

ה"א/ת"ק / 5/2002
 24/9/03
 80

30/3/03 יומיקה

מחוז הצפון

ועדה מקומית חבל - אשר

מרחב תכנון מקומי - חבל אשר

הפקדת תכנית מס' ה"א/ת"ק / 5/2002
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיטת מס' 2002/17 ביום 22/8/02

מועצה אזורית מטה אשר

ח"א/ת"ק

קבוץ סער

תכנית מפורטת מס' ח"א / מ"ק 5/2002

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג / 6505

"תחנת תידלוק ושירותי דרך - קבוץ סער"

הודעה על הפקדת תכנית מס' ה"א/ת"ק / 5/2002
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5186
 מיום 24/5/03

הודעה על אישור תכנית מס' ה"א/ת"ק / 5/2002
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5227
 מיום 24/9/03

עורך התכנית: א.ענבר - אדריכלות ובינוי ערים, שקד

יולי 2002	
נובמבר 2002	עדכון
פברואר 2003	
מרץ 2003	להפקדה

ועדה מקומית חבל - אשר

אישור תכנית מס' ה"א/ת"ק / 5/2002
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיטת מס' 2002/17 ביום 29/3/03

סמך תכנון
 ח"א/ת"ק
 80

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - חבל אשר
מועצה אזורית מטה אשר

קבוץ סער
תכנית מפורטת מס' ח"א / מ"ק 5/2002
שינוי לתכנית מפורטת מס' ג / 6505
"תחנת תידלוק ושירותי דרך - קבוץ סער"

פרק 1 : זיהוי וסיווג התכנית

1. שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' ח"א/מ"ק 5/2002 : "תחנת תידלוק ושירותי דרך - קבוץ סער"- בסמכות וועדה מקומית.

2. המקום:

קבוץ סער.

נ.צ.מרכזי - מזרח: 210200 צפון: 770220.

גוש	חלקי חלקה
19931	3

3. שטח התכנית:

2.15 דונם במדידה ממוחשבת.

4. בעלי עניין:

בעלי הקרקע: מ.מ.י., קרית הממשלה, ת.ד.580, נצרת עלית, טל. 6558211 - 04, פקס: 6560521 - 04.

יזם ומגיש התכנית: קבוץ סער, ד.ב. גליל מערבי 22805, טל: 04-9856611, פקס: 9856608 - 04.

עורך התכנית: א.ענבר-אדריכלות ובינוי ערים. שקד, ד.ב. מנשה 37862, טלפקס: 6350019 - 04.

5. יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 18 : התכנית כפופה לתמ"א 18 על תיקוניה ותואמת להוראותיה.

תכנית מפורטת: התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/6505.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח – תכנית זו עדיפה.

6. מסמכי התכנית:

1. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב.

2. תשריט בקנ"מ 1:1,250 ובקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.

3. נספח תנועה ובינוי בקנ"מ 1:500 - מסמך מנחה.

7. תאריך הכנת התכנית:

הכנה	עידכון 1	עידכון 2	עידכון 3 להפקדה
תאריך: יולי 2002	נוב' 2002	פבר' 2003	מרץ 2003

8. הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנותיו.
תכנית בינוי ותשריט פיתוח : כהגדרתם בתכנית זו בפרק 4 סעיף 16.03 וסעיף 16.03.03.

9. באור סימני התשריט:

שטח חקלאי	פסים אלכסוניים ירוקים
אזור מגורים	בצבע כתום
אזור מגורים ב'	בצבע תכלת
דרך קיימת/מאושרת	בצבע חום בהיר
דרך מוצעת	בצבע אדום
דרך משולבת מוצעת	פסים אלכסוניים אדום וירוק לסרוגין
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של עיגול בדרך.
מרווח קדמי- קו בניין מגבול רצועת הדרך	מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך (במ').
רוחב התוואי	מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך (במ').
גבול התכנית	קו כחול עבה.
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מקוטע.
גבול גוש	קו בגוון התשריט עם משולשים משני צידיו לסירוגין.
גבול ומספר חלקה רשומה	קו רציף ומספר בצבע ירוק.
קו חשמל (מתח גבוה)	קו מקוטע ומנוקד לסרוגין בצבע אדום
קו בניין	קו מקוטע בצבע אדום
רדיוסים לפי תמ"א 18	קו עבה מקוטע ומנוקד לסרוגין בצבע אדום

10. טבלת שטחים:

האיזור	סימון בתשריט	מצב קיים		מצב מוצע	
		בדונם	ב- %	בדונם	ב- %
אזור תעסוקה ושירותים	בצבע סגול	2.15	100.0	-	-
תחנת תידלוק ושירותי דרך	בצבע אפור תחום אדום	-	-	2.15	100.0
סה"כ שטח		2.15	100.0	2.15	100.0

פרק 2 : מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

11. מטרות התכנית:

תכנית בסמכות וועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) 10 לחוק, לצורך הקמת תחנת תידלוק ושירותי דרך לשירות העובדים והמבקרים באזור תעסוקה ושירותים בכניסה לקבוץ סער.

12. עיקרי הוראות התכנית:

שינוי יעוד מאזור תעסוקה ושירותים לאזור תחנת תידלוק ושירותי דרך.

קביעת זכויות ומגבלות בנייה.

קביעת הוראות לביצוע התכנית; קביעת הוראות למתן היתרי בנייה.

13. נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)
תחנת תידלוק ושירותי דרך	540

פרק 3 : הוראות התכנית

14. רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

14.01 תחנת תידלוק ושירותי דרך

שימוש עיקרי: שירותי דרך ותחנת תידלוק מדרגה ב' בהתאם לתמ"א 18. שטח מירבי למבנים: 120 מ"ר.

שטחי שירות: בהתאם לתקנות הבנייה (חישובי שטחים).

מספר מבנים: ניתן להקים מספר מבנים ובלבד שיישמר מרחק מיזערי של 5 מ' ביניהם.

הבנייה באיזור זה תותר על פי תכנית בינוי אשר תוכן בהתאם לסעיף 16.03 לתכנית ובהתאם לנספח תנועה.

היתרי הבנייה חייבים באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

15. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

שם האיזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מזערי	קווי בניין (מ') (1)			שטח בנייה מותר (במ"ר)					גובה בנייה מירבי (3)
		קדמי	צד	אחורי	מעל מפלס כניסה (2)	שימושים עיקריים	שטחי שירות	תכנית קרקע	סה"כ לבנייה	
תחנת תידלוק ושירותי דרך	1.5 ד'	כמצוין בתשריט			120 מ"ר מבנים 450 מ"ר גג	540	30	570	570	2 קומות 10 מ'

15.01 הנחיות כלליות לסעיף 15:

1. קווי הבניין מפורטים בתשריט התכנית. תותר בליטת קרוי מעל משאבות דלק ועד גבול מגרש. מיכלים תת-קרקעיים ומתקני דלק לא יהיו כפופים לקווי הבניין כנ"ל אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז-1976, ק.ת. 3602. מיקום משאבות הדלק יהיה בהתאם לקווי הבניין המצויינים בתשריט..
2. וועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבנייה לפי טבלה זו.
3. גובה בנייה מירבי במטרים יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס קרקע טבעית לבין מפלס עליון של גג המבנה. מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בינוי לכל מגרש ויהיה מחייב לצורך הוצאת היתר בנייה. גובה בנייה בקומות מציין מספר קומות בחתך אחד של המבנה.

פרק 4 : הוראות נוספות

16. הוראות ארכיטקטוניות:

16.01 הוראות עיצוב אדריכלי :

- 16.01.01 בניין הנבנה בשלבים, יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו - גם אם לא נבנה במלוא היקפו המורשה בהיתר הבנייה.
 - 16.01.02 בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם. היתרי בנייה יינתנו רק אם תצורף לבקשה להיתר תכנית בינוי ופיתוח מפורטת למגרש שתוכן לפי סעיף 16.03.
 - 16.01.03 גימור איזור שטחי השירות יהיה כדוגמת המבנה העיקרי. תותר הקמת פרגולות ומעברים מקורים נפרדים מחומרים קלים אולם בגימור עמיד באישור הוועדה.
- חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס אקרילי או מינרלי (מותז או בגמר חלק). לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים ו/או המסלעות. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הוועדה המקומית לגבי כל מבנה.

לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות איכותיות כדוגמת "הודה רשתות" או שו"ע.

16.01.04 לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצוין בבקשה להיתר בנייה.

16.01.05 כל חיבורי התשתיות בתחומי המגרש - יהיו תת-קרקעיים. לא יותר מעבר עילי של כבלים כלשהם בתחומי המגרש. חיבורי התשתיות הציבוריים יהיו תת קרקעיים ויועברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרצפים, גיזון וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי.

16.02 תנאים למתן היתרי בנייה ולמתן טופס 4 (איכלוס) :

- לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.
- יוכן תשריט חלוקה כחוק ע"י מודד מוסמך.
- הגשת תכנית בינוי לביצוע במתכונת סעיף 16.03, ותשריט פיתוח של המגרש וסביבתו הכולל את כל עבודות התשתית בהתאם למפורט להלן בסעיף 16.03.03.
- אישור לאיכלוס (טופס 4) יינתן בכפוף לאישורים הבאים:
 - אישור משרד הבריאות לביצוע מערכת ביוב בהתאם לתכניות שאושרו על ידי המשרד (סעיף 17.03 לתכנית זו).
 - ליווי נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי בעת הטמנת המיכלים, הצנרת ומפריד הדלקים בתחנה, וקבלת אישורו לביצוע העבודות באופן העומד בתנאי איכות הסביבה.

16.03 תכנית בינוי :

תכנית בינוי לביצוע תוגש בקנ"מ : 1:250 על בסיס נספח הבינוי העקרוני, ותכלול :

- 16.03.01 העמדת הביניים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבינוי, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב.
- 16.03.02 התווית דרכים בשטח התכנית כולל רחוב הדרכים, חתיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגיזון ולנטיעות.
- 16.03.03 **תשריט פיתוח** המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרות חומרים), כגון: גדרות וקירות תומכים, פרגולות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה.
- תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית, והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בנייה.

17. תשתיות:

ככפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושירותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך.

יוזמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הנדרשות בשטח לרבות קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת בהתאם לדרישות הוועדה המקומית ורשויות התכנון השונות. כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, מטרדי רעש ו/או מפגעים אחרים. הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות את הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, למעט עבודות לביצוע הניקוז, הביוב וההיתעול.

כל קווי וחיבורי התשתיות הציבוריים יועברו בתחומי דרכים/זכויות מעבר, מדרכות, שטחים מרצפים, גיזון וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות הציבוריים לבניין – יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין. שוחות ביקורת ימוקמו בתחום מדרכות ולא בתחום המיסעה.

17.01 מים :

הוועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות מערכות התשתית האחרות. אספקת המים תהיה מרשת המים של "מקורות" בתאום עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

התחנה נמצאת בשולי רדיוס מגן ג' של קידוח מי שתייה של קיבוץ סער. אישור היתר בנייה מותנה בהתקנת האמצעים הדרושים באזורים רגישים (מיכלים כפולים ומערכת ניטור) - על פי התקנות למניעת זיהום מים מדלקים.

17.02 ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית ומשרד הבריאות.

17.03 ביוב :

תנאי לקבלת היתר בנייה לתחנת התידלוק הוא אישור משרד הבריאות לתכניות ביוב מפורטות כולל תכניות למיגון קווי הביוב שיכללו, בין היתר, התחברות למערכת ביוב מרכזית, תכנון זרימת השפכים בקווים אל מחוץ לכיוון הקידוח ומיגון קווי הביוב.

17.04 חשמל ותקשורת :

תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים. לא יותר מעבר עילי של כבלים כלשהם בתחומי המגרשים. כל קווי התשתיות הציבוריים יועברו בתחומי דרכים/זכויות מעבר ושטחי גינון. איתור עמודי טלפון וארונות סנף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה.

תחנות טרנספורמציה: תחנות טרנספורמציה יוקמו, לפי הצורך ובתאום מראש. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בהתאם לתכנית פיתוח באישור הוועדה המקומית.

17.05 הגבלות בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל

הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של מבנה	מרחק ממרכז קו החשמל לגבול פתח מילוי / פתח איוורור / מרכז משאבת דלק
רשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'	5.0 מ'
רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים	1.5 מ'	5.0 מ'
קו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'	9.0 מ'
קו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'	18.5 מ' לדלק סוג ב' 28.5 מ' לדלק סוג א'

הערה: 1. אם באיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המיזעריים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המרחקים המפורטים בסעיף זה.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה בכתב מחברת החשמל

סוג הכבל	מרחק מיזערי מכבל לחלק הקרוב ביותר של מבנה
מתח נמוך עד 1000 וולט	0.5 מ'
מתח גבוה עד 33 ק"ו	1.0 מ'
מתח עליון עד 160 ק"ו	3.0 מ'

17.06 אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בנייה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היווצרות מטרדי ריח, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.

18. הוראות כלליות:

18.01 תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, לביוב, למים, לניקוז, לחשמל ולתקשורת ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

18.02 היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

18.03 חנייה :

החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבנייה. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

18.04 מיקלוט :

לא יינתן היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פקע"ר.

18.05 כיבוי אש :

אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה – על פי דרישות החוק.

פרק 5 : מימוש התכנית

19. תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך חמש שנים מאישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 6 : חתימות

אשר
קבוצת סער

א. ענבר
אדריכלות ומינהל הנדסה
שקד, ד.נ. משה טלפקס 06-6550017