

07.10.2001
29
11.10.2001

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – גבעת אלונים

תכנית מס' ג/ 10246
שינוי לתכנית מתאר מס' ג/ 7403.

ביר אל מכסור

מועצה מקומית ביר אל מכסור

עורך התכנית:

אשטון רפאל

ארכיטקט ומתכנן ערים

04 - 6540824 - פקס: טל: 04 - 6541829

ת.ד. 400, מגדל העמק 23103.

מחוז הצפוןמרחב תכנון מקומי – גבעת אלונים

המקום: ביר אל מבסור. מועצה מקומית ביר אל מכסור.

תכנית מס' ג/ 10246

שינוי לתכנית מתאר ג/ 7403.

שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור ת. תדלוק ושירותי רכב.

נפה: עכו.

גוש: 10361. חלקה: 15. חלקית.

שטח התכנית: 11,590 מ"ר, גרפית.

בעל הקרקע: סולימאן חריב ואחרים, ביר אל מכסור.
טל: 9860671 - 04. פלא פון: 359699 - 052.

זום התכנית: סולימאן חרייב. ביר אל מכסור.
טל: 9860671 - 04. פלא פון: 359699 - 052.

עורך התכנית: **אשטון רפאל**, ארכיטקט ומתכנן ערים,
ת.ד. 400, מגדל העמק, 23103, טל: 6541829 - 04, פקס: 6540824 - 04.

יחס לתכניות אחרות: מס' התכנית מתאר ג/ 7403 ותואמת תכנית זו הוראות תמ"א 18. שינוי מס' 2.

הוראותיה יהיו עדיפות תכנית זו לכל תכניות קודמות את התכנית הנ"ל התקבל אישור.

מסמכי התכנית: 1. תשריט ב-ק.מ. 1:1250, מחייב. 2. תקנון כולל 7 דפים, מחייב.
3. נספחי תנועה: נספח א', ב' ו-ג, מחייב. 4. תכנית בינוי ב-ק.מ. 1:500, נספח מחייב
רק לגבי גודל מבנה.

טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		אזור
אחוזים	שטח מ"ר	אחוזים	שטח מ"ר	
31	3665	-	-	תחנת תדלוק ושירותי רכב
6	675	-	-	שטח פרטי פתוח
63	7250	-	-	דרך מוצעת
-	-	100	11,590	חקלאי
100	11,590	100	11,590	סה"כ

1. שם/תכולה: תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 10246 שינוי לתכנית מתאר מס' ג/ 7403. התכנית תחול

על השטח מותחם בקו כחול עבה, בתשריט המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. גבול התכנית :- כמסומן בקו כחול עבה על גבי התשריט המצורף.
3. מטרת התכנית :- שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור לתחנת תדלוק, דרגה ב' ושירותי רכב, קביעת הוראות בניה.
4. שימוש בקרקע ובניינים :- לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו תכנית נמצאים הקרקע או המבנים.
5. רשימת תכליות :-
- א. אזור תחנת תדלוק : ישמש עבור תחנת תדלוק, מדרגה ב', לפי תמ"א 18 שינוי מסי 2 - נוסח תשנ"ו - 1996. מותר להקים ולהפעיל בתחומה מתקנים ומבנים לשירותי רכב למעט מתקנים למכונאות רכב, לפחחות, לצביעה, לתיקון קפיצים ולבדיקות רכב ופליטת עשן שלו. מותר להקים ולהפעיל בה בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה ששטחם הכולל אינו עולה על 120 מ"ר.
- ב. שטח פרטי פתוח : לא תותר בו בניה כלשהי. השטח מיועד לנטיעת עצים, להעברת תשתיות ומתקנים הנדסיים.
- ד. דרכים : מיועד להתוויית וסלילת דרך ומדרכה.

6. טבלת זכויות והגבלות בניה :

לפי תקנות התכנון ובניה (חישוב שטחים ו - % בניה בתכניות ובהיתר ים תשנ"ב 1992)

מגרש מ"ר	גובה מ' מקסי.	מרווחים מ'			לכניסה מ"ר		סה"כ מ"ר מבנה (מעל קרקע בלבד)				האזור
		אחורי	צדדי	קדמי	כסוי קרקע	מעל	סה"כ	שרות	עקרי	שימוש	
3665	2 ק' 7	3	3	3	60	120	120	50 מ.מ.ק. ומחסן	70	בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים	שטח לשרותי רכב- תחנת תדלוק
	קומה 1	3	3	3	335	335	335	75 מ"ר עבור מתקן רחיצה, 260 מ"ר לגג התחנה)		עבור מתקן רחיצה וגג התחנה	בהתאם לתמ"א 18, סעיף 6 ב' (3)
	ק' + ק. מסד 7	3	3	3	600	600	900	300	600		מתקנים ומבנים
					995	1355	1355	350	1005		סה"כ

הערה: תותר העברת אחוזי בניה ממעל הכניסה למתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית. * 600 מ"ר מעל מפלס הכניסה ו- 300 מ"ר מתחת למפלס הכניסה. סה"כ 900 מ"ר.

7. ציון בתשריט :-

א. גבול התכנית בקו כחול עבה.

- ב. גבול תכנית מאושרת בקו כחול מרוסק.
- ג. תחנת תדלוק ושירותי דרך בצבע אפור מותחם סגול כהה.
- ד. שטח פרטי פתוח בצבע ירוק מותחם ירוק כהה.
- ה. דרך מוצעת בצבע אדום.
- ו. מספר דרך בגזרה העליון של הרוזטה.
- ז. קו בנין בגזרה הצד של הרוזטה.
- ת. רוחב הזרד בגזרה התחתונה של הרוזטה.
- ט. גבול גוש בקו עם משולשים משני צדדיו בצבע שחור.
- י. גבול חלקה בקו ירוק בהיר.

8. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד

הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

9. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה

המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

10. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה

המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

11. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן

היתר בניה 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.

ברשת מתח נמוך עם תיל חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תיל מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות

לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן : 2.

מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ-1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

12. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

13. הוראות כלליות

1. הפקעות: כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2. תנאים לביצוע התבנית: תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לביוב, מים ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4. חניה: החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאות ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

5. מקלטים: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

7. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

14. הוראות ארכיטקטוניות :

א. חומרי בניה: יבנו המבנים בבניה קשיחה בציפוי אבן, קרמיקה עם אלומיניום וזכוכית. לא יותר חיפוי

קירות המבנים באסבסט. עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון ארכיטקטוני הכולל של המבנים.

ב. נגישות אל תחנת תדלוק: הכניסה והיציאה אל תחנת תדלוק תעשה ע"פ נספח הבינוי, בעורך התחנה תבנה גדר שתשמש מחסום פיזי בין שטח התחנה לשימושי הקרקע הגבוליים.

ג. היתרי בניה לתחנת התדלוק יכלול אמצעים המתוכננים למניעת זיהום מי תהום, בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנת תדלוק) התשנ"ז-1997, ובהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים

תברואתיים לקידוח מי שתייה) 1995, ולמניעת מטרדים סביבתיים אחרים.

האמצעים למניעת זיהום מי תהום ולמניעת מטרדים סביבתיים אחרים בליווי הבקשה להיתר בנייה יוגשו לאישור המשרד לאיכות הסביבה או לגוף המוסמך מטעמו ולמשרד הבריאות לאישור.

להיתר בנייה יצורף הוראות בדבר מתן פתרון לטיפול בשפכים, חיבור למערכת ביוב מאושרת, כולל

פתרון קצה, הגנה על מקורות מים לשתייה ואספקת מי שתייה, כולל סידורים סניטריים בהתאם

להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ולאישורם.

יש לפרט הוראות לפיתוח חזות נוף והנחיות לעיצוב ארכיטקטוני, לרבות דרישה שהבקשה להיתר תלווה

בתכנית פיתוח ותכלול, בין השאר, את הגדר שתבנה בעורף התחנה, גינון ונטיעות בכל השטחים

הפתוחים אשר אינם מרוצפים בתחום התכנית, שטחים מרוצפים, מיקומם ועיצובם של עמודי שילוט

ותאורה בתחום תכנית והאמצעים המתוכננים לשיקום נופי, במידת הצורך.

ד. שלבי ביצוע: לא יחול בהפעלת מבנים אלא לאחר בצוע בפועל של מערכת הביוב (לרבות קדם טיפול

במידת הצורך בתחום התכנית), מערכת הניקוז ובצוע ההנחיות הסביבתיות כפי שתקבענה.

15. תנאי למתן היתר בניה:

תנאי למתן היתרי 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 (על פי נספח התנועה של תכנית זו).

16. תנאים למתן היתר אכלוס ותפעול (טופס 4):

תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה עפ"י התכנית המאושרת ע"י מע"צ

ומשרד התחבורה ועפ"י התכנית הגיאומטרית המפורטת שאושרה ע"י מע"צ, כפי שנדרש בסעיף 6 דף 6

לעיל, בפיקוח מע"צ.

17. כתב שיפוי :

היזמים ו/או בעלי הזכויות בתכנית זו ישפו את מע"צ כנגד תביעות ונזקים שיגרמו בעת ובעקבות ביצוע הקמת פרויקט זה. נוסח השיפוי ייקבע בהסכם שיערך בין מע"צ לבין הנ"ל טרם חתימת מע"צ על תכנית להסדרי התנועה בזמן הביצוע כפי שנדרש בסעיף 6 לדף 6 לעיל וחתימתו תהווה תנאי מוקדם להסכמת מע"צ.

18. שלבי ביצוע :

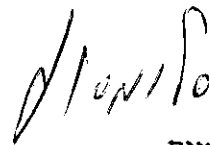
- 12.1 שלב "0" - מצב הקיים :- לא תותר הקמת תחנת תדלוק (את דרך מס' 79 תורחב לרו מסלולית וצומת הכניסה לביר אל מכסור לא תוסט מערבה, לא ניתן יהיה להקים תחנת תדלוק).
- 12.2 שלב "א-1" - ביטול צומת הקיים לביר אל מכסור והעתקתו למיקומו החדש על פי נספח תחבורה א-1 - (בהתאם לתכנון מע"צ שידורג והרחבת כביש מס' 79) על חשבון יזמי התכנית.
- 12.3 שלב "א-2" - התחברות תחנת התדלוק אל כביש הגישה החדש לכפר ביר אל מכסור ע"י מעגל תנועה (ראה נספח תחבורה א-2).
- 12.4 שלב "סופי" - התחברות למחלף "ביר אל מכסור" ע"י מעגל תנועה (ראה נספח תחבורה- סופי).

חתימות :


עורך התכנית.



בעלי קרקע.



יוזם התכנית.

אשטון רפאל
ארכיטקט ומתכנן ערים
 מגדל העמק ת.ד. 400
 טל 065/41829

תאריך הכנה : 05.10.1997 : 22.01.1999 : 04.02.1999 : 02.03.1999 : 27.07.1999 : 18.08.2000 : 26.11.2000 : 01.12.2000 : 18.01.2001.
עדכון 1 : עדכון 2 : עדכון 3 : עדכון 4 : עדכון 5 : עדכון 6 : עדכון 7 : עדכון 8 :
 11.02.2001 : 25.02.2001 : 07.10.2001 :
עדכון 9 : עדכון 10 : עדכון 11 :

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12/10246
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 20.5.01 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 10246/7
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5033
ביום 21.11.01