

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0081539

באקה-תחנת דלק מדרגה ב"

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה
 03. 11. 2013
 נתקבל
 ח'יק מס' _____

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי עירון
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 354-0081539 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 19.9.13 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>חותמת הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - חיפה שינוי תכנית מתאר מס' 354-0081539 הומלץ להפקדה בישיבה מס' 2012006 מיום 21/6/12 חתמת היגוד המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 354-0081539 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6711 ביום 10.12.13</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 354-0081539 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6593 ביום 19.5.13</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
--	---

דברי הסבר לתכנית

לאחרונה חוברה העיר באקה למחלף כביש 6- (באקה-גית) ולכביש 574 (מאור-להבות חביבה) המהווה היום ציר תנועה ראשי מ- ואל העיר באקה והכפר גית , דרך זו עוברת בסמוך לאזור תעשייה זעירה ומסחר , ועקב תנועה ערה לכלי רכב בציר זה נבע המיזם להקמת תחנת דלק כמענה לצורך המתבקש .

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	באקה-תחנת דלק מדרגה ב"
		מספר התכנית	354-0081539
1.2	שטח התכנית		4.717 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	2
		תאריך עדכון המהדורה	03/10/2013
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	לייר
		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	עירון
	קואורדינאטה X	203127
	קואורדינאטה Y	702173

1.5.2 תיאור מקום החלקה נמצאת בחלק הדרומי מערבי של באקה ליד מחלף באקה-גת החדש של כביש 6.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל ג'רביה - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באקה אל גרביה	אם אלקאקי		0

שכונה אום א-רקאקי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8773	מוסדר	חלק		52

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

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ענ/ 125	שינוי	כפיפות לזכויות בניה ושימושים	4279	1718	29/01/1995
תמא/ 18 / 4	כפיפות		5568	4684	23/08/2006
תמא/ 34 / ב / 3	כפיפות		5606	926	18/12/2006
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות		5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות		5474	1030	27/12/2005

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				זיאד קעדאן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		זיאד קעדאן			תשריט מצב מוצע	לא
מיס	מנחה		13	25/08/2011	צוק שמעון	משרד הבריאות	29/07/2012	מסמך הידרולוגי	לא
סביבה ונוף	מנחה		10	28/01/2010	מחיל קובטי יסמין		09/03/2013	נספח נוף - חוברת	לא
סביבה ונוף	מנחה		25	15/04/2012	טופצייק אלון		09/03/2013	מסמך סביבתי הידרולוגי	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1:1000	1	19/08/2013	נג'ואן זחאלקה		27/08/2013	מסמך מחייב לנושא המרחקים מיעודי קרקע רגישים כנדרש בתמ"א 18.	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:250	1	28/01/2010	יסמין מחיל קובטי		03/10/2013	נספח נוף גליון מס' 1	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:250	1	15/06/2010	מחיל קובטי יסמין		26/06/2012	נספח נוף - גליון מס' 2	לא
תנועה	מחייב	1:250	1	14/03/2011	עבד אלחי ג'סאן	משרד התעבורה	07/04/2012	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	מחייב	1:500	1	05/04/2012	זחאלקה נג'ואן		03/02/2013	תשריט מצב מאושר	לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	זיאד קעדאן	22444		ג'ת	ג'ת	864	04-6381367	04-6382419	Newara@01 2.net.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עבדארלאזק מחמד קעדאן			תל אביב- יפו	ויקטור הוגו	6	03-6814214	03-5354856	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גימיל קעדאן			באקה אל גרבייה	אלשוקפאן		04-6281512	04-6281512	
בעלים	טארק קעדאן			באקה אל גרבייה	אלשוקפאן		04-6281512	04-6281512	
בעלים	עבדארלאזק מחמד קעדאן			תל אביב- יפו	ויקטור הוגו	6	03-6814214	03-5354856	
בעלים	עודי קעדאן			באקה אל גרבייה	אלשוקפאן		04-6281512	04-6281512	
בעלים	עוראבי קעדאן			באקה אל גרבייה	אלשוקפאן		04-6281512	04-6281512	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	זיאד קעדאן	22444		גית	גית	864	04-6381367	04-6382419	Newara@012.net.il
אדריכל	מתכנן	נג'ואן זחאלקה	82171		כפר קרע	כפר קרע		04-6381367	04-6382419	
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	אלון טופצייק			בית שמש	(1)		02-9923659	02-5605821	info@aguoti.co.il
אדריכלית נוף	אדריכל	יסמין מחויל קובטי	35760	באקה אלגרביה	נצרת	רח 703 (2)		04-6466401	04-6467119	y_mak@barak.net.il
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	ג'סאן עבד אלחי	39725		טירה	דרך יפו (3)	4433	09-7935920	09-7932012	g_elhi@netvision.net.il
עו"ד	עו"ד	סעיד פטימי	8682		באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה (4)		04-6383468	04-6383468	
הידרולוג	יועץ סביבתי	שמעון צוק			קרית אונו	(5)	8	03-6353879	03-6353879	shimontsuk@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 354.

(2) כתובת: רח' 7031 ת.ד. 12790.

(3) כתובת: ת.ד. 4433.

(4) כתובת: באקה אלגרביה.

(5) כתובת: רח' יצחק שדה

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית חיפה
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה עירון (ואדי עארה)

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 דלק מדרגה ב"

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד של חלק מחלקה 52 משטח חקלאי לשטח תחנת דלק.
2. שינוי יעוד של חלק מחלקה 52 משטח חקלאי לשטח ציבורי פתוח.
3. שינוי יעוד של חלק מחלקה 52 משטח חקלאי לשביל ברוחב 4 מ"מ מצד מזרח של החלקה.
4. קביעת הוראות בניה למבנה תחנת הדלק.
5. קביעת הנחיות לשמירת איכות הסביבה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					4.717	
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי	למצב המאושר *	מאושר*		
	+50		+50		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

יעד	תאי שטח
שביל	100
שטח ציבורי פתוח	200
תחנת תדלוק	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעד
100	4,717	חקלאי
100	4,717	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעד
5.70	268.93	שביל
29.33	1,383.23	שטח ציבורי פתוח
64.97	3,064.5	תחנת תדלוק
100	4,716.67	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	השימושים יהיו לפי תכנית ענ/125
4.1.2	הוראות
א	<p>תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט :</p> <p>1. גנים ציבוריים, חורשות, ושדרות.</p> <p>2. מתקני משחקים.</p>
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	ישמש להולכי רגל ותנועת כלי רכב מוגבלת.
4.2.2	הוראות
א	א. תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט קוי חשמל, מים, תקשורת, ביוב וקוי ניקוז.
4.3	תחנת תדלוק
4.3.1	שימושים
	<p>תחנת תדלוק מדרגה ב", השימושים יהיו לפי תמ"א 18 שינוי מס" 4</p> <p>א. תחנת תדלוק הכוללת א"י משאבות ומיכלי דלק תת-קרקעיים.</p> <p>ב. קירוי לא"י משאבות.</p> <p>ג. משרד שירות התחנה.</p> <p>ד. שירותים ציבוריים.</p> <p>ה. מזנון.</p> <p>ו. מרחב מוגן.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות לתחנת תדלוק מדרגה ב" :</p> <p>ההוראות יהיו לפי הוראות תכנית תמ"א 18 שינוי מס" 4 :</p> <p>נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא המרחקים מיעודי קרקע רגישים.</p> <p>ניתן יהיה להתיר בה בינוי בהיקף של עד 50 מ"ר לבית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן, חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הקובעת (3) 7	שרות	עיקרי
5	5	5	5	1.63			(2) 400	50	(1) 3064	101	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

הערה ברמת הטבלה:

הערות :

- שטח הבניה: שטח הגגון של עמדות התדלוק יחשב כשטחי שרות ולא נכלל במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה, שטח הגגון המכסימלי 400 מ"ר.
- גובה מבנה: גובה מבנה התחנה קומה אחת, גובה הגגון לעמדות התדלוק בהתאם לדרישות טכניות, ולא יעלה על 7.0 מ"

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- קומה: קומה 1.
- שטח הבניה: שטח הגגון של עמדות התדלוק לא נכלל במסגרת השטחים המותרים לבניה עיקרי או שירות, שטח הגגון המכסימלי 400 מ"ר.
- הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: גובה מבנה: גובה מבנה התחנה קומה אחת, גובה הגגון לעמדות התדלוק בהתאם לדרישות טכניות, ולא יעלה על 7.0 מ"ר.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>6.1.1 כל המשאבות יתוכננו מתחת לתקרות ו/או גגונים ובאופן מספק למניעת הרטבה מגשם אלכסוני.</p> <p>6.1.2 הבניה תהיה ע"פי תוכנית בינוי מפורטת שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>6.1.3 יותר מיקום מיכלי דלק תת קרקעיים ומתקני טיהור ביוב במרווחי הבניה.</p> <p>6.1.4 תנאי להיתר בניה, אישור המשרד להגנת הסביבה, ומשרד הבריאות.</p> <p>6.1.5 הפניות לתחנה יהיו ימניות בלבד, ויהיו מחייבות כנספח התנועה.</p>
<p>6.2</p>	<p>סביבה ונוף</p> <p>6.2.1 תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>6.2.2 התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>
<p>6.3</p>	<p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה 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>6.4</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>הוראות זיהום אויר : בהיתר הבניה יפורטו כל האמצעים למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים מהתחנה ובכלל זה מניעת זיהום קרקע ומים, ריחות ורעשים, יעד סלוק שפכים וכד' תנאי להיתר בניה אישור המשרד להגנת הסביבה ואישור משרד הבריאות המאשרים את האמצעים למניעת זיהום קרקע ומים. כפוף למסמך המשרד להגנת הסביבה לתחנת דלק מסמך המחייב במסמכי התכנית המהוות חלק בלתי נפרד מהוראות התכנית.</p>
<p>6.5</p>	<p>הפקעות ורישום</p> <p>א. אושר תשריט חלוקה מס' 20100731 מיום 25.12.11 בישיבה מס' 2011013 בגוש : 8773 חלקה : 52 . ב. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום חתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו, תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק לחוק התכנון</p>

6.5	<p>הפקעות ורישום</p>
	<p>והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>ג. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p> <p>ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה ירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 188,189 לחוק התכנון ובניה לפי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
6.6	<p>חשמל</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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. 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 להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מהתיל הקיצוני: 2.00 מ', מציר הקו: 2.25 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד מהתיל הקיצוני: 1.50 מ', מציר הקו: 1.75 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני: 5.00 מ', מציר הקו: 6.50 מ'. בשטח פתוח: מהתיל הקיצוני: (-), מציר הקו: 8.50 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני: 9.50 מ', מציר הקו: 13.00 מ'. בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): מהתיל הקיצוני: (-), מציר הקו: 20.00 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מהתיל הקיצוני: (-), מציר הקו: 35.00 מ'.</p> <p>י. באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p>

6.6	חשמל
<p>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.</p>	

6.7	הוראות פיתוח
<p>6.7.1 תנאי למתן היתר בניה קיום הוראות סעיף מספר 7 (טיפול במי נגר ושפכים) במסמך ההידרולוגי להלן:</p> <p>א. שפכים סניטריים שיווצרו בתחנה יוזרמו ישירות למערכת השפכים.</p> <p>ב. שפכים ממסעדה או מזנון יבוצע טיפול קדם עם מפריד שומן.</p> <p>ג. שפכים של מי שטיפת משטחים יטופלו עם בור שיקוע שמפריד דלקים.</p> <p>ד. התחנה תוקם על פי כל התנאים הנדרשים לשמירה על איכות הסביבה ובכלל זה מניעת גלישת מי נגר דליפת מזהמים אלמחוץ לתחנה.</p> <p>בנוסף יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב, ניקוז, תא ביוב, דרך, עמוד תאורה, קוי תאורה, מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>6.7.2 כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל/למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>6.7.3 אספקת מים- ממערכת אספקת מים של חברת מקורות.</p> <p>6.7.4 ביוב- תחנת הדלק והמבנים הסמוכים אליה יחוברו למערכת הביוב האזורית, ולא ינתן היתר בניה ללא אישור משרד הבריאות והבטחת קיום התשתיות בפועל להתחברות.</p> <p>6.7.5 הרחקת אשפה - פינוי הפסולת יעשה למקום מאושר. בתוכנית הבינוי ינתנו פתרונות ויוצגו המשטחים לאצירת פסולת ביתית ומוצקית, ולאצירת פסולת למחזור משירותי המסחר במקום.</p>	

6.8	ניהול מי נגר
<p>6.8.1 תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית ניקוז מפורטת לאישור רשות הניקוז.</p> <p>6.8.2 לא יאושר שום מוצא ניקוז של נגר מהתחנה לנחל בצורה ישירה.</p> <p>6.8.3 ניקוז מי גשם- לא תותר הכנסת מזהמים אל מערכת הניקוז הטבעי, יותקנו אמצעים למניעת זיהום מי תיהום ומים עיליים מתשטיפי דלקים מאזורי המיכלים המשאבות ו/או ממתקני רחיצה למיניהם, או מכל מקור אחר, ניקוז התשטיפים יהיה למפריד דלקים, הנגר הנקי יובל למערכת הניקוז העירונית ולא לנחל.</p> <p>6.8.4 לאור מיקומה של תחנת התדלוק המתוכננת הממוקמת בגבול שבין אזור סיכון ב' לאזור סיכון ג' ניתן לצמצם פוטנציאל זיהום קרקע ומי תיהום לרמה קבילה באמצעות נקיטת אמצעי מניעה הנדסיים וטכנולוגיים כהתקנת מיכל כפול, איטום משטחים, ביצוע בדיקות שגרתיות וכד'.</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי (מי הנגר של הגגות ואזורים פתוחים אליהם לא מגיעים תשטיפים, וכמפורט להלן):</p> <p>1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם</p>	

6.8	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>6. שטחים פתוחים :</p> <p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח 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.</p> <p>7. דרכים וחניות/מגרשי חניה :</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.9	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור-אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח זה.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ" לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
6.10	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>
	<p>במבנה לשירות הציבור יובטחו התקנות כל הסידורים הנדרשים לאנשים עם מוגבלויות ע"פ תקנות החוק, יידרש אישור מהנדס נגישות לביצוע הסדרים האלו.</p>
6.11	<p>פסולת בניין</p>
	<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן :</p> <p>1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2. 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).</p> <p>1.3. 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.</p>

6.11	פסולת בניין
	<p>1.4 חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>1.5 חציבה ומילוי :</p> <p>1.5.1. היתר יציג פתרון לאיוון בין חפירה ומילוי.</p> <p>1.5.2. בהעדר איוון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איוון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>1.6 עבודות שאינן טעונות היתר :</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>

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

6.13	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.14	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת תחנת תדלוק.	פתרון לחיבור למערכת הביוב.
2	הפעלת התחנה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: זיאד קעדאן שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 7-10-13 חתימה:
יזם	שם: עבדארלאוק מחמד קעדאן שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 7-10-13 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: גימיל קעדאן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 7.10.13 חתימה: קדאן גימיל קעדאן
בעל עניין בקרקע	שם: טארק קעדאן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 9.10.13 חתימה: טארק קעדאן
בעל עניין בקרקע	שם: עבדארלאוק מחמד קעדאן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 7/10/13 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עודיי קעדאן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 9.10.13 חתימה: עודיי קעדאן
בעל עניין בקרקע	שם: עוראבי קעדאן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 9.10.13 חתימה: עוראבי קעדאן
עורך התכנית	שם: זיאד קעדאן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי תאריך: 7-10-13 חתימה: