

הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0327429

תחנת תדלוק על דרך 891-חורפיש



מינהל התכנון - מחוז צפון

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישור תכנית מס' 258-0327429
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 05/11/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2000363841/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תחנת תדלוק ושירות מצפון לדרך 891 בתחום שיפוט מועצה מקומית חורפיש במערב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תחנת תדלוק על דרך 891-חורפיש

מספר התכנית 258-0327429

1.2 שטח התכנית 12.560 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מעלה נפתלי
קואורדינאטה X	231817
קואורדינאטה Y	769450

1.5.2 תיאור מקום

כניסה מערבית חורפיש צפונית לכביש 891

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חורפיש - חלק מתחום הרשות: חורפיש

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חורפיש			

שכונה כביש כניסה ראשי מערבי חורפיש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19461	מוסדר	חלק	10	74

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	דרכים	3740	8688	התחברות לדרך 891 תכנית כוללת הוראות להקמת תחנת תדלוק.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/ 4. הוראות תכנית תמא/18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/18/4</u>
27/12/2005		1030	5474	מרקם שמור משולב ושמורות טבע לפי תשריט הנחיות סביבתיות בתחום רגישות נופית סביבתית גבוהה.	כפיפות	<u>תמא/35</u>
30/07/2007		3711	5696	ביעוד שטח חקלאי / נוף כפרי פתוח לפי תשריו הנחיות סביבתיות ? שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר.	כפיפות	<u>תממ/2/9</u>



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שאדי אבוריש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שאדי אבוריש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ותחבורה	15: 35 10/07/2024	שאדי אבוריש	10/07/2024	1	1: 500	רקע	בינוי ופיתוח
לא		22: 21 10/07/2024	שאדי אבוריש	10/07/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח התנועה מחייב לעניין כניסות/יציאות אל/מ תחנת התדלוק ואיסור כניסה של כלי רכב חקלאיים מדרך מס' 891.	16: 38 10/07/2024	איהאב פהום	10/07/2024	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא	מסמך הידרולוגי-סביבתי	12: 10 24/12/2018	הדס שרית	02/02/2015	30		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רג'א עאמר (1)			חורפיש			050-8228780		rshrashamer10@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 481.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רג'א עאמר			חורפיש	(1)		050-8228780		rshrashamer10@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 481.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאדי אבוריש	49840	א.ש.ס. ייעוץ בתכנון בינוי ערים בע"מ	ירכא	ירכא		04-6117117	04-6117118	eng.sh1976@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	איהאב פהום	38775	ח. פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ	חיפה	(1)		04-8513050	04-8513054	fahoum@kfa.houm.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועצת סביבה	יועץ	הדס שרית		אל.די.די. טכנולוגיות מתקדמות בע"מ	פתח תקוה	(2)		03-9265979	03-9265984	eranb@lddtech.com
מודד מוסמך	מודד	גודת דאהר	838	ג.דאהר מדידות והנדסה בע"מ	ירכא	(3)		04-9966853	04-9966853	eng@g-deher.com

(1) כתובת : חיפה רחוב הבנקים 14.ת.ד 33717.

(2) כתובת : ת.ד . 3340.

(3) כתובת : כפר ירכא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת תחנת תדלוק דרגה "א" ושרותי דרך על כביש אזורי מס' 891 חורפש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד משטח ללא יעוד מפורט לשטח שרותי דרך מדרגה א' ע"פ תמ"א 18 שינוי 4 לרבות קביעת אזור מגבלות בניה כמסומן בתשריט ("אזור השפעה").
- קביעת התכליות המותרות.
- קביעת זכויות והוראות בניה.
- קביעת הנחיות לפיתוח נופי וקביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הוראות למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	101
שטח ציבורי פתוח	104, 103
שטח פרטי פתוח	102
דרך מאושרת	202
דרך מוצעת	201
תחנת תדלוק	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	קרקע חקלאית	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	102
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	104
בלוק עץ/עצים להעתקה	תחנת תדלוק	301
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	104
בלוק עץ/עצים לכריתה	תחנת תדלוק	301
תחום השפעה	דרך מאושרת	202
תחום השפעה	דרך מוצעת	201
תחום השפעה	קרקע חקלאית	101
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	102
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	104, 103
תחום השפעה	תחנת תדלוק	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,526	20.11
שטח ללא ייעוד בתכנית מפורטת	10,034	79.89
סה"כ	12,560	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,526.12	20.11
דרך מוצעת	292.02	2.33
קרקע חקלאית	5,886.88	46.87
שטח פרטי פתוח	1,539.02	12.25
שטח ציבורי פתוח	287.56	2.29
תחנת תדלוק	2,028.27	16.15
סה"כ	12,559.89	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	ישמש לשטחים פתוחים לחקלאות ללא כל בניה .
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : תחום השפעה בתחום השטח וברדיוס 40 מטר בין צינורות האוורור של מכלים התת קרקעיים, אי עמדות התדלוק ונקודת המילוי של מכלי הדלק יחולו מגבלות בניה לפי הוראות תמ"א 18/4 שינוי מס' 1 סעיף 9 .
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות. תותר העברת תשתיות.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	מיועד לאזור פיתוח נופי - הקמת טרסות, מסלעות, קירות תומכים, גינון, נטיעת עצים. יותר מבני תשתית כגון בריכות מים, חדר טרפו וכד' תותר העברת תשתיות.
4.3.2	הוראות
א	פיתוח ונוף - יותר שילוב מבני תשתית כבריכות מים, חדר טרפו וכד', בתנאי שישולב נופית בסביבתו. - גובה הקירות לא יעלה על 5 מ', והם יחופו באבן מקומית. בין קיר לקיר יש ליצור ערוגה תוך שמירת מרחק בין הקירות המאפשר נטיעות וגינון.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	כהגדרת דרך בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית , ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים-ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
4.4.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בתחום דרך 891 חלות הוראות תמ"א 1. לא תותר כל עבודה בתחום הדרך הארצית ללא תאום עם חב' נתיבי ישראל.
4.5	דרך מוצעת

4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	כהגדרת דרך בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים-ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
4.5.2	הוראות
4.6	תחנת תדלוק
4.6.1	שימושים
	תחנת תדלוק מדרגה א' שבה ארבע עמדות תדלוק לכל היותר. תותר הספקת כל סוגי הדלקים למעט גפ"ם לכל סוגי הרכב ללא הגבלת משקל, בנוסף לתחנת התדלוק מותרים השימושים: מסעדה, בית קפה, או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הדרושים ישירות לתפעול התחנה לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד, תחנת השנאה. כל שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו בתכנית זו יהווה סטייה ניכרת.
4.6.2	הוראות
א	סביבה ונוף נטיעות יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים שיבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות						
קדמי (4)	אחורי 3	צידני- שמאלי 3	צידני- ימני 3	מעל הכניסה הקובעת 1	3.5 (3)	21	80 (2)	מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי 80	שרות (1)	2000	301	תחנת תדלוק

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר גגון מעל משטח התדלוק בשטח עד 300 מ"ר בגובה 7 מטר.
- (2) ניתן להקים תחנת השנאה בשטח של עד 40 מ"ר.
- (3) גובה שילוט מעל הגג לא יעלה על 5 מטר יחד עם גובה מבנה.
- (4) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- הליך הרישוי יכלול הצגת פתרונות למניעת סכנת מי תהום, זיהום קרקע ומים, מטרדים ומפגעים תברואתיים וסביבתיים, והכול תוך היוועצות עם משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ורשות המים.
 - הכנת נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
 - היתר לתחנת התדלוק יכלול גם את השטח ביעוד שפ"פ וכל עבודות הפיתוח הנדרשות והמוצעות בו.

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:
 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.
 ביוב:
 תנאי בהליך הרישוי, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך, והכוללת פתרון קצה תקני לביוב.
 ניקוז:
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור רשות הניקוז האזורית.
 - נגר עילי מגגות יופנה למערכת הניקוז האזורית.
 - נגר עילי ממשטחי תפעול ינוקז לעבר מתקני קדם טיפול לפני חיבורים למערכת הביוב באישור ותיאום עם רשויות איכות הסביבה.
 - נגר עילי לא ינוקז בזרימה חופשית לעבר משטחי התפעול ו/או משטחים אחרים בעסק אלא ישירות למערכת הניקוז האזורית ו/או לשטחי החדירה וחלחול ייעודיים.

6.3

חשמל

מיקום סופי של תחנות השנאה בתחנת התדלוק, ייקבע בהליך הרישוי

6.4

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-15 שנים מיום