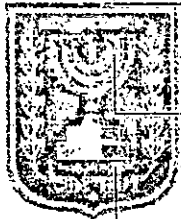


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0053397

תחנת תדלוק בכניסה למושב תרום



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

מתן תוקף	הפקדה
<p>חותמת הועדה הטריטוריית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____ לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך _____ יו"ר הוועדה המחוזית _____ חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
--	---

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

בתא השטח של תוכנית זו חלה תכנית מי / 869 לתחנת תדלוק מסוג ג', אשר תוקפה פג.

תכנית זו באה לחדש את זכויות הבניה לתחנת תדלוק ע"פ הקריטריונים שהוגדרו בתכנית הקודמת ובכפוף לשינויים שחלו בתמ"א 18 שינוי 4, בתכנית בסמכות הועדה המחוזית, וזאת באותם תאי השטח שאושרו לתחנת תדלוק ודרך גישה בתכנית מי/ 869.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      תחנת תדלוק בכניסה למושב תרום

מספר התכנית      151-0053397

1.2 שטח התכנית      14.592 דונם

1.3 מהדורות      שלב      מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 20/11/2013

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

קואורדינאטה X 197630

קואורדינאטה Y 633700

1.5.2 תיאור מקום מתחם פתוח הממוקם על צומת הכניסה

למושב תרום עם כביש 44, בשטח שיעודו

כיום תחנת תדלוק ללא זכויות בניה, גובל מדרום ביער מתוקף תמ"א 22.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה תרום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5124	מוסדר	חלק		53, 57
29610	מוסדר	חלק		3, 5, 8, 11-13

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.

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מ/869	1002 - 1001

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
מ/ 200	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית מ/ 200.	2578	284	15/11/1979
מ/ 789	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/ 789. הוראות תכנית מ/ 789 תחולנה על תכנית זו.	4467	982	12/12/1996
מ/ 869	שינוי	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מ/ 869 ויעודי הקרקע שאושרו בה, למעט העדכונים המופיעים בתכנית זו.	4869	3156	06/04/2000
מ/ 989	שינוי	תכנית זו מתקנת את גבול היער באזור צומת הכניסה לתרום ואיננה פוגעת ביתר הוראות תכנית מ/ 989.	6147	464	21/10/2010
מש/ 12	שינוי	תכנית זו משנה את תוואי יעודי הקרקע שהוגדרו באזור הכניסה למושב תרום. יעודי קרקע חקלאית, נחל, ודרכים שעי"פ מש/ 12 יותרו ללא שינוי בהוראותיהם.	4719		06/01/1999



תכנית מס' 32  
מונה תדפיס



תכנית מס' 32  
מונה תדפיס

**הערה לטבלה:**

באזור צומת הכניסה למושב תרום חלות התכניות המפורטות מעלה, ששינוי מעת לעת את תוואי ייעודי הקרקע במקום. מסיבות שונות, קיימות סטיות ותכניות אלו אינן תואמות זו לזו באופן מיטבי - ותכנית חדשה זו מסדירה את הצומת וסביבותיה.

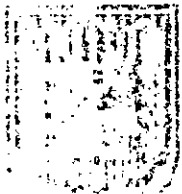


תכנית מס' 32  
מונה תדפיס

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				גיל רוזנטל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיל רוזנטל			תשריט מצב מוצע	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע		34	01/04/2009	טל עמית		19/11/2012		לא
איכות הסביבה	מחייב	1: 2000	1	13/11/2012	רוזנטל גיל		05/08/2013	תחום רדיוס מגן קידוח כפר אוריה 9א'	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	17/10/2013	רוזנטל גיל		17/10/2013		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	05/08/2013	איתן חיים		05/08/2013		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/08/2013	רוזנטל גיל		05/08/2013		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
	תרום מושב תרום - מושב עובדים של הפו			תרום	(1)		02-9913048	02-9919821	tarom1@012.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. שמשון 99730.

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תרום מושב תרום			תרום	(1)		02-9913048	02-9913048	tarom1@012.net.il

(1) כתובת: ד.ג. שמשון 99730.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ממ"י מנהל מקרקעי ישראל			ירושלים	יפו (1)	216	02-5318888	02-5318706	

(1) כתובת: יפו 216, ת.ד. 36259

ירושלים 91361.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל B. Arch	עורך ראשי	גיל רוזנטל	103255		מסלת ציון	הר יעלה	167	02-9922499		rose_gis@zabav.net.il

תכנית מס': 151-0053397 - שם התכנית: תחנת תדלוק בכניסה למושב תרום

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מוסמך משרד התחבורה	יועץ תחבורה	חיים איתן			ירושלים	(1)		08-9714788		eitan1@bezeqint.net
יועץ סביבתי	מתכנן	עמית טל			רמת אפעל	יסמין (2)	1	03-7369972	03-7252774	ami@amphibio.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 622, ירושלים 91006.

(2) כתובת: ת.ד. 9108, רמת אפעל, 52190.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
הדפסה 32

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 תדלוק בכניסה למושב תרום

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. חידוש זכויות הבניה ורענון ההנחיות לתחנת תדלוק ודרך הגישה אליה ע"פ יעודי הקרקע מתכנית מ/ 869
- ב. קביעת עקרונות בינוי, פיתוח ודרכי גישה בשטח לתחנת תדלוק.
- ג. מתן הנחיות תחבורתיות בדבר גישה לתחנה, מערכות כניסה ויציאה תחבורתית וחניה
- ד. קביעת קווי בנין מירביים לתחנת תדלוק מסוג ב' ולשימושים מסחריים מוטי תיירות הנלווים לה.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה
- ו. מתן הנחיות בדבר עבודות תשתית
- ז. מתן הנחיות בדבר שמירת איכות הסביבה
- ח. שינוי יעוד משטח חקלאי ונחל לדרך מוצעת ויער נטע אדם קיים
- ט. ביטול דרך וקביעת יעוד ליער נטע אדם קיים
- י. שינוי יעוד מתחנת דלק לדרך מוצעת
- יא. קביעת סך השטחים לבניה בשטח תחנת הדלק ל-130 מ"ר, מתוכם 90 מ"ר מסחר מוטה תיירות



תכנון זמין  
שונה הדפסה 32



תכנון זמין  
שונה הדפסה 32

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם	14.592
------------------	--------



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

מז"מ: 02  
מז"מ: 02

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3,2
דרך מוצעת	7 - 4
יער נטע אדם קיים	8
תחנת תדלוק	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	3,2
דרך /מסילה לביטול	יער נטע אדם קיים	8

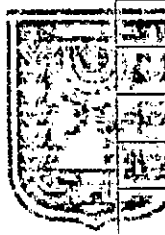
**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

מז"מ: 02  
מז"מ: 02

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,735.83	39.31
יער נטע אדם קיים	33.88	0.23
נחל	124.15	0.85
קרקע חקלאית	736.67	5.05
תחנת תדלוק	7,961.71	54.56
סה"כ	14,592.24	100

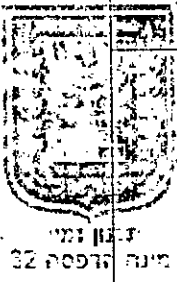
**מצב מוצע**



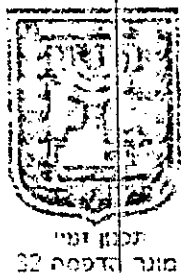
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,999.93 -	27.41
דרך מוצעת	1,775.83 -	12.17
יער נטע אדם קיים	1,775.82 -	12.17
תחנת תדלוק	7,040.66	48.25
סה"כ	14,592.24	100

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	<p>תא 2 - חלק מתוואי דרך 301 (רוחב 8 מ') בתכנית מש/12 למושב תרום, חופפת להגדרת "דרך היער" בתכנית מ/989 - יער צרעה.</p> <p>תא 3 - תוואי דרך הגישה הראשית למושב תרום ע"פ תכנית מש/12 (דרך 302, רוחב 20 מ') ותכנית מ/789 - ללא שינוי מהוראות תכניות אלו.</p> <p>כמו כן, חלק מתוואי דרכים אלו חופף לתוואי הדרך שאושרה בעבר ככניסה לתחנת התדלוק בתכנית מ/869 ואשר מבוטלת חלקית בתכנית זו.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	<p>תא 4 - השלמת תוואי דרך היער לצורך השימוש בה כדרך יציאה מתחנת התדלוק וגישה ראשית ל"יער צרעה".</p> <p>תא 5 - מקטע דרך חדש לשיפור תוואי הכניסה לתחנה</p> <p>תאים 6 ו-7: השלמות דרך הנדרשות להקמת הסובה על דרך 302 והסדרת הכניסה אל מתקנת מקורות.</p> <p>תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמצויין בתשריט</p>
<b>4.3</b>	<b>תחנת תדלוק</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>סיווג התחנה הינו סוג ב', כהגדרת הסיווג בתמ"א 18 תיקון 4. השימושים המותרים יהיו ע"פ הנחיות תמ"א 18 תיקון 4 לתחנה במדרג זה בלבד.</p> <p>לא תותר הפעלתם /או הקמתם של שימושים שלא ע"פ הגדרת סיווג התחנה כאמור.</p> <p>שטחי המסחר המותרים בתחנה זו בסיווג ב' יוגדרו "כמסחר מוכסה תיירות" לטובת מבהרי היער הסמוך ויכללו שימושים כגון</p>

4.3	תחנת תדלוק
	מרכז מידע, חנות אופניים, מכירת מפות וכד'. שטח המסחר המירבי יהיה 90 מ"ר.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>היקפי הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו-נקודה אדומים. כמו כן יותרו שינויים לא מהותיים מנספחים אלו באישור הועדה המקומית, ובלבד שלא יוקטנו קווי הבנין ולא יוגדלו שטחי הבניה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>שינויים: הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בכפוף לאמור בסעיף זה.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>חומרי בניה: חומר הבניה למבנה הראשי, מבנה התחנה וקירות הפיתוח יהיו אבן טבעית מרובעת ומסותתת יותר שימוש בחומרים כגון פלדה, בטון וכד' לאלמנטים קונסטרוקטיביים מיוחדים באישור הועדה המקומית. כל משטחי הגגות במבנים יצופו ויעובדו עם משטחים בחומרים משתלבים בסביבה, להנחת דעתו/ה של מהנדסת/ת הועדה המקומית.</p>
ד	<p>אבטחת אספקת דלק: תובטח אספקת דלק גם בעת הפסקת זרם החשמל.</p>
ה	<p>קומות וגובה בינוי: 1. הגובה המירבי יהיה עד 6 מטר מפני הקרקע הסופית 2. מספר הקומות המירבי יהיה 2</p>
ו	<p>שילוט: לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין ובקרבתו או על עמודים אלא רק בתאום עם האגף לאיכות הסביבה במועצה האזורית מטה יהודה.</p>
ז	קווי בנין



4.3	<b>תחנת תדלוק</b>
	קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט
ח	<p>שטחי בניה:</p> <p>שטח בניה לשימושים עיקריים: 130 מ"ר</p> <p>שטחי הבניה המרביים יהיו כמפורט להלן והם כוללים את כל שטחי הבניה העיקריים שבתחום מעטפת הבניינים לרבות הפונקציות הדרושות לתפעול תחנת התדלוק כגון: משרד, שרותים וכד'.</p> <p>במנין שטחי הבניה לא נכללים שטח גג המשאבות, מצללות בקרוי קל ומתקן שטיפת מכוניות.</p>
4.4	<b>יער נטע אדם קיים</b>
4.4.1	שימושים
	ע"פ הגדרתו בתמ"א 22
4.4.2	הוראות
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: דרך / מסילה לביטול</p> <p>השטח יצורף לשטח היער הסמוך ויועבר לניהול קק"ל.</p> <p>השימושים המותרים בשטח זה יהיו בהתאם לקבוע בתמ"א 22 לגבי יער נטע אדם קיים.</p>



מזכ"ר המועצה להגנת הסביבה



מזכ"ר המועצה להגנת הסביבה



מזכ"ר המועצה להגנת הסביבה

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	שימוש	ייעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	0	0	0	130	8042.46	1	תחנת תדלוק	
(2) 5	(1) 5	(1) 5	(1) 5	0	2	6	0	0	0	130	8042.46	1	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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים וחניית

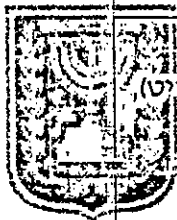
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ע"פ המסומן בתשריט.
- (2) ע"פ המסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות בינוי**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (למעט פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות שבתכנית זו.



תכנון זמין  
הדפסה 32

**6.2 חניה**

החניה לרכב פרטי ולרכב תפעולי תנתן בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) התשמ"ג: 1983, על עדכוניהן וע"פ עקרונות נספחי התנועה והבינוי המהווים חלק מהוראות תכנית זו.

**6.3 חלוקה ורישום**

א. מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי בעל המקרקעין ומגישי התכנית ועל חשבונם. הוועדה המקומית תהא רשאית לגבות מבעלי החלקות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית, לרבות ביצוע מדידת חלוקה חדשה בשטח, בהתאם ליחס שטח של חלקה בודדת לשטח הכללי של החלקות לבניה.



תכנון זמין  
הדפסה 32

ב. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ג. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 3.2 בתקנון.

**6.4 חשמל**

1. כללי  
הנתונים המפורטים להלן מהווים תנאים מחייבים של חברת החשמל למתן היתר בניה ולאספקת חשמל למבנה שיבנה. הנתונים מתייחסים למגבלות שמוש ולמרחקי בניה מותרים מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ו/או מתוכננים בכל רמות המתח.

2. רשת עילית מתח נמוך וגבוה (4/22/33 ק"ו)  
2.1 אין לבנות מתחת לקווי חשמל עיליים

2.2 מרחקי בניה מותרים  
מרחקי הבניה (מרחקים אופקיים מינימליים) המותרים בין התייל הקיצוני הקרוב ביותר של הקו לחלק הקרוב ביותר של המבנה הם כדלקמן:

- רשת מתח נמוך - תיילים חשופים 2.0 מ'
- רשת מתח נמוך - תיילים אווריים מבודדים (תא"מ) 1.25 מ'
- רשת מתח נמוך - קווי חבור בכבלים עיליים/תא"מ 1.25 מ'



תכנון זמין  
הדפסה 32

רשת מתח גבוה - תיילים חשופים 4.5 מ'  
 רשת מתח גבוה - תיילים מבודדים 4.0 מ'  
 רשת מתח גבוה - כבלים אויריים מבודדים (כא"מ) 2.0 מ'

3. רשת עילית מתח עליון ועל (400/161 ק"ו)

יש לתאם עם חברת החשמל (מדור תשתית במחלקת תכנון מתח עליון ועל, מס' טלפון: 03-5654839, 03-5654888) כל בקשה להיתר בניה מסוג כלשהוא בתחום מעבר קווי חשמל ראשיים (פרוזדור) מאושר בתכנית מתאר, או במרחק אופקי קטן מהמפורט להלן:

קו מתח עליון 161 ק"ו 20.0 מ' מציר הקו

קו מתח על 400 ק"ו 35.0 מ' מציר הקו

4. רשת תת-קרקעית

4.1 אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים.

4.2 אין לבנות במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים במתח עד 33 ק"ו ובמרחק הקטן מ- 5 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים במתח מעל 33 ק"ו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור בכתב מחברת החשמל.

4.3 הקבלן הראשי האחראי לביצוע העבודה יפנה לחברת החשמל 60 יום לפחות לפני תחילת ביצוע העבודה לשם קבלת מידע על הימצאות או העדר כבל חשמל תת-קרקעי בתחום המגרש או בקרבתו (למניעת פגיעה בכבל במקרה שהקבלן מקים גדר או כלונסאות על גבול המגרש).

4.4 בכל מקרה שנחשפים במהלך חפירה כבלים השייכים לחברת החשמל, יש להודיע על כך לאלתר למשרד חברת החשמל הקרוב למקום העבודה.

4.5 המרחקים המינימליים המותרים בין המבנים או שירותים שונים השייכים למבנים הנ"ל לבין כבלים תת-קרקעיים הם כדלקמן:

מבנים או שירותים כבלים מ"ע כבלים מ"ג כבלים מ"י

עד 161 ק"ו 33, 22, 13 ק"ו עד 1000 וולט

יסוד המבנה 3.0 1.0 0.5

צינור מים קרים 3.0 1.0 0.5

צינור מים חמים או צינור קיטור 3.0 2.0 2.0

צינור ביוב 3.0 1.0 0.5

צינור גז או חומר דליק אחר 3.0 2.0 1.0

כבל תקשורת 3.0 1.0 0.3

5. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך המבנה

בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשרור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה ושטחה לא יכלל במנין שטחי הבניה העיקריים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



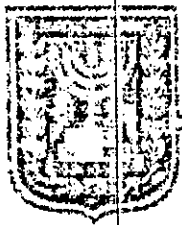
תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



6.5	בדיקות ארכאולוגיות
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 26682/0 "חסן, ח' (צפון)?" י"פ: 4838 עמ" 1958 מיום: 30/12/1999, 26684/0 "חסן, ח' הינו/נס את/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, מונה הדפסה 32 תכנון זמין) כפי שתנאי רשות העתיקות. חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה, יבצעו היום במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט ? 1989, ייעשו על ידי היום ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ואו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ואו לדרוש תכנית חדשה ובלבד של יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן בקרקע.</p>	
6.6	פיתוח סביבתי
<p>פיתוח השטח ועיצוב ארכיטקטוני:</p> <p>1. טרם הוצאת היתרי בניה, תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית לפיתוח השטח בנושאים הבאים:</p> <p>מערכת התשתית:</p> <p>א. מים, ניקוז וביוב, טיפול בפסולת, אנרגיה ותקשורת. הכל בהתאם להוראות סעיף 6.8 איכות הסביבה.</p> <p>ב. פילוס השטח, עבודות עפר וקירות תומכים, אופי הבינוי ושילובו בנוף.</p> <p>ג. התשריט יכלול חתכים סכמטיים ופירוט של חומרי הבניה והעיצוב של הקירות התומכים.</p> <p>חזות ועיצוב ארכיטקטוני:</p> <p>ד. דגמים מוצעים של חומרי בניה וגימור, גדרות, שילוט, תאורה, ריהוט ומתקני רחוב, הכל תוך שמירה על איכות הנוף, כושר עמידות ואפשרויות תפעול ואחזקה.</p> <p>ה. גינון שטחים ציבוריים לרבות שטחים פתוחים ? תוך התאמה לנוף הטבעי ולאפשרויות האחזקה.</p> <p>2. מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת-קרקעיות</p>	
6.7	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
הוראות נלוות:	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

א. בתחום התכנית יותרו שימושים העונים על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה.

ב. הועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית ואו כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות מתחנת התדלוק או מכל שמוש אחר ותטיל כל תנאי, לרבות התקנת האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר, כאשר לדעתה ואו לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים ואו תזותיים ואו לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.

ג. כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

## 1. ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעית הקיימת ואו התאמת מערכת ניקוז שתמנע הצטברות נגר בכבישים פנימיים ובכביש הכניסה למושב תרום, כל זאת תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים ואבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. התכנית תאושר ע"י רשות הניקוז ומהנדסת המועצה.

## 2. ביוב

באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנייל, תעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה לו), וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל תוך מניעה מוחלטת של חדירת מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע ואל מי התהום.

א.2. ב-20 המטרים לאורך הגבול המזרחי של השטח המוצע לתחנת התדלוק לא יתאפשרו בניה או הנחת תשתיות מזהמות (מיכלי דלק, קווי ביוב, מבנים הכוללים תשתית דלק ואו שפכים) עקב הקרבה לקידוח מקורות "כפר אוריה 9".

ב.2. מוצא תעלות הניקוז לא יופנה לכיוון קידוח מקורות "כפר אוריה 9".

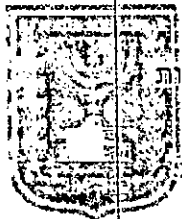
ג.2. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה חיבור למערכת ביוב אזורית. לא יאושרו פתרונות זמניים.

## 3. פסולת

יובטחו דרכי הטיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. יוצבו מתקנים לאצירת פסולת שיאפשרו מיון והפרדה, מיחזור ודחיסה מכל מקור שהוא. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

## 4. חומרים רעילים ומסוכנים

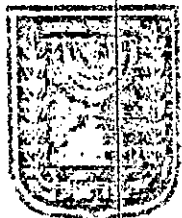
האחסנה, הטיפול והאמצעים שייקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחות,



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

6.7

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

יעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

5. אמצעים טכנולוגיים

יידרשו האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא, שיבטיחו רמה גבוהה של איכות סביבה.

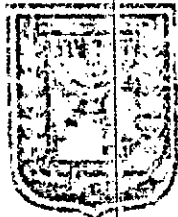
6. רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדון.

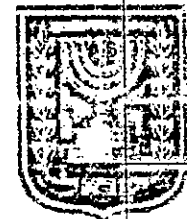
7. אנרגיה ואיכות אויר

תדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות תקינה בהתאם לני"ל.

ד. שימוש והפעלה יותנו במתן תעודת גמר על פי סעיף 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר ואגרות) וזאת רק אם בוצעו התשתיות ותכניות הפיתוח, הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים לפי הוראות אלו והובטחה פעילותם התקינה.



מנהל המשרד להגנת הסביבה  
תכנון זמני  
מונה: תדפיסה 32



מנהל המשרד להגנת הסביבה  
תכנון זמני  
מונה: תדפיסה 32

6.8

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

מניעת זיהום מקורות מים:

א. התחנה תוקם על פי הדרישות האחרונות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.  
ב. יש לבצע הפרדה מלאה בין מערכת המים לשתייה לבין אספקת מים שאינה לצורך שתיה. ההפרדה תבוצע באמצעות מכשיר מונע זרימה חוזרת (מז"ח) בעל אזור לחץ מופחת בראש מערכת אספקת המים לתחנה.

ג. יש לחבר את שפכי תחנת התדלוק למערכת הביוב האזורית, תוך נקיטת אמצעים הנדרשים להפרדת דלק ושמיים.

ד. יש להגיש לעיון המשרד להגנת הסביבה תכנית לאיטום כל אזור התחנה בתוך "אמבטית איטום" לרבות איטום מוחלט של המשטח למניעת חדירת זיהומי שטח ומים אל תוך אזור המיכלים (בהנחה שמיכלי הדלק אינם עיליים).

ה. חומר האיטום יהיה HDPE בעובי 2 מ"מ וטיב החומר יהיה בהתאם להצעת ת"י 1 / 4406.

ו. "אמבטית האיטום" תכיל צינור פיאוזומטר שמטרתו היא הוצאת נוזלים העלולים להצטבר על גבי



מנהל המשרד להגנת הסביבה  
תכנון זמני  
מונה: תדפיסה 32

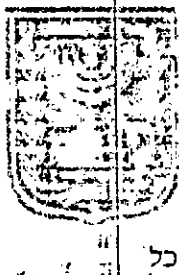
6.8	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</b></p>
	<p>תחתית "האמבטיה".</p> <p>ז. עבודת האיטום תבוצע על פי תכנית שתישלח לביקורת המשרד להגנת הסביבה לרבות תכנית אבטחת איכות על ביצוע טיב העבודה בשטח.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת אישור מהנדס כי תחנת הדלק עומדת בדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ט. בכל מקרה, יובטח כי הקמת משאבות הדלק והמיכלים תבצע מחוץ לתחום רדיוס המגן שנקבע לקידוח "כפר אוריה 9 א" של 150 מ' - בהתאם למצויין בנספח "תחום רדיוס מגן קידוח כפר אוריה 9 א" לתכנית זו.</p> <p>י. התכנית תהיה כפופה לתקנות בריאות העם ביחס לקידוח מקורות "כפר אוריה 9 א" הסמוך.</p>



6.9	<p><b>תנועה</b></p>
	<p>א. ביציאה מתחנת התדלוק לא תותרנה פניות שמאליות.</p> <p>ב. לא תבוצענה עבודות כלשהן בתחום דרך 44 ללא תאום מראש עם החברה הלאומית לדרכים.</p>



6.10	<p><b>תשתיות</b></p>
	<p>תשתיות:</p> <p>בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז ואו תא ביוב, ואו דרך עמוד תאורה, ואו דרך קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס/ת הועדה המקומית.</p> <p>בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י המועצה האזורית מטה יהודה, במידת הצורך.</p> <p>כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוב' הנמצאים בשטח הני"ל. ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה המקומית.</p> <p>האמור בסעיף זה יהא תנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.</p>



6.11	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>
	<p>היתר בניה יינתן ע"פ תכנית זו ובתנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת תכנית פיתוח שטח לתא השטח ביעוד לתחנת תדלוק ולרצועת הדרך הצמודה לו כמדרום לאישור מהנדס/ת</p>

<b>6.11</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>הוועדה המקומית, בקנה מידה 1: 500 או 1: 250 ע"פ תאום מוקדם עם מהנדס/ת הוועדה המקומית.</p> <p>התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו, כולל סימון נטיעתם של 4 עצים בגודל 9.</p> <p>ב. הבניה תבוצע בשטח התכנית בהתאם לניספח הבינוי המנחה. הוועדה המקומית רשאית לאשר שינויים</p> <p>בתכנית הבינוי, כל עוד לא יסתרו שינויים אלו כל סעיף מפרק 4 לתכנית.</p> <p>ג. ימולאו כל דרישות תמ"א 18 על תיקוניה בנושא ההיתרים.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת וקבלת אישור משרד התחבורה לתכניות הבאות:</p> <p>(1) תכנית הסדרי תנועה מפורטת לביצוע, הכוללת סימון ותמרור בהתאם לנספח התנועה לתכנית זו.</p> <p>(2) תכנית גיאומטריה הנדסית (גבהים, ניקוז, תאורה וכו')</p> <p>ה. תנאי להוצאת היתר בניה לתחנת הדלק יהיה תיאום מול קק"ל.</p> <p>ו. תנאי להוצאת היתר בניה יהא תאום מול חברת מקורות.</p>



תקופת זמן  
מונה: הדפסה 32

<b>6.12</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	<p>תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה והקמת הכיכר ע"פ התכניות המאושרות ע"י משרד התחבורה, כפי שנדרש בסעיף 6.11 לעיל.</p>



תקופת זמן  
מונה: הדפסה 32

<b>6.13</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<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>

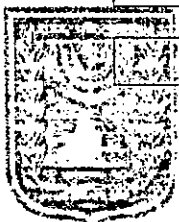
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כללי	הבניה בתחום התכנית תבוצע בהינף אחד

### 7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער למימוש תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה
---



תקופת זמן  
מונה: הדפסה 32

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	תרום מושב תרום - מושב עובדים של הפו	סוג:	תאריך:	25/11/13
	שם ומספר תאגיד:	תרום מושב תרום - מושב עובדים של הפו	בעלים:	חתימה:	להתיישבות חקלאית עתידית

יזם	שם:	תרום מושב תרום	סוג:	תאריך:	25/11/13
	שם ומספר תאגיד:	תרום מושב תרום	בעלים:	חתימה:	מושב עובדים של המועצה

בעל עניין בקרקע	שם:	ממ"י מנהל מקרקעי ישראל	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	ממ"י מנהל מקרקעי ישראל	בעלים:	חתימה:	

עורך התכנית	שם:	גיל רוזנטל	סוג:	תאריך:	25/11/13
	שם ומספר תאגיד:	גיל רוזנטל	עורך ראשי:	חתימה:	גיל רוזנטל



זכרון זמני  
אגף הדפוס 32

תנאי שוו תהיה כפוף  
אישור רישוית התכנון והנוססוכות  
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר  
בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים  
בינו, ואין חתימתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח  
הדון ואין רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק זו בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם  
בין השטח הנ"ל לרשמי או לפרטי אין בחתימתנו יגיע התכנית הסדרה או  
יודאה בסיוט מס' באשר היא תנו על זכותנו לבטלו בגלל  
פרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואו  
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.  
**מנחם וייס, ראש ענף תכנון**  
מכ"י-מ"ר ירושלים

09-01-2014



זכרון זמני  
אגף הדפוס 32