

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 20.02.2013
 נדקב

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 23/302/02/7

שם תוכנית: תחנת תדלוק, צומת מבטחים

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: שמעונים
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>24/2/13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>21/4/13</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

השטח מיועד להקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' על פי תמ"א 18 שינוי מס' 4 בצומת מבטחים על דרך 232 בשטחי חקלאות של מושב ישע.
אין בקרבת המקום, מגורים או מוסדות ציבור קיימים או מתוכננים. כמו כן אין רגישות נופית או סביבתית על פי תמ"א 35.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תחנת תדלוק, צומת מבטחים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
23/302/02/7	מספר התוכנית		
11.39 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
06.02.2013	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		
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעוונים
- | | |
|--------|--------------|
| 143100 | קואורדינטה X |
| 574000 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום שטח חקלאי הסמוך לצומת מבטחים, על דרך 232 ודרך 2310 המובילה לגוש צוחר.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. אשכול
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- נפה באר שבע
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
- יישוב שכונה רחוב מספר בית ישע

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100309	• מוסדר	• חלק מהגוש		9,12,21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ך	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ך	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 18 תיקון 4	• כפיפות	תכנית זו תואמת את הוראות התמ"א	5568	23.8.2006
תמ"א 35	• כפיפות	תואמת	4467	4.1.06
תמ"מ 14/4	• כפיפות	תואמת	4845	23.1.2000
משד/16	• שינוי	שינוי יעוד מאיזור חקלאי לתחנת תדלוק	5172	6.4.2003
176/03/7	• שינוי	התחברות לדרך מס' 2310	3128	30.11.1984

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי אברהם אידלשטיין	06.02.2013	—	17	—	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי אברהם אידלשטיין	06.02.2013	1	—	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי אברהם אידלשטיין	16.02.2013	1	—	1:500	• מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	עמית טל	07.2012	—	44	—	• מנחה	מסמך משולב סביבתי נופי - תחבורתי
	רשות המים משרד הבריאות משרד להגנת הסביבה	עמית טל	08.2012	—	26	—	• מחייב	מסמך הידרולוגי - סביבתי עפ"י הוראות תמ"א 4/18
	משרד התחבורה	מהנדס אילון פרייברג	06.2011	1	—	1:500	• מנחה ומחייב לעניין כניסות ויציאות	נספח תנועה וחניה
	משרד הבריאות	אמיר אבישי	07.2012	1	9	1:2500	• מנחה	נספח מים וכיוב

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 של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש / חלקה (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה
		08-9965212	054-4854562	08-9982377	מושב ישע ד.ג הנגב 85430	570014498	ישע-מושב עובדים להתיישבות חקלאית ושיתופית בע"מ		065369175 064525108 55425391	מזמון יהודה בנימאל יוסי כהן דליה

1.8.2 יזם במועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות
מושב ישע	מזמון יהודה בנימאל יוסי כהן דליה	065369175 064525108 55425391		ישע-מושב עובדים להתיישבות חקלאית ושיתופית בע"מ	570014498	מושב ישע ד.ג הנגב 85430	570014498	ישע-מושב עובדים להתיישבות חקלאית ושיתופית בע"מ		065369175 064525108 55425391

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6264221		08-6264219	קרית הממשלה רח' התקווה 4 באר שבע						ממ"י

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה
abraham@abt.co.il	08-6891228	050-5280707	08-6891232	מ.א. שער הנגב ד.ג. חוף אשקלון 89100	511536575	מ.א. מתכננים	א.ב. מתכננים	37836	69543502	אדרהס מתכנ ערים
ns_mega@bezkont.net	08-6236255	054-4920607	08-6286074	רח' יהושע הצורף 34 84899	512224148	מגה מדידות גאולוגיה והנדסה בע"מ	מגה מדידות גאולוגיה והנדסה בע"מ	826	307164806	לאוניד צירניאק
eylon@datamap.com	03-7516356	054-2204760	03-7541000	רח' הצירפה 14 רמת גן	513598730	דטאמפ בע"מ	דטאמפ בע"מ	00085893	22642169	פרייברג אילון
amphibio@netvision.net.il	03-7252774	050-5770577	03-7369972	רח' יסמין 1 ת.ד. 9108	057877219	אמפיביו בע"מ	אמפיביו בע"מ		057877219	יועץ סביבתי עמית טל
amir@afik-eng.com	08-6460215	052-3532782	08-6460914	הגורן 6 - ת.ד. 459 פארק תעשייה עומר 84964	054709837	אפיק הנדסה	אפיק הנדסה	00113087	056039894	מהנדס אמיר אבישי

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
ל"ר	ל"ר

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**

ליעד שטח לתחנת תדלוק

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לתחנת תדלוק - דרכים ופרטי פתוח
 ב. לקבוע תנאים למתן היתר בניה
 ג. קביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה.
 ד. קביעת שימושים ותכליות מותרות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	11.39
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	130		+ 130	0	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תחנת תדלוק
4.1.1	שימושים
א.	בשטח זה תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב', על פי תמ"א 18 שינוי מס' 4 הכוללת מבנים ומתקנים כגון: עמדות תדלוק, גג לאזור עמדות התדלוק, שירותים סניטריים, גידור ותחנת שאיבה לשפכים.
ב.	ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בתי קפה, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.
ג.	ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק שירותי רכב כגון: חשמלאות, תיקון צמיגים ושטיפת רכב. למעט מכונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן, גז ומזהמים.
ד.	יותר הקמת מתקן הנדסי לצורך שאיבה וסניקת הקולחין.
4.1.2	הוראות
א.	מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל, לרבות דלק מסוג גפ"ם.
ב.	מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב. למעט דלק מסוג גפ"ם.
ג.	השטח הכולל המותר לבנייה של כל השימושים האמורים בסעיף קטן ב' "שימושים" לא יעלה על 130 מ"ר.
ד.	חובה לספק בה שמנים לרכב, שרותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר בצמיגים.
ה.	<p style="text-align: center;">מניעת סכנת זיהום מי תהום ומפגעים תברואתיים וסביבתיים</p> <p>הקמת תחנת תדלוק במקום תחייב נקיטה והצגה (בשלב היתר הבנייה) של מרב האמצעים (על פי הסטנדרטים המתקדמים והעדכניים ביותר של תחנות דלק) לשם מניעת דליפה של דלק ממשטחי מילוי הדלק, הצנרת ומכלי האכסון התת-קרקעיים. זאת כפי שנדרש על ידי המשרד להגנת הסביבה. אמצעים אלה כוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • איטום משטחי התדלוק כך שלא יתאפשר כל חלחול של דלק, שמן ומים. • משטח ניטור תת קרקעי בשיפוע של לפחות 1% לשוחה תת קרקעית. • התקנת מיגון ודיפון כפול למכלים ולצנרת הדלק והשפכים, אשר ימנעו חלחול במקרה של תקלה. המיגון יכול להתבצע באמצעות דפנות כפולות, ציפוי בטון או הגנה אחרת. • תוקם רשת תעלות המקיפה את משטחי התפעול והמובילה למתקן הפרדת שמן ממים. • מערכת ניטור החלל שבין הדפנות הכפולות של מכלי אכסון הדלק התת-קרקעיים. • ביצוע בדיקות תקופתיות של איטום המערכות. • הצבת פתחי ההזנה של אזור פריקת דלקים על משטח בטון אטום שיתוחם בשלושת צדדיו באבני שפה והמשופע לכיוון תעלות הניקוז למפרידי הדלק. • בניית פתחי ההזנה של המכלים בתוך מערכות המאפשרות ניקוז של עודפי דלר אל המכלים. • מערכת מישוב אדים בעמדת מילוי מכלי הדלק ועל גבי המשאבות בעמדות התדלוק (STAGE I+STAGE II). • קירווי התחנה באזורי התדלוק. • איסוף הנגר בתחנה וטיפול בו יעשה במערכת הפרדת שמנים ודלק.
ו.	בניית תחנת התדלוק תעשה עפ"י דרישות –תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז 1997 ועפ"י הנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.
ז.	תובטח אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל.
ח.	גובה הגדר לא יפחת מ-2.00 מטר. חומרי הגמר המותרים: אבן, בטון חזותי, פלדה.
ט.	המתקן הנדסי יוקם במקום המסומן ע"י הסימבול מס' 1. תחנת הסניקה תזרים את השפכים ותתחבר למערכת מושב ישע אשר מחוברת לפתרון קצה בתאום באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. תחנת שאיבה לשפכים תתוכנן ותבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

4.2	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
.א	שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
4.2.2	הוראות
.א	אסורה כל בניה בתחום קווי הבנין.
4.3	שם ייעוד: פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
.א	בתחום קוי הבנין יותר מעבר תשתיות, ניקוזים, מדרכות ותאורת רחובות.
4.3.2	הוראות
.א	לא תותר כל בניה לרבות חניה.
4.4	שם ייעוד: מגבלות בניה
4.4.1	שימושים
.א	בתחום "מגבלות בניה" המסמנת את הצומת כבישים 232 ו-2310 לא תותר בניה משום סוג.
4.4.2	הוראות
.א	לא תותר כל בניה וחניה, למעט הנחת קוי תשתית ופיתוח השפ"פ.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני							קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לקובעת			
	על פי המסומן בתשריט		—	(3)(2) 4.00 (1) 6.00 גג עמודית (התולק)		—	—		—	—	—	—	5,410.00	1	תחנת תדלוק

- (1) שטח גג עמודות התדלוק יהיה של עד 400 מ"ר וגובהו של עד 6.00 מ'. ולא כוללים את שטח מבנה התחנה.
- (2) שטחים מירביים של השימושים בתחנה כדלהלן:
תחנה 30 מ"ר (הכולל חדר מתדלקים, מחסן, שירותי רכב ובובי).
- חנות, מזנון, מסעדה 88 מ"ר.
מרחב מוגן 12 מ"ר (נטו).
- (3) שטח השירותים הסניטאריים יהיה עד 15 מ"ר.

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

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י נספח הבינוי המנחה ונספח התנועה המנחה לאחר מילוי התנאים כדלהלן:

- א. היתר לתחנת תדלוק יותנה בהמצאת חוות דעת חתומה על ידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, המאשרת כי הבקשה להיתר מקיימת אחר הנחיות המשרד להגנת הסביבה, כפי ניסוחם במועד מתן ההיתר ובכל הוראות הדין בנוגע למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים ותברואתיים כאמור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה להקמת מתקן לתדלוק בגפ"מ יהיה קבלת אישור המנהל לענייני בטיחות הגז כמשמעותו בחוק הגז (בטיחות ורישוי) והצהרת מתכנן גפ"מ כהגדרתו בתקנות הגז (בטיחות ורישוי)(רישוי העוסקים בעבודות גפ"מ), תשס"ו-2006 כי התוכנית עומדת במרחקי ובנושאי הבטיחות הנדרשים על פי כל דין.
- ג. עודפי עפר יפנו מהמקום אל אתר מוסדר ומאושר עפ"י כל דין.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה והחברה הלאומית לדרכים ורשויות התמרור המוסמכות ואישור תכניות ביצוע (כולל תאורה וניקוז) ע"י החברה הלאומית לדרכים. תנאי קבלת טופס 4 הוא השלמת ביצוע הסדרי התנועה לפי התכניות שיאושרו כאמור.
- ה. היתרי בניה ינתנו בהתייעצות עם משרד הבריאות.
- ו. היתר הבנייה לתחנת התדלוק יינתן בהתייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי, תוך עמידה בכל הדרישות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה לרבות מפרט טכני להקמת תחנת תדלוק חדשה.
- ז. תחנת התדלוק תוקם בהתאם לדרישות האחרונות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה להקמת תחנות תדלוק.
- ח. היתר בניה לתחנת השאיבה יהיה באישור למשרד הבריאות.
- ט. בניית תחנת התדלוק תיעשה על פי דרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז – 1997 ועל-פי ההנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה המתפרסמות באתר האינטרנט של המשרד.

6.2. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק תכנון ובניה.

6.3. חניה

החניה תיחיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4. עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 – וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.5. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.6 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.7 תשתיות**הנחיות כלליות לתשתית:**

1. תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.
2. ניקוז - היזם מתחייב לבצע את הניקוז או באמצעות בורות חילחול או קידוח החדרה או בתעלות וצינורות או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, אשר יאפשרי קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש.
3. ביוב - כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הועדה. הרשת תחובר למערכת האזורית.
4. סילוק אשפה - פסולת בניה - תועבר לאתר פסולת בניה וגרוטאות מאושר. פסולת ברת מיחזור - תועבר למפעלי מיחזור עפ"י סדר שיקבע עם הרשות המקומית. פסולת רעילה - (כולל שמנים ודלקים) תופרד ותישלח לאתר המאושר לפסולת הנ"ל.
5. תקשורת - כל מערכת התקשורת הטלפונית והכבלים תהיינה תת קרקעיות בכל תחום המגרש.

6.8 חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנת השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או מיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד)
	0.3 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

		כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו :
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
		ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1.00 מ'	י. ארון רשת
	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

על אף האמור בכל תכנית – כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.

6.9 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.10 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית, (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.11 שירותי כבאות

תנאי למתן היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.12 איכות הסביבה

6.12.1 הוראות לשלבי ההקמה

מאחר שלא אותרו מגבלות מיוחדות, להלן הוראות סביבתיות עקרוניות לעניין תחנות תדלוק

- א. פינוי עודפי עפר ופסולת בנין
- מוצע כי הקרקע הנחפרת תשמש ככל האפשר כחומר גלם לעיצוב שטחי הגינון בגבול התוכנית. יש לפנות עודפי קרקע שלא ינוצלו, לאתרים מוסדרים.
 - יש לפנות פסולת בניין לאתרים מוסדרים כדין.

6.12.2 הוראות לשלבי התפעול**א. מניעת זיהום אוויר וריחות**

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנון ליישום מערכת מישוב אדי דלק ממכלי הדלק למכלי התדלוק (STAGE 2, STAGE 1) כולל השסתומים הנדרשים, אשר תופעל בזמן מילוי מכלי הדלק.
- יש לבצע תחזוקה תקופתית, להבטחת תקינות המערכת, בהתאם להוראות היצרן.

ב. טיפול ופינוי פסולת מוצקה

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הקצאת שטח להצבת מכלי אצירה לפסולת ביתית ומתקני אצירה לפסולת ממוינת לצרכי מחזור. הפסולת לסוגיה תפונה לאתרים מאושרים בלבד.

ג. מניעת מפגעי רעש

- תפעול תחנת התדלוק יערך באופן שלא יגרום למטרדי רעש בבתי המגורים הסמוכים ביישובים "ישעי" ו"עמיעוז". במידה ותמצאנה חריגות ממפלסי הרעש המותרים בבתי הסמוכים (תקנות למניעת מפגעים – "רעש בלתי סביר" התש"ן 1990) יש לנקוט באמצעים למניעה וצמצום מפגעי הרעש.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 14/4/13</p> <p>מספר תאגיד: 570014498</p>	<p>שם: ישע מדינת ישראל התושב</p>	<p>שם: (מורשי חתימה) מדמון יהודה בוניאל יוסי כהן דליה</p> <p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 11.2.2013</p> <p>מספר ח.פ.: 511536575</p>	<p>שם: אברהם אידלשטיין אדרכל</p> <p>מס' רשיון: 17836</p>	<p>שם: אדרכל אברהם אידלשטיין</p> <p>תאגיד: א.ב. מתכננים</p> <p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 57001449</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: (מורשי חתימה) מדמון יהודה בוניאל יוסי כהן דליה</p> <p>יזם בפועל</p> <p>תאגיד: ישע - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ</p>
<p>תאריך: 7/12/13</p> <p>מספר תאגיד:</p>	<p>שם: מנהל מקרקעי ישראל</p> <p>תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל</p>	<p>שם: מנהל מקרקעי ישראל</p> <p>תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל</p> <p>בעל הקרקע</p> <p>ראש המנהל: נכנון</p>