

## מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/07/2022

### הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

16/05/2023

תכנית מס' 657-0997684

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

תחנת התדלוק באר מנוחה

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי ערבה תיכונה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תחנת הדלק המוצעת כלולה במתחם פונדק הק"מ ה-101 המשמש כאתר תיירות מדברי הממוקם בגבול בין הערבה הדרומית לצפונית, על כביש 90, כ-1 קמ" צפונית לצומת מנוחה ו-15 ק"מ דרומית למושב פארן. תכנית מתאר מפורטת מס' 1/152/02/12 לפונדק הק"מ ה-101 (מאושרת משנת 2013) קבעה את המגרש נשוא תכנית זו ביעוד קרקע ל"תחנת תדלוק" ובהוראות התכנית נקבע כי היא תהיה מדרגה ב' ונדרש להכין תכנית מפורטת כתנאי להיתר בניה לתחנת התדלוק. התכנית קובעת תכליות, שימושים, הוראות וזכויות בניה לתחנת תדלוק מדרגה ב' וכן שימושים מסחריים תוך שינוי ייעוד הקרקע מ"תחנת תדלוק" ליעוד משולב של "מסחר ותחבורה". תחנת התדלוק על כביש 90 נמצאת בפריפריה. עקב כך, תדירות האספקה של מוצרים וסחורות היא נמוכה יחסית, ולכן קיים צורך בהוספה של שטחי שירות לאחסנה נלווית לשימושים לעיל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	657-0997684
-------------	-------------

שטח התכנית	3.095 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ערבה תיכונה

קואורדינאטה X 212727

קואורדינאטה Y 468447

**1.5.2 תיאור מקום**

באר מנוחה (מפגש כושי רימון) במפגש כביש 90 עם כביש 13.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הערבה התיכונה - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39083	מוסדר	חלק		27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1 / 152 / 02 / 12	3

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 18 / 4 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4 .1. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
12 / 02 / 152 / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 12/02/152 בתחום הקו הכחול	6748	3521		02/02/2014

הערה לטבלה:

תמא/ 18 / 4 / 2 - כפיפות (לא מופיע במערכת)



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבישי גרינטל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבישי גרינטל		תשריט מצב מוצע	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		23	13/02/2022	גדי רובינזון	17: 01 21/02/2023		לא
ניקוז	מנחה	1: 400	1	11/02/2022	צוק שמעון	09: 13 18/11/2022		לא
ניקוז	מנחה		11	18/11/2022	צוק שמעון	15: 00 21/02/2023		לא
תשתיות	מנחה	1: 100	1	13/02/2022	סיגל שוורץ	07: 35 13/02/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		16	01/02/2022	אדיר אלוס	06: 48 01/02/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	01/02/2022	אדיר אלוס	06: 47 01/02/2022		לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		27/01/2022	אבישי גרינטל	10: 36 11/02/2022	נספח הבינוי מחייב לעניין סימון הגבלות מתחנת התדלוק	לא
תנועה	מנחה	1: 250	2	11/01/2023	מרק וולדמן	13: 06 11/01/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		07/02/2023	אבישי גרינטל	15: 11 07/02/2023		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

## 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מאיר כהן		מאיר בנייה פיתוח והשקעות בע"מ	ירושלים	האוזנר גדעון		054-2155710		cohen1@bezeqint.net

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר כהן		מאיר בנייה פיתוח והשקעות בע"מ	ירושלים	האוזנר גדעון		054-2155710		cohen1@bezeqint.net

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבישי גרינטל		גרינטל אדריכלים בע"מ	נתניה	פייר קניג	28	09-8845452		avishay@grintal.com
יועץ	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי סע"מ	חגור	חגור (1)		03-9032190		office@adironof.co.il
מודד מוסמך	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדיג	16	077-3205030		alonmoded@gmail.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	מרק וולדמן		א.טייב הנדסה בע"מ	עומר	עומר (2)		08-6466611	08-6466238	MARK.VAL DMAN@taie b-eng.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	גדי רובינזון		greenwave- enviroment ltd	רמת גן	בר כוכבא	42	03-6746091	03-6746091	gady@green waveltd.com
מהנדס	יועץ תשתיות	סיגל שוורץ		סיגל שוורץ הנדסה בע"מ	פתח תקוה	קוגלמן תרזה	4			sigal.schwartz@gmail.com
הידרולוג M.Sc	יועץ סביבתי	צוק שמעון		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		office@hydr ology.co.il

(1) כתובת: ת.ד 309 חגור.

(2) כתובת: פארק התעשייה בניין 6.



מנהל המזעור  
מנהל המזעור



מנהל המזעור  
מנהל המזעור



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

קביעת זכויות ומגבלות בניה במגרש ל"מסחר ותחבורה" שבו תחנת תדלוק מדרגה ב'

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי יעוד הקרקע מ"תחנת תדלוק" ל"מסחר ותחבורה".

(ב) קביעת תנאים והוראות למתן היתר בניה.

(ג) קביעת השימושים והתכליות המותרות.

(ד) קביעת זכויות, הגבלות והנחיות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מסחר ותחבורה	3	בלוק עץ/עצים לכריתה
מסחר ותחבורה	3	בלוק עץ/עצים לשימור
מסחר ותחבורה	3	בלוק תחנת תדלוק
מסחר ותחבורה	3	גבול מגבלות בניה

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תחנת תדלוק	3,094.5	100
סה"כ	3,094.5	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותחבורה	3,094.5	100
סה"כ	3,094.5	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מסחר ותחבורה	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
<p>1. תחנת תדלוק דרגה ב', משאבות, גגון, עמדות תדלוק, חדר מתדלקים, מחסנים, חדרי קירור, מרחבים מוגנים, משרד ושירותים סניטריים, מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות וכן כל השירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק.</p> <p>2. תותר הקמת מתקן פוטו-וולטאי על גגות המבנים בלבד ולפי הוראות תמ"א 1.</p> <p>3. תותר הקמה של עמדות טעינה לרכבים חשמליים ושירותים נלווים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
<p>א. מותר לספק בתחנה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל, למעט תדלוק מסוג גפ"מ.</p> <p>ב. מותר לספק בתחנה דלק למטרה שאינה לתדלוק כלי רכב, למעט דלק מסוג גפ"מ.</p> <p>ג. בתחנה ימכרו שמנים לרכב ויינתנו שרותי מים למצנן (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר לצמיגים.</p> <p>ד. תובטח אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל.</p>	
<b>עיצוב אדריכלי</b>	<b>ב</b>
<p>1. חיפוי המבנה יהיה מחומרים עמידים כגון : אבן , טיח אקרילי , פח / אלוקובונוד .</p> <p>2. יתרו אלמנטי הצללה סככות בהתאם לצורך .</p> <p>3. יותר שלט תחנה (טוטם) לגובה 22 מ'.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	7	0	0
(2)	(2)	(2)	(2)	1	7	0	0	150 (4)	500 (3)	3098	3	תחנת תדלוק	מסחר ותחבורה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	7	0	0	150 (4)	500 (3)	3098	3	תחנת תדלוק	מסחר ותחבורה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

- שטחי השירות הם עבור תחנת הדלק והמסחר.
- גובה גג המשאבות לא יעלה על 7 מ'.
- גובה שלט תחנה (טוטם) לא יעלה על 22 מ'.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מסחר מכול סוג לרבות עסקי מזון.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) 130 מ"ר לחנות נוחות ועסקי מזון 370 מ"ר לגג משאבות.
- (4) למחסנים, חדרי קירור, מרחבים מוגנים, גגונים מתקנים טכניים וכד'.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי לקליטה (תנאי סף) של הבקשה להיתר בניה לתחנת התדלוק יהיה תצהיר חתום ע"י מהנדס/אדריכל רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים המאשר כי הבקשה להיתר עומדת בהנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות במועד קבלת הבקשה להיתר הבניה וכל הוראות הדין בנוגע למפגעים ומטרדים סביבתיים תברואתיים כאמור.
2. תחנת התדלוק תוקם בהתאם לדרישות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה להקמת תחנות תדלוק.
3. אישור היחידה הסביבתית של מועצה אזורית ערבה תיכונה וכן למשרד להגנת הסביבה מחוז דרום, כולל הפתרונות המוצעים למניעת זיהום קרקע. ומי תהום, ניקוז נגר עילי, טיפול וסילוק שפכים ופסולת, מערך ניטור ובקרה למניעת דליפות דלקים.
4. אישור רשות הכבאות.
5. אישור משרד הבריאות.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית מפורטת להסדר תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.
8. רום השטחים הבנויים יוגבה לרום מינימלי של 1 מ' מעל T.L. של מעביר המים בכביש 9.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור חברת החשמל.
10. תנאי לתעודת גמר יהיה השלמת דרך הגישה בהתאם לשלב ב' של התוכנית המאושרת מס 1/152/02/12.

### 6.2

#### עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978 היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה. חריגה בקווי הבניין, העולה על 10% אם יתגלו בשטח שבנדון עתיקות, יש להפסיק את העבודה ולהודיע על כך לרשות העתיקות. המשך העבודה יותנה בקבלת אישור מרשות העתיקות.

### 6.3

#### חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי התקף ביום מסירת המידע להיתר.

### 6.4

#### איכות הסביבה

- מניעת זיהום קרקע ומי תהום מדלקים:
1. ינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום קרקע ומי תהום כמפורט בתקנות המים (מניעת זיהום מים, תחנות דלק התשנ"ז - 1997 (להלן "התקנות").
  2. ניקוז התחנה:
- משטחי התדלוק ופריקת הדלקים יהיו עשויים מבטון, ובנייתן תבוצע באופן אשר יבטיח שלא ייווצרו בהם עם הזמן חריצים וסדקים. המשטחים יצופו בחומר עמיד נגד דלקים, יהיו אטומים למעבר של דלק ויתחמו באבני שפה ובתעלות ניקוז.



איכות הסביבה	6.4
<p>- שיפוע משטחי הבטון יהיה לכוון תעלת הניקוז הנמוכה ביותר המחוברת למפריד הדלקים. כל תפרי ההתפשטות בין משטחי הבטון וכל המרווחים בין אזורי התדלוק ופריקת דלקים לבין אבני השפה שבתחום התחנה יאטמו בחומר עמיד נגד דלקים.</p> <p>- תעלות ניקוז התשטיפים תבנינה בשפוע של 1% לפחות לכוון מפריד דלק, כך שתובטח זרימה תקינה של תשטיפים. התעלות תהיינה מכוסות בסבכה צפופה שתמנע חדירה של חומרים מוצקים לתעלות.</p> <p>- לפני כניסה של תשטיפים מתעלת הניקוז למפריד הדלק יש להתקין שוחת ביניים לשיקוע, שתמנע כניסת חומרים מוצקים במידה וישנם למפריד הדלק. שוחת זו תהיה אטומה עם אפשרות לניקוי תקופתי של רצפתה מחומרים מוצקים ששקעו. ניקוז שאר המשטחים בתחנה, לרבות ניקוז מי גשם מגג התחנה יופנה למערכת ניקוז, ולא תותר התחברות לתעלות המובילות אל מפריד הדלק.</p> <p>מפריד דלקים :</p> <p>- מפריד הדלק יהיה מהסוג שאושר לשימוש ע"י המשרד לאיכות הסביבה. המפריד יכיל מדיד למדידת מפלס הנוזל שבו או לחילופין, ניתן יהיה להבחין במפלס הנוזל שבמפריד בצורה ברורה.</p> <p>- נפח מפריד הדלק יהיה מבוסס על ספיקת המפריד ובהסתמך על המכפלה של עוצמת הגשם השעתית המרבית, שההסתברות להופעתו היא לפחות פעם ב 5- שנים, בשטח משטחי התדלוק בתחנה. מהשטח הזה ניתן להסיר רבע משטח גג התחנה.</p> <p>4. מיכלי הדלק :</p> <p>- כל מכל דלק תת קרקעי יהיה עם מיכל שלישוני העשוי באחת מהאופציות הבאות :</p> <p>- מכל בתוך מאצרה תת-קרקעית העשויה מבטון, מצופה בחומר אוטם מהסוג שאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומכילה בתוכה פיאזומטר. בעובי של 2.5 מ"מ מהסוג שאושר HDPE -</p> <p>מכל בתוך מאצרה תת-קרקעית העשויה מיריעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה, ומכילה בתוכה פיאזומטר. לאחר הטמנת המכל ומילוי המאצרה בחול יש לאטום את חלקה העליון של המאצרה ביריעת פוליאאתילן למניעת חדירה של מים.</p> <p>- מכלי דלק עם דופן כפולה מהסוג שאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. מכלים אלו יכילו אמצעי לניטור דליפות בין הדפנות מהסוג שאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, אשר יהיה מחובר למשרדי התחנה או למוקד מאויש במשך רוב שעות היום.</p> <p>- הטמנה של מכל הדלק תעשה בהתאם לאמור בתוספת 2 (2) שבתקנות ותובטח עמידותו כנגד כוחות הציפה.</p> <p>- פתחי ההזנה של אזור פריקת הדלקים למכלים יהיו על משטח בטון אטום שיתוחם בשלושת צדדיו באבני שפה ויהיה בשפוע לכוון תעלות התשטיפים. במקומות בהם קיימת סכנה עמידות, spill container למקורות מים יבנו פתחי ההזנה של המכלים בתוך שוחות כדוגמת כנגד דלקים, המאפשרות ניקוז של עודפי דלק שמקורו בתדלוק המכלים, אל תוך המכלים.</p> <p>5. תכניות ההגשה להיתר יכללו אמצעים למניעת זיהום אור על פי הנחיות "הקוד האקולוגי לתאורה" של המשרד להגנת הסביבה</p>	
חשמל	6.5
<p>1. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>ב. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'</p>	



חשמל	6.5
<p>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים 2.0 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו 5.0 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>ג. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0- מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>ד. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>2. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>3. תנאי לקבל היתר בנייה לחדר השנאים הוא המצאת חוות דעת יועץ קרינה וכן אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה, ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>3. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור, לסיווג אחר, יוגש עדכון לנספח העצים הבוגרים לאישור הוועדה המקומית בעת הגשת בקשה להיתר בנייה, ולאחר קבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. לא יותר שינוי סיווג ליותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית כעצים לשימור.</p> <p>ד. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>1. לבקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יצורפו דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית, מצבו הבריאותי / בטיחותי וכיו"ב.</p> <p>3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, כפי שיפורט בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטעו העצים החדשים, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	



6.7

## תשתיות

- א. מים - חיבור המתחם למערכת מי השתיה הציבורית יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם, התקנות מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) - התשנ"ב 1992
- ב. ניקוז - תנאי למתן היתר בניה יהיה אבטחת ניקוז השטח באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. ביוב - המתחם יחובר למערכת ביוב מקומית בהתאם לנספח התשתיות. לאחר הקמת מתקן ביוב אזורי יוסדר חיבור המתחם למערכת הביוב הציבורית, באישור משרד הבריאות.
- ד. אשפה - סידור סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית.
- ה. הבטחת ביצוע תשתיות יהווה תנאי למתן היתר בניה.

6.8

## שמירת טבע וגנים לאומיים

1. טרם ביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור/ העתקה/ היתר פגיעה) בהתאם להנחיות רט"ג.
2. תאורה : תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התאורה עם רט"ג.
3. פסולת :
- א. אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים. יש לקבוע בתכנית הפיתוח מיקום להצבת מיכלי מחזור שונים, במקום נגיש למבקרים. הנחיות בנושא הפסולת תועברנה עלי ידי היחידה הסביבתית.
- ב. יש להקים גדר סביב המתחם למניעת גלישת פסולת הן מעבודות הפיתוח והן מהפעילות השוטפת אל עבר השטחים הפתוחים.
- ג. ליווי פיקוח בנוגע לטיפול בפסולת יהיה באחריות המועצה האזורית והיחידה הסביבתית
- ד. הגיון בתכנית יהיה בעדיפות למיני צומח מדברי מקומיים. יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג.

7.

## ביצוע התכנית

7.1

## שלבי ביצוע

7.2

## מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.