תכנית מס. 8564

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה ביום 11.11.95. לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מרץ 1995
דצמבר 1995

הודעה על אישור תכנית מס. 8564

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4379

מיום 8.2.96 פת"ו 1585

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - הגליל המרכזי

"תכנית מפורטת מספר ג/8564 יעוד שטח לתחנת תדלוק ג'ת"

תקנון

1. שם וחלות
תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מספר ג/8564 יעוד שטח לתחנת תדלוק ג'ת",
התכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף. התשריט הוא
בק.מ. 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.
2. מקום התכנית
מחוז: הצפון
נפה: עכו
מקום: ג'ת
גוש: 18748, חלק מחלקה: 13, חלק מחלקה 17
גוש: 18749, חלק מחלקה 3
3. שטח התכנית
6,664 מ"ר במדידה גרפית ע"ג תכנית מדידה שהוכנה ע"י מודד מוסמך.
4. מסמכי התכנית
תקנון ותשריט ב-ק.מ. 1:1250
נספח בינוי מנחה ב-ק.מ. 1:250
5. בעלי הקרקע
ביבאר ריזק, ת.ז. 2092116, טל. 04-9804164, ת.ד. 67 ג'ת הגלילית 25251
6. יוזמי התכנית
ביבאר פאהד (זיאד), ת.ז. 5624887 טל. 04-9804653, 050-342122
ת.ד. 68 ג'ת הגלילית 25251
7. עורכי התכנית
מ.אבירס אדריכלים, חיפה התשבזי 110 א', טל: 04.8377967, פקס: 04.8376501
8. מטרת התכנית
א. הסדרת דרך גישה למגרש
ב. שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית לשטח המיועד לתחנת תדלוק
על פי ת.מ.א. 18 נוסח 1986 - תשמ"ו תכנית מתאר ארצית
לתחנות תדלוק, תחנה מטיפוס ג'.
9. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק תמ"א 18.

10. באור סימני התשריט

<u>פירוש הסימון</u>	<u>הסימון</u>
גבול התכנית	קו כחול עבה
שטח לתחנת תדלוק	שטח צבוע אפור מוקף אדום
שטח חקלאי	שטח צבוע ירוק לסירוגין
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום
קו רחוב	קו אדום
קו בנין	קו אדום מרוסק
מספר הדרך	מספר שחור ברבע העליון של העיגול
רוחב הדרך	מספר שחור ברבע התחתון של העיגול
מרווח בניה מינימלי	מספר אדום ברבע הצדדי של העיגול
גבול חלקה קיימת ומספרה	קו ירוק ומספר תחום בעיגול ירוק
גבול חלקה מוצעת ומספרה	קו בצבע התשריט ומספר רומי
גבול גוש	קו בצבע התשריט משונן

11. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

12. שימושים ורשימת תכליות

שטח לתחנת תדלוק מסוג ג', כפוף להוראות ת.מ.א. 18 (נוסח תשמ"ו, 1986) למשאבות דלק, מיכלי דלק, מחסנים, משרדים, חנות אביזרים, ומסעדה.

13. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ויירשמו על שם המועצה המקומית ג'ת ינוח כשהם פנויים מכל מבנה חפץ או דייר.

14. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטח יאוחד עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סווג אחיד המותחם ע"י קו רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקה הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- ד. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

15. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

16. הוראות הבניה

הוראות הבניה בשטח התכנית יהיו עפ"י הטבלה להלן:
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992

האזור	המבנה	תכנית קומת קרקע מכסימאלי	בניה שטח עיקרי מעל הקרקע		בניה שטח עיקרי ושרות מעל הקרקע		גובה בניה מירבי	מספר קומות	קו בנין		
			מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר			קדמי	אחורי	צידי
תחנת תדלוק	משרד ומסעדה	300 מ"ר	280 מ"ר	20 מ"ר	0	0	6.5 מ'	2	כמסומן בתשריט (*)		
									400 מ"ר	400 מ"ר	0

הערות: א. (*) תותר בניית מיכלים תת קרקעיים בקו בנין אפס.
ב. מתקני הדלק התת קרקעיים יהיו כפופים להוראות אלו ולתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז - 1976 (ק.ת 3602)

17. היתרי בניה
 א. ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה המקומית.
 ב. היתר בניה יהיה מותנה באישור משרד הבריאות.
 ג. גישה לנכים - בבקשה להיתר יציינו המבקשים את כל הסידורים שנעשו עבור נכים ומוגבלים כנדרש בחוק.
18. הנחיות ארכיטקטוניות ופיתוח
 הנחיות ארכיטקטוניות לבניה בתאום עם אדריכל נוף.
- א. גג המבנה
 - תחול חובת טיפול בגג המבנה כחזית נוספת.
 - פיתרון גמר הגג יהווה חלק מהיתר הבניה כולל פירוט חומר הגמר.
 - תחול חובת הסתרת דודי שמש ומתקני מיזוג אויר. מיקום מתקנים ע"ג הגג יסומנו ע"ג תוכניות ההגשה להיתר בניה לאישור.
- ב. עיצוב חזיתות
 - כל החזיתות יצופו בחומרים קשיחים, לא יורשה שימוש בפח, אסבסט וכד' בקירות המבנים באישור מהנדס הוועדה.
 - לא תותקן צנרת על הקירות החיצוניים של הבנינים.
 - השילוט יותר כחלק מבקשת ההיתר, ובאישור מהנדס הוועדה.
- ג. הנחיות פתוח
 - תכנית פתוח המגרש על רקע תכניות מדידה תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה.
 בתכנית יסומנו: גבהי הכניסה לבנינים, יסומנו תנוחת השבילים ופירוט חומרי הגמר, יסומנו איזורי הגינון, חניה, מיקום מיכלי אשפה, שילוט, תאורה, גידור, קירות תומכים, מערכת תשתית, הכל תוך שמירה על נוף האיזור והשתלבות בו.
- ד. תאורה
 - יזמי התוכנית מתחייבים להתקין על חשבונם תאורה מתאימה במגרש. התאורה כוללת עמודים ופנסים וחיבורם לרשת החשמל.
- ה. חפירה
 - כל עבודות החפירה יבוצעו כך שלא יוצר שפך מעבר לגבולות המגרש עודפי החפירה יועברו למקומות שיאשרו ע"י מהנדס המועצה.

יעוד השטחים

19.

שטח ב- %		שטח במ"ר		יעוד השטח
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
--	21%	--	1,414	שטח חקלאי
21%	--	1,414	--	שטח המיועד לתחנת תדלוק
79%	79%	5,250	5,250	שטח המיועד לדרכים ציבוריות קיימות/מאושרות
100%	100%	6,664	6,664	סה"כ שטח התכנית

20. חיבור התחנה לכביש
 חיבור תחנת התדלוק לכביש ייעשה בתאום עם מע"ץ ומשרד התחבורה.

21. חניה
חניה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 והשינויים שיחולו בו מעת לעת.
22. פיתוח המגרש
על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, מסלעות, שתילה וכו'.
23. סלילת דרכים
יוזמי התכנית ישתתפו בסלילת הדרכים הכלולות בתכנית. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הניקוז למי גשם ושתילה.
24. נגישות
א. הכניסה והיציאה אל תחנת התדלוק וממנה תעשה על פי נספח בינוי.
ב. בעורף התחנה תיבנה גדר שתשמש מחסום פיסי בין שטח התחנה לשימושי הקרקע הגובלים עם התחנה.
25. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל
א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 1.6 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'
הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ- 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.
ד. המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח המילוי או פתח אורור או מרכז משאבת דלק יהיה כדלקמן:
רשת מתח נמוך - 5 מטרים
רשת מתח גבוה 22 ק"ו - 9 מטרים
ה. שינויים במערכות החשמל שהעתקן ידרש עקב בצוע התכנית יבוצעו חשבוני יוזמי התכנית ובתאום מוקדם עם חברת חשמל.
26. מקלטים
לא יוצא כל רשיון בניה לשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ הג"א.
27. שרותים
א. אשפה
פתרון סילוק האשפה באישור מהנדס המועצה המקומית ולפי הוראות המועצה המקומית, לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית הגשה.
ב. ניקוז
הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז

ג. מים
אספקת מים מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית

ד. ביוב
היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ה. הידרנטים
קבלת התחיבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

28. איכות הסביבה: תנאים למתן היתר הבניה לתחנת תדלוק בשטח התכנית:-

א. תרשים סביבה - תרשים סביבה יכלול התחנה המבוקשת ומבני מגורים ומבני ציבור הסמוכים אליה.

- ב. משטחי תדלוק המכוניות ומשטחי חנית מיכליות דלק בזמן מילוי מיכלי התחנה (להלן המשטחים) ייבנו על פי הדרישות שלהלן:
1. המשטחים לרבות החיבורים בין אבני השפה למשטח איחסון מיכלי הדלק ואיי משאבות הדלק יבנו מחומר אטום, עמיד בפני פחמימנים או יצופו בחומר כזה.
 2. המשטחים שמתחת לציפוי אבנים משתלבות או ציפוי דקורטיבי אחר יצופו בחומר אטום, עמיד בפני פחמימנים.
 3. משטחי התדלוק והפריקה יופרדו משאר המשטחים על ידי תעלות ניקוז המכוסות שבכות לניקוז תשטיפים למפריד דלק.
 4. משטחי תדלוק המכוניות ומשטחי חנית מיכלי מיכליות דלק בעת פריקתו ייבנו בשיפועים המובילים את התשטיפים למפריד הדלק.
 5. שאר משטחי וגגות התחנה ינוקזו בנפרד לתעלות ניקוז מים שאינן מובילות למפריד הדלק.

ג. תשתית טיפול בשפכים

1. בתחנה יותקן מפריד דלק שיפיק קולחים בריכוז פחמימנים של עד 10 חל"מ (חלקים למליון).
2. גודל מפריד השמן יקבע בהתאם לעובי גשם שעתי באזור בהסתברות של 20% (אחת לחמש שנים).
3. סוג המפריד וגודלו יהיו באישור נותן האישור.
4. לצורך שימוש / פינוי המים ממפריד הדלק יבנה בעל התחנה תשתית שתאפשר ביצוע אחת או יותר מהאלטרנטיבות הבאות:
 - 1- פינוי המים למיכל סגור ומצופה בחומר עמיד בפני פחמימנים וחלודה להשקית גינון בתחנה.
 - 2- פינוי המים למערכת ביוב ציבורית (אם קיימת).
 - 3- שיטת פיזור/סילוק אחרת שתאושר ע"י נותן האישור.
5. לטיפול בשפכים הסנטריים של התחנה יתקין בעל התחנה תשתית על פי אחת מהאפשרויות הבאות:
 - 1- התחברות למערכת ביוב ציבורית.
 - 2- שרותים כימיים.
 - 3- מערכת איסוף ואגירה של שפכים במיכל אטום בפני החול לאדמה לצורך פינוי ע"י ביובית.
6. בעל התחנה יביא לאישור מוקדם את תכניות הטיפול בשפכים לנותן האישור.

- ד. מיכול משני והגנת מי תהום:
1. בעל העסק יתקין את מיכלי הדלק של התחנה בתוך מיכול משני עמיד בפני פחמימנים שימנע דליפה של דלק לסביבה.
 2. המיכול המשני של מיכלי הדלק יהיה עשוי באחת מהשיטות הבאות:
 - 1- בטון לפי מיפרט המשרד לאיכות הסביבה.
 - 2- ממברנה לפי מיפרט המשרד לאיכות הסביבה.
 3. הצעה למיכול משני בשיטה אחרת יש להביא לאישור מוקדם של נותן האישור.
 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.
 5. בעל העסק יתקין נקודות ניטור (פיזומטרים) בכל אחד מתאי המיכול המשני.
 - נקודות הניטור יותקנו בחלק הנמוך ביותר של המיכול המשני. (ראה נספח ד').
 6. מגופי מיכלי הדלק יהיו נתונים בשוחה אטומה מבטון ובעלת ציפוי מיועד בפני פחמימנים בו יאסף דלק במקרה של גלישה.

- ה. איכות אויר:
1. בתחנת תידלוק הנמצאת במרחק קטן מ-80 מ' ממוסד שהוא בית חולים, מעון קשישים, מוסד חינוך או נוער וכיוצא בזה, בין אם הוא קיים או מתוכנן, יתקין בעל העסק מערכת להשבת אדי דלק מפתחי מילוי מיכלי הדלק ומניעת פליטתן לאויר.
 2. בתחנת תידלוק שמרחקה מבנין מגורים, קיים או מתוכנן קטן מ-36 מ' יתקין בעל העסק מערכת להשבת אדי דלק מפתחי מילוי מיכלי הדלק התת קרקעיים למיכלית התידלוק.
 3. בכל מרחק אחר מהמצויין בסעיפים ה.1 ו-ה.5, יתקין בעל העסק תשתית למניעת פליטת אדי דלק בהתאם לתוצאות סקר פליטות שיבוצע בעסק.

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

- ז. פסולת מוצקה:
1. בעל העסק יתקין סוגי מתקנים לאצירת פסולת מוצקה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
 2. בעל העסק יתקין פחי אשפה בכמות מתאימה לכמות הפסולת הנאגרת בתחנה ולפחות פח אחד בנפח 50 ליטר לכל שורת משאבות.
 3. בעל העסק יתקין מתקן לאיסוף אריזות ריקות. המתקן יתאים לנפח האריזות הריקות בתחנה ולא יפחת מנפח של 1מ"ק.

- ח. שרותי התחנה (בתי שמוש):
- בעל העסק יתקין מערכות שרותים בתחנת התידלוק בהתאם לתכנית בניה מאושרת ועל פי תקנות רישוי עסקים (תנאים תברואיים בתחנות דלק).

- ט. חזות:
- בעל העסק יבצע תכנית ושילוט מאושרת ע"י הרשות הרישוי לשמירת חזות נאה ומטופחת של העסק וסביבתו.

י. סימון:

1. פתח מיכלי הדלק התת קרקעיים יהיו מסומנים בצורה בולטת. הסימון יעשה בצבע הבולט על רקע הסביבה.
2. על גבי פתחי מיכלי הדלק ופתחי מילוי המיכלים ירשמו:
 - סוג הדלק המאוחסן.
 - גפח נומינלי של מיכל הדלק.
 - הסימן יהיה קריא וברור.

יא. הוצאת היתר בניה בתנאי אישור המשרד לאיכות הסביבה.

חתימות:

מ. אבירם אדריכלים
רח' התשבי 110א, חיפה 34521
טל: 04-377967, פקס: 04-377968



עורכי התכנית:
מ. אבירם אדריכלים



יוזמי התכנית:
ביבאר פאהד

גיבולר 759
בעלי הקרקע:
ביבאר ריזק
ת.ז. 2092116