

5

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - בית שאן

"תכנית מספר ג/9617 - שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/4387

"אזור תעשייה בית שאן-תחנת הדלק ושרותי דרך"

מישרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס. 9617	
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה	
ביום 1.12.97 לאשר את התכנית.	
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 9617
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4605
מיום 11.1.98 התמ"ה 1276

ינואר 97

הודעה על אישור תוכנית מס' 9617
פורסמה בעיתון _____ ביום _____
בעיתון _____ ביום _____
ובעיתון מקומי _____ ביום _____

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - בית שאן

"תכנית מספר ג/9617 שינוי לתכנית מפורטת מס ג/4387

"אזור תעשייה בית שאן-תחנת תדלוק ושרותי דרך"

תקנון

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מספר ג/9617 - שינוי לתכנית מפורטת מס ג/4387 "אזור תעשייה בית שאן-תחנת תדלוק ושרותי דרך" תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף. התשריט הוא בק.מ. 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

2. מקום התכנית

מחוז : צפון
נפה : טבריה
מקום : אזור תעשייה בית שאן
גוש : 22889 חלקה 24, 25, 26 (חלקים)
מגרש : 1, 2, 3 בתכנית מפורטת מס' ג/4387.

3. שטח בתכנית:
5965 מ"ר

4. מסמכי התכנית

א. תקנון (הכולל 7 עמודים)
ב. תשריט בקנ"מ 1:500
ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:500

הערה: התקנון והתשריט מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5. בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

6. יוזם התכנית

צ'ירלי לוי, מושב קדמת צבי - רמת הגולן טל: 06-961236

7. עורך התכנית

אדריכל רפי כרמי (רח' ליטנים 8 חיפה, טלפקס 04-8344862)

8. מסות התכנית

א. חלוקה מחדש ושינוי יעוד של השטח כפי שהוגדר ב-ג/4387.
ב. הגדלת אחוזי הבניה המותרים באיזור שירותי דרך עפ"י ג/4387.

9. יחס לתכניות אחרות

א. בכפוף להוראות תמ"א 18.
ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/4387, עם אישור תכנית זו הוראותיה בעדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

10. באור סימני התשריט

פירוש הסימון

הסימון

גבול וזכנית מוצעת	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת/מופקדת	קו כחול מקווקו
שטח לתחנת תדלוק	שטח צבוע אפור תחום אדום
שטח לזעזעיה	שטח צבוע סגול
שטח למסחר	שטח צבוע אפור
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום
קו בנין	קו אדום מרוסק
מספר הדרך	מספר שחור ברבע העליון של העיגול
מרווח בניה מינימלי	מספר אדום ברבע הצדדי של העיגול
רוחב דרך	מספר שחור ברבע התחתון של העיגול
גבול ומספר חלקה קיימת	קו ירוק ומספר תחום בעגול ירוק
גבול חלקה מוצעת ומספרה	קו שחור ומספר תחום בעיגול שחור

11. שימושים ורשימת תכליות

חלקה 11: דרך גישה
חלקה 22: שטח לתחנת תדלוק מטיפוס ג', כפוף להוראות תיקון 2 לתמ"א 18 למשאבות דלק, מיכלי דלק, מחסנים, משרדים, חנות אביזרים, מזנון, שרותי רכב ושרותים תברואתיים לנ"ל.
חלקה 33: שטח למסחר הכולל מסעדה, חנות, מחסנים ושרותים תברואתיים לנ"ל.

חלקה 66: דרך קיימת או מאושרת.

12. הפקעה ורישום

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

13. 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 קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקה הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הסעונה אישור רשויות התכנון.
- ד. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין

14. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

15. הוראות הבניה

הוראות הבניה בשטח התכנית יהיו עפ"י הטבלה המצורפת.

16. היתר בניה

- א. תנאי למתן היתרי בניה בכפוף לתיקון 2 לתמ"א 18.
- ב. ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המחוזית.
- ג. כתנאי לקבלת היתר בניה יוגש נספח תחבורה לועדה המקומית.
- ד. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט מתקני מזוג אויר וקולטי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג על פי תכנית באישור מהנדס העיר.
- ה. לא תותר התקנת מזגני חלון, תנאי לבקשת היתר בניה יהיה תאור מפורט ומחייב של יינקני מזוג אויר מרכזיים או מפוצלים במסתוו על הגג.
- ו. גישה לנכים - בבקשה להיתר יציינו המבקשים את כל הסידורים שנעשו עבור נכים ומוגבלים כנדרש בחוק.

17. יעוד השטחים

א. מצב קיים

מגרש	יעוד השטח	שטח במ"ר	שטח ב - %
1	דרך גישה	615	10.31 %
2	תחנת תדלוק	1950	32.69 %
3	שרותי דרך	1960	32.86 %
6	דרך קיימת/מאושרת	1440	24.14 %
	סה"כ שטח התכנית	5965	100.00 %

ב. מצב מוצע

מגרש	יעוד השטח	שטח במ"ר	שטח ב-%
11	שטח לדרך גישה	600	10.06%
22	שטח לתחנות תדלוק	1950	32.69%
33	שטח למסחר	1975	33.11%
66	דרך קיימת/מאושרת	1440	24.14%
	סה"כ שטח התכנית	5965	100.00%

18. חיבור התחנה לכביש

חיבור תחנת התדלוק לכביש ייעשה בתאום עם מע"ץ.

19. חניה וזכות מעבר

חניה עבור השימושים באתר לשרותי דרך, ועבור אתר המסחר תוסדר בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (הזנקת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983.
תינתן זכות מעבר למגרש 33 דרך הצד המזרחי של מגרש 22 (ממזרח למבנה תחנת התדלוק כמופיע בנספח הבינוי).

20. פיתוח המגרש

על יוזמי התכנית ו/או חוכריה ו/או בעלי הקרקע לבצע אה כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, מסלעות שתילה וכו'.

21. סלילת דרכים

יוזמי התוכנית ו/או חוכריה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בתכנית. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הנקוז למי גשם ושתילה.

22. איטור 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 המפורסמים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.6 מ'

5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

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 לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לקבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי 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 שמן יהיה כדלקמן:
רשת מתח נמוך - 5 מטרים
רשת מתח גבוה 22 ק"ו - 9 מטרים.

ה. שינויים במערכות החשמל שהעתקן ידרוש עקב בצוע התכנית ירוצע על חשבון יוזמי התכנית ובזאום מוקדם עם חברת חשמל.

23. מקלטים

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

24. שרותים

- פתרון סילוק האשפה באישור מהנדס המועצה המקומית.
- נקוז מי גשם בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס המועצה המקומית.
- אספקת המים תעשה בתאום עם המועצה המקומית.
- תכנית הביוב תעשה בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית ולפי דרישת לשכת הבריאות המחוזית.
- הידרנטים יותקנו בשטח התחנה על פי דרישות מכבי-אש.

25. איכות הסביבה

- א. נדרשת הסכמת השרות ההדרולוגי בנושא פוטנציאל זיהום מי תהום ממיכלי דלק תת-קרקעיים.
- ב. לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. בתכנית להיתר תכלול תכנית פיתוח שתכלול את העמדת המבנים. המבנים ותכליתם. חניה תפעולית, נגישות, מקום וסוג הכלים לאצירת פסולת מוצקה, ניקוז, סימון מפריד שומן, סימון מערכת הביוב והתחברות למערכת כללית.
- ד. היתר בניה חייב בחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה.

26. טבלת הוראות בניה שימושים וזכויות בניה

אזור	תכליות	% תכנית בנין קרקע מכסימלי	% בניה שטח עיקרי	בניה שטחי מתחת לקרקע	בניה שטח שרות מעל הקרקע	בניה שטח שרות מתחת לקרקע	גובה בניה מירבי
תחנת תדלוק ושרות דרך	תחנת תדלוק	27%	22% ב 2 קומות	0	5%	0	8.5 מ'
מסחר	מסעדה	10%	9%	0	1%	0	5 מ'

המשך טבלה

קומות	גודל מגרש מינימלי	קווי בנין		
		קדמי	צדדי	אחורי
2	1950	0	0	0
1	1975	5	5	0

הערה:

- א. סה"כ אחוזי הבניה כוללים את שטח הגג מעל איי המשאבות.
- ב. עפ"י תיקון 2 לתמ"א 18 סה"כ שטח מבנה התחנה (לא כולל הגג מעל איי המשאבות) לא יעלה על 120 מ"ר.

חתימות:

רפי כרמי, אדריכל
מס' רשיון: 39676

עורכי התכנית:
אדריכל רפי כרמי

יוזם התכנית:
צירלי לוי

בעלי הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל

7. (חתימה)