

2-4103

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "חבל אשר"

תכנית ג/10790

מתחם שרותי תדלוק, רכב ומסחר

בבית העמק

מהווה שינוי לג/4458
תכנית לצרכי רישום לקיבוץ בית העמק

יוזם התכנית: חב' אלון, קיבוץ בית העמק.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל בחכירה לקיבוץ בית העמק.

עורך התכנית: אדריכל ערן מבל.

יעוץ תנועה: דורון טל.

תאריך: יוני 1998
עדיין להפקדה מאי 1999
עדיין לתוקף: אוגוסט 2000

.1 כללי.1 שם וחלות:

התכנית תיקרא ג/10790 - מתחם שרותי תדלוק, רכב ומסחר, להלן תוכנית זו.
היא תחול על השטח התחום בכחול בתשריט המצורף (להלן "התשריט").
התשריט ערוך בקני"מ 1:1000.

.2 מסמכי התכנית:

תקנון הכולל 8 עמודים, תשריט ערוך בקני"מ 1:1000, נספח בנוי, נספח תנועה וחניה מחייבים, המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו. הבינוי בנספח הבינוי מעיד על מגמות התכנון בלבד ומחייב לענין קווי בנין וזכויות הבניה. שינוי בבינוי יהיה בסמכות הועדה המקומית

.3 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/4458 תכנית לצרכי רישום לקיבוץ בית העמק שאושרה לתוקף ביום 11.5.89. ולג/6878 המופקדת. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לקודמותיה, תגברנה הוראות תכנית זו.

.4 מיקום

האתר נמצא בכניסה לקיבוץ בית העמק המתפצלת מכביש 70.

תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה אזורית מטה אשר.

.5 שטח התכנית

שטח תכנית זו הוא -12.63 דונם (מדוד גרפית).

.6 הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 18480 חלקי חלקות 36, 22.

.7 בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל בחכירה לקיבוץ בית העמק.
קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עלית. טל: 06-6558211, פקס: 06-6560521.

.8 יזום ומגיש

אלון חבי הדלק בע"מ, חוצות שפיים, קיבוץ שפיים, טל: 09-9514141, פקס: 09-9514333

קיבוץ בית העמק, ד.נ. מעלה גליל, טל. 04-9960411, פקס. 04-9960520.

9. עורך התכנית

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

10. יועץ תנועה

טל הנדסה, רח' פבזנר 62, חיפה, טל: 04-8679807, פקס: 04-8678130.

11. מטרת התכנית

1. שינוי יעוד משטח למבני משק למתחם משולב.
2. הכנת תכנון מפורט למתחם הכולל: מסחר, שרותי תדלוק ושרותי רכב.
3. פתרון נושא תנועה, נגישות וחניה למיתחם,
4. קביעת הנחיות לבנוי המגדירות את נפחי הבניה, פרוט חמרי הגמר, אופי פיתוח השטח.

12. באור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת/ מופקדת	קו כחול מרוסק
אזור לתדלוק, שרותי רכב	שטח צבוע אפור מותחם בתכלת
אזור למסחר	שטח צבוע אפור
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה
דרך מאושרת/קיימת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
אזור למבני משק	שטח צבוע חום מותחם ירוק
גבול גוש	קו ועליו משולשים בשחור
גבול חלקה רשומה ומספרה	עגול וקו בצבע ירוק
גבול מגרש מוצע ומספרו	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

13. שמוש בקרקע ובמבנים

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

14. תכליות שטחים

פרוט התכליות:

שטח לתחנת תדלוק ושרותי רכב

תחנת תדלוק מדרגה ב' לפי תמ"א 18 (נוסח 1996) לרבות אספקת שמנים וקרוסין, משרדי התחנה, מסעדה, שרותים, אזור לאחסנת דלקים לשימוש בתחנה ומתקן לרחיצת מכוניות במיקום המסומן בתכנית בינוי.

שטח למסחר

ישמש להקמת מבנים למסחר, הסעדה, משרדי שרותים עסקיים ואישיים. כמו כן תישמר זכות מעבר אל תחנת הדלק עפ"י המסומן בנספח התנועה.

שטח פרטי פתוח

ישמש לגינון, מתקני ישיבה, תשתיות תת-קרקעיות, שלט פרסום.

דרכים

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

15. טבלת זכויות ומגבלות בניה

הערות	קוי בנין			גובה		% בניה מעל מפלס הכניסה					גודל מגרש מינימלי בדונם	יעוד
	אחוזי	צדדי	קדמי	גובה במטרים	מס' קומות	תכנית מירבית	סה"כ	שרות	עיקרי			
									גג תחנה	מבנה תחנה		
	0	0	0	7	2	840	840	10	720	110	1.8	שרותי תדלוק רכב
0 לתדלוק והשפיץ	10	0	0	7	2	17%	17%	5%	12%		5.0	מסחר

* שטח הבניה בשטח תחנת התדלוק יהיה עפ"י הוראות השינוי מס' 2 לתמ"א 18 - 120 מ"ר למזנון, חנויות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה.

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

*** שטח גג המשאבות יכלל באחוזי הבניה כשימוש עיקרי.

**** כל אחוזי הבניה הם-מעל מפלס הכניסה, תותר בניה מתחת למפלס הכניסה במסגרת אחוזי הבניה המתירים, באישור הועדה המקומית.

16. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד
% מהשטח	שטח בדונם	% מהשטח	שטח בדונם	
-	-	73.56	9.14	שטח למבני משק
26.44	3.34	26.44	3.34	דרך קיימת
1.74	0.22	--	--	דרך מוצעת
14.65	1.85	--	--	שטח לתחנת תידלוק
41.72	5.27	--	--	שטח למסחר
15.46	1.95	--	--	שטח פרטי פתוח
100	12.63	100	12.63	סה"כ

17.1 הנחיות בניה ועיצוב ארכיטקטוני

17.1.1 פיתוח השטחים הפרטיים הפתוחים והשטחים הציבוריים 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 ותכונות "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 הציבוריים והפרטיים הפתוחים

כללי

פיתוח השטחים הפתוחים שסביב המבנים, יבוצע בהתאמה מלאה למפלסי הכבישים הסובבים לשטחים הציבוריים והפרטיים, 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 שיוגדרו לכך בתכנון המפורט.

20. תכנית פיתוח נוף

לשלב היתר הבניה תחוייב 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. אזור מגן מקידוח בית העמק

בתחום אזור המגן של קידוח בית העמק (כמופיע בתשריט) לא תותר כל בניה או העברת תשתיות (ביוב, דלק).

22. חלוקה

השטח יחולק לגבולות החלוקה המוצעים המסומנים בתשריט, גבולות חלקות רשומות שאינן תואמים האזורים הנ"ל יבוטלו.
 ניתן לבצע חלוקות משנה ובלבד שלא יקטנו מגודל מגרש מינימלי.

23. הפקעה ורישום

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

24. גישה לנכים

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

25. חניה

החניה תעשה בתחומי המגרשים ו/או עפ"י הנחיות תכנית הבינוי ובהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג, או עפ"י תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה ועפ"י ההנחיות העיצוביות כמפורט בסעיף 17.

26. 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.

27. ניקוז

הצגת תכנית ניקוז כוללת למתחם ואישורה ע"י מהנדס המועצה ורשות הניקוז הינה תנאי למתן היתר בניה.

28. מיםאספקה:

א. אספקת המים למבנים בשטח התכנית תעשה ממערכת המים של מקורות, בתאום נציבות המים והשירות ההידרולוגי.

ב. מניעת זיהום מים

בעת בניית התחנה ינקטו אמצעי ההגנה המפורטים בתקנות על מנת למנוע חלחול דלקים למי התהום. יותקנו כל האמצעים הנדרשים לאיסוף שמנים/דלקים באופן שתמנע כל זרימה עילית לכיוון הקידוח, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות. התר בניה יכלול הוראות ואמצעים בדבר מתן פתרון לשפכים ואספקת מי שתיה, האמצעים לאיטום התחנה ומתקניה ולמניעת מי תהום בהתאם לאזור הסכנה בו ממוקדמת התחנה על פי כל דין ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות. היתר בניה ינתן בתנאי אישור הממונה על מניעת זיהום מקורות מים ע"י דלקים, נציבות המים, האישור יתייחס למכלול התחנה (מיכלים, משטחים וכיו"ב).

29. הידרנטים

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

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"יח (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	25.0 מ'

הערה: במידה ובאיזור 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 המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.
4. המרחק האופקי המינימלי 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"ו - 9 מטרים

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

יוזם:

ערן מבל
ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ
51-226190-0
רח' הבונים 11 ק"ט טבעון
~~04-9835146-50~~

עורך:

בעל הקרקע:

תאריך

חתימה:

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 10790
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 1.6.66 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 10790
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4977
מיום 2.4.67