

החוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 33/139/03/10

שם תוכנית: מסחר ושירותי דרך, עין בוקק.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
26.10.2011
נתקבל

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: מ.א. תמר
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשי"ב 1965 23/139/03/10 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה לאשר את התכנית מנהל משרד הפנים יו"ר הועדה המחוזית</p>	
--	--

<p>23/139/03/10 הודעה על אישור תכנית מס. כרסמה בילקוט הפרסומים מס. מיום</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית המאושרת כיום 5/139/03/10, במגרש זה 3.6.0 אושר ייעוד: "שירותי דרך", אך בטבלת זכויות הבניה מגרש זה אינו מופיע. תכנית זו באה להוסיף זכויות בנייה וכן לתת מענה לצרכים המסחריים העכשוויים במתחם עין בוקק.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- מסחר ושירותי דרך, עין בוקק.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

33/139/03/10

מספר התוכנית

58.04 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

09-10-2011 תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 א (ג)

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- בהסכמת הבעלים.

סוג איחוד וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי: מ.א תמר

קואורדינטה X 568.000
קואורדינטה Y 234.250

1.5.2 תיאור מקום מצפון למיצד עין בוקק ממערב לכביש 90 ולמתחם המלונאות.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. תמר

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה יישוב לא רלוונטי

שכונה רחוב מספר בית לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100144	• מוסדר	• חלק מהגוש	15,23	10
100421	• מוסדר	• חלק מהגוש	1	4
100145	• מוסדר	• חלק מהגוש	--	5,12,2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100421	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5/139/03/10	3.6.0

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
5/139/03/10	• שינוי • פירוט	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5/139/03/10 ממשיכות לחול.	י.פ. 3535	7/3/1988
100/02/10	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 100/02/10 במידה ויש סתירה בהוראות תכנית זו היא הקובעת.	י.פ. 2446	22/5/1982
21/100/02/10	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 100/02/10 ובמידה ויש סתירה בהוראות תכנית זו היא הקובעת.	י.פ. 4231	21/7/1994
294/02/10 (מופקדת)	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 294/02/10 ממשיכות לחול.	מופקדת	

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכל צבי פסטרנק	09/10/2011	--	24	--	מחייב	הוראות התוכנית
		אדריכל צבי פסטרנק	12/09/2011	1	--	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
		מהוד (מולי שגל)	12/09/2011	1		1:1000	מנחה	נספח תנועה וחניה
		אדריכל צבי פסטרנק	12/09/2011	1		1:250 1:500	מחייב	נספח בינוי
		נועה בלבן ודוד מלינגר	10/12/2008 01/03/2011	-	62	--	מנחה	מסמך סביבתי הידרולוגי/נופי
		מהוד (מולי שגל)	01/03/2011	1	--	--	מחייב	טבלת הקצאה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1:8.1											
גוש / חלקה (א)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	grezs@bezeqint.net	08-6435691		08-6100077	רח' הדסה 90 ב"ש	514141449	זאב גרינברג יזמות בע"מ (2008)	זאב גרינברג יזמות בע"מ			

יזם בפועל 1:8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
grezs@bezeqint.net	08-6435691		08-6100077	רח' הדסה 90 ב"ש	514141449	זאב גרינברג יזמות בע"מ (2008)	זאב גרינברג יזמות בע"מ			

בעלי עניין בקרקע 1:8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 קרית המשלה, ב"ש		מנהל מקרקעי ישראל				בעלים
grezs@bezeqint.net	08-6435691	052-2729511	08-6100077	רח' הדסה 90 ב"ש	514141449	זאב גרינברג יזמות בע"מ (2008)	זאב גרינברג יזמות בע"מ			חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Pasternak5@barak.net.il	09-7408593	09-7408678	האילנות 84 מושב צופית ת.ד. 44925			40679	057924458	צבי פסטרנק	אדריכל	עורך ראשי
mahod@mahod.co.il	08-6288070	08-6288060	יהודה הנחות 4 בי"ש	511677 445	"מהוד" בי"מ	459	05923578	שמואל שגל	מודד מוסמך	מודד
mahod@mahod.co.il	08-6288070	08-6288060	יהודה הנחות 4 בי"ש	511677 445	"מהוד" בי"מ	459	05923578	שמואל שגל	יועץ תנועה ותחבורה	יועץ תנועה

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- 2.1.1 לאפשר את מימוש היעוד המאושר ע"פ תכנית 5/139/03/10 "שירותי דרך" במגרש 3.6.0, ע"י הוספת אחווי בניה.
- 2.1.2 קביעת ייעודי קרקע בשטח התכנית כמסומן בתשריט ומפורט בהוראות התכנית
- 2.1.3 פיצול לדרך שירות למסחר ושירותי הדרך ולמבואת הכניסה לנחל בוקק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 הגדרת אחווי הבניה המותרים.
- 2.2.2 קביעת ייעודי קרקע בתחום התכנית כמסומן בתשריט ומפורט בהוראות.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה, צפיפות, מרווחי בניה, גובה בניינים.
- 2.2.4 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.5 קביעת הנחיות תנועה וחניה והסדרי כניסות מכביש 90.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	58.04
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	480		480+	0	מ"ר	מסחר
				לא רלוונטי	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תחנת תדלוק	01	לא רלוונטי
מסחר	02	לא רלוונטי
דרך	03	לא רלוונטי
דרך	04	לא רלוונטי
שטח שמור	05	לא רלוונטי
שטח שמור	06	לא רלוונטי
שטח ציבורי פתוח	07	לא רלוונטי
שטח ציבורי פתוח	08	לא רלוונטי

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: "תחנת תדלוק"
4.1.1	שימושים
א.	תחנת תדלוק-דרגה ב'
ב.	עפ"י סעיף 6.3 א-ג', ו' (רק שירותי רכב), ז', ח', בהוראות תמ"א 18 על תיקוניה.
ג.	חנות נוחות
ד.	חדר מלאנים
ה.	שירותים
ו.	משרדים
4.1.2	הוראות
א.	גגות המבנה יהיו גגות בטון או גגות מתכת. לא יותרו גגות רעפים.
ב.	חזיתות הפרויקט יותאמו לאופי המדבר הסובב
ג.	לא תותר הקמת פנצ'ריה, רחיצת רכב ומכונאות לרכב או כל פעילות אחרת של שירותי רכב מזהמים בשטח התכנית למעט תדלוק.

שם ייעוד: "מסחר"		4.2
שימושים		4.2:1
חנויות		א.
מרכז מידע		ב.
משרדים		ג.
חניה לתחבורה ציבורית, חניה למכוניות פרטיות		ד.
שירותי מזון כגון: מזנון, בית קפה, מסעדה וכיוצ"ב		ה.
חדרי מנוחה לנהגים		ו.
הוראות		4.2:2
גגות המבנה יהיו גגות מתכת או גגות בטון. לא יותרו גגות רעפים.	גגות	א.
חזיתות הפרויקט יותאמו לאופי המדבר הסובב	חזיתות	ב.
לא תותר הקמת פנצ'ריה, רחיצת רכב ומכונאות לרכב או כל פעילות אחרת של שירותי רכב מזהמים בשטח התכנית.	שירותים נלווים	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- שמאלי	ציד- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שירות			
9	9	0	0-7	--	1	7	32.5		32.5	610	--	--	1881	01	תחת תדלוק מסחר	
0-4	0	0	0	--	1	9.5	14.9	14.9	500+100	150	150	4048	02			

* גובה בניינים באזור זה יהיה בהתאם לטבלה לעיל. הגובה ימדד מהכניסה הקובעת כפי שתאושר בתכנית הבנויה שתוגש כתנאי להיתר הבניה. במגרשים 01, 02 תותר בנייה של קומה 1 בגובה פנימי של עד 5 מטר ובה תתאפשר בניית גלריה חלקית. הגובה המירבי נועד לאלמנט נופי בודד שיהווה ציין דרך-מוותאם לנוף הסובב, לא לפרסום.

** במגרש 01 תחושבנה זכויות הבניה ע"פ תמ"א 18 תיקון 4. שטח מבנה יהיה עד 130 מ"ר וגגון התחנה מעל המשאבות יהיה בשטח עד 480 מ"ר.

*** 350 מ"ר מתייחס לשטחים העיקריים 1001 מ"ר מתייחס לגגון הצללה על מנת לאפשר תנאי נוחות בתוך ומחוץ למכנה המסחרי בתנאי מדבר.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בנייה**

היתרי הבנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתנאים הבאים:

א. עתיקות:

1) כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח – 1978.
2) במטרה למנוע פגיעה במיצד, פיתוח תחנת הדלק מותנה בנקיטת אמצעים בתיאום מול רשות העתיקות.

ב. תנועה:

- הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
- אישור תכנית הסדרי תנועה לצומת החיבור לדרך 90 ע"י משרד התחבורה והחברה הלאומית לדרכים ואישור תכניות ביצוע (כולל תאורה וניקוז) ע"י החברה הלאומית לדרכים.
- אישור עבודה בתחום רצועת דרך 90.
- תנאי להיתר בנייה למגרש 2(מסתר) יהיה סיוס ביצוע שביל הולכי רגל המחבר את מתחם המלונות שממזרח לדרך 90 עם מתחם התכנית, לרבות הסדרת חציית דרך 90 במפלס השונה ממפלס הדרך והסדרת שביל מהמבואה לנחל בוקק עד המבנה המסחרי כך שיוכל לשמש גם נכים והכל עפ"י העקרונות תכנון שבנספח התנועה לתב"ע. סטייה מסעיף זה תחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.
- נספח תכנון מפורט של מערך החנייה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכנסה והיציאה אליו וממנו מאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ג. חשמל:

- אישור חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קוי חשמל עיליים ותת-קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקוי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ד. פיקוד העורף:

- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

ה. כבאות:

- אישור הבקשה להיתר ברשות הכבאות.

ו. חומרי חפירה ומילוי:

- אישור מסמך בועדה המקומית והיחידה לאיכות הסביבה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או יצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם: שלבי בצוע עבודות העפר והצגת צרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה מנחה המבטא את המשמעות הנופית – סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה.

ז. עיצוב אדריכלי:

- בטרם הגשת הבקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות (כולל חזית חמישית), פתחים חמרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו' כולל שלבים מינימלים לבניית המבנים לאישור הועדה המקומית. הבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית לעיצוב אדריכלי שתוגש קודם לבקשה.

ח. תשתיות:

- התחייבות של בעל ההיתר בניה שהוא יממן את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין ואשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתיות.
- הכנת נספח שבו תיקבענה דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי הביוב ו/או

קוי ניקוז /או תאי ביוב /או דרכים /או עמודי תאורה /או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס המועצה. פתרון הביוב בתכנית הינו חיבור למערכת הביוב האיזורית.

ט. איכות סביבה:

תחנת הדלק תוקם בכפוף לכל הנחיות המשרד לאיכות הסביבה המעודכנות ובכפוף לכל דין.

- התחייבות של בעל היתר לפינוי פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.

- תכנית מיקום מיכלים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגש ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם תהיינה חלק בלתי נפרד מתנאי היתר.
- הוראות לתחנת הדלק שתוקם בעזרת הטכנולוגיות המעודכנות ביותר ובכפוף להנחיות המעודכנות ביותר של המשרד להגנת הסביבה ובכפוף לכל דין.

- הוראות על נקיטת צעדים למזעור הפגיעה במערכות האקולוגיות:

* הצבת פחי אשפה ציבוריים אטומים עם דלתות ננעלות במנגנון סגירה למניעת כניסת בע"ח.

* הצבת שילוט בתיאום עם רשטי"ג המסביר את כללי ההתנהגות ומניעת האכלת בע"ח.

* הנחיות לריסוס והדברה שיעשו ע"י מדביר מוסמך ובתיאום רשטי"ג.

* הנחיות לתאורה מוגבלת לכיוון המצוק (לכיוון מערב) כך שהיא לא תחרוג מגבול המגרש. סוג התאורה, לרבות גובה העמודים סוג גופי התאורה ונורות יש לתאם מול רשטי"ג. לא יותרו קרניזים מוארים מסביב לגגון תחנת התדלוק.

* תכנית המראה את שביל החיבור בין המבואה לשמורה ובין המרכז המסחרי באופן שימנע נזקי מטיילים בהליכה שלא בשבילים ופגיעה במיצד בוקק.

- הוראה שקוי הדיקור יהיו מחוץ לשמורה ויתואמו עם רשטי"ג.

י. נספח נופי למזעור נזקי חזות ונצפות הפרויקט ואשר אושר על ידי היחידה הסביבתית בועדה המקומית ורשות הטבע והגנים. הנספח הנופי יערך על ידי אדריכל נוף ויכלול בין השאר התייחסות לנושאים הבאים:

- הנחיות פיתוח המתחייבות לארבעת החזיתות וחזית גג המבנים.
- הוראות בדבר גמר המבנה והוראות לקיר התומך לרבות תגמירי טיח בגווני הקרקע או ליחלופין אבן טבעית בגווני דומים.
- הנחייה כי מעקה הבטיחות על הקיר התומך (במידה ויידרש וייבנה) כהמשכו של הקיר התומך על מנת לא להזדקק לחומרים נוספים בשטח.
- נספח שילוט שינחה את המהנדס לשילוט מינימאלי, אחיד, מרוכז במידת האפשר ובאישור רשטי"ג.
- הגברת הטיפול הנופי בגגות.
- הוראות להבהרת ציפוי הגגות ואי סינוור לרבות מעל לאזורים בהם יש מערכות תשתיות.
- אישור שייקבע על פי שיקולי מזעור הנצפות למיקום וטיפול מתקני תשתית כגון מיזוג אוויר ודודי שמש.
- אישור האמצעים על ידי מהנדס הועדה למניעת פגיעה בטאלוס ומצוק ההעתקים.

יא. נכים:

- קבלת היתר בניה למבני ציבור לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור
- לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.

- תתאפשר שלביות במתן ההיתרים באופן שתתאפשר הקמת תחנת תדלוק בנפרד או יחד עם השטח המיועד למסחר.

יב. עמידות בסכנה ססמית:

"עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה".
לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטאטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

6.2 דרישים חניית ושצי"פ

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ד. יש להסדיר שני מקומות לחניית רענון עבור שני כלי רכב מורכבים.
- ה. ביטול הפניות שמאלה מדרך מס 90 אל ומדרך הגישה לתחנת התדלוק ולמרכז המסחרי מסיבות תנועה ובטיחות לא יהוו שינוי לתבע.
- ו. דרך הגישה למבואה תהיה פתוחה לציבור בכל עת.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה: מתן זיקת הנאה למעבר לתחנת התדלוק (כניסה ויציאה) מכביש השירות היוצא מכביש 90 דרך המגרש המיועד למסחר.
- ח. רוחב מדרכות בחזית ובצידי מבנים לא יקטן מ-2.5 מ'.
- ט. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח נופי מחייבת שתכלול הקמת שטחי גינון ושטחים מרוצפים פתוחים בתחום התכנית וכן הסדרת פיתוח נופי בשטח הפתוח שבין כביש הגישה ושטח תחנת הדלק ובין כביש הגישה לכביש 90.

6.3 הוראות בנושא חשמל

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות באם תוקמנה ימוקמו במבנה שיוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנות שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עלילים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עלילים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מזהיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
-	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

- בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל⁽¹⁾.
- לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.
- לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

⁽¹⁾ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

6.4 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.5 מתקני התקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.6 פיתוח תשתית

- א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט מתקנים סלולריים תהיינה תת-קרקעיות.
- ב. קווי הביוב של התחנה יחוברו אל מתחת לכביש 90 לקו ביוב קיים של מתחם מלוונות עין בוקק.
- ג. לא תהיה תוספת של עמודי חשמל על פני אלו הקיימים-אספקת החשמל תהיה מקווי חשמל העוברים במקום, אלא אם שוכנע מהנדס המועצה אחרת מטעמים מיוחדים כי יש צורך בעמודים חדשים ואז יהיו הוראותיהם כדלהלן:
בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס המועצה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. ע"פ דרישת היחידה לאיכות הסביבה נגב מזרחי אספקת המים תהיה מבריכות עין בוקק. יש לקבל את את אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- ה. יותר להקים מובל ניקוז (סגור או פתוח) לאורך כביש 90 בתחום זכות הדרך.

6.7 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.

6.8 הפקעות

הפקעת השטח המיועד להסדרת הצומת והנמצא בתחום רצועת דרך מס' 90, יופקע ע"י הוועדה המקומית ויירשם ע"ש מדינת ישראל.

7. ביצוע התוכנית

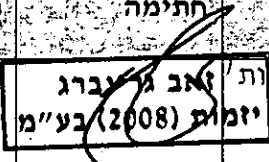
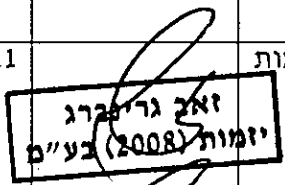
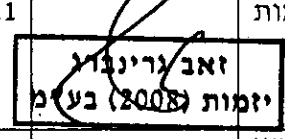
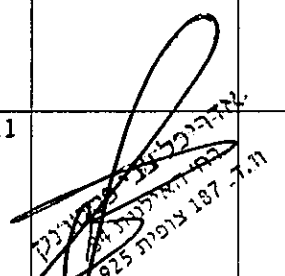
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים ממתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות/ח.פ.	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
09/10/2011		זאב גרינברג יזמות (2008) בע"מ	514141449		מגיש התוכנית
09/10/2011		זאב גרינברג יזמות (2008) בע"מ	514141449		יזם בפועל (אם רלוונטי)
09/10/2011		זאב גרינברג יזמות (2008) בע"מ	514141449		בעלי עניין בקרקע
		מנהל ישראל			
		מקרקעי			
09/10/2011		זאב גרינברג יזמות (2008) בע"מ	057924458	צביקה פסטרנק	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
	✓	אם כן, פרט: __נספח תנועה והעמדת בינוי__		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (1)
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
✓		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".
 (2) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
√		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
√		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
√		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
√		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
√		• שמירת מקומות קדושים		
√		• בתי קברות		
√		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
√		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
√		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
	√	האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
√		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	√	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
√		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	√	האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
√		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

⁽³⁾ עפ"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא במרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _____ צבי פסטרנק _____ (שם), מספר זהות - _____ 057924458 _____,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' _____ 33/139/03/10 _____ ששמה _____ מסחר ושירותי דרך עין בוקק _____ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 40679.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:


שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. יועץ תנועה - "מהוד בע"מ נספח תנועה

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 אדריכל צבי פסטרנק
 רח' האילנות 85
 ת.ד. 187 צפת
 חתימת עורך התוכנית
 09/10/2011

09/10/2011

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה שמעון ליל (שם), מספר זהות 005923188

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 33/139/03/10 ששמה מסמי וסויג גין מיוז (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה ארומית ויש בידי תעודה מטעם רמ"מ המהנדסים 6785 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

שגל שמואל
מהנדס ומודד מוסמך

חתימת המצהיר

26.10.11

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 33/139/03/10

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 5.6.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שגל שמואל
מהנדס ומודד מוסמך
חתימה

459
מספר רשיון

Fee Sewel
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 13.7.11 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שגל שמואל
מהנדס ומודד מוסמך
חתימה

459
מספר רשיון

Fee Sewel
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.