

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 657-0210336

תחנת תדלוק - מיצד חצבה



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	ערבה תיכונה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/03/2016

להפקיד את התכנית

12/07/2017

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

שינוי במיקום תחנת תדלוק על מנת לאפשר נגישות משופרת מכביש 90 וכביש פנימי 3. המיקום מאפשר המשך פיתוח באזור עיר אובות ללא שינוי בשטחי מסחר. סה"כ היקף החפירה/מילוי כ-810 מ"ק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תחנת תדלוק - מיצד חצבה

ומספר התכנית

מספר התכנית 657-0210336

1.2 שטח התכנית 15.429 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

223450 קואורדינאטה X

524730 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מיצד חצבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הערבה התיכונה - חלק מתחום הרשות : חצבה

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
39061	מוסדר	חלק		8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
251/02/10	א7 - ב7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



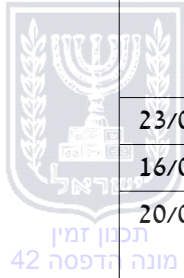
תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568		כפיפות	תמא/ 18 / 4
16/08/2007	3916	5704		כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
20/01/1999	1682	4723	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 / 02 / 251 ממשיכות לחול.	שינוי	251 / 02 / 10
31/01/2007		5622	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 30 / מק / 3022 ממשיכות לחול.	שינוי	30 / מק / 3022



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי שירן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי שירן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך	11/04/2017	זאהי אגימיל	19/03/2017	9		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	חו"ד סביבתית הידרולוגית לתחנת תדלוק ע"פי תמ"א 18\4	03/02/2017	נעה בלבן	01/07/2014			מחייב	חוות דעת סביבתית
לא	תשריט	18/05/2017	זאהי אגימיל	01/01/2016	1	1: 5000	מנחה	ביוב
לא	תשריט	18/05/2017	זאהי אגימיל	19/03/2017	1	1: 2000	מנחה	ביוב
לא	תשריט	19/03/2017	זאהי אגימיל	19/03/2017	1	1: 250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מחייב לעניין קווי בניין וכניסות	19/03/2017	אורי שירן	01/08/2015		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	מחייב לעניין כניסות ויציאות מחייב לעניין חניות	17/01/2016	אירית יוגב	29/05/2014	1	1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	03/07/2017	אורי שירן	01/04/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א. הערבה התיכונה	ספיר	(1)		08-6592200	08-6581487	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. הערבה 86825, מרכז ספיר.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א. הערבה התיכונה	ספיר	(1)		08-6592200	08-6581487	

(1) כתובת: ד.ג. ערבה, 86825, מרכז ספיר.

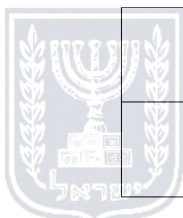
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קריית הממשלה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי שירן	33773		תל אביב- יפו	גלילי ישראל	10	03-6993769	03-5621047	ushiran@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מהנדס	זאהי אגימיל	1111	מרד א. קפלן הנדסה ופרוייקטים	להבות חביבה	(1)		04-6268006	04-6268001	zahi@ankapl an.com
מדעי הסביבה	יועץ סביבתי	נעה בלבן	36199073		שדה בוקר	(2)		08-6469250	08-6466065	balabannoa@ gmail.com
	יועץ תחבורה	אירית יוגב	74172	יוגב הנדסה תכנון ופקוח בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	(3)		08-9188788	08-9188788	irit@yogeven g.com
	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה	אילת	(4)		08-6323122	08-6323124	vitaly- medidot1@be zeqint.net

(1) כתובת: קבוץ להבות חביבה.

(2) כתובת: מדרשת בן גוריון, ת.ד. 422.

(3) כתובת: ת.ד. 1675, רעות.

(4) כתובת: 68.vtknudho.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

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

העסקת מיקום תחנת תדלוק וקיצור דרך גישה לתחנה תוך החלפת שטחים ושינוי יעוד משצ"פ לתחנת תדלוק ומסחר ולהפך.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שנוי יעוד מתחנת תדלוק ומסחר במיקום הקיים, ליעוד שצ"פ
2. שינוי יעוד משצ"פ ליעודים של תחנת תדלוק ומסחר.
3. שינוי יעוד מדרך ליעוד שצ"פ
4. ביטול דרך קיימת
5. שינוי קווי בניין
6. קביעת זכויות בניה
7. קביעת שימושים ותכליות מותרות.
8. קביעת הנחיות סביבתיות.
9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

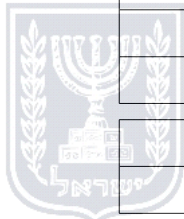
15.429

תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כולל שרותי דרך	375	375		375	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	200	דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	100
מסחר	300			
שטח ציבורי פתוח	100			
תחנת תדלוק	400			

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	4,240.79	27.48
שטח ציבורי פתוח	5,590	36.23
תחנת תדלוק	5,599	36.29
<b>סה"כ</b>	<b>15,429.79</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,026.82	13.14
מסחר	3,750.16	24.30
שטח ציבורי פתוח	7,813.18	50.64
תחנת תדלוק	1,839.63	11.92
<b>סה"כ</b>	<b>15,429.79</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תחנת תדלוק
4.1.1	שימושים
	<p>א. הקמת תחנת תדלוק דרג ב', על פי תמ"א 4/18 על תיקוניה, תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק (2006) הכוללת עמדות תדלוק, גגון לעמדות תדלוק, משרד, חדר מתדלקים, מחסן שמנים, חנות נוחות וממ"מ.</p> <p>ב. יותר להתקין מתקן לשטיפת מכוניות (שירותי רכב)</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>הקמה ותפעול תחנת התדלוק יבוצעו בהתאם לכל המפורט בנספח הסביבתי הידרולוגי.</p> <p>א. מניעת זיהום קרקע ומי תהום מדלקים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הקמת תחנת תדלוק תהיה כפופה ל"תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנת דלק) תשנ"ז 1997.</li> <li>2. למתחם יסופקו מים באיכות מי שתיה בלבד.</li> <li>3. מים ימוחזרו במידת האפשר לשימוש כמי קולחין.</li> </ol> <p>ב. ביוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. המתחם יחובר למערכת ביוב מרכזית.</li> <li>2. ישמר עקרון הפרדת זרמים; זרם "תהליכיי" לא יחובר לזרם ממקור סניטרי, אלא לאחר טיפול קדם אשר יביא אותו לרמה הנדרשת.</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1 תישמר הפרדה מוחלטת בין מי נגר למערכת הביוב.</li> <li>2.2 שמן לאחר שימוש: יועבר למתקן מיחזור, או לאתר פסולת רעילה</li> </ol> <p>ג. בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חמרי סלילה ופיתוח יהיו עפ"י דרישות החברה המפעילה את תחנת התדלוק.</li> <li>2. גגון לעמדות תדלוק יבנה מחמרים קשיחים או מפלדה וכד' לאשור מהנדס הועדה המקומית.</li> </ol>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הוראות לתחנת תדלוק:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מותר לספק בתחנה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל.</li> <li>2. מותר לספק בתחנה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב, למעט דלק מסוג גפ"מ.</li> <li>3. חובה לספק בתחנה דלק שמנים לרכב, שירותי מים לרדיאטור ועמדה למילוי אויר בצמיגים.</li> <li>4. תחנת התדלוק תעמוד בדרישות לרשיון עסק של תחנות תדלוק חדשה עפ"י חוק רישוי עסקים.</li> </ol>
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>א. שרותי תחזוקת רכב</li> <li>ב. שרותי מכירה והשכרה לכלי רכב</li> <li>ג. חנויות מסחר מזון, מזכרות וכד'</li> <li>ד. מסעדות ובתי קפה</li> <li>ה. מרכז מידע, שרותים ציבוריים</li> <li>ה. חנויות בשטח המגרש על פי תקן חניה בתוקף</li> </ol>

<b>מסחר</b>	<b>4.2</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>אדריכלות</b>	א
<p>א. עיצוב אדריכלי: המבנים יעוצבו בהתאם לעקרונות אדריכלות בת קיימא, יושם דגש על אוורור ותאורה טבעיים, כמו גם שימוש מיטבי במשאבי מים ואנרגיה.</p> <p>ב. חמרי גמר: חמרי גמר יהיו עמידים לתנאי האקלים המקומים.</p> <p>ג. צבע ושילוט: צבע המבנים והגידור, כמו גם גודל ומיקום השילוט יבחרו כך שלא יפגמו באופי האתר, כפי שהוא נגזר מסמיכות לאתר עתיקות ומיקומו באזור מדברי.</p>	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>א. שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. חניות ציבוריות</p> <p>ג. גינון</p> <p>ד. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<b>אדריכלות</b>	א
<p>1. רוחב ותחום הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>2. יותרו מתקני ריהוט רחוב והצללה בתחום המדרכה.</p> <p>3. תיאסר כל בניה.</p>	
<b>תשתיות</b>	ב
כל התשתיות יועברו בתת הקרקע	
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>א. מבני הצללה וסככות</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים. חדרי שנאים, פילרים לחשמל ותקשורת</p> <p>ג. העברת תשתיות</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	א
<p>1. מבני שנאים או תשתיות יתוכננו לניראות מינימלית, ולא יהיו גבוהים יותר מאשר 1 מ' מעל פני הקרקע המשיקים למבנה.</p> <p>2. כל המבנים יבנו או יחופו בחמרים מקומיים.</p> <p>3. יעשה שימוש מירבי בצמחיה וחמרים טבעיים מקומיים בעיצוב השטח.</p> <p>4. תשתיות יועברו בתת הקרקע.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	שרות			עיקרי						
10 (2)	5	0 (2)	5	1	5	14	525			150 (1)	375	3750.16	300	מסחר ותחבורה	מסחר
10 (5)	0 (6)	0 (6)	5 (5)	1	6 (4)	25	430				430 (3)	1839.63	400	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק

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

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

(1) ממ"מ על פי תקנות פיקוד העורף, מערכות טכניות, מחסנים, שרותים.

(2) קו בניין 0 לתחנת תדלוק

(3) שטח מבנה התחנה יהיה 130 מ"ר. שטח גגון המשאבות יהיה עד 300 מ"ר.

(4) גובה תחנה - 4 מ'

גובה גגון משאבות - 6 מ'.

(5) מיכלים תת קרקעים יוכלו להבנות בקו בניין '0'.

(6) קו בניין 0 עם תא שטח מסחר ותחבורה.

ראה תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

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

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחרי אשורה ועם קיום התנאים הבאים:

הגשת חו"ד חתומה ע"י מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, המאשר כי הבקשה להיתר מקיימת את התנאים שנקבעו בתמ"א 4/18, ואת הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

א. הגשת המסמכים הבאים לאשור המשרד לאיכות הסביבה:

1. מיקום מכולות: תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור,

ב. הכנת המסמכים הבאים לאשור מהנדס הועדה המקומית:

1. פיתוח: תכנית פיתוח: תוכן תכנית פיתוח לשטח נשוא הבקשה להיתר. התכנית תכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה.

2. עיצוב אדריכלי: תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים.

ג. תנועה: תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / מפקח התעבורה המחוזי. וכן אשור תכניות תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

ה. סילוק פסולת: 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 כדן.

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

ז. כבאות: תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

ח. משרד הבריאות: תנאי לקבלת היתר יהיה אשור משרד הבריאות לפתרונות ביוב ואספקת מים.

ט. טיפול נופי: הכנת מסמך מחייב הכולל הנחיות אדריכליות נופיות לעיצוב התחנה כך שתשתלב באופי הנוף המדברי.

**6.2****איכות הסביבה**

א. אספקת מים: למתחם יסופקו מים באיכות מי שתיה בלבד.

ב. שפכים וביוב:

1. המתחם יחובר למערכת ביוב מרכזית. לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים.

2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
3. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
4. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
5. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ג. ניקוז:

יש לשמור כי לפחות 15% משטח תא השטח המיועד לתחנת תדלוק יהווה שטח חדיר מים. במידה וחדירות המים נמוכה מ-15% יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, הפנייה לשצ"פ סמוך ועוד, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

ד. פסולת בניין: יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

ה. פסולת: אצירת פסולת במיכלים סגורים בלבד.

ו. ערכי טבע מוגנים בחוק (כגון עצי שיטה, חרדוני צב ועוד):

לפני הכשרת השטח תעשה בדיקה ולפי הצורך טיפול בהם לפי הנחיות רטי"ג.

1. שימוש במכלי אצירת פסולת סגורים.

2. גינון מצומח מקומי בלבד.

3. שימוש בתאורה המצמצמת זיהום אור לסביבה.

ז. הנחיות סביבתיות:

1. הידרולוגיה - מי תהום ומים עיליים

התחנה ממוקמת מחוץ לפשט ההצפה של נחל חצבה, ובנוסף אין קידוחי הפקה באזור. כמו-כן התחנה ממוקמת באקלים יבש עם כמות משקעים ממוצעת של 50 מ"מ לשנה. עם-זאת האזור ממוקם באזור בעל רגישות הידרולוגית ברמה ב', ועל-כן יש להקפיד על איסוף תשטיפים ונגר עילי בשטח התחנה.

2. רעש

התחנה איננה ממוקמת בסמוך לישוב וממוקמת מעל ל-200מ' מחוות קרוקולוקו, מעל 300מ' מאתר תמר המקראית, וכ-70מ' מבתי משפחת פרלמוטר. על-כן לא נראה כי הקמת התחנה תגרום למטרדי רעש. עם זאת יש לדאוג כי מפלס הרעש בגבול המגרש יהיה כמתחייב בתקנות למניעת מפגעים התש"ן 1990.

3. זיהום אויר

התחנה מרוחקת כ-70 מ' מבית משפחת פרלמוטר, גבוה מן הסף המינימאלי העומד על 40 מ' ע"פ תמ"א 4/18.

4. נוף ונצפות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>התחנה ממוקמת בצומת כבישים, ובסמוך לכביש 90, ומתוכננת כחלק מאזור לפיתוח תיירותי שכולל גם מלונאות. כדי לצמצם את ההשפעות הנופיות יש לעשות שימוש בצומח מקומי, חיפויים משתלבים, בנייה נמוכה ולהיעזר באדריכל נוף.</p> <p>ח. תחנת תדלוק תוקם בהתאם להנחיות סעיף 4 - "הנחיות סביבתיות להקמת התחנה" בחו"ד ההידרולוגית סביבתית.</p>	<p><b>6.2</b></p>															
<p><b>6.3 פיתוח תשתית</b></p> <p>א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ג. 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 הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.3</b></p>															
<p><b>6.4 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	<p><b>6.4</b></p>															
<p><b>6.5 דרכים וחניות</b></p> <p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ג. החניה תהיה בהתאם לתקן חניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבניה, וזאת בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.5</b></p>															
<p><b>6.6 חשמל</b></p> <p>מערכת החשמל</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="1" data-bbox="335 1814 1260 2060"> <thead> <tr> <th>סוג קו חשמל</th> <th>מרחק מתיל חיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>20 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>35 מ'</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p>	סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'		<p><b>6.6</b></p>
סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו														
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'														
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'															
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'															



<p><b>6.6 חשמל</b></p>	<p>6.6</p>
<p>אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	
<p><b>6.7 תקשורת</b></p>	<p>6.7</p>
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.8 עתיקות</b></p>	<p>6.8</p>
<p>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 הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
<p><b>6.9 היטל השבחה</b></p>	<p>6.9</p>
<p>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.</p>	
<p><b>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p>6.10</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 4, 7A, 7B, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>	
<p><b>6.11 בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p>6.11</p>
<p>א. הקמת תחנת תדלוק                  תחנת הדלק תוקם ותבנה בהתאם לתקנות הדלק (מניעת זיהום מדלקים) 1997, ונוהל 09-05-01, מפרט טכני להקמת תחנת דלק חדשה של המשרד להגנת הסביבה. כמו-כן, יינקטו כל האמצעים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למניעת זיהום מים על-ידי דלקים.                  ב. לריכוז ההנחיות העיקריות לתשתיות בתחנה, ראה נספח לתכנית זו - "חוות דעת סביבתית הידרוגאולוגית לתחנת תדלוק דרגה ב' מיצד חצבה" פרקים 4, 5.</p>	
<p><b>6.12 סקר סייסמי</b></p>	<p>6.12</p>
<p>א. סיכונים סייסמיים:                  1. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.                  2. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	<p>7</p>
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	<p>7.1</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד	

## 7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים ממועד מתן תוקף



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42