

21.8.01

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי- בקעת בית שאן

תחום שיפוט מוניציפלי- מועצה אזורית בקעת בית שאן

נפה יזרעאל

תכנית מס' ג/ 11366 (תקנון)

ייעוד שטח לתחנת דלק ושירותי דרך ולמבני מסחר - מושב רחוב המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ במ/ 150 המאושרת.

המקום : מושב רחוב, בקעת בית שאן

השטח הכלול : גוש : חלק מחלקה : מגרש

בתוכנית : 23022 : 6 : 42/1,30/2,506,607,608

שטח התוכנית : 7.78 דונם, תאריך המדידה 31.12.98 עדכון 28.1.00, 25.11.00

בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל - נצרת עלית

טל: 04-66558211 פקס: 04-6560521

יזום התוכנית : רפאל מלכה - מושב רחוב - בקעת בית שאן

טל: 04-6480299

עורך התכנית : אדר' מישל אבו נופל - בניין בית הידידות - נצרת, רשיון מס' 3354,

ת.ז. 20573143 טל: 04-6554347, פקס 04-6452942

תאריך : 25/07/1999, עודכן 20/02/2000, 03/06/2000, 01/08/2000, 25/11/2000,

14/08/2001, 08/03/2001, 22/02/2001

חתימות :

מועד מוסמך  
 מאת: אנו ואנו  
 מהנדס אזורי ומודד  
 יוסמד רשיון מס' 54

עורך התכנית  
 מישל אבו נופל  
 ארכיטקט  
 בנין בית הידידות - נצרת  
 טל. 04-6554347 פקס 04-6452942

בעלי הקרקע

יזום התכנית  
 (חתימה)

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 14/11366  
 יום 22.7.01  
 יו"ר הועדה המחוזית  
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 14/11366  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5028  
 מיום 1.11.01

## מחוז הצפון

### מרחב תקנון מקומי- בקעת בית שאן

### תחום שיפוט מוניציפלי- מועצה אזורית בקעת בית שאן

### נפה יזרעאל

תכנית מס' ג/ 11366 ( תקנון )

ייעוד שטח לתחנת דלק ושירותי דרך ולמבני מסחר - מושב רחוב המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ במ/ 150 המאושרת .

פרק 01 : זיהוי וסיווג התכנית .

#### 1.1 שם התוכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מספר ג/ 11366 . לייעוד שטח תחנת דלק סוג " ג" ושירותי דרך ולשטח מסחר המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ במ/ 150 המאושרת ואשר תחול על כל השטח המותחם בקו כחול רצוף בתשריט המצורף אליה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה .

#### 1.2 מקום התכנית : נ.צ. מרכזי 196100/206300

ע"י צומת הכניסה למושב רחוב מערב מדרך מס' 90 - בקעת בית שאן .

גוש : 23022 חלק מחלקות : 6 ומגרשים : 42/1,30/2,506,607,608 .

#### 1.3 שטח התכנית : 7.780 מ"ר . לפי מדידה בשטח ע"י המודד המוסמך מיום 31/12/1998 והמעודכנת

ליום 25/11/2000 .

#### 1.4 בעלי עניין :

בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל - נצרת עלית .

טל : 04-66558211 פקס : 04-656052 .

יזם התכנית : רפאל מלכה - מושב רחוב - בקעת בית שאן .

טל : 04-6480299 .

מגיש התכנית : רפאל מלכה - מושב רחוב - בקעת בית שאן .

טל : 04-6480299 .

עורך התכנית : אדרי' מישל אבו נופל, רשיון מס' 3354 , בניין בית הידידות -נצרת ,

טל : 04-6554347 פקס : 04-6452942 .

#### 1.5 יחס לתוכניות אחרות :

א. התכנית זו תואמת את תכנית מתאר ארצית תמ"א 31 .

ב. התכנית זו תואמת את תכנית ת.מ.א 18 (ג) .

ג. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ במ/ 150 המאושרת .

ד. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיהן של תכניות אחרת החלות על השטח ,

תכנית זו עדיפה .

#### 1.6 מסמכי התכנית :

א. תקנון בן 9 דפי הוראות בכתב - מסמך מחייב .

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב .

ג. נספח מדידה ( מס' 1 ) בקני"מ 1:500 - מנחה .

ד. נספח תנועה ( מס' 2 ) בקני"מ 1:500 - מנחה .

## 1.7 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה .

## 1.8 באור סימני התשריט :

סימון בתשריט	באור
קו כחול עבה רצוף	גבול תכנית
קו שחור משונן	גבול גוש
קו ירוק הגובל את החלקה	גבול חלקה
בירוק בתוך עגול ירוק	מספר חלקה
קו ירוק כהה מקוטע הגובלת את המגרש	גבול מגרש
ספרה בירוק כהה בתוך אליפסה	מספר מגרש
פסים ירוקים לסירוגין באלכסון	אזור חקלאי
קו ירוק כהה מקוטע הגובלת את המגרש עם סימן שילוב לביטול	גבול מגרש לביטול
ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
אפור מותחם קו אפור כהה	אזור תחנת דלק ושירותי דרך
אפור , חום וירוק באלכסון לסירוגין	שטח למבני צבור , מסחר וספורט
כחול	אזור מגורים רגיל
כתום	אזור מגורים "א"
אפור	שטח למסחר
מבנה מותחם בקו צהוב מקוטע	מבנה קיים להריסה
אדום	דרך מוצעת
חום	דרך קיימת
ספרה שחורה ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
ספרה שחורה ברבעים הצדדיים של העגול	קו בניין
ספרה שחורה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך

## 1.9 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		מגרש	ייעודי קרקע
אחוזים	השטח בדונם	אחוזים	השטח בדונם		
_____	_____	59.25%	4.61	42/1	חקלאי
48.33%	3.76	_____	_____	42/1/1	תחנת דלק ושירותי דרך
10.93%	0.85	_____	_____	42/1/2	שטח פרטי פתוח
7.33%	0.57	7.33%	0.57	30/2	דרך קיימת
_____	_____	33.42%	0.81	607	שטח מבנה ציבור מסחר וספורט
_____	_____		1.06	608	
_____	_____		0.73	506	
24.03%	1.87	_____	_____	607	מסחר
_____	_____	_____	_____	608	
5.65%	0.44	_____	_____	506/1	שטח ציבורי פתוח
3.73%	0.29	_____	_____	506/2	דרך מוצעת
100.00%	7.78	100.00%	7.78		סה"כ

## פרק 02 : מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

## 2.1 מטרות התכנית :

- 2.1.1 הקמת תחנת תדלוק ושירותי דרך .
- 2.1.2 הקצאת שטח למסחר .
- 2.1.3 חלוקת מגרשים מחדש בהתאם לייעודים המוצעים ברשימת התכליות .

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- 2.2.1 שינוי ייעוד קרקע חקלאית לאזור תחנת דלק ושירותי דרך ולשטח פרטי פתוח .
- 2.2.2 שינוי ייעוד קרקע של מבני ציבור , מסחר וספורט לאזור מסחרי ולשטח ציבורי פתוח.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה , צפיפות ואחוזי בניה .

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

תכנית זו נועדה לשנות ייעוד שטח של 1730 מ"ר ליעדים הבאים :

יעוד קרקע	פירוט	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	אחוז מהתכנית
אזור תחנת דלק ושירותי דרך	מזנון	24	0.31%
	מחסן	40	0.51%
	משרד	36	0.46%
	שירותים	20	0.26%
	גגון	560	7.20%
	סככת רחיצה	50	0.64%
	סה"כ	730	9.38%
אזור מסחרי		1000 מ"ר	12.85%
סה"כ		1730 מ"ר	22.23%

## פרק 03 : הוראות התכנית

## 3.1 רשימת התכליות והשימושים בהן :

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

## 3.1.1 אזור לתחנת דלק ושירותי דרך דרגה "ג" יותרו השימושים הבאים :

- הספקת דלק לרכב יהיה משקלו אשר יהיה .
- כל השימושים המותרים עפ"י ת.מ.א 18 דרגה "ג" כמו הקמת מתקנים ומבנים לשירותי דרך .
- להפעיל בה בית אוכל , חנות , משרדים ומחסנים לשירות התחנה ששטחם הכולל אינו עולה על 120 מ"ר .
- בשטח תחנת התדלוק לא יוקם מוסך לתיקוני רכב.

## 3.1.2 אזור מסחרי :

מיועד למסחר ומשרדים ציבוריים : צרכנייה ומשרדי ועד האגודה.

## 3.1.3 שטח פרטי פתוח :

- גינון .
- מעבר תשתיות .

## 3.1.4 שטח ציבורי פתוח : בשטח 3

לא תותר בניה למעט, גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, ומתקני משחק לילדים.

## 3.1.5 דרך קיימת או מוצעת :

- לתנועת כלי רכב ומעבר להולכי רגל .
- מעבר תשתיות, מדרכות, גינון, ולמתקני דרך .

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

מס' יחיד סה"כ לדונם	מס' צפיפות / מס' יחיד למגרש מניימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קווי בניה			גודל מגרש מניימלי (בדונם)	שם האזור שימושים עיקריים			
			מס' במטרים	מס' קומות	סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה A			קדמי	אחורי	צדדי
---	---	---	* 6.0	* 1	19.41%	19.41%	---	19.41%	---	19.41%	6	4	4	3.76	החנות דלק ושירותי דרך
---	---	---	* 9.0	2	53%	53%	13%	40%	---	53%	6	3	3	0.400	אזור מסחרי

- גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

### 3.3 הוראות נוספות

#### א. הוראות והנחיות נוספות :

1. בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ברשימת התכליות בתנאי שיעמדו בדרישות משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים למבנים ולסביבה .
2. חוק רישוי עסקים : יזם התכנית מתחייב במילוי תנאי והוראות חוק רישוי עסקים תשכ"ח 1968 והתקנונים התקיפים .

#### ב. תשתיות :

1. אספקת מים :  
אספקת המים תהיה מהרשת המקומית באישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית .
2. ניקוז :  
תנאי לקבלת היתר, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית , ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית
3. ביוב :  
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .
4. אישור 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/ או הקרוב ביותר של המבנה .

- \* ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים 2.0 מ'
- \* ברשת מתח נמוך עם תלים 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 הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר , יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים .

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

- \* 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
  - \* 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
  - \* 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים

אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .  
 3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

#### 4. אשפה :

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית .  
 לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית זו אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

#### ג. הוראות כלליות :

##### 1. חלוקה :

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט .
- 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות .
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו . ע"פ סעיף 143 תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום .

##### 2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188 , 189 , 190 לפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .  
 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחסרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל .

##### 3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה , יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו , תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה .

##### 5. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו . לא יאוחר משישה חדשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו .

##### 6. תנאים לביצוע התוכנית :

תנאי למתן היתר בניה :

- 6.1 . הגשת תכנית כוללת לצרכים : מים, ניקוז וחשמל לאשור הרשויות המוסמכות לכך .
- 6.2 . הגשת תכניות תמרור וסימון בק"מ 1:250 לבדיקה ואישור משרד התחבורה .
- 6.3 . אישור השרות ההידרולוגי .
- 6.4 . אישור המשרד לאיכות הסביבה או מי שהמשרד הסמיכו לכך .
- 6.5 . הגשת פתרונות ואמצעים הדרושים למניעת זיהום מי תהום בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) ( תחנות תדלוק) התשנ"ז - 1997 . ובהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה) ולמניעת מטרדים סביבתיים אחרים כגון הגנה מפני מפגעי רעש צפויים , - 1995 .



6.6 . הגשת פתרון מפורט לטיפול בשפכים וחיבור למערכת הביוב של היישוב כולל פתרון קצה המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .

6.7 . הגשת פתרון לטיפול בעודפי עפר ובניה וסילוקם לאתר פסולת מאושר .

7. היטל השבחה :

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

8. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה תש"מ"ג 1983 ) , או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

10. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .

11. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

12. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבני ציבור , לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה .

פרק 04 : מימוש התכנית

לא תתחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים , יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת .

פרק 05 : תאריך וחתימות

תאריך : 25/07/1999 , עדכון 20/02/2000 , 03/06/2000 , 01/08/2000 , 25/11/2000 , 22/02/2001 , 14/08/2001, 08/03/2001,

חתימות :

בעל הקרקע

יזם התכנית

עורך התכנית

המודד

אע"פ איזואן  
מהנדס אזרחי ומודד  
יוסמד רשיון מס' 755

מישאל אבונופל  
ארכיטקט  
בנין באר העיירות-נצרת  
טל. 06-6554347 פקס 06-6452942