

037  
9.6.96

05/05/96  
42009

מחוז צפון

מרחב תכנון גליל תחתון

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965  
 אישור תכנית מס' ז/ 8770  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליט  
 ביום 15.4.96 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ז/ 8770  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4437  
 מיום 18-8-96 גשן 4570

תחנת תדלוק- שותי דרך בכניסה לכדורי

תכנית מפורטת מס' ג/8770

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/1020

אלון חב' הדלק לישראל בע"מ

יגאל אלון 76 ת"א 67067

כניסה לכדורי - תחנת תדלוק ושירותי דרך

תכנית מפורטת מס' ג/8770

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/1020

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	גליל תחתון
מקום	כניסה לכדורי
בעל הקרקע	מינהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון.
היזום	קבוץ בית קשת ד.נ. גליל תחתון 15247 ט"ד': 06-766973, פקס: 06-760613.
המתכנן	זאב שטיין, אדריכל ומהנדס חב' הדלק אלון רח' יגאל אלון 76 ת"א 67067 טל': 03-5621222 פקס: 03-5617878
גושים	17041
חלקי חלקות	34, 36, 42, 31, 37, 49, 53, 46.
שטח התכנית	12.26 דונם
1. כללי	
1.1 שם וחלות:	תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת תחנת תדלוק ושירותי דרך בכניסה לכדורי מס' ג/8770. תכנית זאת תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
1.2 מטרת התכנית:	שינוי יעוד מאיזור חקלאי לשטח תחנת תדלוק ושירותי דרך.
1.3 יחס לתכניות אחרות:	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/1020. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל להוראות תכנית זו יקבעו הוראות תכנית זו.
1.4 מסמכי התכנית:	התכנית כוללת 6 דפי הוראות התוכנית, תשריט בק.מ 1:500 ונספח תנועה ובינוי יהוו חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.
1.5 גבול התכנית:	כמותחם בקו כחול בתשריט.
1.6 מקום התכנית:	כביש הכניסה לביה"ס כדורי ולמועצה אזורית גליל תחתון.

2. ייעודי הקרקע והתכליות

2.1 טבלת שטחים

שטח באחוזים		שטח בדונם		איזור
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
45.8%	78%	5.62	9.56	איזור חקלאי
32.2%	--	3.94		שטח לתחנת תדלוק ושרותי דרך
22.0%	22%	2.70	2.70	דרך קיימת
100 %	100%	12.26	12.26	סה"כ

ציוני תשריט:

קו כחול.	גבול התכנית
פסים ירוקים מלוכסנים.	שטח חקלאי
אפור מותחם אדום.	תחנת תדלוק ושרותי דרך
חום.	דרך קיימת
ספרות ברבע העליון של העגול.	מספר הדרך
ספרות ברבעים הצדדים של העגול.	קו בניין מינימלי
ספרה ברבע תחתון של העגול.	רוחב הדרך
קו ירוק דק.	גבול חלקה מאושרת
מספר מותחם בעגול בגוון התשריט.	מספר חלקה
קו משונן ומספר בגוון התשריט.	גבול גוש ומספרו
קו נקודה קו - בגוון כחול.	גבול תוכנית גובלת

2.2 רשימת תכליות והגבלות בניה

שטח לשרותי דרך

תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ג' לפי תמ"א 18, קיוסק מזנון או מסעדה פשרותי דרך מותר שיכלול מבנים ומתקנים לשרותי רכב. למעט פנצ'ריה, וסיכה.

26.6.96

**שטח חקלאי**  
לפי תכנית מפורטת ג/6540

3. הוראות בניה

גובה בניה מקס'	א ח ו ז י ב נ י ה						קוי בניה	גודל המגרש	יעוד השטח
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	תכסית קרקע	שטחי שרות	שמושים עיקריים			
6.5	2	20%	10%	4%	16%	20%	3 מ' צידי 5 מ' קדמי 3 מ' אחורי	3.94 דונם	תחנת תדלוק ושרותי דרך

\* הגובה הנ"ל כולל גג רעפים במידה ייבנה ומתקנים טכניים.  
\*\* גובה המבנים ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתים.

4. חניה

החניה תהיה בתחום השטח המיועד לתחנת התדלוק, בהתאם לחוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1993).  
ייועד מקום לחנייתן של מיכליות התדלוק למילוי המיכלים של התחנה באופן שאין בו כדי לפגוע בתנועה הסדירה של הולכי רגל וכלי רכב.  
החניה תיקח בחשבון את השימושים שיוקמו כגון: קיוסק מזנון או מסעדה.

5. תשתיות

יוזמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הנדרשות בשטח לרבות קוי ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת בהתאם לדרישת הועדה המקומית ורשויות התכנון השונות. תנאי למתן היתר יהא הכנת תכנית סניטרית המפרטת חיבור מערכת הביוב למערכת האיזורית או מתן התחייבות לחיבור בעתיד למערכת זו.

6. שונות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים עפ"י תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.

6.2 מים

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

6.3 גידור התחנה

קו שטח תחנת התדלוק ושרותי הדרך יגודר.

6.4 ביוב

היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה.

- 6.5 היטל השבחה - היטל השבחה יוטל וישולם כחוק.
- 6.6 ניקוז  
הבטחת ניקוז השטח יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז, באמצעות תוכנית ניקוז.
- 6.7 היתרי בניה  
א. הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תהה בסמכות הועדה המקומית. הועדה תהא רשאית להוציא היתרי בניה בשלבים.  
ב. מיכלים תת קרקעיים לא יהיו כפופים לאחוזי בניה.
- 6.8 חלוקה ורישום  
א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינן מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.  
ב. השטח יאוחד עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סוג אחיד המותחטע"י קוי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.  
ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצורכי רישום בספרי האחווה רק על יסוד תכנית החלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.  
ד. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.
- 6.9 שמוש בקרקע ובמבנים  
לא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאת הקרקע או הבניין.
- 6.10 עיצוב ארכיטקטוני  
א. המבנים יתוכננו כך שתהיה התאמה לסביבה הכפרית.  
ב. ישולבו גגות רעפים על המבנים מלבד על גג משטח התדלוק.  
ג. גמר הבנינים יהיה בציפוי אבן או קרמיקה.
- 6.11 קוי חשמל  
איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל  
א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים  
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו  
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
- |         |  |
|---------|--|
| 2.0 מ'  |  |
| 1.5 מ'  |  |
| 5.0 מ'  |  |
| 11.0 מ' |  |

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ' 3.0 מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ' 1.0 מכבלים מתח גבוה עד 22 ק"ו.  
מ' 0.5 מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח מלוי או פתח אורור או מרכז משאבת הדלק יהיו כדלקמן:  
ברשת מתח נמוך - 5 מ'.  
ברשת מתח גבוה - 9 מ'.

7. הנחיות סביבתיות

א. כללי

תכנית הבינוי תותאם לחלוטין להנחיות תמ"א 18 (כולל הנחיות לקיום טווח מזערי ממגורים ומוסדות ציבור).

ב. מניעת זיהום סביבה מדלק

1. היתר בניה ינתן בתנאי קבלת אישור הממונה על מניעת זיהום מקורות מים ע"י דלקים בנציבות המים. האישור יתיחס למכלול התחנה (מיכלים, משטחים וכיו"ב).
2. בינוי התחנה יעשה כך שיבטח אפשרת קיום תקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ו 1976 במלואם.
3. בתחנה ימצא מתקן לקליטת אדים למניעת נידוף דלק לאויר בזמן מילוי המיכלים.

ג. שפכים

1. תותקן מערכת ביוב לאיסוף וסילוק השפכים הסניטריים מתחום התחנה. אם אין מערכת ביוב ציבורית יש להפעיל שירותים כימיים או פתרון אחר מוסכם על המשרד לאיכות הסביבה. אין להתבסס על בורות סופגים לסילוק שפכים.
2. יזם מפעיל תחנת דלק (שאינה מחוברת מלכתחילה למערכת מרכזית) יתחייב להתחבר למערכת כזאת ברגע שתוקם באיזור 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.
3. ביוב מסעדה יכלול מפריד שומן.

ד. פסולת מוצקה

יסומנו מיקום וסוג הכלים לאצירת פסולת מוצקה.

ה. רעש

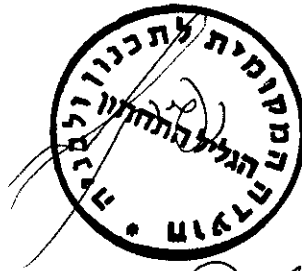
יותקנו כל האמצעים למניעת רעש שלא יעלה על המותר על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

1. חזות

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

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

8. חתימות :



זאב שטיין  
אדריכל ומהנדס בנין  
רשון מסי 30168

עורך התכנית:

יוזם התכנית:

קבוצת בית קשת  
WJY/C/S

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל