

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' 509/מ

הומלץ להפקדה

בישיבה מס' 171 מיום 6/2/2000

מחוז חיפה

מנהל מוקדם הגדה

ישב ראש הועדה



הועדה המקומית לתכנון ולבניה עירון

17-04-2010
נתקבל

מרחב תכנון מקומי עירון

תחום שיפוט עיריית באקה - ג'ת

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה

14-04-2010

נתקבל

תיק מס'

**שינוי תכנית מתאר מקומית מס' ענ/509
שינוי לתכנית מפורטת מס' ענ/במ/358**

"תחנת תידלוק גנאיים"

עורך התכנית

אלעמארה בע"מ לתכנון
אדריכל קטאוי סלים מס' רשיון 21363
באקה רח' ראשי 050-5656481

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון וחבניה תשל"ה-1965

אישור תכנית מס' 509/מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 27.9.06 לאשר את התכנית.

מנהל מינהל התכנון

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 509/מ

פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5538

מיום 8.6.06

1-3-2010

הודעה על אישור תכנית מס' _____

פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

מיום _____

1

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי – עירון
תחום שיפוט עיריית בקה-ג'ת

שינוי תכנית מתאר מקומית ענ/ 509
שינוי לתכנית מפורטת מס' ענ/במ/358
תחנת תידלוק "גנאיים"

פרק א' : התכנית

1. שם וחלות התכנית :
תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית מס' ענ/ 509 , "תחנת תידלוק גנאיים " , להלן : 'התכנית'.
תחולת התכנית : התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה, להלן התשריט.

2. המקום :
באקה אלגרביה, נ.צ.מ. 703400 / 203700.

3. הקרקע הכלולה בתכנית :
גוש : 8759 חלקי חלקות: 17, 19, 21, 23, 39, 37 (דרך).

4. שטח התכנית :
כ- 11.000 דונם (במדידה ממוחשבת).

5. גבול התכנית :
כמותחם בקו כחול בתשריט.

6. מסמכי התכנית :
1. תקנון הכולל 9 עמודים.
2. התשריט בקני"מ 1:250, 1 ו- 500 : 1 המצורף לתכנית זו, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה – מסמך מחייב.
3. נספח מס' 1 : נספח תנועה ובינוי בקני"מ 1:250 : 1 המצורף לתכנית זו, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה –
מסמך מחייב גם לעניין קוי בניין ומיקום התחנה ומתקניה .
4. נספח מס' 2 : נספח ניקוז-ביוב המצורף לתכנית זו , מהווה חלק בלתי נפרד ממנה והוא מסמך מחייב.

7. בעלי הקרקע :
מוחמד ג'מיל עבד-א-רחמן ע'נאים ת.ז. 2115086 , באקה אל גרביה. טל : 6381626 – 04.
עיריית באקה ג'ת טל- 04-6286541

8. יוזם ומגיש התכנית :
מוחמד ג'מיל עבד-א-רחמן ע'נאים ת.ז. 2115086 , באקה אל גרביה.
טל : 6381626 – 04.

9. עורך התכנית : אלעמארה בע"מ לתכנון - אדריכל קטאוי סלים מס' רשיון 21363
באקה רח' ראשי 050-5656481

10. מטרת התכנית :
שינוי ייעוד קרקע להקמת תחנת תידלוק לאורך רחובה הראשי של באקה אל – גרביה, לשרות תושבי
הישוב. התכנית כוללת :
א. שינוי יעוד אזור מגורים א' ושביל להולכי רגל ולרכב לתחנת תידלוק ולשטח פרטי פתוח.
ב. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח השטח והסדרי תנועה, וקביעת תנאים לביצוע התכנית.
ג. חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.

11. יחס לתכניות אחרות :

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ענ/במ/358.
במקרה של סתירה בין התכנית לבין הוראות תכניות אחרות – יקבע האמור בתכנית זו.

פרק ב' : שטחים וסימונים בתשריט:

12. טבלת שטחים לפי ייעודים (חישוב השטחים במדידה ממוחשבת) :

| מוצע | מצב | קיים | מצב | סימון בתשריט | האזור |
|-------|--------|--------|--------|---------------------------------|-----------------------|
| ב-% | בדונם | ב-% | בדונם | | |
| 16.06 | 1.765 | 40.56 | 4.465 | אזור בצבע כתום | אזור מגורים א' |
| 19.54 | 2.154 | - | - | שטח בצבע אפור מותחם בקו סגול | תחנת תידלוק |
| 3.57 | 0.390 | - | - | בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה | שטח פרטי פתוח |
| 0.33 | 0.035 | 1.90 | 0.205 | שטח בצבע ירוק תחום בקו אדום עבה | שביל להלכי רגל ולרכב |
| 57.54 | 6.330 | 57.54 | 6.330 | שטח בצבע חום בהיר | דרך קיימת ו/או מאושרת |
| 2.69 | 0.326 | - | - | שטח בצבע אדום | הרחבת דרך |
| 100.0 | 11.000 | 100.00 | 11.000 | | סה"כ שטח |

13. סימונים נוספים בתשריט:

| | |
|--|---|
| קו כחול מקוטע | גבול תכנית מאושרת |
| קו כחול עבה. | גבול התכנית |
| שטח בצבע ירוק. | שטח ציבורי פתוח |
| קו בצבע חום מקוטע ומנוקד לסירוגין | קו חשמל קיים |
| פוליגון בצבע צהוב. | מבנה להריסה |
| קו עבה בצבע סגול. | חזית מסחרית |
| קו שחור עם משולשים משני צידיו לסירוגין. | גבול גוש |
| קו רציף ומספר מוקף עיגול בצבע ירוק. | גבול ומספר חלקה רשומה |
| קו מקוטע בצבע ירוק ומספר. | גבול חלקה לביטול ומספרה |
| קו דק ומספר בצבע שחור. | גבול ומספר מגרש |
| מספר ברבע העליון של עיגול | מספר הדרך |
| קו מקוטע בצבע אדום | קו בניין |
| מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך במי רוחב דרך | מרווח קדמי – קו בניין מגבול רצועת הדרך |
| מספר ברבע תחתון של עיגול | רוחב דרך |
| מספר ברבע העליון של רבוע | מספר שביל |
| מספר ברבע צדדי של רבוע בשביל במי רוחב שביל | מרווח קדמי – קו בניין מגבול רצועת השביל |
| מספר ברבע תחתון של רבוע | רוחב שביל |

פרק ג' : רשימת תכליות ושימושים

14. כללי :

לא יישמש כל קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

15. התכליות לפי אזורים :

15.01 - אזור מגורים א'

האזור מיועד למגורים בהתאם להוראות תכנית מס' ענ/במ/358. בנוסף, יותר שימוש מסחרי בקומת קרקע במסגרת השטחים המותרים לבניה, בחזיתות מגרש 5 / 23 בלבד ולפי המצוין בתשריט. לא תותר חזית מסחרית לכיוון מזרח. קווי הבניין בין מגורים לתחנת תידלוק יהיו כמסומן בתשריט (3 מטרים).

15.02 - תחנת תדלוק

האזור מיועד להקמת תחנת תדלוק מדרגה א' כמוגדר בתמ"א 18 (נוסח התשמ"ו – 1986 על תיקונו) לאספקת דלק לרכב שמשקלו הכולל המותר לפי כל דין אינו עולה על 4 טון, ומותר להקים בה חנות לממכר צרכי רכב, בית אוכל, משרד ומחסן לשירות התחנה בשטח מרבי של 70 מ"ר. כמו כן יישמש האזור להקמת גג איי משאבות, לחניה לרכב, גדרות בגבולות מגרש ובתוכו וכ"ו. קווי בנין למתקני הדלק יהיו כמסומן בתשריט.

15.03 - שטח פרטי פתוח

ישמש למשטחי גינון ולנטיעות, לשטחים מרוצפים ולפרגולות, למתקני ספורט ומשחק, למערכות תשתית על ותת – קרקעית באישור הוועדה המקומית, לתעלות ניקוז. מיקומם ועיצובם של המתקנים המתוכננים בשטח זה יהיה בהתאם לתכנית פיתוח באישור מהנדס הוועדה המקומית. שטח זה יישמש את מגרשי המגורים הצמודים אליו. לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חירום.

40.51 - דרכים וחניות

תשתמשנה לדרכים לרכב, לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, לשבילי הולכי-רגל, לשטחים מרוצפים, לטיילות, לשבילי אופניים, לנטיעות, לחניה לרכב, לרחבות, לתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת – קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.

16. טבלת זכויות והגבלות הבניה :

א. להלן טבלת הוראות הבניה לאזורים השונים :

| שם האזור (שימושים עיקריים) | גודל מיני' למגרש | שימושים עיקריים ושירות | שטחי שירות | מעל מפלס כניסה | סה"כ לבניה | גובה כניסה מרבי ממפלס הכניסה הקובעת לבניין-ג'* | קדמי | צדדי | אחורי |
|----------------------------|--|------------------------|-------------|----------------|------------|--|------|------|-------|
| תחנת תדלוק | 2.154 ד' | 70 מ"ר (1) | 320 מ"ר (2) | 390 מ"ר | 390 מ"ר | 4.6 מ' מס' קומות בתחנה קומה אחת בלבד | 5 | 3 | 5 |
| מגורים א' | באזור זה יחולו כל הוראות וזכויות הבניה של תכנית ער/במ/358. וכן קווי בניין מיוחדים – בין מגורים לתחנת תדלוק על פי התשריט. | | | | | | | | |

(1) סייכ שטחי התחנה 70 מ"ר עיקרי ושירות.
(2) 320 מ"ר שטחי שירות הם עבור גג אי המשאבות בלבד.

16.1 הנחיות כלליות :

- (1) מיכלים תת – קרקעיים ומתקני דלק לא יהיו כפופים לקווי הבניין כנ"ל אלא לתקנות רישוי עסקיים (אחסנת נפט) תשל"ז 1976, ק.ת.3602, ויותקנו בשטח המיועד לתחנת תדלוק.
- (2) מרווח מזערי בין מבנים 6 מ'.
- (3) מיקום משאבות הדלק יהיה בהתאם לקווי הבניין המצויינים בתשריט.
- (4) תיאסר מכירת גז בתחנת התדלוק.

פרק ד' : תקנות כלליות

17. תנאים למתן היתרי בניה :

- א. לא יינתן היתר בניה במגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו מדרך ציבורית באישור הועדה המקומית.
- ב. אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- ג. אישור המשרד לאיכות הסביבה לתחנת תדלוק.
- ד. ביצוע והתחברות בפועל למערכת הביוב האזורית הכוללת פתרון קצה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ה. מתן פתרון לאספקת מים ו לטיפול בשפכים פירוט באמצעים לאיטום התחנה ומתקניה ולמניעת זיהום מי תהום בהתאם לאזור בו ממוקמת התחנה על פי כל דין ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות .
- ו. מתן פתרון מפורט לניקוז מי נגר באישור בועדה המקומית.
- ז. עמידה בהוראות תמ"א 18 שינוי 4 .
- ח. התחברות תחנת ה תדלוק באמצעות תחנת שאיבה וקו סניקה לשוחת ביו ב ציבורית קיימת.
- ט. סיום ביצוע והפעלת מט"ש באקה-ג'ית.

18. הפקעה ורישום לצורכי ציבור :

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור (ובכלל זה דרכים) – יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 ו-190 (פרק ח') לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.

19. הוראות לתשריטי חלוקה :

התכנית ערוכה כתכנית חלוקה חדשה בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה.

20. דרכים :

לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך – אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הוועדה המקומית.

21. חנייה :

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

22. תשתיות :

- א. היתר הבניה בתחום תחנת תדלוק יכלול את האמצעים המתוכננים למניעת זיהום מי תהום, בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנת תידלוק) התשנ"ז (1997), ולמניעת מטרדים סביבתיים אחרים.
- ב. תכנית הביוב תתוכנן ותבוצע בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. בבקשה להיתר בניה יסומנו מפריד שמן ומפריד שומנים.
- ד. הבקשה להיתר לתחנת תדלוק תכלול תכנית המציגה פתרון מפורט לניקוז ולסילוק שפכים, אשר יבטיח מניעת זיהום לסביבה משפכים סניטריים, דלקים ושומנים. פתרון הניקוז יכלול הן את משטחי התדלוק ופריקת המכליות וחיברם למפריד הדלקים והן של הנגר העילי (גם מנג התחנה).
- ה. מתן היתר בניה הכולל ביצוע שינויים ו/או הוספה של מיכלי דלק או משאבות דלק יותנה באישור מחודש של המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו ומשרד הבריאות, לגבי האמצעים למניעת זיהום מי תהום ומטרדים סביבתיים.
- ו. האמצעים למניעת זיהום מי תהום ומטרדים אחרים אשר יוגשו עם הבקשה להיתר בניה יהיו באישור המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו ובאישור משרד הבריאות.

- ז. יוזם התכנית או בעלי הקרקע יפתחו על חשבונם את השפ"פ המוצע בתכנית כולל נטיעות וגינון- פיתוח השטח יושלם טרם הפעלת התחנה.
- ח. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במבנה כמבנה עצמאי אלא בשילוב עם מבנים אחרים.
- ט. יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו יבצעו על חשבונם את כל עבודות התשתית הנדרשות בתחום התכנית לרבות קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת בהתאם לדרישות הוועדה המקומית ורשויות התכנון השונות.
- י. בתחנה יותקן מערך מישוב אדים מלא בשני השלבים STAGE1 ו-STAGE2 בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

23. אספקת מים שרברבות, ביוב וסילוק שפנים:

אספקת מים שרברבות, ביוב וסילוק שפנים, ניקוז מי גשמים יבוצעו בהתאם למפורט בהוראות למתקני תברואה הלי"ת תשי"ט 1959 ותיקוניו, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.

24. ניקוז:

הוועדה המקומית רשאית להורות בתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז הקרקע במגרש לגביו מוגשת בקשה להיתר.

25. ביוב:

- א - כל בנין שנבנה לאחר אישור תכנית זאת יציג פתרון לסילוק הביוב לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ב - בעל בנין, שהוקם עד מרחק של 100 מ' מדרך שלארכה מותקנת רשת ביוב כללית חייב לחבר את רשת הביוב של בנייתו לרשת הביוב הכללית.
- ג - כל עבודות הביוב תבוצענה עפ"י תכניות שתאושרנה כחוק.

26. מיקלוט וכיבוי אש:

כל בקשה להיתר תכלול פתרון מיקלוט בהתאם לתקן ישראלי ובאישור פקע"ר. אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה – עפ"י דרישות החוק.

27. אשפה : שיטות איסוף האשפה תהיה עפ"י דרישות מהנדס הרשות המקומית.

פרק ה' : הגבלות בניה

25. הגבלות בניה מתחת או בקרבת קווי חשמל :
לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים למטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע לבין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
על המתכנן לתאם עם חברת החשמל לגבי רשת החשמל.

| סוג קו חשמל | מרחק מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של מבנה | מרחק ממרכז קו החשמל לגבול פתח מילוי/ פתח איורור/ מרכז משאבת דלק |
|--|---|---|
| רשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.0 מ' | 5.0 מ' |
| רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים | 1.5 מ' | 5.0 מ' |
| קו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' | 9.0 מ' |
| קו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 11.0 מ' | 18.5 מ' לדלק סוג ב' 28.5 מ' לדלק סוג א' |
| קו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | 25.0 מ' | - |

28. הגבלות בנייה לאורך כבלים :

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המפורט מטה :

| סוג הכבל | מרחק מזערי מהחלק הקרוב ביותר של מבנה |
|-----------------------|--------------------------------------|
| מתח נמוך עד 1000 וולט | 0.5 מ' |
| מתח גבוה עד 33 ק"ו | 1.0 מ' |
| מתח עליון עד 160 ק"ו | 3.0 מ' |

אין לחפור מעל ובקרבת תת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרתקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

29. קווי שירות עיליים ותת קרקעיים :

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושירותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך.

כל קווי השירותים העירוניים יעברו בתוך התווי של הדרכים.

קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השירות העירוניים לבניין – יעברו בתוך המגרש בשטח לקו הבניין.

30. מניעת זיהום- הסדרת תשתיות בעלות פוטנציאל זיהום בתחנות תידלוק:

ארבעת מרכיבי תשתית הדלקים העיקריים בתחנת תידלוק הם: עמדת מילוי מכלים, עמדות תדלוק, מיכלי אחסון דלקים וצנרת הובלת דלקים בין המיכלים לעמדות תדלוק ובין עמדות המילוי למכלים תשתיות אלו מהוות מקורות פוטנציאליים לזיהום קרקע על מנת למנוע את זיהום הסביבה בתחנות תידלוק על בעל התחנה לעמוד במספר דרישות בסיסיות, שהחשובות ביניהן הן:

- משטחי תפעול אטומים.
- רשת תעלות המקיפה את משטחי התפעול והמובילה למתקן הפרדת שמן ממים
- הפרדת ניקוז גגות ממשטחי התפעול על מנת למנוע הצפת מתקן ההפרדה.
- אמצעי ניטור למתקני הדלק התת-קרקעיים.
- לערוך בדיקות אטימות במיכלי דלק וצנרת דלק אחת ל-5 שנים ולבצע ניטור חודשי בתחנות הדלק.

31. סילוק פסולת עפר ובניה :

א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה(היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, ונמפורט להלן:

א.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

א.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

א.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה(פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ב.חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

ג. חציבה ומילוי

היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי:

בהעדר איזון-

-יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

-מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים

-מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

הודעה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
ד. עבודות שאינן טעונות היתר
נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

32. רעש וזיהום אוויר

במסמכי חוות הדעת הסביבתית לבקשה להיתר בניה התיחסות להיבט הרעש והיבט זיהום האוויר. בקשה להיתר תכלול אמצעים מתאימים לטיפול ולמניעת מטרדי רעש וזיהום אוויר, על פי מסקנות חוות הדעת הסביבתית דלעיל.
- בסמכותה של הוועדה המקומית לסגור כל מקור הגורם רעש או זיהום אוויר, או לדרוש הרכבת מכשירים המקטינים את הרעש והזיהום. הדבר יבוצע לפי שביעות רצונה של הוועדה המקומית, בפרק הזמן הנקבע על ידי הוועדה ועל חשבון בעל הנכס.

33. מניעת מטרדים

כללי: בסמכותה של הוועדה המקומית יהיה לצרף לתעודת היתר בניה לעבודה, לשימוש בקרקע או בבנין, את התנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, דפיקות, רעידות, איורור לקוי, הארה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומרי עבודה או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש.

34. הוראות בנושא עתיקות :

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות , תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח , חיתוכי בדיקה , חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית , חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1089 , ייעשו על ידי היזם ועל חשבון כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה , תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה , זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו עתיקות מוכרז.

35. ניקוז משמר נגר:

- א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
 1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע
 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז
 4. התכנון המפורט יערך להכוננת עודפי נגר. בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים
 5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח קליטה , השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים , או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם . כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים
- ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירי יעשה שימוש בחומרים נקבביים וחדירים.

36. היטל השבחה : בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים לשלם היטל השבחה בהתאם לחוק.

37. תחולה : תחולתה של תכנית זו תהיה מתאריך אישורה בהתאם לחוק.

חתימות:

חתימת היוזם המגיש : *נ. יענין*
חתימת בעלי הקרקע : *נחמז אהא אענין*
נ. יענין
חתימת עורך התכנית : *נחמז אהא אענין*
~~משרד להנדסה בנין אדריכלות
התל אביב ערים
אדריכלים קטאוי~~

חתימת הרשות המקומית :

עיריית באקה-ג'ת
ח. זוהר, מתנדב העיר
509/58
חתימת הוועדה המקומית :