

הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0841304

תחנת תידלוק אום-אל-קוטוף מ/מק/56

חיפה

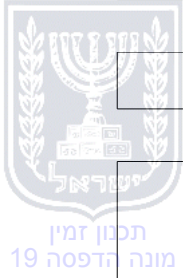
מחוז

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית לתחנת תידלוק לפי תמ"א 18 (4) על עידכוניה, הממוקמת במרקם עירוני - צמוד לכניסה הראשית לשוב אום-אל-קוטוף, ונסמכת על דרך מקומית בעיר חריש. התחנה מספקת שירות חיוני לתושבי הישובים הסמוכים - אום-אל-קוטוף, העיר חריש, מצפה אילן, וכן לנוסעים בדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תחנת תידלוק אום-אל-קוטוף מ/מק/56

ומספר התכנית

מספר התכנית 351-0841304

1.2 שטח התכנית 11.624 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

| | | |
|------------|------------------|---------------------|
| מנשה-אלונה | מרחב תכנון מקומי | 1.5.1 נתונים כלליים |
| 204807 | קואורדינאטה X | |
| 708483 | קואורדינאטה Y | |

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מנשה - חלק מתחום הרשות: אום אל קוטוף

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה ראשית אום-אל-קוטוף

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8701 | מוסדר | חלק | 23 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חריש

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|-------------------|----------------------|
| 23/08/2006 | | 4684 | 5568 | תחנת תידלוק דרגה א' | אישור ע"פ תמ"א | תמא/ 18 / 4 |
| 07/07/2016 | | 8438 | 7299 | תחנת תידלוק דרגה א' | אישור ע"פ תמ"א | תמא/ 18 / 4 / 1 |
| 27/12/2005 | | 1030 | 5474 | תמא 35 (1) - בתחום מרקם עירוני ללא מגבלות סביבתיות ו/או נופיות למעט שימור משאבי מים | אישור ע"פ תמ"א | תמא/ 35 |
| 14/09/2009 | | 5762 | 5998 | | אישור ע"פ תמ"א | תמא/ 34 / ב / 5 |
| 11/12/2016 | | 1404 | 7397 | אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח ללא מגבלות סביבתיות ו/או נופיות | אישור ע"פ תמ"מ | תממ/ 6 |
| 10/01/1963 | | 607 | 989 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 400 |
| 12/10/2008 | | 76 | 5857 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 382 ממשיכות לחול. | החלפה | מ/ 382 |
| 21/04/1996 | | 2832 | 4402 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 120 / ב ממשיכות לחול. | החלפה | מ/ 120 / ב |
| 24/02/1994 | | 2392 | 4194 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ במ/ 201 / א ממשיכות לחול. | שינוי | מ/ במ/ 201 / א |

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתמא/ 18 / 4 / 2 אשר אושרה בהחלטת ממשלה מיום 30.05.2019.

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|------------------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | איריס ענבר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | איריס ענבר | | 1 | 1: 1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 13: 16 19/07/2020 | איריס ענבר | 08/07/2020 | 1 | 1: 1250 | רקע | מצב מאושר |
| לא | | 18: 05 21/12/2020 | איהאב פאהום | 21/12/2020 | 1 | 1: 500 | מנחה | תנועה |
| לא | חוות דעת סביבתית והידרולוגית | 15: 20 19/07/2020 | אלדד שרוני | 19/07/2020 | 26 | | מנחה | איכות הסביבה |
| לא | נספח נופי | 13: 42 19/07/2020 | שלומית שלמה | 12/07/2020 | 14 | | מנחה | סביבה ונוף |

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 |
|----------------|------|----------------|---------------|----------|-----------------|------------------|-----|-------|-----|--------------------------|
| | פרטי | זיאד אחמד כבהא | | | אום אל קוטוף | אום אל- קוטוף | 1 | | | shmulik.anchel@gmail.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|--|----------|-------|-----|-------|-----|--------------------------|
| פרטי | שמואל אנצ'ל | | אנצל גי.אס. יזמות וניהול כללי בע"מ | כפר יונה | גולני | 103 | | | shmulik.anchel@gmail.com |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------------------|-------------|--------------|---------------|---|----------------|------------|-----|------------|------------|-----------------------|
| אדריכלות ובינוי ערים | עורך ראשי | איריס ענבר | 31132 | ענבר - שמיר אדריכלות בע"מ | משמר העמק | משמר העמק | 1 | 04-9896017 | 04-9898920 | iris@inbararc.co.il |
| אדריכלות | יועץ | מוחמד תאופיק | | | אום אל- פחם | אום אל-פחם | 1 | 04-6312752 | 04-6312752 | mohndis.m@gmail.com |
| מהנדס תנועה | יועץ תחבורה | איהאב פאהום | | ח.פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ | חיפה | הבנקים | 14 | 04-8513050 | 04-8513054 | fahoum@kfa.houm.co.il |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------------------------|-------------|-------------|---------------|---------------------------------------|--------------|-----------|-----|------------|-------------|-------------------------|
| מהנדס סביבתי | יועץ סביבתי | אלדד שרוני | | אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ | נתניה | האומנות | 9 | 09-8854291 | 09-8854576 | esharony@esharony.co.il |
| אדריכלות נוף | יועץ נופי | שלומית שלמה | 74964 | | משמר העמק | משמר העמק | 1 | 04-9596405 | 04-9898920 | makom.banof@gmail.com |
| מהנדס אזרחי ומודד מוסמך | מודד | דאוד כבהא | 1049 | | בסמ"ה | בסמ"ה | 1 | 04-6257256 | 072-2818378 | daoodk100@gmail.com |



מנהל הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הקמת תחנת תידלוק מדרגה א'

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות - לתחנת תידלוק ושירותי דרך בדרגה א' (לפי תמ"א 18 / 4 על שינוייה).

קביעת הוראות והגבלות בנייה, זכויות בנייה, קווי בניין.

קביעת הוראות לביצוע התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-------------|---------|
| קרקע חקלאית | 3 |
| דרך מאושרת | 2 |
| תחנת תדלוק | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|-------------|----------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך מאושרת | 2 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | קרקע חקלאית | 3 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | תחנת תדלוק | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-------------|----------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 5,883.5 | 50.61 |
| קרקע חקלאית | 5,741 | 49.39 |
| סה"כ | 11,624.5 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 5,883.53 | 50.61 |
| קרקע חקלאית | 282.39 | 2.43 |
| תחנת תדלוק | 5,458.56 | 46.96 |
| סה"כ | 11,624.47 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | תחנת תדלוק |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>באזור זה יחולו הוראות תמ"א 18 תיקון (4) על עידכונה - לתחנת תידלוק דרגה א'.</p> <p>א. אספקת דלק לתידלוק כלי רכב בכל משקל כולל גפ"מ, אספקת דלק למטרה שאינה תידלוק כלי רכב למעט גפ"מ.</p> <p>ב. הקמת בית קפה או דוכן, חנות, מרחב מוגן, שירותי רכב (חשמלאות ותיקוני תקרים), וכן שירותים הנדרשים ישירות לתיפעול תחנת התידלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד, שירותים סניטריים.</p> <p>ב. שטחים מרוצפים, טיילות, נטיעות, מעברים מקורים ומצללות, קירות תמך גדרות ומעקות.</p> <p>ג. מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה, חדר / חצר אשפה, חדר / מתקן שנאים וגנרטור, מתקנים פוטוולטאיים ע"ג גגות וחיפויי המבנים.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | תנאים בהליך הרישוי |
| | <p>א. היתר בנייה יינתן בכפוף לתכנית בינוי ופיתוח למגרש כולו.</p> <p>ב. גישה לכלי רכב לשטח התחנה תותר לפי עקרונות נספח התנועה לתכנית זו.</p> <p>ג. היתר בנייה כפוף לאישורי רשויות בהתאם להוראות תמ"א 18 (4) על עידכונה.</p> |
| 4.2 | קרקע חקלאית |
| 4.2.1 | שימושים |
| | תשמש לעיבוד חקלאי ללא בנייה - בכפוף לתוספת הראשונה לחוק ובהתאמה לתכנית מ/382. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח |
| | <p>פיתוח השטח יבוצע כך שיאפשר ראות נאותה בצומת המאושר.</p> <p>תותר העברת קווי תשתית תת"ק ו/או עיליים וכן מתקני תשתית וגידור - בכפוף לתשריט שיקום נופי אשר יצורף לתכניות הביצוע של התשתיות.</p> |
| 4.3 | דרך מאושרת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | <p>א. דרכים ציבוריות לכלי רכב ולהולכי רגל, חנייה לרכב, תחנות אוטובוסים ומתקני דרך, שבילי אופניים, טיילות, שטחים מרוצפים, נטיעות.</p> <p>ב. קירות תמך, גדרות, מעקות, הצבת מתקני אשפה ומיחזור, מצללות ומעברים מקורים.</p> <p>ג. מעבר קווי תשתית עיליים ותת-קרקעיים.</p> <p>ד. בתחום דרך 6353 לא תותר כל בנייה וחנייה.</p> |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח |
| | <p>אין להקים על קרקע שהיא מקום לדרך כל בניין ו/או לבצע בה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לסלילת הדרך, אחזקתה, תיקונה, או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית ו/או הקמת מתקנים כאמור בסעיף 4.3.1. לעיל.</p> <p>עבודות בתחום דרך 6353 - יבוצעו בתיאום ובאישור רשות תימרוור מוסמכת ו/או חברת "נתיבי</p> |

| | |
|----------------------|------------|
| דרך מאושרת | 4.3 |
| ישראל" - לפי העניין. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | תכסית (% מתא שטח) | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | קו בנין (מטר) | | | |
|------------|-----------------|-------------------|------|-------------------|------------------------------------|------------|---------------|-------------|-------|------|
| | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | צידי- ימני | צידי- שמאלי | אחורי | קדמי |
| | | עיקרי | שרות | | | | | | | |
| תחנת תדלוק | 4000 | 80 | (1) | 15 | 6 | 1 | 4 | 4 | 4 | 4 |

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. בכפוף לתמ"א 18 (4) (2) יתווספו לשטחי הבנייה המותרים - שטחי שירות לתחנה כמפורט להלן:

* שטחי שירות למיגון - בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

* שירותים סניטריים - בכפוף להל"ת.

ב. שטח גג לעמדות תידלוק יוקם בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה, ואינו נכלל בשטחי הבנייה בהתאם לסעיף 14.2 לתמ"א 18 (4). שטח מירבי לגג - 400 מ"ר.

ג. גובה בנייה מירבי במטרים יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס הכניסה הקובעת למבנה לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובהו המירבי של המבנה. כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה.

גובה בנייה מירבי בקומות - מספר מירבי של קומות בחתך אחד.

ד. מותר להקים ביתן אשפה / מבנה לגנרטור / מתקן תשתית בקו 0 קדמי וצדדי.

הקמת גג לקרוי איי משאבות דלק, מיכלים תת-קרקעיים ומתקני דלק, מצללות וקרוי מעברים ציבוריים - תותר עד קו בניין 0 / גבול מגרש.

גדרות, קירות תומכים וקירות הפרדה בין מגרשים יותרו בכל תחום המגרש ועד קו בניין 0 לכל הכיוונים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי חוק-בכפוף לתמ"א 18 (4) על תיקוניה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

| | |
|---|---------------------------|
| 6.1 | תנאים בהליך הרישוי |
| <p>1. הגשת תשריט בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100, המפרט בין היתר חנייה, גדרות, משטחי ריצוף, שילוט ותאורה, גינון ונטיעות, ומציג את אופן השתלבות התחנה בנוף.</p> <p>2. תנאי לאישור איכלוס - ביצוע בפועל של עבודות הפיתוח הכוללות נטיעות.</p> <p>3. אישורי רשויות בכפוף לתמ"א 18 (4), בין היתר - אישור היחידה הסביבתית המקומית או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. אישור רשות תימרור מקומית מוסמכת לתכנון המפורט (כולל תאורה) להסדרת הנגישות לתחנת התדלוק ולהתחברותה לדרך המקומית בחריש.</p> <p>5. תנאי לאישור איכלוס - ביצוע בפועל של הסדרי התנועה לפי תכנית הסדרי התנועה המאושרת.</p> <p>6. אישור תכניות כוללות לביוב, למים, לניקוז, לחשמל ולתקשורת ע"י הרשויות המוסמכות לכך:</p> <p>- תצורף פרשה טכנית הכוללת פתרון לטיפול בשפכים, אופן החיבור למערכת ביוב מאושרת, פירוט אמצעי הגנה על מקורות מים לשתייה ואספקת מי שתייה כולל סידורים סניטריים בכפוף להנחיות משרד הבריאות ולהנחיות עדכניות של המשרד להגנת הסביבה באיזור רגישות לדלקים א'.</p> <p>- תנאי לאישור היתר בנייה - גמר הקמת מתקן ביוב איזורי וביצוע צנרת הולכה למכון עין שמר.</p> | |
| 6.2 | עיצוב אדריכלי |
| <p>בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות, הגגות, הרכיבים הבנויים וגווניהם. חזיתות המבנה יצופו חומרים עמידים. לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנה והגדרות.</p> <p>מתקנים למיזוג אוויר יותקנו אך ורק באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצויין בבקשה להיתר בנייה.</p> | |
| 6.3 | בינוי ו/או פיתוח |
| <p>תשריט פיתוח יוגש בקני"מ 1:100 ויפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרות חומרים וגווניהם) וגבהי פיתוח סופיים, כגון: תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים; סימון שטחים לגינון ולנטיעות, גדרות וקירות תומכים, מסלעות, מצללות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה.</p> <p>תכנון הפיתוח יכלול גינון ונטיעות בכל השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים, ויצוין חומרי גמר וגווניהם.</p> <p>יבוצעו נטיעות על בסיס נספח נופי לתכנית - תכנון הנטיעות וסוגי הצמחיה יסייעו במיזעור מטרדי ריח, אקוסטיקה, לכידת חלקיקים מזהמים מהאוויר, ויסייעו בשיפור הניצפות וחזות התחנה.</p> <p>התשריט יכלול חתכים טיפוסיים וכן פרטי גדרות וקירות תומכים וחישובים סטטיים.</p> <p>התשריט יאושר ע"י הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית, והתאמת המבנים והפיתוח אליו תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בנייה.</p> | |
| 6.4 | חניה |
| <p>תנאי להיתר בנייה - הקצאת מקומות חנייה בתחומי המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבנייה. ייועד מקום לעמדת פריקה למיכליות תידלוק אשר אינו פוגע בתנועה הסדירה של כלי רכב</p> | |

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.4 חניה</p> <p>והולכי רגל בתחום תחנת התידלוק.</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 מקלטים</p> <p>לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פיקוד העורף.</p> | <p>6.5</p> |
| <p>6.6 שרותי כבאות</p> <p>אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה - על פי דרישות החוק.</p> | <p>6.6</p> |
| <p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית ומשרד הבריאות או מי שהוסמך על ידו.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובכפוף לדרישות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה המתאימות לאיזור רגישות לדלקים א'. 1. נגר עילי מגגות התחנה יופנה למערכת הניקוז האזורית. 2. נגר עילי לא ינוקז בזרימה חופשית לעבר משטחי התפעול ו/או משטחים אחרים בתחנה אלא ישירות למערכת הניקוז האזורית ו/או לשטחי החדרה וחלחול ייעודיים. 3. נגר עילי ממשטחי תפעול ינוקז לעבר מתקני קדם טיפול לפני חיבורם למערכת הביוב האזורית. 4. שיפועי התחנה יתוכננו כך שמי גשמים נקיים לא יזרמו לעבר משטחי התדלוק, אלא יופנו לשטחים הפתוחים (או לרשת הניקוז האזורית על פי תוכנית ניקוז). ביוב: תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב האיזורית המובילה למכון טיפול שפכים עין שמר (מערכת ביוב פועלת ומאושרת) על פי נספח סניטרי המצורף לבקשה להיתר והמאושר ע"י משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידיהם. משטחי התפעול יבוצעו בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה ויינקטו אמצעים למניעת זיהום מים. תחנת התידלוק תצוייד במז"ח בהתאם להנחיות משרד הבריאות. תברואה: סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני / מיכלי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בנייה. המתקן ישולב בעיצוב התחנה ויוסתר ככל הניתן.</p> | <p>6.7</p> |
| <p>6.8 חשמל</p> <p>תשתיות חשמל יוכנו לפי דרישות חברת החשמל.</p> | <p>6.8</p> |

| חשמל | 6.8 |
|--|-----|
| <p>החיבורים החדשים ו/או המחודשים למבנה בתחומי המגרש יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנה. כל קווי התשתיות הציבוריים החדשים ו/או המחודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>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.</p> <p>ב. תאושר הקמת תחנות השנאה על עמודים בתחומי תכנית זו.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים מטה, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ' מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד כבל אוירי----- 2 מ' מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 5 מ' מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ' מ' ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' מ' ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' מ' ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת החשמל ח. ארון רשת ----- 1 מ' מ' ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ' מ'</p> <p>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.</p> <p>אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. 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 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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת.</p> | |
| תקשורת | 6.9 |
| <p>תשתיות תקשורת יוכנו לפי דרישות חברת הכבלים וחברת בזק.</p> <p>החיבורים למבנה בתחומי המגרש יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנה. כל קווי התשתיות הציבוריים החדשים ו/או המחודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים. איתור עמודי</p> | |



| | | |
|--|--|-------------|
| | תקשורת | 6.9 |
| | <p>טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה. 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> | |
| | אקוסטיקה | 6.10 |
| | <p>בהתאם לתנאי המשרד להגנת הסביבה : מפלס הרעש בגבול המגרש יהיה כמתחייב בתקנות למניעת מפגעים- רעש בלתי סביר, 1990. יינקטו אמצעים למניעה ולצמצום מפגעי רעש מכל השימושים המתוכננים בתחנה ומתנועת כלי הרכב המשתמשים בשרותי התחנה, לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992. 1. פעולות מכאניות שעלולות לגרום למטרדי רעש יבוצעו תוך שמירה על מפלס רעש נדרש (סיכוך אקוסטי ע"פ הצורך). 2. ציוד אלקטרומכאני יבוצע באופן שלא יגרום לחריגות רעש בגבול המגרש. 3. מתקנים אלקטרו מכאניים, כגון : קומפרסורים וכד', יינקטו אמצעים להפחתת רעש על פי דרישות התקנות.</p> | |
| | פסולת בניין | 6.11 |
| | <p>א. תוגש הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרוייקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה 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 לתשתיות. ד. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. ה. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> | |
| | קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה | 6.12 |
| | <p>תחנת התידלוק תבוצע בכפוף להוראות המפורטות במסמכים הבאים : א. תמ"א 18 (4) על תיקוניה. ב. תקנות המים (מניעת זיהום מים)(תחנות דלק), התשנ"ז 1997. ג. תקנות הדלק (מניעת זיהום מדלקים) 1997. ד. הנחיות המשרד להקמת תחנות דלק חדשות משנת 2006 - המופיעות באתר המשרד להגנת הסביבה. ובאופן מפורט בכפוף למסמך של המשרד להגנת הסביבה : "נוהל מפרט טכני להקמת תחנת דלק חדשה" על עידכוניו מעת לעת. ה. תקנות המים (מניעת זיהום מים) (ממתכות ומזוהמים אחרים) התשס"א 2000. צמצום וביטול השפעות שוליים מתחנת התידלוק בהתאם להוראות המפורטות להלן : 1. תאורה : 1.1. תאורה תתוכן אך ורק לאזורים בשטח התוכנית הנדרשים בהארה. אין להאיר את השטחים</p> | |

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.12

- המגוננים.
- 1.2 יש להציב את עמודי התאורה עם גבם כלפי האזורים הרגישים, וככלל, להמעיט בעמודי תאורה ככל הניתן.
 - 1.3 התאורה תהיה יציבה, ולא מרצדת.
 - 1.4 עוצמת התאורה תהיה המינימלית ביותר הנדרשת.
 - 1.5 התאורה תהיה אנכית בלבד, כלפי מטה. אין לאפשר תאורה זליגת תאורה כלפי מעלה.
 - 1.6 גוון התאורה יהיה המינימאלי הנדרש.
 - 1.7 כל ההנחיות בהיבטי תאורה כפופות להנחיות בטיחות וביטחון.
2. פסולת וריחות :
- אצירת פסולת מוצקה תבצע באזור ייעודי אשר ינוקז לביוב, הרחק ככל הניתן מאזורי השטחים הפתוחים.



עתיקות

6.13

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 44223/0 "חריש(2)" י"פ: 6218 עמ" 3363 מיום: 30/03/2011 ; 44224/0 "חריש(3)" י"פ: 6218 עמ" 3364 מיום: 30/03/2011 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט- 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.



חלוקה ו/ או רישום

6.14

עם אישור התכנית יאושר תשריט חלוקה בכפוף לחוק. השטחים המיועדים לדרכים בתחום תכנית זו יירשמו בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק על שם הרשות המקומית או המדינה - בהתאם להגדרת תחומי השיפוט.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19