

3009083

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0269571

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז חיפה  
23-07-2017  
נתקבל

מתקן הנדסי למילוי גפ"ם - סטארגז בע"מ-

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי עירון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המחוזית החליטה ביום: 22.5.17  
לאשר את התכנית  
17.8.17  
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון  
ואדי עארה  
שינוי תכנית מתאר מס' 354-0269571  
הומלץ להפקדה  
בישיבה מס' 2014006 מיום 16/12/14

הועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון  
נאשר  
יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 2522  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 228.17  
ביום 22.8.17

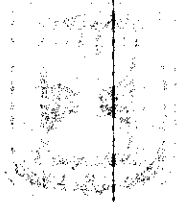
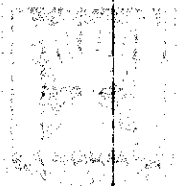


ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

היום יוזם תוכנית זו על מנת להעביר מתקן למילוי גז שקיים בקרבת בתי מגורים ובית ספר מאושרים שמחוזה מטוד בטיחותי וסביבתי למקום .  
המקום המיועד למתקן המוצע הוא רחוק מבתי מגורים ומבני ציבור באזור.



מס' ת.ת. 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתקן הנדסי למילוי גפ"ם -סטארגז בע"מ-
		מספר התכנית	354-0269571
1.2	שטח התכנית		4.926 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	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**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עירון

201200 קואורדינטה X

701150 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום המקום נמצא בצד המערבי של הישו באקה אלגרבייה מערבה לכביש מס' 6 גובל למת"ש באקה-גית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גית - חלק מתחום הרשות: גית

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			גית

שכונה מערב גית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8813	מוסדר	חלק	65	

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

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מנשה-אלונה



משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון ובנייה

**1.6' יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 37	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	4973	2061	21/03/2001
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	6591	4613	13/05/2013
ג/ 400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1009 ממשיכות לחול.	989	607	10/01/1963
ענ/ 395	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 395 ממשיכות לחול.	5647	2208	29/03/2007



משרד הסביבה והגנת הטבע

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סלים קטאוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		סלים קטאוי		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה		6	10/03/2015	ארנון גורן	10/03/2015	נספח ביוב	לא
סביבה ונוף	מנחה		13	10/05/2015	יסמין מכול-קובטי	07/06/2015	נספח נופי-חתום להפקדה	לא
סקר סיכונים	מחייב		12	01/12/2016	יעקב גל	06/04/2017	נספח סקר סיכונים-חתום להפקדה	לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	04/03/2015	ארנון גורן	25/03/2015	נספח ביוב (תשריט)	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	06/02/2016	סלים קטאוי	21/03/2016	נספח בינוי	לא
סקר סיכונים	מחייב	1: 1250	1	20/02/2017	יעקב גל	06/04/2017	נספח רדיוסי סיכונים	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	18/03/2015	גסאן עבדאלחי	19/03/2015	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1250	1	26/06/2017	סלים קטאוי	27/06/2017	נספח 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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
	פרטי			סטארגז בע"מ	באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6383514	04-6280753	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
פרטי	חוסאם גילאל אבוחוסין			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6383514	04-6280753	
פרטי			סטאר גז בע"מ	באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6383514	04-6280753	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
בעלים	חוסאם גילאל אבוחוסין			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6383514	04-6280753	
בעלים	חאלד ותד			גית	גרעין הכפר		04-6383514	04-6280753	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנית מס': 354-0269571 - שם התכנית: מתקן הנדסי למילוי גפ"ם -סטארגז בע"מ-

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סלים קטאוי		סלים קטאוי	זמר	זמר		09-8743019		alamarasalim@yahoo.com
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	ארנון גורן	15262		באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה (1)		04-6382904	072-2449973	
מתכנן גפ"מ	מתכנן מתקן גז	יעקב גל	21462		הרצליה	אבן גבירול		09-9588050	09-9500283	
מתכנן נופי	יועץ נופי	יסמין מכול-קובטי	36760		נצרת	שכ המרוניטים		04-6466401	04-6467119	
מהנדס תשתיות	יועץ תחבורה	גסאן עבדאלחי	39752		טירה	דרך יפו		09-7935920	09-7932012	

(1) כתובת: ת.ד. 130.



## 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
גפ"ם	גז פחמימני מעובה כהגדרתו בחוק הגז (בטיחות ורישוי), התשמ"ט - 1989
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - חיפה
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובנייה - עירון
מתקן גפ"ם	מיתקן, מכשיר, רכב מסחרי כמשמעותו בפקודת התעבורה, או אבזר, המשמש להחסנת, לחולכה, להובלה, למדידה, לשקילה, להפצה, לצריכה, לצבירה, או לשרפת גזי שריפה של גז ולפליטתם, לרבות מבנים, מכלים, צינורות ואבזרים קבועים או מיטלטלים המשמשים במיתקן

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 מתקן הנדסי למילוי גפ"ם

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקמת מתקן הנדסי למילוי גפ"ם סה"כ 40 מ"ר שטח עיקרי.
2. קביעת הוראות בניה.
3. קביעת מגבלות בניה בתחום הרדיוסים.
4. שינוי יעוד קרקע חקלאית לאיזור מתקן הנדסי למילוי גפ"ם.
5. מרחק של 150 מ' כתחום מגבלות.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם	4.926
------------------	-------

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מתקנים הנדסיים	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
תחום השפעה	דרך מאושרת	100
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	10

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
95.68	4,713	אזור חקלאי
4.32	213	דרך מאושרת
100	4,926	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.33	213.17	דרך מאושרת
95.67	4,713.03	מתקנים הנדסיים
100	4,926.21	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מתקן למילוי גפ"ם במבנים על-קרקעיים ותת-קרקעיים.                  ב. מעברים למערכות תשתית ( גז, מים, ביוב, ניקוז, חשמל, ותקשורת ) ונקזים.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>א. קיבולת מיכל הגפ"ם לא יעלה על 50 טון.                  ב. בתחום רדיוס של 150 מ' (טווח סיכון על לחץ פיצוץ ענן גז) יאסר כל שימוש או יעוד, המיועדים לשהיית אכלוסייה, לרבות מגורים, מסחר קמעונאי, אולמות/גני אירועים, משרדים המשרתים קהל, מוסדות ציבור לפי הקבוע בחוק התכנון והבניה, תיירות וכדומה.                  ג. על אף האמור בסעיף ב' לעיל, רשאי מוסד תכנון לאשר בתחום זה יעוד או שימוש כאמור בסעיף ב', וזאת רק לאחר עריכת סקר סיכונים חדש (בהתאם למדיניות מרחקי ההפרדה של המשרד להגנת הסביבה, התקפה באותו עת) אשר יבחן מחדש את מרחקי ההפרדה הנדרשים מחוות הגז, ובו יוכח מעל לכל ספק כי לא ייגרם סיכון עתידי לאוכלוסייה, עקב אישור השימוש/יעוד המבוקש.                  אישור מוסד התכנון כאמור, יהיה כפוף לאישור סקר הסיכונים ומסקנותיו ע"י המשרד להגנת הסביבה.                  ד. מיכל אחסון הגפ"ם יעמוד בתקנים המחמירים ביותר להטמנה.                  ה. הקמת רצועת חיץ ברוחב של 4 מ' בתחום החלקה מצד הפנימי לגבולות החלקה שכוללת גינות.                  ו. מתקן יהיה במבנה אחד או במבנים נפרדים לפי תכנית הבינוי.                  ז. התכנית תכלול הנחיות מיוחדות הנוגעות לנוף ולסביבה ולרבות היקף עבודות עפר וכד'.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>דרך גישה מאושרת /או מוצעת עפ"י תכנית, תשמש מעבר לגישה לשטח המתקן, גם למעבר תשתיות.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>תיאסר כל בנייה בתחום הדרך ביצוע עבודות בדרך יהיה לאחר תיאום והסכמת מאו"ז מנשה</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמית	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							עיקרי	שרות			
5	5	5	5		1	5.5	40	60 (1)	4713	10	מתקנים הנדסיים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) רמפה מקורה למילוי בלוני גפ"ם עם קירוי קל לפי תכנית הבינוי.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>	<b>6.1</b>										
תנאי שהיתר הבניה יותנה באישור הרשויות המוסמכות לעניין עמידה בתקני בטיחות ובכפוף לכל דין.											
<b>6.2 חניה</b>	<b>6.2</b>										
מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.											
<b>6.3 איכות הסביבה</b>	<b>6.3</b>										
<p>א. יש לקבוע בהוראות בסעיף ייעוד "מתקנים הנדסיים" כי: "קיבולת מיכל אחסון הגפ"ם לא יעלה על 50 טון".</p> <p>ב. בתחום רדיוס של 150 מ' (טווח סיכון על לחץ פיצוץ ענן גז) יאסר כל שימוש או יעוד, המיועדים לשהיית אכלוסייה, לרבות מגורים, מסחר קמעונאי, אולמות/גני אירועים, משרדים המשרתים קהל, מוסדות ציבור לפי הקבוע בחוק התכנון והבניה, תיירות וכדומה.</p> <p>ג. על אף האמור בסעיף ב' לעיל, רשאי מוסד תכנון לאשר בתחום זה יעוד או שימוש כאמור בסעיף ב', וזאת רק לאחר עריכת סקר סיכונים חדש (בהתאם למדיניות מרחקי ההפרדה של המשרד להגנת הסביבה, התקפה באותה עת) אשר יבחן מחדש את מרחקי ההפרדה הנדרשים מחוות הגז, ובו יוכח מעל לכל ספק כי לא ייגרם סיכון עתידי לאוכלוסייה, עקב אישור השימוש/יעוד המבוקש. אישור מוסד התכנון כאמור, יהיה כפוף לאישור סקר הסיכונים ומסקנותיו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>											
<b>6.4 חשמל</b>	<b>6.4</b>										
<p>א- 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/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <table border="0"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים</td> <td>1.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')</td> <td>11.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')</td> <td>21.0 מ'</td> </tr> </table> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>ב- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>ד. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>ה. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת ! קרקעי, מלבד מקרה בו ממליצה חברת החשמל אחרת.</p>	ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים	2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	21.0 מ'	
ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים	2.0 מ'										
ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'										
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'										
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'										
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	21.0 מ'										

<p><b>6.5</b></p> <p><b>ניקוז</b></p> <p>ב. שטחים פתוחים</p> <p>תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול 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>ד.דרכים וחניות/מגרשי חניה</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>6.6</b></p> <p><b>פסולת בניין</b></p> <p>1.לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון 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 הבנין 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> <p>2.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>3.חציבה ומילוי</p> <p>3.1.היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2.בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4.עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1.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>	
<p><b>6.7</b></p> <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. היתר בניה ינתן כך לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בנינוי בק"מ 500: 1 לכל המגרש.</p> <p>ב. היתר הבניה יציג אמצעות להתראה על מצבי חירום, פתרונות למניעה וצמצום גלישות ביוב לסביבה ואמצעות למניעת ריח.</p> <p>ג. היתר הבניה ילווה בפרשה טכנית.</p>	



<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>ד. היתר הבניה יועבר לאישור ודעת המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. יש להגיש תכנית נופית לטיפול בחזות ובגבולות המתקן ההנדסי.</p> <p>ו. היתר בניה כפוף באישור משרד הבריאות, משרד להגנת הסביבה ואיגוד ערים.</p> <p>בכל מקרה הגינון צריך להיות עם צמחיה מקומית הצורכת מעט מים והשקיה תהיה זמנית בלבד.</p> <p>ז. תנאי שהיתר הבניה יותנה באישור הרשויות המוסמכות לעניין עמידה בתקני בטיחות ובכפוף לכל דין.</p>

<b>6.8</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. הידרנטיים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטיים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ו. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו 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.</p> <p>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.</p>



<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<b>6.10</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>- מיכל אחסון הגפ"מ יעמוד בתקנים המחמירים ביותר להטמנה.</p> <p>- במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצר זיהום</p>

<b>6.10.</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>אוויר ותהיה עמידה בתקנים,                  בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.                  לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.                  - הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר לאחר קבלת חו"ד איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה                  לחו"ד הסביבתית .</p>

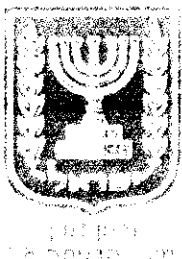
7.	<b>ביצוע התכנית</b>
----	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר בניה לאחר אישור התכנית	
2	הכנת תשתיות	
3	ביצוע הפרויקט בפועל	

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מיד עם אישור התכנית
---------------------







שם הנוהל: נוהל מבאית	מחזור: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדיכון: 30.3.15	

**חתימות מקדמי התכנית<sup>1</sup>**

אנו החתומים מטה<sup>2</sup> חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' **28** וגרסת תשריט מס' **19**

של תכנית מס' **354-0269571**

שם:	סוג:	תאריך:	מגיש <sup>3</sup> התוכנית
	פרטי		
שם ומספר תאגיד:	חתימה:		

שם:	סוג:	תאריך:	יזם
חוסאם ג'לאל אבו חוסיין	פרטי	9.7.2017	
שם ומספר תאגיד: סטאר 606	חתימה:		
מס. ת. ז.: 300826385			

שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרע
חוסאם ג'לאל אבו חוסיין		9.7.2017	
שם ומספר תאגיד:	חתימה:		
מס. ת. ז.: 300826385			

<sup>1</sup> יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימות בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם זהה לגרסאות הרשומות בו.

<sup>2</sup> ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל דף חתימות יכיל את מספר התכנית ואת מספרן של הגרסאות עליהן חותמים בעלי העניין הרשומים בו.

<sup>3</sup> במקרה בו מגישי התכנית הם בעל עניין בקרקע ויש יותר משלושה מהם, הם חייבים למנות יזם מטעמם ולייפות את כוחו. במקרה כזה, הם ייפו גם את כוחו לחתום בשמם בסעיף "בעל עניין בקרקע".



מדינת ישראל  
הרשות לתכנון ובנייה  
23-07-2017  
נתקבל

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון

שם הנוהל: נוהל מבא"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

**חתימות מקדמי התכנית<sup>1</sup>**

אנו החתומים מטה<sup>2</sup> חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' 28 וגרסת תשריט מס' 19

של תכנית מס' 354-0269571

שם:	סוג:	תאריך:	מגיש <sup>3</sup> התוכנית
	פרטי	9.7.2017	
שם ומספר תאגיד: סטארגז	חתימה:		מס תאגיד: 512298944

שם:	סוג:	תאריך:	יזם
	פרטי	9.7.2017	
שם ומספר תאגיד: סטארגז	חתימה:		מס תאגיד: 512298944

שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:	חתימה:		

<sup>1</sup> יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם וזה לגרסאות הרשומות בו.

<sup>2</sup> ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל דף חתימות יכיל את מספר התכנית ואת מספרן של הגרסאות עליהן חותמים בעלי העניין הרשומים בו.

<sup>3</sup> במקרה בו מגישי התכנית הם בעל עניין בקרקע ויש יותר משלושה מהם, הם חייבים למנות יזם מטעמם ולייפות את כוחו. במקרה כזה, הם ייפו גם את כוחו לחתום בשמם בסעיף "בעל עניין בקרקע".



מינהל זה ממונה  
הועדה הכלכלית - ניהול חייבה  
23-07-2017  
נ ת ק ב ל

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
מינהל התכנון

שם הנוהל: נוהל מבאיית	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום נשני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית**

**מספר התכנית: 354-0269571**  
(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **ארנו גורן** ת.ז. **9697020** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום **תשתיות** ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **15262**.  
או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
- הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

1. נספח ביוב	25.3.2015	11.05
2. סקר לביוב	10.3.2015	18.02

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

18.7.2017 \_\_\_\_\_  
תאריך

**ארנו גורן**  
מהנדס/מיועץ  
מ.ר. 15262

\_\_\_\_\_  
שם העורך

**יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.**

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם וזהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי טף.



מהדורה: 02	שם הנוהל: נוהל מבא"ת	
עדכון: 30.3.15	תחום משני: חתימות ותצהירים	תחום ראשי: מסמכים נלווים

**תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית**

**מספר התכנית: 354-0269571**  
(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **גסאן עבדאלח'י** ת.ז. **58962671** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום **תשתיות ותחבורה** ויש בידי תעודה מטעם **המכללה** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **39752**.  
או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
- הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירת המערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
10.10	19.3.2015	1. תנועה
		2.

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי. החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

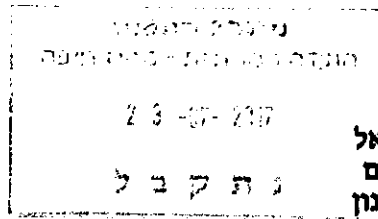
**אינג' תים בע"מ**  
**Eng Team**  
שם העורך: **ג'סאן עבדאלח'י**  
חתימה: **Eng Team**  
תאריך: **18/07/17**

**יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.**

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.





שם הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית	מס': 03/12
תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים	תחום משני: תנאי סף
	עדכון: 08.12.13

**נספח 1ה: הצהרת המודד<sup>1</sup>**

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתכנית. סעיף זה יופיע גם ע"ג התשריט.  
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה, ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/ המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התכנית: 354-0269571

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

**1. המדידה המקורית**

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/ המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 15.10.2015\_ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול)

שם המודד	פראס אלשיח
מספר רישיון	1441
חתימה	
תאריך	16/07/2017

**2. עדכניות המדידה**

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/ המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/ עודכנה ביום: 16-... בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד	פראס אלשיח
מספר רישיון	1441
חתימה	
תאריך	16/07/2017

<sup>1</sup> לנוסח תצהיר העדכני ראה במהדורה העדכנית של נוהל מבאי"ת, באתר מינהל התכנון שבאתר משרד הפנים בכתובת <http://www.moin.gov.il>