

9543-0

Hazor-8

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - אצבע הגליל

"תכנית מפורסת מספר ג/9035 - שינוי לתכנית מתאר מקומית,  
תחנת תדלוק ושרותי דרך"

תחום שיפוט מוניציפלי - ראש פנה.

משרד התיירות  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1968

אישור תכנית מס. 9543

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
כיום 9.8.00 לאשר את התכנית.

כנאי לתכנון

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 9543

אורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4935

ביום 23.11.2000

4 באפריל 2000

## מחוז הצפון

### מרחב תכנון מקומי - אצבע הגליל

תכנית מפורסת מספר ג/9035 - שינוי לתכנית מתאר מקומית, תחנת תדלוק ושרותי דרך.

תחום שיפוט מוניציפלי - ראש פנה

### תקנון

1. שם וחלות  
תכנית זו תקרא "תכנית מפורסת מספר ג/9035 שינוי תכנית מתאר מקומית, תחנת תדלוק ושרותי דרך" התכנית תחול על השטח המיוחס בגו בצבע כחול בתשרים המצורף. התשרים הוא בק.מ. 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

2. מקום התכנית  
מחוז: הצפון  
נפה: צפת  
תחום שיפוט מוניציפלי: ראש פנה  
מקום: צומת חצור הגלילית  
גוש: 13847, חלקה 10 חלק

3. שטח התכנית  
11,130 מ"ר במדידה גרפית ע"ג תכנית מדידה שהוכנה ע"י מודד מוסמך.

4. מסמכי התכנית  
תקנון ותשרים  
נספח בינוי מנחה  
נספח תנועה  
ב-ק.מ. 1:1250  
ב-ק.מ. 1:500  
ב-ק.מ. 1:500

5. בעלי הקרקע  
ארנון סלומון, ת.ו. 57066912, רח' הלבונה, פרדס חנה 37000.

6. יוזמי התכנית  
סנוול ישראל בע"מ, רח' הגביש ת.ד. 8401 א.ת. קרית ספיר נתניה זרום,  
טל. 09-8637777, פקס. 09-8854944

7. עורכי התכנית  
אבירם סלע אדריכלים, חיפה רד"ק 16, טל: 04.8522049, פקס: 04.8522156

8. מטרת התכנית  
א. הסדרת דרך גישה למגרש  
ב. שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית לשטח המיועד לתחנת תדלוק ושרותי דרך על פי ת.מ.א. 18 - תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק, תחנה מסיפוס ב.

9. יחס לתכניות אחרות  
א. תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק תמ"א 18.  
ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס. ג/5626

10. באור סימני התשרים

הסימון

קו כחול עבה  
שטח צבוע אפור תחום אדום  
שטח צבוע ירוק לסידוגין  
שטח צבוע ירוק תחום ירוק  
שטח צבוע ורוד  
קו אדום  
קו אדום מרוסק  
מספר שחור ברבע העליון של העיגול  
מספר שחור ברבע התחתון של העיגול  
מספר אדום ברבע הצדדי של העיגול  
מספר ירוק תחום בעיגול ירוק  
קו ירוק  
מספר תחום בעיגול ירוק מקוקו  
מספר ועיגול בצבע התשרים  
קו בצבע התשרים משונן

פירוש הסימון

גבול התכנית  
שטח לתחנת תדלוק ושרותי דרך  
שטח חקלאי  
שטח פרטי פתוח  
דרך מוצעת  
קו רחוב  
קו בנין  
מספר הדרך  
רוחב הדרך  
מרווח בניה מינימלי  
חלקה קיימת  
גבול חלקה קיימת  
מספרה חלקה לביטול  
מספר מגרש מוצע  
גבול גוש

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

א. שטח לתחנת תדלוק ושרותי דרך מסוג ב', כפוף להוראות ת.מ.א. 18 למשאבות דלק, מיכלי דלק, מחסנים, משרדי התנהגה, מסעדה ומבנה לשרותי רכב הכולל: רחיצה, חשמליה, התקנת אביזרי רכב וכד'.  
ב. שטח פרטי פתוח: לגינון.

13. הפקעה ורישום

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

14. חלוקה חדשה

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בסלים.  
ב. השטח יאוחד עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סווג אחיד המותחם ע"י קו רחובות וגבולות כמתואר בתשרים.  
ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקה הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הסעונה אישור רשויות התכנון.

15. היסל השבחה

היסל 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

מס' מגרש	האזור והתכליות	המבנה	תכנית קומת קרקע מקסימאל	בניה שטח עיקרי מעלה הקרקע	בניה עשששרות מעל הקרקע	בניה עשששרות הת קרקעי	סה"כ בניה על המגרש	גובה בניה מירבי	מספר קומות	קווי בנין			
										קדמי	אחורי	צידי	
10/1	תחנת תדלוק וערותי דרך	מבנה התחנה גגון ת/ת	120 מ"ר	100 מ"ר	20 מ"ר	0	120 מ"ר	5.0 מ'	1	כהסומן כתשריט			
				400 מ"ר	---	0	400 מ"ר	6.0 מ'	1				
				530 מ"ר	30 מ"ר	0	530 מ"ר	6.0 מ'	1				
		סה"כ	1,050 מ"ר	1,000 מ"ר	50 מ"ר	0	1,050 מ"ר						

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 הועדה המקומית עפ"י תכנית בניוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- ב. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט מתקני מזוג אויר וקולטי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג על פי תכנית באשור מהנדסי הועדה המקומית.
- ג. לא תותר התקנת מזגני חלון, תנאי להיתר בניה יהיה תאור מפורט ומחייב של מתקני מזוג אויר מרכזיים או מפוצלים במסתור על הגג.
- ד. גישה לנכים - בבקשה להיתר יציינו המבקשים את כל הסידורים שנעשו עבור נכים ומוגבלים כנדרש בחוק.
- ה. עיצוב חזיתות
  - כל החזיתות יצופו בחומרים קשיחים, לא יורשה שימוש בפח, אסבסס וכד' בקירות המבנים, באישור מהנדס הועדה.
  - לא תותקן צנרת על הקירות החיצוניים של הבנינים.
  - השילוס יותר כחלק מבקשת ההיתר, ובאישור מהנדס הועדה.
- ו. 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, שילוס, תאורה, גידור, קירות תומכים, מערכת תשמית, הכל תוך שמירה על נוף האיזור והשתלבות בו.

ז. תאורה

- יזמי התוכנית מתחייבים להתקין על חשבונם תאורה מתאימה במגרש. התאורה כוללת עמודים ופנסים וחיבורם לרשת החשמל.

יעוד השמחים

18.

שטח במ"ר		שטח ב- %		יעוד השמח
קיים	מוצע	קיים	מוצע	
11,130	---	100 %	---	שטח חקלאי
---	6,822	60.3%	61.3 %	שטח לתחנת תדלוק ושרותי דרך
---	2,337	16 %	21 %	שטח פרטי פתוח
---	1,971	---	17.7 %	דרך מוצעת
11,130	11,130	100%	100.0 %	סה"כ שטח התכנית

19. חיבור לכביש

- א. תחנת התדלוק תשתלב בעתיד בתכנית המחלף עפ"י נספח התנועה.
- ב. בעלי התחנה יבצעו על חשבונם את הקיר התומך בין רמפה מס 3 לבין מגרש התחנה עפ"י תכנית שתאושר באגף הגשרים במע"צ.
- ג. חיבור התחנה יעשה עפ"י תכנית הסדרי תנועה שאושרה ע"י מ.ע.צ. ומשרד התחבורה הן לצומת עם דרך מס. 90 והן לחיבור לדרך חצור הגלילית.
- ד. היתר תפעול לתחנת התדלוק ינתן רק לאחר ביצוע בפועל של הסדרי התנועה.

20. נגישות לתחנת התדלוק

- א. הכניסה והיציאה ייעשו על פי תכנית התנועה.
- ב. בעורף התחנה תבנה גדר שתמנע מעבר בין שטחי התחנה לבין שימושי הקרקע הגובלים עימה, הגדר תהיה דקורטיבית, באישור מהנדס הועדה, (לא תאושר גדר רשת).

21. חניה

חניה תהיה בתחום המגרש 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 הנקוז למי גשם ושתילה.

24. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים מסה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוידיים בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מסר) בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מסר) 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 לתפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרלעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.  
ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי 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 במטרות החשמל שהעתקן ידרש עקב בצוע התכנית יבוצעו חשבוני יוזמי התכנית ובתאום מוקדם עם חברת חשמל.

25. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה לשטח התכנית, אלא אם כוללה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ הג"א.

26. 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.

27. ניקוז

ניקוז השטח, סילוק השפכים ואופן מניעת הזיהום מדלקים ומשמונים - ייעשו בהתאם להנחיות מינהלת הכינרת, תנאי היתר בניה אישור תכנית ע"י מינהלת הכנרת הנם תנאי למתן היתרי בניה. תכניות אלו יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה.

28. מים

אספקת מים בתאום עם המועצה המקומית / מקורות.

29. ביוב

תכנית הביוב תעשה בתאום עם מהנדס הועדה המקומית, לפי דרישת לשכת הבריאות המחוזית, באישור המשרד לאיכות הסביבה.

30. כיבוי אש

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

31. 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 תשמיפים למפריד דלק.
  4. משטחי תדלוק המכוניות ומשטחי חנית מיכליות דלק בעת פריקתו ייבנו בשיפועים המובילים את התשמיפים 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 כיצוע 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 שהאשר ע"י נותן האישור.
5. לטיפול בשפכים הסנסריים 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 חלחול לאדמה לצורך פינוי ע"י ביוכימ.
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- בסון לפי מפרט המשרד לאיכות הסביבה.
  - 2- ממברנה לפי מפרט 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 מבסון 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 ניסור (פיזומטרים) בכל אחד מתאי המיכול המשני.
6. נקודות הניסור יותקנו בחלק הנמוך ביותר של המיכול המשני. (ראה נספח ד').
6. מגופי מיכלי הדלק יהיו נתונים בשוחה אטומה מבסון 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 אידילוק מפתחי מילוי מיכלי הדלק ומניעת פליטת 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:

1. 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 ומ"ק.

ח. שרותי התחנה (בתי שמוש):

1. 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 ומסופחת 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, נפח נומינלי של מיכל הדלק, הסימן יהיה קריא וברור.

יא. הוצאת היתר בניה בתנאי אישור המשרד לאיכות הסביבה




חתימות:

בעלי הקרקע: ארנון סלומון ת.ו. 57066912, רח' הלכונה פרדס חנה 37000  
טל. פקס, 06-6270083

יוזמי התכנית: סונול ישראל בע"מ רח' הגביש, ת.ד. 8401 את קרית ספיר, נתניה דרום.  
טל. 09-8637777, פקס. 09-8854944

אבירם-סלע א  
רח' רד"ק 16, חיפה  
טל. 04-8522049



עורכי התכנית: אבירם סלע אדריכלים, רח' רד"ק 16 חיפה 35024  
טל. 04-8522049, פקס. 04-8522156