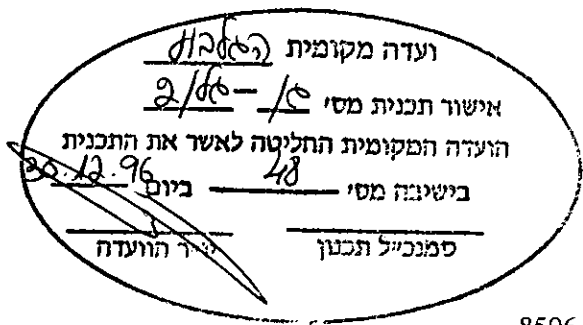


א.א.ט

2055175

16.1.97

26/01/97
42091



מרחב תכנון מקומי - גלבוע

תכנית מפורטת מס' ג/גל2

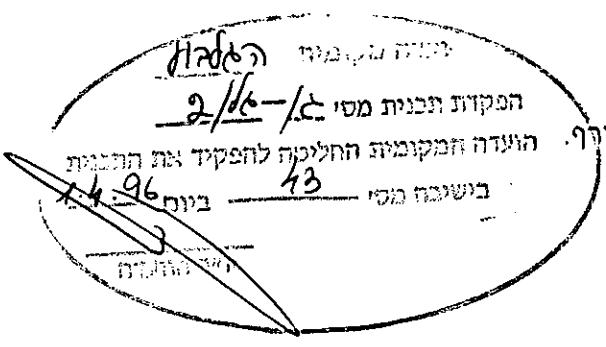
שינוי-מס' 1 לתכנית מפורטת מס' 8596.

אתר שרותי דרך / תיירות (תחנת תדלוק) - צומת בית השיטה

- | | | |
|---------------|------------------------|------------------|
| מחוז: | הצפון. | 1. המקום: |
| נפה: | יזרעאל. | |
| מועצה אזורית: | גלבוע. | |
| מיקום: | צומת כניסה לבית השיטה. | |
| גוש: | 23185 (חלק). | |
| חלקה: | 27 (חלק). | |

2. **התשריט:** התקנון מכיל 6 דפים. תשריט מצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. **כפיפות התכנית:** על תכנית זו חלות הוראות תכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק ת.מ.א. 18, (נוסח התשמ"ו - 1986). ומהווה שינוי לתכנית ג/8596.



4. **גבול התכנית:** מסומן בקו כחול בתשריט המצורף.

5. **שטח התכנית:** 16,062 מ"ר.

6. **בעל הקרקע:** מ.מ.י. - (חכירה לבית השיטה) קרית הממשלה נצרת טל': 06-558271 פקס': 06-560521

7. **היוזם:** קיבוץ בית השיטה. בית השיטה 18910 אלון חב' הדלק לישראל בע"מ רח' יגאל אלון 76 ת"א 67067 טל': 06-536714 פקס': 06-536303 טל': 03-5621222 פקס': 5617878

8. עורך התכנית: זאב שטיין - מהנדס חב' הדלק אלון.
 רח' יגאל אלון 76 ת"א.
 טל': 03-5621222, פקס: 03-5617878.

9. מטרת התכנית: שינוי לת.ב.ע מס' 8596/ג תחנת תדלוק בית השיטה, בקווי בניה, גובה מותר ואחוזי בניה מותרים בהתאם לסמכות הועדה המקומית ועפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

10. תכליות:

1. שרותי דרך ותיירות, כוללים מסעדה, מרכז מבקרים, תחנת מידע ומסחר.
2. שטח פרטי פתוח כולל גינון וחניה.
3. תחנת תדלוק כוללת משרדים, מחסן, משרד, חנות ומשאבות תדלוק.

11. טבלת שטחים מוצע מול קיים:

א. מוצע

טבלת הוראות וזכויות בניה

גובה בניה מקסימלי	אחוז בניה (%) ושטח בניה מקסימלי						קו בניין				גודל מגרש (מ"ר)	צבע התשריט	שם האזור (שמושים עיקריים)
	מס' קומות	מ'	סה"כ	כסוי קרקע מקסימלי	שטחי שרות	שמושים עיקריים	מעל מפלס הכניסה	בין בניינים שבין המגרשים השונים	קדמי	אחורי			
10.5	2	300	300	100	200	300	אפס	5	5	5	4644	אפור מותחם אפור	תחנת דלק
		6.5%	6.5%	2.2%	4.3%	6.5%							
10.5	2	1900	1900	500	1400	1900	אפס	5	5	5	6906	צהוב מותחם חום	שרותי דרך ותיירות
		27.5%	27.5%	7.2%	20.3%	27.5%							
--	--	2200	2200	600	1600	2200	--	--	--	--	4512	ירוק מותחם ירוק	ש.פ.פ
--	--	4400	4400	1200	3200	4400	--	--	--	--	16062		סה"כ

הערות:

1. גגוני הצל מעל משאבות הדלק לא יכללו באחוזי ו/או שטחי בניין.
2. איי המשאבות, מיכלים ומתקנים תת קרקעיים לא יהיו כפופים להוראות קו הבנין אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז 1976.

ב. קיים

טבלת זכויות והוראות בנייה

גובה בניה מקסימלי		אחוז בניה (%) ושטח בניה מקסימלי					קו בניין				גודל התשריט מגרש (מ"ר)	צבע התשריט	שם האזור (שמושים עיקריים)
מ'	מס' קומות	סה"כ	כסוי קרקע מקסימלי	שטחי שרות	שמושים עיקריים	מעל מפלס הכניסה	בין בניינים שבין המגרשים השונים	קדמי	אחורי	צדדי			
10.5	2	200	200	100	100	200	לא הוגדר	5	5	3	4644	אפור מותחם אפור	תחנת דלק
		4.3%	4.3%	2.2%	2.2%	4.3%							
10.5	2	2000	2000	500	1500	2000	לא הוגדר	5	5	3	6906	צהוב מותחם חום	שרותי דרך ותיירות
		29%	29%	7%	22	29%							
--	--	2200	2200	600	1600	2200	--	--	--	--	4512	ירוק מותחם ירוק	ש.פ.פ
--	--	4400	-4400	1200	3200	4400	--	--	--	--	16062		סה"כ

הערות:

1. גגוני הצל מעל משאבות הדלק לא יכללו באחוזי ו/או שטחי בניין.
2. איי המשאבות, מיכלים ומתקנים תת קרקעיים לא יהיו כפופים להוראות קו הבנין אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז 1976.

12. **היתרי בניה:**

לאחר אישור תכנית זו תהיה הועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה למבנה או קבוצת מבנים בשטח התכנית. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופתוח מפורטת בק"מ 1:250 ואישורה ע"י הועדה המקומית.

13. **איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל:**

1. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קוים עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:
 - ברשת מתח נמוך - 2 מ'.
 - ברשת מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'.
 - ברשת מתח עליון 100-150 - 9.5 מ'.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבל זה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.
3. המרחק האופקי המינימלי של מרכזי משאבות או פתחי מילוי ו/או אוורור של מיכלי דלק מציר קוי חשמל יהיה כדלקמן:

ממתח עליון	-	25 מ' לבניין ו- 15 מ' לסולר ונפט.
ממתח גבוה	-	9 מ' מציר הקו.
ממתח נמוך	-	5 מ' מציר הקו.

14. **ביוב:**
בהעדר ביוב ציבורי בסביבה, תתוכנן מערכת סילוק מקומית לפי הרואות למתקני תברואה תש"ל - 1970, באישור מהנדס משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
15. **מים**
אספקת המים תהיה מרשת מים אזורית בצנרת בקוטר ובלחץ המתאים להוראות כיבוי אש.
16. **ניקוז ותיעול:**
פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח - 1958, על תיקוניו ותקנותיו.

17. **טיפול נופי:**
על יזם התכנית להבטיח ולבצע על חשבונו טיפול נופי בחזית שטח התכנית, כלפי כביש מס. 71.

18. **הנחיות סביבתיות לתחנת הדלק:**

- א. **כללי:**
תכנית הבינוי תותאם לחלוטין להנחיות תמ"א 18 (כולל הנחיות לקיום טווח מזערי ממגורים ומוסדות ציבור).
אמצעים ודרכים למניעת השפעות סביבתיות שליליות
- ב. **זיהום מים:**
למניעת אפשרות של זיהום מים בדלק, יש להתקין את מיכלי הדלק עם מיכול משני, באופן שניזילות, דליפות וגלישות של דלק, תאצרנה במיכול המשני, יש להתקין אמצעי חישה והתראה מתאימים לבקרה על ניזילות ודליפות אפשריות. באזור המילוי של מיכלי הדלק, בשטח בו יעמדו מיכליות הדלק, יש להתקין מערכת לניקוז ולקליטת דליפות וניזילות ממיכליות הדלק.
מערכת ניקוז זו תחובר למתקן להפרדת שומנים, שהציאה ממנו תהיה למערכת הביוב במקום.
- בדומה לכך, במידה ויותקנו מתקני עזר שונים בתחנת הדלק, כמו עמדת טיפול בכלי רכב (סיכה ורחיצה) מוסך וכד', יחוברו מתקנים אלו למערכת הביוב במקום דרך מתקן הפרדה למוצקים ושומנים.

למניעת תקלות אפשריות במערכת האיסוף וההולכה של השפכים בפרוייקט המוצע, יש להתקין מתקני הפרדה לשפכים שמקורם במסעדות וחדרי האוכל בפרוייקט. מתקני ההפרדה יתוכננו לסילוק מוצקים וחומרים צפים, באופן שתמנע הזרמת שפכים המכילים מוצקים גסים או שמנים ושומנים בריכוזים העלולים לגרום סתימות או תקלות במערכת.

- ג. **מניעת זיהום סביבה מדלק:**

1. היתר בניה ינתן כתנאי לקבלת אישור הממונה על מניעת זיהום מקורות מים ע"י דלקים בנציבות המים. האישור יתייחס למכלול התחנה (מיכלים, משטחים וכיו"ב).

2. בינוי התחנה יעשה כך שיבטיח אפשרות קיום תקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ו 1976 במלואם.

3. בתחנה ימצא מתקן לקליטת אדים למניעת נידוף דלק לאויר בזמן מילוי המיכלים.

ד. שפכים:

1. תותקן מערכת ביוב לאיסוף וסילוק השפכים הסניטריים מתחום התחנה. אם אין מערכת ביוב ציבורית יש להפעיל שרותים כימיים או פתרון אחר מוסכם על המשרד לאיכות הסביבה. אין להתבסס על בורות סופגים לסילוק שפכים.

2. יזם מפעיל תחנת הדלק (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, של יסוד קביעת משרד איכות הסביבה כי נוצרה אפשרות חיבור התחנה למערכת ביוב מרכזית והדבר לא נעשה.

3. ביוב מסעדה יכלול מפריד שומן.

ה. פסולת מוצקה:

יסומנו מיקום וסוג הכלים לאצירת פסולת מוצקה.

ו. רעש:

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

ז. חזות:

1. תכנית הבינוי תכלול תכנון נאות של עבודות חפירה ומילוי כולל שיקום נופי לשביעות רצון הועדה המקומית.

2. התכנית תכלול תכנית גינון לשטחים הבלתי מרוצפים לשביעות רצון הועדה.

ח. אישור המשרד לאיכות הסביבה:

התכנית תאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

19. הפקעות:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, דרכים וכו', יופקעו וירשמו כחוק ע"ש המועצה האזורית גלבע.

20. היטל השבחה:

על התכנית יוטל מס השבחה כחוק.

21. חניה:

החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, מקומות חניה - התשמ"ב - 1983.

14. חתימות:

המתכנן: **זאב שטיין**
 אדריכל (מהנדס בנין)
 רשיון מס' 30168

בעל הקרקע:

אלון
 חברת חדלק לישראל בע"מ

היוזם: **קיבוץ גת-השיטה**
 (קבוצת החוגים)

בעל הזכות בנכס: **קיבוץ גת-השיטה**
 (קבוצת החוגים)