

2-3953

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "בקעת בית-הכרם"

תכנית ג/10351

מתחם שרותי תדלוק ומסחר

במג'ד אל כרום

מהווה שינוי לג/5037 / ולג/3700 - מתאר מג'ד-אל-כרום

יוזם התכנית: ע.ע.ש.ע דיאב וד. ילינק.

בעל הקרקע: ע.ע.ש.ע דיאב וד. ילינק מ.מ.י.

עורך התכנית: אדריכל ערן מבל.

יעוץ תנועה: לוי שטרק.

תאריך: אוקטובר 1997

עדכון: דצמבר 1998

להפקדה: יולי 2000

לתוקף פברואר 2001

1. כללי

1. שם וחלות:

התכנית תיקרא ג 10351 - מתחם שרותי תדלוק ומסחר, להלן תוכנית זו.
היא תחול על השטח התחום בכחול בתשריט המצורף (להלן "התשריט").
התשריט ערוך בקני"מ 1:1250.

2. מסמכי התכנית:

- 2.1 תקנון הכולל 11 עמודים, תשריט ערוך בקני"מ 1:1250.
- 2.2 נספח בנוי בקני"מ 1:500 - נספח מחייב לגבי מיקום המבנים והשטחים הפתוחים.
- 2.3 נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:500 - נספח מחייב.

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג 3700 - מתאר מגיד אל כרום ולג/5037 -
(המופקדת) - יעוד שטח למסעדה ושרותי דרך בתחנת תדלוק מגיד אל כרום.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות יגברו הוראות תכנית זו.

4. מיקום

האתר כלוא בין כביש 85 בתוואי הישן לבין כביש 85 בתוואי החדש, וכולל
בתוכו את תחנת התדלוק הקיימת.

תחום שיפוט מוניציפלי - מו"מ מגיד אל כרום.

5. שטח התכנית

שטח תכנית זו הוא כ-25.86 דונם (מדוד גרפית).

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 19040 חלקות 69, 68, חלקי חלקה 67, 70, 73.
גוש 19050 חלקה 112, 108, 29, 27, חלקי חלקה 113, 111, 107, 30, 28, 26, 24.

7. בעלי הקרקע והיוזמים

1. ילניק דב דירות בן גוריון 62 א', ק. ביאליק טל. 04-8710598
יורשי דיאב נאיף:
2. דיאב עבדאלרוף ת.ד. 67, מגיד-אל-כרום, 20190 טל. 04-9581656
3. דיאב עבדאלסלאם ת.ד. 67, מגיד-אל-כרום, 20190 טל. 04-9984438
4. דיאב שהאב ת.ד. 67, מגיד-אל-כרום, 20190 טל. 04-9987349
5. דיאב עיסאם ת.ד. 67, מגיד-אל-כרום, 20190 טל. 04-8520873
6. מנהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה, נצרת עלית טל. 06-6558211
פקס 06-6453273

8. עורך התכנית

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

9. יועץ תנועה לוי שטרק, שד' הנשיא 69, חיפה, טל. 04-8336624, פקס. 04-8336628.

10. מטרת התכנית
1. שינוי יעוד משטח חקלאי למתחם משולב, וביטול תכנית ג/5037 הכלולה בשטח.
 2. הכנת תכנון מפורט למתחם הכולל: מסחר, שרותי תדלוק ושפ"פ.
 3. פתרון נושא תנועה, נגישות וחניה למתחם,
 4. קביעת הנחיות לבנוי המגדירות את נפחי הבניה, פרוט חמרי הגמר, אופי פיתוח השטח.
 5. איחוד וחלוקה מחדש של החלקות הכלולות בשטח התכנון.

11. באור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת/מופקדת	קו כחול מרוסק
שטח לתחנת תדלוק	שטח צבוע אפור מותחם באדום
אזור למסחר	שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר מותחם בירוק כהה
דרך מאושרת/קיימת	שטח צבוע חום
דרך לביטול	קוים אדומים אלכסוניים על רקע התשריט
מעבר מעל תעלה	שטח צבוע אדום לסרוגין
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
שטח למתקן הנדסי (תעלת מים)	שטח צבוע תכלת
אזור חקלאי (במצב קיים)	שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק לבן לסרוגין
גבול גוש	קו ועליו משולשים בשחור
גבול חלקה רשומה ומספרה	עגול וקו בצבע ירוק
גבול חלקה רשומה לביטול	עגול וקו בירוק מרוסק
גבול חלקה מוצעת ומספרה	עגול וקו שחור
מספר הדרך	מספר ברבע עליון של עיגול בדרך
קו בנין לדרך במטרים	מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך
רוחב הדרך במטרים	מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך
מבנה להריסה/התקנה	קו צהוב מרוסק

12. שמוש בקרקע ובמבנים

היתר לבניה או לשימוש בקרקע או בבנין בתחום תכנית זו, ינתן רק בהתאם לתכליות המפורטות להלן.

13. תכליות שטחים

פרוט התכליות:

שטח לתחנות תדלוק ושרות י דרך

תחנת תדלוק א'

תהיה מדרגה א' לפי תמ"א 18, נוסח 1996, יסופקו בה דלק לרכב שמשקלו אינו עולה על 4 טון. ניתן להקים ולהפעיל בתחום התחנה חנות לממכר אביזרי רכב, מזנון, משרדים ומחסנים לשרות התחנה ששטחם לא יעלה על 70 מ"ר.

תחנת תדלוק ב'

תהיה מדרגה ג' לפי תמ"א 18 (נוסח 1996) לרבות אספקת שמנים וקרוסין, משרדי התחנה, מזנון, מסעדה, שרותים, ומחסנים בשטח שלא יעלה על 120 מ"ר, אזור לאחסנת מכלי דלק תת קרקעיים, מבנים ומתקנים לכל שרותי הרכב. הוראות תחנת התדלוק תהיינה לפי תמ"א 18, תיקון 2.

שטח למסחר

ישמש להקמת מבנים לחנויות, מסעדות, משרדים, שטחי אחסנה וכו'.

דרכים

ישמשו למעבר תנועה מוטורית והולכי רגל משולבים בשטחי חניה גינון ומדרכות ולמעבר תשתיות תת קרקעיות.

שפ"פ

ישמש לגינון, מתקני וקוי תשתית תת קרקעיים.

14. טבלת זכויות ומגבלות בניה

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

הערות	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										שם האזור (שימושים עיקריים)
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מינומלי (במ"ר)	
	6	1	70 מ"ר + 250 מ"ר לגגון	70 מ"ר	10 מ"ר	60 מ"ר + 250 מ"ר לגגון	0	70 מ"ר	1	0	5	875	תחנה א
	6	2	120 מ"ר + 450 מ"ר לגגון	120 מ"ר	20 מ"ר	100 מ"ר + 450 מ"ר לגגון + 50 מ"ר לשירותי רכב	0	120 מ"ר לתחנת התחנה	0	0	5	2555	תחנה ב
קו בניין למסחר יהיה 85 מטר מציר הדרך	8	2	70% 2667 מ"ר	40% 1524 מ"ר	10% 381 מ"ר	60% 2286 מ"ר	0	70% 2667 מ"ר	0	-	9	3810	שטח מסחרי

* קו בניין לתחנת תדלוק יימוד מגובל יעוד קרקע, תעלת נחל שגור.
 ** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית
 *** תותר בליטת קרוי מעל משאבות הדלק עד למרחק 1 מ' מגבול האו החלקה הדרך, מיכלים תת קרקעיים ומתקני דלק יהיו כפופים לחוק רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז 1976, ק. ת. 3602.

15. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד
% מהשטח	שטח בדונם	% מהשטח	שטח בדונם	
32.46	8.39	54.16	14.01	אזור חקלאי
14.74	3.81	-	-	אזור מסחרי
2.72	0.70	-	-	שטח פרטי פתוח
34.08	8.82	35.26	9.12	דרך קיימת או מאושרת
-	-	2.75	0.71	תעלה
3.38	0.875	7.83	2.02	תחנת תדלוק א'
9.88	2.555			תחנת תדלוק ושרותי דרך ב'
2.74	0.71	-	-	מעבר מעל תעלה
100%	25.86	100%	25.86	סה"כ

16. היתרי בניה

הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תותנה באישור תכנית בינוי (שיכלול גם נספח נופי כמפורט בסעיף 20) בועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול: העמדת בנינים קיימים ומוצעים, מידותיהם ושימושם, גישות אל הבניינים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באזורים וביניהם, שטחי חניה לרכב ותפעול, שטחי גינון, מתקנים הנדסיים, מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוח כל אזור על רקע מפה מצבית, שתעשה ע"י מודד מוסמך. במסגרת מתן היתר בניה ורישוי לתחנות דלק א' וב' (במצב המוצע) יש להבטיח התאמת המתקנים (כולל מתקנים ישנים) להנחיות החדשות הקיימות בנושא. היתר הבניה ינתן בכפוף להנחיות המשרד לאיכות הסביבה לתחנות דלק. טיפול בפסולת גושית ועודפי עפר שיווצרו כתוצאה מתהליך ההקמה יוסדר במסגרת היתר הבניה ותובטח הפניית הפסולת לאתר מוסדר.

17.1 הנחיות בניה ועיצוב ארכיטקטוני

- 17.1.1 פיתוח השטחים הפתוחים יבוצע במקביל להקמת המבנים.
- 17.1.2 מתקנים טכניים: כל המתקנים הטכניים (מיזוג אויר, גנרטורים וכדומה), חצרות משק וצנרת הספקה, יוסתרו בתוך מעטפת המבנה או ימוקמו בקומות טכניות או חללים טכניים שאינם גלויים לחזיתות המבנים. לא תותר העברת צנרת מכל סוג שהיא על חזיתות המבנים, על גבי מעברים מקורים ועל פני השטח בשטחים הפתוחים.

17.2 הנחיות למבנה המסחרי

17.2.1 המבנים המסחריים יבנו מחומרים בעלי קיום גבוה ותכונת "התנקות עצמית". קירות המבנים יחופו באחד מהחומרים הבאים: אבן מסותתת מקומית, אבן נסורה, או שילוב של חומרים אלו עם קירות מסך מאלומיניום וזכוכית ו/או ציפוי חלקי של המבנים בלוחית ציפוי מאלומיניום, פח תעשייתי צבוע (גודל אריחי ציפוי לא יפחת מ-0.5 מ' על 0.5 מ').
לא יותר שימוש בטיח מכל סוג שהוא, בטון חשוף גרנוליט אסבסט או פסיפס קרמי על גבי חזיתות המבנים.

17.2.2 פרגולות ומעברים מקורים בין המבנים יבנו מעמודים שיצופו בחומר הגמר של המבנה או ממתכת. השלד לקרוי המעברים יבנה ממתכת, חיפוי המעברים יהיה מחומרים פלסטיים, זכוכית או קרום בטון מרחבי בעובי מינימלי.

18. עבודות פיתוח בשטחים הפרטיים הפתוחים

כללי

פיתוח השטחים הפתוחים שסביב המבנים, יבוצע בהתאמה מלאה למפלסי הכבישים הסובבים ולשטחים הפרטיים, ע"מ לאפשר נגישות נוחה של הולכי רגל.

18.1 קירות תומכים יבוצעו בגובה מירבי של 1.2 מ' בשטחים הפתוחים הסובבים את המבנים. הקירות יבנו כקירות בטון מצופים באבן טבעית או אבן מסותתת.

18.2 משטחי הריצוף בשטחים הפתוחים יבוצעו מאבן טבעית מסותתת בסיתות עדין. יותר שילוב של חומר נוסף (אבן משתלבת, גרנוליט, או אריחי חרס) ב-20% משטח הריצוף.

18.3 שטחי גינון הכוללים מדשאות, צמחית כיסוי, שיחים ועצי צל יבוצעו בלפחות 20% מהשטח הסובב את המבנה. עצי צל בוגרים ינטעו בשטחים הפתוחים בכמות של עץ אחד לפחות לכל 100 מ"ר שטח פתוח.

18.4 עצים, שיחים וצמחי כיסוי שינטעו בשטחים הפתוחים יורכבו מתוך סוגי הצומח המפורט:

עצים: שילוב של עצים רחבי עלים ירוקי עד ועצים נשירים ופורחים.

שיחים: שילוב של שיחים פורחים רב-שנתיים ושיחים בעלי עלווה ירוקה ומגוונת.

צמחי כיסוי: שילוב של צמחי כיסוי ירוקים או מגוונים וצמחי כיסוי פורחים רב-שנתיים.

בשטחים הפתוחים יותקן ריהוט גן/רחוב הכולל ספסלי ישיבה, עמודי תאורה ואשפתונים. כל האלמנטים יבוצעו מברזל בשילוב עץ (בספסלים בלבד). כל האלמנטים יבוצעו מסדרה עיצובית אחידה.

19. שילוט פרסומי

שילוט פרסומי לפרוייקט יותקן אך ורק במקומות ובגובה שיוגדרו לכך בתכנון המפורט, תוך תשומת לב לאיכות הנופית.

20. הנחיות עיצוביות לטיפול בשטחים הפתוחים

תכנית פיתוח נוף

לשלב היתר הבניה תחויב הגשת תכנית נופית ע"י אדריכל נוף. תכנית זו תתבסס על הוראות תכנית הבינוי והפיתוח ביחס לגובהי המפלסים השונים ותכלול את הנושאים הבאים:

- החומרים שישמשו לפיתוח.
- אופי ואופן הטיפול במפלסיות הקרקע והפיתוח.
- הצמחיה - שתפורט ע"ג התשריט באמצעות מקראה (משפחות צמחים).
- התייחסות לטיפול הנופי בחניות.
- פרוט ופריסת מתקנים: חומרים, צבעים וכו'.
- פרוט החומרים שיתחמו מדרכות ו/או משטחים.
- מיקום מתקני אשפה.
- אופן תיחום השטח ביחס לכבישים, הגדרת המגע עם שטחי גינון, התייחסות לניידות נכים/מוגבלים.

21. חלוקה

השטח יאוחד ויחולק לגבולות החלוקה המוצעים המסומנים בתשריט, גבולות חלקות רשומות שאינן תואמים האזורים הנ"ל יבוטלו. תוכנית חלוקה תוגש לוועדה המקומית ואישורה יהיה תנאי למתן היתר בניה.

22. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י פרק ח' לחוק התכנון התשכ"ה, וירשמו על שם הרשות המקומית.

23. גישה לנכים

בבקשה להיתר יוצגו הנגישויות לנכים בכל מבנה ותובטח אפשרות השימוש, בכל השרותים במתחם, לנכים.

24. חניה

החניה תעשה בתחומי המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה התשמ"ג-1983, או עפ"י תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה ועפ"י ההנחיות העיצוביות כמפורט בסעיף 17 ו-20.

25. ביוב

תנאי למתן היתר בניה הינו אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב לכל המתחם שתציג התחברות למתקן הביוב האזורי או למתקן אחר, עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. לא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני שזה יחובר למערכת הביוב.

26. ניקוז

הצגת תכנית ניקוז כוללת למתחם, תוך תשומת לב מיוחדת לאפשרות מצבי הצפות חורף בבקעת בית-הכרם ואישורה ע"י מהנדס המועצה ומשרד הבריאות, הינה תנאי למתן היתר בניה.

27. מים

אספקת המים למבנים בשטח התכנית תעשה ממערכת המים של מקורות.

28. הידרנטים

לא ינתן היתר בניה לפני שיענו דרישות שרותי הכבאות להתקנת ההידרנטים לכיבוי אש בתחום המגרש - לשביעות רצונם.

29. הוראות בנושא איכות הסביבה

1. שמושים מותרים

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

2. פרוק מבני תחנת דלק ישנה

פרוק מבני/מתקני תחנת הדלק הישנה, ייעשה באופן שימנעו זיהום קרקע ומים יש לרוקן דלק ושמונים טרם פינוי המכלים ולסלק קרקע מזוהמת בסביבת המכלים. פרטי הפירוק והבקרה יבוצעו ע"י "היחידה הסביבתית בקעת בית-הכרם".

3. הוראות כלליות

3.1 תכנית הבינוי תותאם לחלוטין להנחיות תמ"א 18 (כולל הנחיות לקיום טווח מזערי ממגורים ומוסדות ציבור), כל שימוש וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

3.1.1 ניקוז ותיעול

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

3.1.2 שפכים

א. תותקן מערכת ביוב לאיסוף וסילוק השפכים הסניטריים מתחום התחנה. אם אין מערכת ביוב ציבורית יש להפעיל שירותים כימיים או פתרון אחר מוסכם על המשרד לאיכות הסביבה.

ב. יזם/מפעיל תחנת דלק (שאינה מחוברת מלכתחילה למערכת מרכזית) יתחייב להתחבר למערכת כזאת ברגע שתוקם באזור 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.

3.1.3 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.

3.1.4 מניעת זיהום הסביבה בדלק ושמנים

- א. היתר בניה ינתן בתנאי אישור הממונה על מניעת זיהום ממקורות מים ע"י דלקים בנציבות המים. האישור יתייחס למכלול התחנה (מכלים, משטחים, וכיו"ב).
בעת בנית התחנה ינקטו אמצעים מחמירים בהתאם לרגישות האזור, עפ"י התקנות הקיימות למניעת זיהום מים מדלקים (מכלים כפולים, מערכת ניטור ע"י פיזואומטרים וכו') ולא נדרשים אמצעים אחרים שלא מפורטים בתקנות.
- ב. בינוי התחנה כך שיבטיח אפשרות קיום תקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ו 1976, בהתאם.
- ג. יותקנו כל האמצעים הנדרשים לאיסוף שמנים.

3.1.5 איכות אויר

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

3.1.6 חזות הנוף

התייחסות נופית למראה התחנה ומתקניה, מבחינת השתלבותה בנוף במבט מרחוק וליצירת סביבה איכותית למשתמש בתחנה תובטח באמצעות הגשת נספח נופי כפי שמפורט בסעיף 20 בתקנון.

30. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן 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"ח (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על הבנויים 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.

3. המרחקים האנכיים המינמליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום
וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

4. המרחק האופקי המינמלי 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"ג - 9 מטרים

5. שינויים במערכות החשמל שהעתקתן תדרש עקב ביצוע התכניות יבוצעו על חשבון
יוזמי התכנית ובתאום מוקדם עם חברת חשמל.

31. מיקלוט

פתרונות המיגון והמיקלוט יהיו עפ"י תקנות הג"א שיהיו תקפות בעת הגשת היתר הבניה.

32. קוי תקשורת

מערכת קוי התקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית.

33. חתימות

ערן מבל
ארכיטקטורה ובנוי, ערים בע"מ
51-226190-0
רח' הבונים 9 ק.ט. טל. 04-9835146

יוזם:

עורך:

בעל הקרקע:

תאריך:

חתימה:

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 10351
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 17.1.01 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 10351
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4978
16.9.01