



מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי - גבעות אלונים,  
תכנית מס' ג/ 4880 .

תחנת דלק - אעבלק.

1. תחום שיפוט : עריית שפרעם.

2. שם התכנית/תחולה : תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 4880 ותחול על שטח מותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף והקרוי להלן התשריט המהווה חלק בלתי נפרד ממנה .

3. מסמכי התכנית : -

- 3.1 . הוראות התכנית ( תקנון ) כוללת -1- דפיה מחייבים.
  - 3.2 . תרשים סביבה בק.מ. 1:10000 / 1:50000 מחייבים.
  - 3.3 . תשריט מצב קיים/מוצע בק.מ. 1:1250 מחייבים.
  - 3.4 . \* - נספח בינוי/ סדרי תנועה בק.מ. 1:500, 1:250 מחייבים.
- כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
\* - נספח הבינוי הנ"ל אינו מחייבת בקונטור המבנה .

4. שטח התכנית : 1.600 דונם. נמדד באופן גרפי.

5. מס' גושים ולחלקות:

גר'ש. מס' 10267 : 23 (חלק).

6. יחס לתכנית אחרות : תכנית זו מתייחסת לתכנית מתאר ארצית לדרכים מס' ת/מ/א/3 על שינוייה.  
- תכנית זו תואמת הוראות ת/מ/א/ 18 שינוי מס' 2 נוסח התשנ"ו 1996.  
- עם אישור תכנית זו תהיה הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח .

7. מטרת התכנית :

- 7.1. שינוי יעוד משטח חקלאי לתחנת תדלוק דרגה ב עפ"י תמ"א 18 שינוי מס' 2 נוסח התשנ"ו 1996. (ללא מתקנים ומבנים לשרותי רכב).
- 7.2. קביעת הודאות שמירת איכות הסביבה.
- 7.3. הבטחת שרות נאות לצרכנים של תחנת תדלוק.
- 7.4. למנוע מפגעים תחבורתיים, בטיחותיים וסביבתיים לרבות, זיהום מי - תהום, עקב הקמתה והפעלתה של תחנת תדלוק.
- 7.5. הקמת בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה ששטחם הכולל אינו עולה על 120.0 מ"ר.
- 7.6. שמירה על מקורות מי שתיה ומשאבי מי תהום.

8. בעלות : פרטית . ורשות מקומית .

9. יוזמי התכנית : - מר מזהר סעיד עווד. ת.ז. 3548067.

טל : 04/9945067-8 .

- מר עאטף חאג . ת.ז. 2012396 .

טל : 050517956 , פקס: 04/9865779 .

אעבלין - מיקוד 30012 .

10. עורך התכנית : אברהים דויירי - אדריכל .

טל : 06/6576387 , פקס, 06/6461896 .

ת.ד. 10737 , נצרת 16410 .

11. רשימת התכליות : להל"ן השימושים המותרים בתחום התכנית.

תחנת תדלוק דרגה ב' מכח הוראות תמ"א 18 שינוי מס' 2 .

11.1. - בשטח תכנית זו מותר להקים תחנת תדלוק דרגה ב מותר לספק בה זלק לרכב יהיה משקלו אשר יהיא.

11.2. - מותר להקים ולהפעיל בה בית אוכל , חנות משרדים , ומחסני לשרות התחנה ששטחם הכולל אינו עולה על 120.0 מ"ר.

12. מיקום השטח ותאורו :

- השטח הינו קיים על כביש המוביל לשוב אעבלק וגוש שגב.
- הטופוגרפיה בשטח הינה נוחה.
- אין לשטח פוטנציאל חקלאי ואינו מנוצל בגדול חקלאי .
- עובר בשטח ( חלקה מס' 23 ) תוואי דרך מ.ע.צ המחבר בין צומת אבליס לשוב אעבלק וחיבור לקטע כביש חדש לגוש שגב.  
עפ"י תכנית מס' ג/ 8174 , ג/ 9811 בהליכי מתן תוקף.

13. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון ותבניה  
 וחישוב שטחים ואזורי בניה ובהתרים תשנ"ג 1992.

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח מקסימלי						מרווחי בניה מ.א.			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם אזור ושמוש עקרי	
													13
		מס' קומ'	סכ"ה	כסוי קרקע	שטחי שרות	שמוש עיקרי כולל גגון	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קרמי	אחורי	צדדי		
7.0 מ' ***	1 קומה	30 %	30 %	-----	30 % -.-	-----	30 %	5 או לפי תשרי'	5	5	5	1600	מבנה שרות ותחנת תדלוק

\*- אחוזי הבניה הכולל גגון מעל המשאבות.

- \*\* - למעט אלמנט אנכי בחד שלא יגבה מ - 20 מ'. הגובה ימדד ממפלס הכניסה .

14. טבלת שטחים במ"ר ובאחוזים / מצב קיים מצב מוצע.

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
באחוזים	השטח במ"ר	באחוזים	השטח במ"ר	
---	---	100 %	1600	אזור חקלאי.
100 %	1600	---	---	מבנה שירות/תחנת תדלוק
100 %	1600	100 %	1600	סכ"ה.

15. הסימונים בתשריט, הגדרות :

ה סי מ ון פ י ר ש ו :

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| גבול התכנית .                        | קו כחול עבה רצוף.                              |
| גבול תכנ' קיימות ג/ 8174 , ג/ 9811 . | קו כחול מרוסק.                                 |
| שטח לתחנת תדלוק ושירותי דרך .        | שטח בצבע אפור מותחם בסגול.                     |
| שטח חלקאי .                          | שטח עם פסים אלכסוניים בצבע ירוק על רקע התכנית. |
| דרך קיימת / מאושדת .                 | שטח צבוע חום.                                  |
| גבול ומספר חלקה רשומה .              | קו ומספר בתוך עיגול בצבע ירוק.                 |
| גבול גוש .                           | קו שחור ועליו שפיצים למעלה ולמטה.              |
| גבול ומספר מגרש .                    | קו ומספר בתוך אלפסה בשחור.                     |
| גבול תת-חלקה / מגרש .                | קו ומספר בתוך עיגול בצבע שחור.                 |
| גבול ישוב .                          | קו עווה מקוטע בשחור.                           |
| מספר דרך .                           | מספרים בעיגול המסומן על דרך :                  |
| מרווחים קדמיים מינימליים .           | ספרה ברבע העליון של העיגול .                   |
| רוחב דרך .                           | ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול .                |
|                                      | ספרה ברבע התחתון של העיגול .                   |

16. שטח דרכים :

- 16.1 שטחים אלו יבוצעו יתוחזקו ויוטופלו ע"י היוזם עפ"י תכנית פיתוח ועיצוב נופי של אדריכל נוף רשוי.
- 16.2 פיתוח הגגון : מדרכות יהיו לפי יעוץ אדריכל נוף רשוי.
- 16.3 פיתוח דרכים : פיתוח דרכים יכלול ריצוף מדרכות, חניה, תאורה, ריהוט רחוב מערכת שילוט להכוונה ומרכיבים נוספים לפי דרישת הועדה המקומית.
17. הפקעות : שטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 וירשמו בהתאם לסעיף 26 א' לחוק התכנון והבניה.

18. היטל השבחה : היטל השבחה יגבה כמוגדר בחוק .

---

19. אשפה : בתחומי התכנית יותקן ע"י בעלי /ואו חוכר הקרקע ועל חשבונו  
מיתקני אשפה בגודל ובצורה אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.

---

20. חניה : על בעלי הקרקע לפתור בעיות החניה בתחום המגרש ובהתאם לתקן  
החניה שנקבע בחוק התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983"  
או כל תקנה שתחליף הוראה זו ולפי נספח חניה גלווה חתום ע"י מהנדס תנועה.

21. מ'קלטים : לפי חוק התכנון והבניה ובאישור הרשות המוסמכת .

---

22. חשמל :

---

22.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל .

(א) לא ינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי  
חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה :

מקו אנכי משוך אל הקרקע מן התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל  
לבין החלק הבולט /או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך - 2 מ'.

ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'.

בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 8 מ'.

בקו מתח גבוה עד 150 ק"ו - 10 מ'.

(ב) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ'  
מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים הללו אלא רק לאחר תאום  
ואישור חברת חשמל .

(ג) לא תורשה הקמת קוים חדשים להשנאה חשמלית אלא אם יהיו תת-קרקעיים .

23. התקנת פרסומות : עפ"י חוק התכנון והבניה.

---

24. עבודות פיתוח : על בעלי הקרקע לבצע בתאום ובאישור מהנדס הוועדה את  
עבודות הפיתוח בתחום המגרש כלהל"ן :

---

(א) פיתוח המגרש כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה ונטיעות מילוי/חפידה וכ'.  
(ב) גידור השטח יהיה על פי תכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית .

25. ניקוז מי גשמים: לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם  
לתכנית ניקוז מאושרת ע"י הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז,  
השרות ההידרולוגי למניעת זיהום מים.

---

26. אספקת מים : תיעשה מרשת המים של מקורות באשור הוועדה המקומית .  
ביצוע קוי אספקת המים בתוך המגרשים יבוצעו על חשבון  
בעלי הקרקע (היוזמים).

---

27. ביוב :

---

רשוי ותכניות .

---

טרם הוצאת היתרי בניה תוגש לאישור משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביב  
תכנית ביוב בתחום תכנית זו. גמר ביצוע מערכת הביוב הינה תנאי למתן היתרים  
בשטח התכנית. תכנית ביוב שתציג את חיבור המבנה המוצע למערכת ביוב מקומית או  
מרכזית מאושרת ע"י מהנדס הוועדה הינה תנאי למתן היתר. מערכת הביוב בתחומי התכנית  
תבוצע על חשבון בעלי הקרקע .  
לא תנתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס הוועדה שהביוב בוצע  
לשביעת רצונו.

28. הידרנטים : בתחום התכנית יותקן ע"י בעל הקרקע ועל השבונו מערכת הידרנטים לכיבוי אש בגודל ובצורה אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה .

29. עתיקות : התכנית הנ"ל כפופה לחוק העתיקות .

30 . חזות :

30.1. אחסנת חוץ וחצרות יוסתרו ע"י גדרות וצמחיה או קירות אטומים כך שלא ייראו לעין אדם .

בתכנית המגרש שתוגש בגוף הבקשה להיתר בניה בק.מ. 1:250 על רקע תכנית מדידה מעדכנת, שנעשתה לפני לא יותר משישה חדשים, ושתוכן ע"י מחדד מוסמך, יסומנו שטחי גיבון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, דרכים, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור, לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית .

30.2. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו אבן מסוטיטת, אבן נסורה, קרמיקה גרנוליט שיש או חומר איכותי אחר, באישור מהנדס הועדה המקומית. לא ירשה שימוש מפח, אסבסט וכל בקירות המבנים .



31. הנחיות סביבתיות / תנאים למתן היתר בניה :

א. כללי : תכנית בקשה להיתר בניה תותאם לחלוטין להנחיות תמ"א 18 תיקון 2  
והנחיות המשרד לאיכות הסביבה .

ב. מניעת זיהום ומטרדים :

1. היתר בניה ינתן בתנאי קבלת אישור הממונה על מניעת זיהום שכבות הקרקע ומקורות המים, האשור יתייחס למכלול התחנה (מיכלים, צנרת, משטחים, וכיו"ב).

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

3. בתחנה ימצא מתקן לקליטת אדים למניעת נידוף דלק לאוויר בזמן מילוי מיכלים.

4. תכנון אקוסטי: על הזים לנקות באמצעים מתאמים ולפי החוק, במידה והפעילות המתוכננת עלולה לגרום רעש בלתי סביר כהגדרות החוק התש"ו 1990 .

5. על הזים העמדת מתקני אצירה / אשפה המתקנים יכללו מיכלים נפרדים לסוגי הפסולת השונים, כמובן כלי פסולת אטומים לאסוף חומרים מזהמים ומצוקים אשר יועברו מהמקום למקומות מאושרים ע"י הרשויות הנוגעות בדבר .

6. בקשה להיתר בניה תעונה אישור המשרד לאיכות הסביבה.

7. בקשה להיתר בניה תלווה תכנית בינוי שתציג חזית קדמית וצדדית למבנה , הגידור וכל המתקנים האחרים בתוהום המגרש ביהס לחזית מכיווני כביש ראשי לרבות כביש מס' 781 .

32. סימון : פתחי מיכלי הדלק התת-קרקעיים יהיו מסומנים בצורה בולטת.

הסימון יעשה בצבע בולט על רקע הסביבה .

- ע"ג פתחי מיכלי הדלק ופתחי מילוי המיכלים ירשמו :
- סוג הדלק המאוחסן .
- נפח מיכל הדלק .
- הסימון יהיה קרואי וברור .

33. דרישות ותנאי הגנה על מקורות מי שתיה ומשאבי מי התהום :

---

א. מיכלי דלק תת-קרקעי ימוקמו בתוך מעצרה אטומה ועמידה לדלקים זאת בנוסף לכך מיכלי דלק יהיו בעלי דופן כפולה מדגם מאושר ע"י נציבות המים והמשרד לאיכות הסביבה. נפח המעצרה יהיה לפחות שווה ל 110% מנפח מיכל הדלק בתחנה.

ב. בתחום התחנה לא יכללו סיכה /או כל סוג של פעילות מזהמת.

ג. בעל העסק יתקין נקודות ניטור (פיזומטרים) בכל אחד מתאי המיכל המישני. נקודות הניטור יתקנו בחלק הנמוך ביותר של המיכל המישני. גופי מיכלי הדלק יהיו נתונים בשוחה אטומה מבטון ובעלת ציפוי עמיד בפני פחמימונים בו יאסף דלק במקרה של גלישה.

ד. בעל העסק יתקין מערכת סיניטרית המתחברת למערכת ביוב ציבורית. כמוכן מי ניקה מטופלים יחוברו למערכת ביוב מרכזית.

33/1. תנאי להוצאת היתר בניה:

---

לפני הוצאת היתר בניה הגשת תכנית ביצוע ( סלילה, ניקוז, סימון, תמרור ושילוט). באישור מע"צ. ובהתאם להנחיותיה.

34. חתימות :

[Handwritten Signature]

היוזמים בעלי השטח :

225014

עורך התכנית :

דו"רי ב. אברהמים  
ארכיטקט ובניי ערים - אחידל טף  
ר.מ. 38095 קבלן מין רשום 14291  
☐ 05-6576387 ☐

עיריית שפרעם.

הועדה המקומית - גבעות אלונים.

תאריך: 17.01.96

עדכון: 2.06.99

למתן תוקף

להפקדה

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

אישור תכנית מס. 4880

הודעה המחויבת לתכנון לבניה החליטה  
ביום 19.4.49 לאשר את התכנית.

יו"ר תופיה מחוזית

מנהל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 4880  
פורסמה בילקוט השרסומים מס. \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תוכנית מס. 4880  
פורסמה בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
ובעיהון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_