

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא העמקים, יזרעאלים, גליל מזרחי.
 תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית אל - בטוף.
 מו"א עמק יזרעאל.
 מו"מ מקומית משהד.
שם ישוב : רומת הייב.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

שם התוכנית : תוכנית מפורטת מס' : ג / 8601,

- הקמת אזור תחנת תדלוק ואזור מסחרי, שינוי לתוכניות מס':
 ג / 1409, ג / 1679, ג / 1875, ג / 5148, ג / 13192 מאושרות.

1.1 מקום התוכנית : - השטח הנו בכניסה לרומת הייב.

מספר גוש	חלקי חלקות
17461	36, 34, 26, 25
17463	20, 13, 3, 2

1.2 שטח התכנית : 42,820 דונם (מדידה גרפית).

1.3 בעלי עניין :

בעל הקרקע :

- פלאח מאגד ת.ז. 2098519, רומת הייב מיקוד 16800.
 טל : 04/6517429, פקס: 04/6516806.

- פלאח עדאון ת.ז. 5099107, רומת הייב מיקוד 16800.
 טל : 04/6517429, פקס: 04/6516806.

- אחמד חליל סלימאן, ת.ז. 2063849, ת.ד. 515 משהד 16967.
 טל: 04/6517433.

- ואחרים.

יוזם התוכנית :

- פלאח מאגד ת.ז. 2098519, רומת הייב מיקוד 16800.
 טל : 04/6517429, פקס: 04/6516806.

- פלאח עדאון ת.ז. 5099107, רומת הייב מיקוד 16800.
 טל : 04/6517429, פקס: 04/6516806.

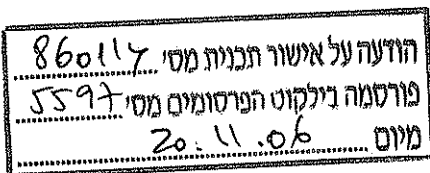
- אחמד חליל סלימאן, ת.ז. 2063849, טל: 04/6517433, ת.ד. 515 משהד 16967.

מגיש / עורך התוכנית :

אדריכל דויירי אברהים . רשיון מס' 38095.

ת.ד. 10737, נצרת 16410.

טל: 06-6576387, פקס: 6461896.



1.4 יחס לתכניות אחרות :

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' : ג/1409 , ג/1679 , ג/1875 , ג/5148 , ג/13192 מאושרות.
בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תכנית זו עדיפה .
תוכנית זו כפופה להוראות תמ"א 18 במקרה של סתירה גוברת תמ"א 18.
תמ"א 3 : התוכנית קבלה הקלות לתמ"א 3 ע"י הולנת"ע בתאריך 23.05.06 כדלקמן:

1. לאשר הקלה לקו בנין 48.0 מ' מציר דרך ראשית מס' 77 לדרך מקומית מס' 502 (23.0 מ' מקצה רצועת הדרך).

2. לאשר הקלה לקו בנין מציר דרך אזורית מס' 785 כלהלן :
- 7.0 מ' לדרך מקומית מס' 502 (3.0 מ' מקצה רצועת הדרך).
 - 10.0 מ' לדרך מקומית מס' 502 (0.0 מ' מקצה רצועת הדרך).
 - 10.0 מ' לחניות באזור מסחר ומשרדים במגרש 2 /1 (0.0 מ' מקצה רצועת הדרך).
 - 15.0 מ' לבניה באזור מסחר ומשרדים במגרש 2/1 (5.0 מ' מקצה רצועת הדרך).
 - 19.0 מ' לחניות לאזור מסחר ומשרדים במגרש 2/3 (15.0 מ' מקצה רצועת הדרך).
 - 34.0 מ' לבניה לאזור מסחר ומשרדים במגרש 2/3 (30.0 מ' מקצה רצועת הדרך).
 - 65.0 מ' בנקודה הקרובה ביותר לאזור מסחר ומשרדים במגרש 2/3 (55.0 מ' מקצה רצועת הדרך).

3. עם אישור של תוכנית לשדרוג דרך מס' 77 וביצוע נגישות חדשה לישוב לתחנת הדלק ולשימושים הנוספים לתוכנית זו , תנותק , במידת הצורך , הרמפה העתידית המוצעת בתוכנית זו .

1.5 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 13- עמודים – מסמך מחייב .
- ב. תשריט מצב מוצע/ מאושר – בקנ"מ 1:1250 , 1:2500 , מסמך מחייב.
- ג. נספח תחבורה – מסמך מחייב.

1.6 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	תאריך הכנה
31.05.2003	תאריך הכנה
29.10.2003	תאריך עדכון –1
08.01.2004	תאריך עדכון –2
26.07.2004	תאריך עדכון –3
18.03.2005	תאריך עדכון –4
31.03.2005	תאריך עדכון –5
03.02.2006	תאריך עדכון –6
12.07.2006	תאריך עדכון –7

1.7 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8 באור סימני התשריט :

- קו כחול עבה.
- קו כחול מרוסק.
- קו ורוד מקוטע.
- קו עם נקודה מקוטע באדום.
- מספרים בעיגול מסומן על דרך: (רוזיטה).
- א . מספרים ברבע העליון של העיגול.
- ב . מספר ברבע התחתון של העיגול .
- ג . מספר ברבעים הצדדיים של העיגול.
- קו ומספר בתוך עיגול בירוק .
- קו ירוק מקוטע ומספר עם קו בתוך עיגול.
- קו ומספר בתוך אליפסה בשחור.
- קו ועליו משולשים בשחור.
- קו אדום מקוטע.
- קו אדום מקוטע עם שלוש נקודות .
- קו אדום מקוטע עם שתי נקודות.
- קו אדום דק מקוטע .
- שטח משובץ באלכסון בירוק בהיר
- שטח משובץ בירוק כהה.
- שטח צבוע צהוב.
- שטח משובץ בשחור.
- שטח משובץ בסגול מותחם בצהוב
- קו אדום דק עם שתי נקודות.
- שטח צבוע כתום.
- שטח צבוע כתום בהיר .
- שטח צבוע אפור מותחם בסגול
- שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה.
- שטח צבוע ירוק.
- שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה.
- שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים .
- שטח צבוע חום.
- שטח צבוע אדום .
- שטח צבוע חום מותחם בירוק כהה.
- שטח צבוע אדום משובץ.
- גבול התכנית .
- גבול תכנית מאושרת.
- גבול אזור עתיקות.
- גבול תחום שיפוט.
- מספר דרך .
- רוחב דרך .
- מרווחים קדמיים מינימליים.
- גבול ומספר חלקה רשומה .
- גבול ומספר חלקה לביטול.
- גבול ומספר מגרש .
- גבול גוש .
- תחום הגבלות בניה רדיוס 250 מ' מקידוח מקורות.
- קו חשמל מתח עליון.
- קו חשמל .
- קו בנין.
- יער נטע אדם לפי תמ"א 22 י"מ 113 וי"מ 131.
- שמורת יער לפי פקודת היערות.
- מבנה להריסה.
- בנין מוצע.
- תוואי רמפה עתידית.
- ציר דרך מס' - 77 .
- אזור מגורים א2.
- אזור מגורים א.
- אזור תחנת תדלוק .
- אזור מסחרי ומשרדים.
- שטח ציבורי פתוח.
- שטח פרטי פתוח
- אזור חקלאי.
- דרך קיימת / או מאושרת.
- דרך מוצעת או הרחבת דרך.
- דרך זמנית קיימת.
- רמפה עתידית.

1.9 טבלת שטחים :

שימוש קרקע		מצב		קיים	
		במ"ר	%	במ"ר	%
אזור מגורים א		1,777	4.1		
אזור תחנת תדלוק .					
אזור מסחרי ומשרדים.					
שפ"פ.					
שצ"פ.					
אזור חקלאי.		26,526	62.0	9,594	22.4
דרך קיימת או מאושרת.		14,517	33.9	14,160	33.1
דרך מוצעת או הרחבת דרך.					
דרך זמנית קיימת.					
רמפה עתידית.					
סה"כ.		42,820	100 %	42,820	100 %

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1. מטרות התכנית :

- הקמת ופיתוח אזור תחנת תדלוק ואזורי מסחר.
- הקצאת שטחי ציבור : שצפ"ם.
- הקצאת שטח פרטי פתוח.
- התווית דרכים , תכנון ופיתוח כניסת רומת הייב.
- חלוקת מגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור תחנת תדלוק דרגה ב' עפ"י תמ"א 18 שינוי מס' 2 נוסח התשנ"ו 1996, אזורי מסחר ושטח פרטי פתוח המהווה כמעטפת עיצובית ואזור חיץ המפריד בין אזור מגורים לאזור מסחר.
- שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מסחר (במגרש 2/1).
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע .
- קביעת הוראות בניה : מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי .
- קביעת השלבים וההנחיות לביצוע .
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
אזור תחנת תדלוק .	110
אזורי מסחר מזרח לדרך מס' 48	1,240
אזור מסחר מערב לדרך מס' 48	2,000
סה"כ.	3,350

פרק 3 - הוראות התוכנית .

3.1 . רשימת התכליות ושימושים:

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1. דרכים / דרך משולבת:

ישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.2. אזור תחנת תדלוק :

תחנת תדלוק דרגה ב' מכוח הוראות תמ"א 18 שינוי מס' 2 נוסח התשנ"ו 1996 .

3.1.3. אזורי מסחר ומשרדים :

- אזור למסחר ישמש כמרכז מסחרי להלן השימושים : חנויות קמעונאיות בקומת קרקע של חלקי המבנה הפונה לדרך, מרכולים, בנקים, אולמי שמחות, מועדונים פרטיים, תחנות מידע, משרדים, בתי אוכל / מסעדות, בתי קירור וכל מסחר אחר יאושר ע"י הועדה המקומית ולא נזכר לעיל. למעט מסחר בחומרים מסוכנים ו/או חומרי הדברה ו/או חומרים מזהמים ו/או מרעישים. המבנים באזור זה יתוכננו עם חזות מסחרית ייצוגית לרבות בכיוון הדרכים הראשיות.
- בסמכות הועדה המקומית להתיר מסחר שלא נזכר לעיל.
- יש לקבל אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לכל סוגי מסחר הנ"ל. כולל כל חומר אחר אשר יונח בחצרות / משטחים מחוץ למבנים.
- תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.4. שטח ציבורי פתוח : (שצ"פ) .

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, אמצעים הנדסיים לרבות חפירה, דיקור, סוללות תמך ואמצעים לטיפול נופי.

3.1.5. שטח פרטי פתוח : (שפ"פ) .

בשטח פרטי פתוח המהווה כמעטפת עצובית לא תותר בניה למעט דרך גישה, מדרכות, ריצוף, גינון, תאורה ומתקני גן פרטיים .

3.1.6. רמפה עתידית :

רמפה יציאה מדרך מס' 77 תתוכנן עפ"י הנחיות מע"צ, תשמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות ומדרכות.

3.1.7. דרך זמנית קיימת :

עם ביצוע הרמפה עפ"י סעיף מס' 3.1.6 בסמכות הרשות המוסמכת ניתוק דרך זמנית קיימת זו מס' 501 מדרך מס' 77 .

3.1.8. קרקע חקלאית :

קרקע חקלאית עפ"י התוספת הראשונה לחוק.

3.2 . טבלת זכויות והגבלות בנייה :

לא יינתן היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
טבלת הזכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה.
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

שם האזור שמושים עיקריים	גודל מגרש מינימ' במ"ר	מרווח בניה במטרים קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				גובה בניה מקסימלי			
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שטחי עיקרי	שטחי שירות	כיסוי קרקע תכסי	סה"כ	מס' קומות	במטר
אזור תחנת תדלוק	3000	5.0	5.0	5.0	---	---	110 מ"ר	520 מ"ר כולל גגון מעל משאבו	620 מ"ר	630 מ"ר	1	5.0 מ' התחנה הגגון 7.0 מ'
אזורי מסחר ומשרדי (מזרח)	2000	3.0 או 0.0 תח' תדלוק	3.0	5.0	750 מ"ר *	1240 מ"ר	1030 מ"ר ***	760 מ"ר	2270 מ"ר	2	מעל קו' ח' תת-קר'	9.0 ללא יציאת גג ומעקה **
אזורי מסחר ומשרדי (מערב)	4000	3.0	3.0	5.0	---	2000 מ"ר	530 מ"ר	1040 מ"ר	2530 מ"ר	2	9.0 ללא יציאת גג ומעקה **	

*- בנית חניה תת-קרקעית מתחת למפלס כניסה באזור המסחר מזרחית לדרך מס' 48 .

**- גובה הבניה יימדד ממפלס כניסה 0.0 .

***- שטח שירות כולל שטח חניה תת - קרקעית באזור מסחר מזרחית מדרך מס' 48.

- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- בסמכות הועדה המקומית הקמת אלמנט עיצובי אנכי בודד (ארובה/שילוט/תאורה/פרסומת וכדו') שלא יגובה מ' - 20.0 מ. הגובה יימדד ממפלס הכניסה 0.0.

3.3 הוראות נוספות :

א.- הוראות והנחיות נוספות :

א/1 . הוראות ארכיטקטוניות ועיצוב אדריכלי:

- 3.3.1 . בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים .
אחסנת חוף וחצרות יוסתרו ע"י גדרות וצמחיה או קירות אטומים כך שלא יראו לעין אדם .
בתכנית המגרש שתוגש בגוף הבקשה להיתר בניה בק.מ. 1:250 על רקע תכנית מדידה מעודכנת, שנעשתה לפני לא יותר משישה חודשים, ושיתוכן ע"י מודד מוסמך, יסומנו שטחי גיגון וחניה, מיקום מכלי אשפה, דרכים מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור, לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י מהנדס הוועדה המקומית .
- 3.3.2 . חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו אבן מסוטת, אבן נסורה, קרמיקה גרנוליט שיש או חומר איכותי אחר, באישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יורשה שימוש מפה, בד ו/או אסבסט וכו' בקירות המבנים .

3.3.3. תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני גג להפוך למפגע חזותי.

3.3.4. שילוט בשטח התכנית : שילוט בגבול השטח יהיה ע"ג קירות בטון . במקרים של גדר סבכה בהיקף השטח נדרש לבנות קיר בטון עבור השילוט. המידות עבור שילוט בקירות חיצוניים תהיינה אחידות, עפ"י קביעת מהנדס הוועדה המקומית, משטח השילוט יהיה שקוע בתבליט הקיר .

3.3.5. הנחיות סביבתיות / תנאי למתן היתר בניה : תכנית בקשה להיתר בניה תותאם לחלוטין להנחיות תמ"א 18 תיקון 2 , והנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

3.3.6. מניעת זיהום ומטרדים :

1. היתר בניה יינתן בתנאי קבלת אישור הממונה על מניעת זיהום שכבות הקרקע ומקורות המים, האשור יתייחס למכלול התחנה (מכלים, צנרת, משטחים, וכיו"ב).
2. בינוי התחנה יעשה כך שיובטח אפשרות קיום תקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ו 1976 במלואם .
3. בתחנה ימצא מתקן לקליטת אדים למניעת נידוף דלק לאוויר בזמן מילוי מכלים.
4. תכנון אקוסטי: על היזם לנקות באמצעים מתאמים ולפי החוק, במידה והפעילות המתוכננת עלולה לגרום רעש בלתי סביר כהגדרות החוק התש"ו 1990 .
5. על היזם העמדת מתקני אצירה / אשפה המתקנים יכללו מכלים נפרדים לסוגי הפסולת השונים, כמובן כלי פסולת אטומים לאסוף חומרים מזהמים ומצוקי אשר יועברו מהמקום למקומות מאושרים ע"י הרשויות הנוגעות בדבר .
6. בקשה להיתר בניה ורשיון עסק תומצא לחוות דעת מוקדמת ואשור של המשרד לאיכות הסביבה.
7. בקשה להיתר בניה תלווה תכנית בינוי שתציג חזית קדמית וצדדית למבנה, הגידור וכל המתקנים האחרים בתחום המגרש ביחס לחזית מכיווני כביש ראשי לרבות כביש מס' 77.
8. יותקנו בתחנה אמצעי הגנה מוגברים כנגד דליפות דלק ליגל כל מערכות תשתית הדלק לתחנה הכוללות את מיכלי הדלק (מיכול שלישוני), צנרת, אמצעי המילוי ואמצעי הניפוק בתחנה . הנחיות לאמצעים המוגברים יועברו על ידי האחראי במשרד לאיכות הסביבה.

א/ 2. תנאים לקבלת היתר בניה :

להל"ן התנאים שיכללו בבקשה להיתר בניה:

- תרשים סביבה : תרשים סביבה יכלול מיקום התחנה המבוקשת ומבנים עיקריים שונים .
- משטחי תדלוק למכוניות ומשטחי חניה למכליות דלק למילוי מכלי הדלק (להל"ן המשטחים) ייבנו עפ"י הדרישות להל"ן :
- א. המשטחים לרבות החיבורים בין אבני השפה למשטח אחסון מכלי דלק ואיי משאבות הדלק יבנו מחומר אטום, עמיד בפני פחמימנים או יצופו בחומר דמה.
- ב. המשטחים שמתחת לציפוי האבנים משתלבות או ציפוי דקורטיבי אחר יצופו בחומר אטום, עמיד מפני פחמימונים .

- משטחי התדלוק ופריקה יופרדו משאר המשטחים ע"י תעלות ניקוז מכוסות לניקוז תשטיפים למפריד דלק / שמן .
- משטחי תדלוק המכוניות ומשטח חנית מכליות דלק בעת פריקתן ייבנו משיפועים המובילים את התשטיפים למפריד דלק/שמן הממוקם בשטח עפ"י תכנית הבנוי מצ"ב.
- משטחי גגות התחנה ינוקזו בנפרד לתעלות ניקוז מים שאינן מובילי למפריד הדלק / שמן .

א/3 טיפול בשפכים :

- בתחנה יותקן מפריד שפכי קולחים בריכוז פחמימנים של עד 10 חל"מ (חלקים למיליון).
- גודל מפריד השמן יקבע בהתאם לכמות גשם / שנתי באזור בהסתברות של 20% (אחת לחמשה שנים) .
- סוג מפריד השמן וגודלו יהיו באישור משרד הבריאות.
- לצורך שימוש/פינוי המים ממפריד הדלק / שמן יבנה בעל התחנה תשתית שתאפשר ביצוע אחת או יותר מהאלטרנטיבות הבאות:
- א. פינוי המים למיכל סגור מצופה בחומר עמיד בפני הפחמימנים וחלודה להשקיית גינון בתחום התכנית .
- ב. פינוי המים למערכת ביוב ציבורית.
- ג. שיתי פיזור / סילוק אחרת שתאושר ע"י נותן האישור .

א/4 איכות הסביבה :

- איכות האוויר : יתקין בעל העסק מערכת להשבת אדי דלק מפתחי מילוי מכלי הדלק התת-קרקעיים למכלית התדלוק .
- יתקין בעל העסק תשתית למניעת פליטת אדי דלק בהתאם לתוצאות סקר פליטות שיבוצע בעסק .

א/5 פסולת מוצקת :

- בעל העסק יתקין סוגי מתקנים לאצירת פסולת מוצקת באישור הרשות המקומית .
- בעל העסק יתקין פחי אשפה בכמות מתאימה לכמות הפסולת הנאגרת בשטח התכנית לפחות פח אחד בנפח 50 ליטר לכל שורת משאבות.
- בעל העסק יתקין מתקן לאיסוף אריזות ריקות, המתקן יתאים לנפח האריזות הריקות בתחנה ולא יפחת מנפח של 1 מ"ק.

א/6 חזות :

- בעל העסק יבצע תכנית גינון ושילוט שיתוכננו ע"י אדריכל נוף רשוי לשמירת חזות נאה ומטופחת לשטח התכנית :

א/ 7. טיפול בשפכים סניטריים :

- לטיפול בשפכים הסניטריים בתחום התכנית, בעל התכנית יתקין תשתיות עפ"י אחת מהאפשרויות הבאות:
- א. התחברות למערכת ביוב ציבורית.
 - ב. שירותים כימיים.
 - ג. מערכת איסוף ואגרה של שפכים במיכל אטום בפני חלחול לשכבות הקרקע לצורך פינוי ע"י ביובית והעברתם למקום מאושר.
- בעל התכנית יבא לאישור מוקדם את תכנית הטיפול בשפכים לנוותן האישור.

א/ 8. מיכל משנה והגנת מי תהום :

בעל התכנית יתקין תשתיות בתאום עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ב - תשתיות :

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי להוצאת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

טיב השפכים : איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בקדושים ובאקוופיר. מבנים ששפכים מביאים חומרים שאינם מתאימים לתקן, ימלאו אחרי דרישות מהנדס הועדה ומנהל מכון טיהור לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרי מזיקים למאסף ביוב זה (חובה להתקנת שוחות להפרדת שומנים).

מתקני קדם הטיפול יעשו בטרם החיבור למערכת הביוב המרכזית וכאמור לעיל על חשבון בעלי הקרקע, יש להקפיד על מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל שכבות הקרקע העמוקות ואל מערכת הניקוז ו/או מי תהום. מערכות הביוב יהיו מכוסות ונפרדות באופן מוחלט ממערכות ניקוז מי גשמים.

4 . איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל .

- 1 . לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים , בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרבת ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה .
- | | |
|--|-----------|
| ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים. | 2.0 מ' . |
| ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים. | 1.5 מ' . |
| ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' . |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו(עם שדות עם 300 מטר). | 11.0 מ' . |
| בקו מתח על 400 ק"ו(עם שדות עד 500 מטר). | 25.0 מ' . |

- 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.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן 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 והסכמת מחברת החשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג - הוראות כלליות .

1. חלוקה.

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

2.הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188 , 189 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

- 2/1. רמפה יציאה מדך מס' 77 תתוכנן (לרבות דיקורים) עפ"י הנחיות מע"צ .
עם ביצוע הרמפה כאמור לעיל ינותק הציבור הזמני (דרך זמנית קיימת) .

3. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויוגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
יותר להקים חניה תת-קרקעית באזור המסחר מזרחית לדרך מס' 48 באישור הועדה המקומית.

6. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

7. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבנה ציבור , לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית.

4.1 שלבי ביצוע :

בשלב זה יחוברו המבנים בתחום התכנית אל דרך הגישה לרומת הייב .

4.1.1 . על בעלי הקרקע ביצוע עבודות הפיתוח לפי תכניות פיתוח מפורטות בתחום המגרש כלהלן :

4.1.2 . פיתוח המגרש כולל קירות תומכים , ניקוז , נטיעות וכו' .

4.1.3 . גידור יבנה מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט .

4.1.4 . קירות תומכים : הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים בשטחי המגרשים ובגבולותיהם יהיה באמצעות קיר תומך מבטון מצופה באבן טבעי לפי תכנית פריסת קירות שתאושר ע"י הועדה המקומית.

4.1.5 . גדרות רשת ומעקות בטיחות ימוקמו על הגדר גובה של 2.0 מ'. הגדרות יהיו גדרות רשת מרותכות , מותקנות במסגרות פלדה לא מחלידה .

4.2 תקפות התוכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות :

היוזמים / בעלי הקרקע :



עדואן פלאח



מאג'ד פלאח

אחמד חליל סלימאן

מועצה אזורית אל - בטוף

דוויירי אברהמים
ארכיטקט ופנינו ערים אדריכל טור
Ibrahim B. Dweiry
Arc. Town Planner Landscape Art
טל 06-6576387 תפקט Fax 06-6401896

דוויירי אברהמים - אדריכל.

מגיש / עורך התוכנית :



ועדה מקומית

למתן תוקף

להפקדה

פרויקט מס' 517, D/ WORK/