

5/7/96

הגש  
6.9.99

הגש-106

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי

עפולה

תכנית ג/ 9182 "אלון" - מבואות עפולה  
תחנת תידלוק ושרותי דרך

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

אישור תכנית מס. ז/ 9182

הודעה המחויבת לתכנון לבניה החליטה  
ביום 8.7.99 לאשר את התכנית.

*[Signatures]*

הודעה על אישור תכנית מס. ז/ 9182

פורסמה בלשון הפרסומים מס. 4825

מיום 22.11.99

1431

פברואר 1996

עודכן ינואר 1999

עודכן לתוקף 1999

הודעה על אישור תכנית מס. ז/ 9182

פורסמה בפיתוח ביום \_\_\_\_\_

בפיתוח ביום \_\_\_\_\_

ובעיתון מקומי ביום \_\_\_\_\_

1. כללי
- 1.1 שם וחלות  
תכנית זו תקרא "ג/9182 אלון - מבואות עפולה" תחנת תידלוק ושרותי דרך.  
תכנית זו תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
- 1.2 מסמכי התכנית  
תקנון הכולל 10 עמודים, בהם הוראות בנושא איכות הסביבה, תשריט בקנ"מ 1:1250, תשריט בנוי בקנ"מ 1:500 עקרוני שאינו מחייב ו- נספח תנועה ובינוי המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.
- 1.3 גבול התכנית  
כמותחם בקו כחול בתשריט.
- 1.4 תחום שיפוט מוניציפלי  
עיריית עפולה.
- 1.5 גוש וחלקה  
גוש 16672 חלקי חלקות 5, 6, 7.
- 1.6 תאור מיקום  
מיקום התחנה: נשען על כביש מס' (65 כביש הסרגל) במבואות עפולה מצידו המערבי.
- 1.7 יחס לתכניות אחרות  
התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר עפולה ג/ 302 המופקדת ובכל מקרה גוברות הוראותיה על הוראות כל תכנית אחרת החלה על השטח.
- 1.8 שטח התכנית  
כ- 8.33 דונם (מחושב גרפית).
- 1.9 יוזם התכנית  
אלון חברת הדלק לישראל בע"מ, חוצות שפיים, קיבוץ שפיים  
טל': 09-9514141, פקס: 09-9514353.

1.10 עורך התכנית

אדריכל ערן מבל, הבונים 19 קרית טבעון. טל': 04-9835146 פקס: 04-9833704.

1.11 יועץ תנועה

ת.ד.ם, רח' האתגר, 1 טירת הכרמל. פארק תעשיות כרמל. טל. 04-8577566  
פקס. 04-8577567

1.12 בעל הקרקע

יואל צפריר, מושב מרחביה, טל: 06-6592959.

1.13 מטרת התכנית

שנוי יעוד מאזור חקלאי לתחנת תדלוק ושרותי דרך.

2. פרוש ומונחים

בתכנית הזאת פרוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970 כל פירוק של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתכנית זו.

2.1 החוק:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.

2.2 הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עפולה.

2.3 אזור:

שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם.  
בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופי השמוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

2.4 נספח תנועה ובנוי:

מבוסס על תכנית מפורטת זו והכולל העמדה עקרונית של המבנים, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית, סימון שטחי החניה, מתקנים הנדסיים וכללים לפיתוחו של השטח על רקע מפת מדידה מעודכנת.

2.5 מהנדס:

מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

3. באור סימני התשריט

קו כחול	גבול התכנית
שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק	אזור חקלאי
שטח צבוע חום	דרך קיימת/מאושרת
שטח צבוע אפור מותחם בתכלת	אזור לתחנת תדלוק ושרותי דרך
מספר ברביע העליון של עגול בדרך	מס' דרך
מספר ברביע הצדדי של עגול בדרך	קו בנין
מספר ברביע תחתון של עגול בדרך	רוחב הדרך
קו ועגול עם מספר ירוק	גבול ומספר חלקה רשומה
קו ועגול עם מספר בשחור	גבול ומספר חלקה מוצעת
קו ועגול מקווקוים בירוק	גבול ומס' חלקה רשומה לביטול
פסים באדום על רקע התשריט	אזור זכות מעבר לרכב חקלאי

4. ייעודי הקרקע והתכליות:

4.1 טבלת שטחים:

יעוד/אזור	שטח קיים בדונם	%	שטח מוצע בדונם	%
אזור חקלאי	5.5	66.0		
תחנת תדלוק ושרותי דרך			5.5	66.0
דרך קיימת	2.83	34.0	2.83	34.0
סה"כ	8.33	100	8.33	100

**רשימת תכליות מותרות**

4.2

**תחנת תדלוק ושרותי דרך**

תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' לפי תמ"א 18 (נוסח 1996): משרדי תחנה, מזנון מסעדה, חנות ושרותים ציבוריים. מתקנים ומבנים לשרותי רכב על פי המפורט בתמ"א 18, לגבי תחנת תדלוק מדרגה ב'.

**זכות מעבר לרכב חקלאי**

בתוך שטח התכנית במקום המסומן בתשריט תשמר זכות מעבר בתחנת התדלוק מצד אחד לצד שני, לרכב חקלאי.

**כללי**

קוי המתאר של המבנים והמתקנים המוצגים בנספח הבינוי הינם עקרוניים בלבד ואינם מחייבים לצורך הגשת בקשה להיתר בניה ובתנאי שלא יגדלו שטחי הבניה וישמרו הוראות קווי הבנין והגבהים עפ"י התקנון.

**טבלת אזורים והוראות בניה**

4.3

קוי בנין במטרים **					מתחת מפלס הכניסה	שטחי בניה מעל מפלס הכניסה במ"ר*			גודל מגרש	אזור
	אחורי	צדדי	קדמי מציר הדרך	קומות		גובה במטרים	סה"כ	תכסית		
5	5	25	2	8	-	620 מ"ר	620 מ"ר	120 מ"ר מ"ר מבנה התחנה 500 מ"ר גגונים	5.5	תחנת תדלוק ושרותי דרך

\* ניתן לבנות גם מתחת למפלס הכניסה ובלבד שלא תהיה חריגה מסך אחוזי הבניה המותרים.  
שטח מבנה התחנה למשרדים ומסעדה לא יעלה על 120 מ"ר, עפ"י שינוי מס' 2 לתמ"א 18.

\*\* תותר בליטת קרוי מעל משאבות הדלק עד למרחק 1 מ' מגבול הדרך, מכלים תת קרקעיים ומתקני דלק יהיו כפופים לחוק רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז 1976, ק.ת. 3602.

\*\*\* שטח גגוני משאבות התידלוק נחשב כשטח עיקרי במנין אחוזי הבניה.

5. שונות:

5.1 היתרי בניה:

הוצאות היתרי בניה בשטח התכנית תותנה באישור תכנית בינוי ונספח נופי בועדה המקומית.

תכנית הבינוי תהיה תואמת תכנית זו ותכלול:

העמדת בנינים קיימים ומוצעים, מידותיהם ושימושם, גישות אל הבנינים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באיזורים וביניהם, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ושטחים המיועדים להשאר כטבעם, מתקנים הנדסיים, מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוח כל איזור על רקע מפה מצבית שתעשה על ידי מודד מוסמך.

הנספח הנופי שיכלול את תחום הקו הכחול של התכנית ויתאם לה יכלול התייחסות לנושאים הבאים:

מאפייני תיחום השימושים השונים: אבן שפה, גדר, גינון וכו'.  
טיפול נופי באזורי החניה - איתור נקודות צמחיה.  
מיקום אמצעי אחסון פסולת ואופן הצנעתם.

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית תנועה כוללת סימון ותמרור על ידי מע"צ ומשרד התחבורה, וכן אישור תכנית גיאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה וכו') על ידי מע"צ.

תנאי למתן היתר תפעול (טופס 4) יהיה ביצוע בפועל של התכנית הנ"ל, בפקוח מע"צ.

5.2 קוי חשמל:

1. 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 על תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך על תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה

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

2. 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 לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

5.3 שרותים מוניציפליים:

- א. כל בנין יהיה מחובר למערכת הביוב. סילוק השפכים למתקן ביוב יהיה בצינורות תת - קרקעיים.
- תכנית ביוב ובה פרוט אופן סילוק השפכים וסוג מתקן הביוב יהיו באישור משרד הבריאות.
- ב. פרוט אופן ניקוז השטח ייעשה באישור הועדה המקומית ורשות הניקוז.
- ג. אספקת המים תהיה ע"י מפעל המים המקומי ובאישור משרד הבריאות.
- ד. אספקת חשמל תהיה באמצעות חיבור לרשת של חברת החשמל לישראל.

5.4 היטל השבחה:  
יוטל ויגבה כחוק.

5.5 חניה:

תתוכנן בתחומי התכנית בהתאם לתקנון התכנון והבניה (התקנה מקומות חניה) 1983. או עפ"י תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.

5.6 הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי הציבור יופקעו עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

5.7 שיפוי

היזם ו/או הקבלן ו/או בעל הזכויות בנכס יהיו אחראים כלפי מע"צ ו/או מדינת ישראל ו/או כלפי כל צד ג' כלשהו לשפותם מיד על כל נזק שיגרם בקשר עם פעולות המבקשים ו/או מחדליהם ו/או בקשר לכל תביעה שתוגש נגדם ו/או נגד מדינת ישראל באם תוגש שעילתה נזק לאדם ו/או לרכוש כתוצאה מפעולות המבקשים ו/או היזם ו/או הקבלן מטעמם, ו/או כתוצאה מפעולותיהם ו/או מחדלים של המבקשים ו/או של היזם ו/או של הקבלן בקשר לבניה ולסלילה לרבות כל תביעה בגין פגמים ו/או לכל נזק שיגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם ו/או לפיצויים שיוטלו כתוצאה מהבניה לרבות ליקויים בעבודות או בחומרי הבניה, אשר תוגש כנגד המבקשים ו/או כנגד הקבלן ו/או כנגד היזם ו/או כנגד מדינת ישראל.

נוסח השיפוי יקבע בהסכם שיערך בין מע"צ לבין הנ"ל וחתימתו תהווה תנאי מוקדם להסכמת מע"צ.

5.8 נגישות אל תחנת הדלק:

- א. הכניסה והיציאה אל תחנת התדלוק תעשה עפ"י נספח התנועה.
- ב. בעורף שטח התכנית תבנה גדר שתשמש מחסום פיזי בין שטח התחנה לבין שימוש הקרקע שאינם כלולים בתכנית וגובלים בה.
- ג. תותר זכות מעבר לרכב חקלאי (כמסומן בתשריט).

**6. בנושא איכות הסביבה**

**1. שמושים מותרים**

בתחום התוכניות יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

**מפגע סביבתי**

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

**2. הוראות כלליות:**

2.1 תכנית הבינוי תותאם לחלוטין להנחיות תמ"א (18 כולל הנחיות לקיום טווח מיזערי ממגורים ומוסדות ציבור), ישמר מרחק של לא פחות מ-36 מטר מאי המשאבות הראשון, לגבול חלקה 4. כל שימוש וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

**2.1.1 ניקוז ותיעול**

השתלבות מערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. תוכנית הניקוז והתיעול תובא לאישור רשות הניקוז.

**2.1.2 שפכים**

- א. תותקן מערכת ביוב לאיסוף וסילוק השפכים הסניטריים מתחום התחנה. אם אין מערכת ביוב ציבוריות יש להפעיל שירותים כימיים או פתרון אחר מוסכם על המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ב. 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.
- ג. ביוב מסעדה מפריד שומן.



### 2.1.3 פסולת

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.  
המתקנים לעצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך מוסדר ובהתאם כל דין.  
פסולת רעילה - תסולק על ידי המפעל ועל חשבונו לאתר לפסולת רעילה ברמת חובב.

### 2.1.4 מניעת זיהום הסביבה בדלק ושמיים

- א. היתר בניה ינתן בתנאי אישור הממונה על מניעת זיהום ממקורות מים ע"י דלקים בנציבות המים. האישור יתייחס למכלול התחנה (מיכלים, משטחים, וכיוב').
- ב. בינוי התחנה כך שיבטיח אפשרות קיום תקנות רשוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ו 1976 בהתאם.
- ג. בתחנה ימצא מתקן לקליטת אדים למניעת נידוף דלק לאויר בזמן מילוי המיכלים.
- ד. יותקנו כל האמצעים הנדרשים לאיסוף שמיים.

### 2.1.5 חומרים רעילים ומסוכנים

האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

### 2.1.6 רעש

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

### 2.1.7 איכות אויר

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא.

### 2.1.8 חזות הנוף

התיחסות נופית למראה התחנה ומתקניה, מבחינת השתלבותה בנוף במבט מרחוק וליצירת סביבה איכותית למשתמש בתחנה תובטח באמצעות הגשת נספח נופי כפי שמפורט בסעיף 5.1 בתקנון.

**3. פיתוח השטח - תוכנית כוללת**

- 3.1 טרם הוצאת היתרי בניה, תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית לבינוי ופיתוח השטח על רקע טופוגרפי בנושאים הבאים:
- א. תיאור המבנים ומידותיהם, דרכי גישה, שטחי חניה, שטחי פריקה וטעינה ומתקנים נלווים.
- ב. מערכות התשתית: מים, ניקוז, ביוב, טיפול בפסולת, אנרגיה ותקשורת, הכל בהתאם להוראות - איכות הסביבה.
- ג. פילוס השטח, עבודות עפר וקירות תומכים, אופי הבינוי ושילובו בנוף והטופוגרפיה.
- ד. חזות ועיצוב ארכיטקטוני: דגמים מוצעים של חומרי בניה וגימור, גדירות, שילוט, תאורה, ריהוט ומתקני רחוב, הכל תוך שמירה על נוף האזור והשתלבות בו, כושר עמידות ואפשרויות תפעול ואחזקה.

**4. היתר בניה**

התנאים למניעת מפגעי סביבתיים ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. והוצאת היתר בניה תותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה.

חתימה

תאריך:



בעל הקרקע:

אלון  
חברת הנדסה ופיקוח בישראל בע"מ

המוציא:

ערן מבל  
ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ  
51-226190-0  
רח' חבניש 19 ק. טבעון  
טל. 04-9835146

המתכנן:

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית:

תאריך: פברואר 1996  
עודכן להפקדה: אוגוסט 1998  
לתוקף: אוגוסט 1999