

6796

ד"ר מוסר 3

מבא"ת 2006

תכנית מס' ש/1390

ועדה
 1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 19-01-2012

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ש/1390

משרד הפנים
 שם תוכנית: תחנת תדלוק אוויר המסופה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה
 04.03.2012
 נתקבל
 תיק מס' _____

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: שומרון
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון ת.ת. 3000 - תדלוק אוויר תכנית מס' ש/1390 ל אישור הומלצה בשיבה מס' _____ מיום _____ תאריך _____ יו"ר הועדה _____ מהנדס הועדה _____</p>	<p>המקומית לתכנון ולבניה השומרון ת.ת. 3000 - תדלוק אוויר תכנית מס' ש/1390 להפקדה הומלצה בשיבה מס' _____ מיום _____ תאריך _____ יו"ר הועדה _____ מהנדס הועדה _____</p>

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' ש/1390 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 21.4.10 לאשר את התכנית. מנהל מינהל התכנון _____ יו"ר הועדה המחוזית _____</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' ש/1390 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6033 מיום 29.10.15 עמוד 958</p>
---	---

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום _____ מנהלת מינהל התכנון _____</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' ש/1390 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6444 ביום 11.7.11</p>
--	---

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית היא לאפשר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' ע"פ תמ"א 18 תיקון 4, ע"י שינוי יעוד מתעשייה לתחנת תדלוק.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תחנת תדלוק אווה הכסף	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית			
ש/1390				
	2.5 דונם		1.2 שטח התוכנית	
	מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
	3 מספר מהדורה בשלב			
	05/01/12 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 השומרון
- 193950 קואורדינטה X
712700 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום ת.ת. נמצאת ליד הירידה מכביש 4 לכביש 66 וליד הישוב בנימינה.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בנימינה גבעת עדה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשומות
- התייחסות לתחום הרשות נפה
יישוב שכונה רחוב מספר בית
- חלק מתחום הרשות
חדרה בנימינה
לא רלוונטי
לא רלוונטי
לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10199	מוסדר	חלק מהגוש		46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים - לא רלוונטי

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
604/ש	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לא רלוונטי

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14/5/2000	י.פ. 4879	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ש/604 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/604
20/2/1975	י.פ. 2092	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ש/23 א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/23 א
23/06/2008	5822	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית ש/ד'1311 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ד'1311

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אילן פרץ	05/01/12		17	1:500	מחייב	הוראות התוכנית
		אילן פרץ	05/01/12	1			מחייב	תשריט התוכנית
		אילן פרץ	03/01/12	1		1:250	מנחה	נספח בניין
	משרד התחבורה	רון זילברשטיין	26/10/11	1		1:500	מחייב בנוגע למיקום הגישות למגרש, כיווני הנסיעה, ומספר מקומות חניה. ומנחה באשר לסידור החניית במגרש	נספח תנועה
		רובי עמיר	3/01/12	1		1:250	מנחה	נספח נופי
		אבי ציזל	30/10/11	1		1:250	מנחה	נספח מים ביוב וניקוז
		ד"ר מוקי שפר	אוקטובר 2010		27		מנחה מלבד סעיפים 3.2, 3.3, 3.5, 4.1-4.5 מחייבים.	נספח הידרולוגי סביבתי
	פקיד היערות	אילן פרץ	18/12/11	1		1:250	מחייב בנוגע לעצים בלבד	נספח עצים בגורים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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 השירטיים.

א.פ. אדריכלות בע"מ
51-274618-1

05/01/12

דובנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 17

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

מגיש התוכנית											
גוש/תקחה(*)	דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	avazi@zahav.net.il	04-6362495		04-6362511	ת.ד. 387 אור עקיבא 30600	511516692	רשות מקומית אזור הכסף בע"מ.		054101423	צביקה של	מגיש

יום פועל											
דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
avazi@zahav.net.il	04-6362495		04-6362511	ת.ד. 387 אור עקיבא 30600	511516692	רשות מקומית אזור הכסף בע"מ.		054101423	צביקה של	יום פועל	

בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
avazi@zahav.net.il	04-6362495		04-6362511	ת.ד. 387 אור עקיבא 30600	511516692	רשות מקומית אזור הכסף בע"מ.		054101423	צביקה של	בעלים	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
mail@api.co.il	035254502		036212000	דרך בן צבי 84 ק. 6 ת"א		א.פ. אדריכלות בע"מ	37432	054581814	אילן פרץ	אדריכל. עורך ראשי	
ran@anymetom.co.il	048669555		04-8669777	יבנה 3 ת.ד. 579 חיפה		אמל-מתנ"ס	103099	028009207	רון זילברשטיין	יועץ תנועה	
medva@medva.co.il	036487272		036485999	תולדל 3 ת"א 69710		מד"א מדינות והנדסה בע"מ	368	005981295	אריה פישמן	מורד	
ruvy@ruvyanir.co.il	099584168		099584168	דב רות 26 תרצה		משרד הנדסי קיבוץ אייל	00072279	006522882	רוני עמיר	אדריכל ע"פ	
handasi@eval.org.il	097493799		097639119	קיבוץ אייל		משרד הנדסי קיבוץ אייל			אבי צייל	מחנך מתכנת תשתיות	

1.9 הגדרות בתוכנית לא רלוונטי

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

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**

הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' ע"פ תמ"א 18 תיקון 4 ע"י שינוי ביעוד מתעשייה לתחנת תדלוק

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מתעשייה לתחנת תדלוק
2. קביעת קווי בניין
3. קביעת הוראות בניה, הנחיות ארכיטקטוניות ונופיות והוראות בדבר איכות הסביבה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2.5 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי	
	מתארי	מפורט				תעסוקה	תעשייה
		0	2,000 – מ"ר	2,000 מ"ר	מ"ר		
		435 מ"ר	435 + מ"ר	0	מ"ר	דלק	

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.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
יעוד	תחנת תדלוק	תאי שטח	תאי שטח
		1	

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
-	-	תעשייה	100	2,500	תעשייה
100	2,500	תחנת תדלוק	-	-	תחנת תדלוק

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תחנת תדלוק
4.1.1	שימושים
.א	כל השימושים ע"פ תמ"18 תיקון 4 לתחנת תדלוק מדרגה ב' הכוללים: מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן, חדר מתדלקים, משרד ומחסן. לא יותרו שרותי רכב, כולל שרותי רחיצה.
4.1.2	הוראות
.א	גמר המבנה יהיה מאבן טבעית.

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מעב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מר'ש/ מוער'ר/ מר'ב (מ"ר)	שטח בניה מ"ר/אחוזים			גודל מר'ש/ מוער'ר/ מר'ב (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד				
			שטח בניה מ"ר/אחוזים	שטח בניה כוללים (9%)	מספר יח"ד				צפיפות (יח"ד/דונם נטו)			
תחנת תדלק	1	2895	15 מ"ר	435 מ"ר	18%	15 מ"ר	1	תחנת תדלק				
									שטח בניה מ"ר/אחוזים	שטח בניה כוללים (9%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)
									מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)
תחנת תדלק	1	2895	15 מ"ר	435 מ"ר	18%	15 מ"ר	1	תחנת תדלק				
תחנת תדלק	3	10	3	3	40%	7	1	תחנת תדלק				
תחנת תדלק	3	3	3	3	40%	7	1	תחנת תדלק				

* זכויות הבניה בתחנת התדלק מתחלקות כדלקמן: מבנה תחנה 115 מ"ר עיקרי + 15 מ"ר שדות + 20 מ"ר שרותים + גג תחנה 300 מ"ר עיקרי וכל זאת ע"פ תמ"א 18 תיקון 4.

05/01/12

תכנית הולאות מעודכנת ליתר 2009

עמוד 11 מתוך 17

6. הוראות נוספות**6.1 חניות**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.2 דרכים

א.	עם הסדרת דרך מס' 66 ממזרח למגרש יבוטלו הפניות שמאלה
ב.	לא תותר כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 66, אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים לתכניות הסדרי תנועה וביצוע (כולל תאורה וניקוז).
ג.	לא יותרו חניות, מתקני תשתיות וכל בינוי ופיתוח במרווח הקדמי הצפוני. התוכנית איננה מונעת את שינוי רמת דרך מס' 66, לרבות בשטח הגובל בתכנית מצפון לה.

6.3 תשתיות

א.	כל קווי התשתיות המוצעים בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים
ב.	ביוב – תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל
ג.	מים – אספקת מים לביניינים בשטח תוכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.
ד.	הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
ה.	מרחב מוגן/מקלט - כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"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. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
ו.	השלט המוצב בחזית התחנה יהיה בגובה 6 מ', כגובה קירווי אי המשאבות.

ז.	<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם להיתרי סוג להקמת מתקני חשמל – קו הקרינה)</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל – לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p>																																				
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">מצייר הקו</th> <th style="width: 30%;">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th> <th style="width: 40%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">2 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">5.00 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">2 מ'</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">20.00 מ'</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">35.00 מ'</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">0.5 מ'</td> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">בתאום עם חברת החשמל</td> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">1 מ'</td> <td>י. ארון רשת</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> <td>יא. שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table>	מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן			3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף		2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד		5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה		2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)	20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:	35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך		3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה		בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון		1 מ'	י. ארון רשת		3 מ'	יא. שנאי על עמוד
מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן																																				
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף																																			
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד																																			
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה																																			
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)																																			
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:																																			
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																																			
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך																																			
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה																																			
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון																																			
	1 מ'	י. ארון רשת																																			
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד																																			
	<p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ 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 חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה".</p>																																				

6.4. הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הריסת המיבנים המסומנים להריסה בתשריט.

6.5. פיתוח סביבתי

א.	הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית, כחלק מהבקשה להיתר בניה.
ב.	התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים,

מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.	
6.6 קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה	
א.	בקשה להיתר בניה תהיה על פי מסמך המפרט הטכני להקמת תחנות תדלוק חדשות של המשרד להגנה על הסביבה המעודכן בעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) 1997.
ב.	להיתר הבניה תצורף פרשה טכנית מפורטת של התחנה לרבות אמצעים לניטור ובקרה.
ג.	הבקשה להיתר והפרשה הטכנית יהיו באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
ד.	תנאים למתן טופס 4 יהיו : א. חתימת המהנדס האחראי, אשר ליווה בפועל את הקמת התחנה והיה בזמן הקמתה, כי התחנה נבנתה על פי המפרט הטכני שאושר על ידי איגוד הערים חדרה בהיתר הבניה ב. התחברות בפועל למערכת הביוב העירונית בעלת פתרון קצה מאושר, בהתאם להנחיות משרד הבריאות במכתבם מיום 16.4.08. ג. אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ד. אישור איגוד ערים לכיבוי אש ה. ביצוע כל התשתיות הנדרשות לתפעול ת. תדלוק ו. ביצוע כל תנאי ההיתר ז. רישום בפועל או הבטחת רישום ח. התקנת האמצעים הנדרשים ע"פ חוה"ד הסביבתית למיזעור המפגעים הסביבתיים ולאחר קבלת חוה"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה לענין זה.
6.7 היטל השבחה	
א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב.	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששלום היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.8 אמצעים למניעת זיהום מי תהום	
א.	האמצעים למניעת זיהום מי תהום יהיו ע"פ המפורט בחו"ד הידרולוגית סביבתית ובכפוף. לשינויים, אם ידרשו, שיאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה.
6.9 טיפול בפסולת בנין	
א.	לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן : א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת היתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. 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 תשתיות.
ב.	חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
ג.	חציבה ומילוי: היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהיעדר איזון : א. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. ב. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעוצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
ד.	עבודות שאינן טעונות היתר: נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי,

בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.
--

6.10. תנאים להוצאת היתר בניה	
א.	אישור משרד התחבורה לתכנית ביצוע הסדרי תנועה ותחבורה שתציג גם את החיבור והשתלבות תחנת התדלוק בדרך המאושרת. היתר הבניה יהיה תואם לתוכנית המאושרת הנ"ל.
ב.	תנאי למתן היתר בניה, יהיה תכנון מערכת ביוב כפי שאושרה בנספח הידרולוגי סביבתי ע"י משרד הבריאות.
ג.	תחול חובה לנטוע עצים בוגרים ממינים האופייניים לאזור, ברוחב 2 מ' לפחות, בחזית הדרומית, המערבית הצפונית. כל סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת.
ד.	צרוף תוכנית פיתוח ונוף שתהיה ערוכה ע"י אדריכל נוף, ושתתחס לטיפול בשטחים הפתוחים במגרש, עיצוב המבנה והטיפול בממשק עם השטחים הפתוחים.
ה.	במסגרת הוצאת היתרי בניה, תאושר תכנית בינוי, פיתוח ותשתיות על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הוועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים. תוכנית הבינוי תערך בקני"מ 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח, כולל השטחים הציבוריים. התוכנית תערך על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך.
ו.	הבטחת ביצוע תשתיות
ז.	אישור תשריט לצורכי רישום
ח.	פינוי פסולת עפר ובנין ופינויה לאתר מוכרז – בהתאם לסעיף 6.10 בתקנון זה.

6.11. הוראות בנושא עתיקות	
א.	כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
ב.	במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
ג.	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.
ד.	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.
ה.	אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.12. הוראות בינוי	
א.	חצר המשק תהיה בלתי מקורה ובגודל המינימלי הנדרש ובחלק הדרומי של המבנה.
ב.	חובת נטיעת עצים בוגרים ברצועת הגינון ההיקפית.
ג.	הכניסה והחניות יהיו מרוצפות באבן קובית שחורה של איטונג או ש"ע.
ד.	ריצוף המדרכות יהיה באבן משתלבת מתועשת בגוון כורכרי.

6.13. עיצוב ארכיטקטוני		
א.	כללי	הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.
ב.	חומרי גמר	בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.
ג.	צנרת	לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.
ד.	חצרות שרות	הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה.
ה.	דודים	בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

6.14 סעיף הוצאות

כל הוצאות עריכת התוכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.

6.15 עצים בוגרים

עצים בוגרים הקיימים בתחום התוכנית ישמרו וישולבו בפיתוח השטח. העצים יסומנו בתכנית ובבקשה/ות להיתר/י בניה שיוגשו. על עקירת או העתקת עצים יחולו תקנות התכנון והבניה לענין זה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע לא רלוונטי****7.2 מימוש התוכנית**

מידי

8. חתימות

שם: צביקה שלו	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד: תעשיות אווז הכסף בע"מ	תעשיות אווז הכסף בע"מ	מספר תאגיד: 511516692	
שם: אילן פרץ	חתימה:	תאריך: 05/01/12	עורך התוכנית
תאגיד: א.פ. אדריכלות בע"מ	אדריכלות בע"מ 51-274618-1	מספר תאגיד:	
שם: צביקה שלו	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד: תעשיות אווז הכסף בע"מ	תעשיות אווז הכסף בע"מ	מספר תאגיד: 511516692	
שם: צביקה שלו	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד: תעשיות אווז הכסף	תעשיות אווז הכסף בע"מ	מספר תאגיד: 511516692	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד:		מספר תאגיד:	