

הפנים
מחוז הצפון ועדה המחוזית
10-12-2009
ניגוק בל
נצרת עילית

208574

0

תאריך: 23-4-2009

נפה : עכו

מחוז : צפון

תחום שיפוט מוניציפאלי : כיסרא

מרחב תכנון מקומי : " מעלה הגליל "

ישוב : כיסרא

תכנית מס' : ג/12756 " שירותי דרך - כיסרא "

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 12756
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 11.09.09... לאשר את התכנית
יוסף ברון
סמנכ"ל לתכנון
מ"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 12756
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6061
מיום 8.2.10

יזם ומגיש התכנית : רפאל י. מ. יזום בע"מ וקטף עבדאללה

בעל הקרקע : קטף עבדאללה

עורך התכנית :

עצום ג'נו אדריכל ומתכנן קרים

ת.ד. 3453 חיפה 31034. טל: 04-8322888 פקס: 04-8322975

הוראות התכנית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 **שם ותחולה:** תכנית זו תקרא: "שירותי דרך - כיסרא"

מס': ג/ 12756, ותחול על השטחים המתוחמים בקו כחול עבה בתשריט הרצ"ב המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1.2 **מיקום:** צומת כפר כיסרא

גוש	חלקים מהלקות	חלקות בשלמות
19227	3,4,94	-
19216	43	

1.3 **שטח התכנית:** 7.738 דונם - (מדידה ממוחשבת).

1.4 **בעלי עניין:**

בעל הקרקע: קטף עבדאללה, כפר כסרא טל/פקס: 9872226 - 04
יזמי ומגישי התוכנית: רפאל י.מ. יזום בע"מ רח' הרצל 69 טירת הכרמל טל: 8584545 - 04
קטף עבדאללה, כפר כסרא טל/פקס: 9872226 - 04

עורכי התכנית:

עורך ראשי - עמוס ג'ינו, אדריכל, ת.ד. 3453, חיפה.
 מדידה: זייד אורניב בע"מ, רח' הרצל 69 טירת הכרמל טל: 8584545 - 04
 תנועה/תחבורה - אינג' ג'סאן מזאווי, ת.ד. 8064 נצרת 16000 טל: 050-5589133.
 ניקוז: אדר' איברהים דווירי ת.ד. 10737 נצרת 16410, טלפון: 04-6576387
 נוף - יורם אגמון, מט"ע משגב 20179. טל: 9800004 - 04 פקס: 9800005 - 04.
 מסמך סביבתי: מנינגר דוד, ת.ד. 119 מיתר 85025, טלפקס: 07-6519293
 מסמך הידרולוגי: אינג' ג'סאן עבאווי, ת.ד. 2048 נצרת 16000 טל: 04-6575807

1.5 **יחס תכנית זו לתכניות אחרות:**

- תוכנית זו תואמת לתוואי דרך מס' 854 עפ"י ג/7856 (גיליון 2).
- תוכנית זו תואמת הוראות תמ"א 18 תיקון 4 לתחנות תדלוק.
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תהיה תכנית זו עדיפה.

1.6 **מסמכי התכנית:**

- א. תקנון ובו 10 דפי הנחיות / הוראות - להלן "הוראות התוכנית" - מסמך מחייב
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 על רקע מפת מדידה, להלן "התשריט" - מסמך מחייב
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב באשר למיקום הגישה לתחנה וכיווני הנסיעה מדרך מס' 8655 וכן מספר מקומות החניה. הנספח יהיה מנחה באשר לסידור החנייה בתחום התחנה.
- ד. נספח תחבורה - מסמך מחייב באשר למיקום הגישה לתחנה וכיווני הנסיעה מדרך מס' 8655 וכן מספר מקומות החניה. הנספח יהיה מנחה באשר לסידור החנייה בתחום התחנה
- ה. נספח נוף - מסמך מנחה.
- ו. נספח ניקוז - מסמך מנחה.
- ז. סקר הידרולוגי- מסמך מנחה.
- ח. נספח סביבתי-מנחה

1.7 תאריך הכנת בתוכנית:

מהות	תאריך	
-	6/2003	עריכה
תיקון לפני הפקדה עפ"י החלטת הועדה המחוזית	1/2005	עדכון 2
תיקון הערות מתכנן המחוז	10/2005	עדכון 3
עדכון עפ"י הערות צ.תכנון מחוזי לקראת הפקדה	2/2006	עדכון 4
עדכון להערות מ. התחבורה מיום 19/12/2007	3/2008	עדכון 5
עדכון להחלטת וע' מחוזית מיום 26/11/2008	12/2008	עדכון 6
עדכון להערות מתכנתת אזורית עפי מכתבה מ 18/3/2009	23/3/2009	עדכון 7

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

1.9 ביאור סימנים בתשריט הראשי:

ביאור הסימון

הסימון

קו כחול עבה.....גבול התכנית.
 קו מרוסק בתכלת.....גבול רצועת דרך עפ"י תוכנית מס' ג/ 7856
 שטח צבוע חום.....דרך ציבורית קיימת.
 קו תכלת סוגר שטח צבוע אפור.....תחנת תדלוק ושירותי דרך.
 פסים אלכסוניים בירוק לסירוגין.....אזור חקלאי.
 קו ירוק כהה סוגר שטח מפוספס בירוק בהיר.....אזור חקלאי לשיקום נופי
 ספדה ברבעו העליון של עיגול.....מספר הדרך
 ספדה ברבעו הימני והשמאלי שח עיגול.....מרווח בניין
 ספדה ברבעו התחתון של עיגול.....רוחב הדרך
 קו דק רציף בצבע ירוק.....גבול חלקה רשומה.
 מספר דו ספרתי ירוקים.....מספר חלקה רשומה.
 קו ומשולשים בשני צדדיו לסירוגין ומספר בן 5 ספרות.....גבול גוש ומספרו.

1.10 טבלת שטחים

שטח / אזור	מצב קיים במ"ר	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע במ"ר	שטח מוצע באחוזים
דרכים	1600	21	1600	21
שירותי דרך ותדלוק	-	-	3046	39
חקלאי	6138	79	-	-
חקלאי לשיקום נופי	-	-	3092	40
סה"כ	7738	100	7738	100

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1 מטרת התוכנית :

א. הקמת תחנת תדלוק מדרגה א' בהתאם להוראות תמ"א 18 שינוי 4.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית.

- שינוי ייעודי הקרקע הקיים (חקלאי) לשירותי דרך ותדלוק
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות לפיתוח נופי בשטח חקלאי לשיקום נופי.
- הסדרת דרכי גישה ותחבורה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר
שירותי דרך ושירותי תדלוק	+80

* ללא סוככי תדלוק

פרק 3 - הוראות התוכנית:

3.1 רשימת תכליות ושימושים מותרים:

לא ינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו קרקעות או בניינים הנמצאים בתחום התוכנית אלא לשימושים / תכליות המפורטים בתוכנית זו (להלן), ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 שירותי דרך - ושירותי תדלוק :

תחנת תדלוק דרגה א' (עפ"י תמ"א 18 תיקון 4) - בית אוכל לממכר מזון ארוז ומוכן בלבד, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד. גגון מעל עמדות התדלוק. שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו בתוכנית זו יהווה סטייה ניכרת.

3.1.2 דרך קיימת - יותרו השימושים בהתאם להוראות תוכנית מס' ג/7856 המאושרת.

3.1.3 שטח חקלאי לשיקום נופי: יותרו עבודות שיקום ופיתוח נופי בהתאם לנספח הנוף

המצורף לתוכנית

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

מספר מכניס כמג"ש	גבה בניה מרכי		* סה"כ שטחי בניה מותרים	שטחי בניה במ"ר					מרווחי בניין (במטרים)			שטח מג"ש מוערי במ"ר	ייעוד
	מטרים	קומת		קרקע	שטח שירות	שימוש עיקרי	מתחם מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	צדדי	קומי	אחורי		
14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
2	1	6	80	30	*	80	***	80	6	6	6	3046	שירותי דרך ושירותי תדלוק

* לא כולל סוככי עמדות תדלוק בשטח כולל של 250 מ"ר.

** מבנה התחנה + סוככי עמדות תדלוק.

*** - תותר העברת אחוזי בניה מ"ממעל מפלס הכניסה " אל "מתחת למפלס הכניסה " באישור הועדה המקומית.

**** יותרו שירותים סניטאריים בגודל הנדרש עפ"י כל דין.

הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות.

1. נוף

- ✓ כל עבודות הפיתוח יבוצעו עפ"י המלצות/הנחיות נספח הנוף לתוכנית זו.
 - ✓ "שטח חקלאי לשיקום נופי" – עבודות השיקום הנופי יבוצעו תוך שימוש בזני אילנות ובצמחיה טבעית מקומית, טרסות מאבן מקומית בלבד.
 - ✓ ייעשה שימוש בצומח הטבעי לשיקום השטחים אשר יפגעו מעבודות בניית התחנה (טכניקת שיקום בוטאני שאינה תלויה במערכות השקיה).
 - ✓ לא תהיה שפיכה של חומר טפל ו/או חומרי בניה מחוץ לגבולות התוכנית, לרבות ערוצי הזרימה שבגבולות התוכנית.
 - ✓ תכנית ההסדרה תשמור על השיפועים הטבעיים של פני השטח.
 - ✓ לא תהיה פגיעה בצומח הטבעי הנמצא בגבולה הדרומי של התוכנית.
- יש להוסיף טיפול נופי סביבתי במשולש שנוצר בין צומת כיסרא מדרום לבין כביש הכניסה לתחנה (בתחום התוכנית בלבד).

2. שירותי דרך ושירותי תדלוק

- ✓ לא יונפק היתר אלא לאחר שנמסרו לועדה המקומית עפ"י דרישתה, הפרטים הדרושים להערכת איכות וכמות הפליטות השונות הצפויות מן המתקן או המבנה הנ"ל ולאחר שהועדה המקומית שוכנעה על סמך חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה, ומשרד הבריאות, כי אכן יעמוד המבנה או המתקן בכל דרישות התנאים התכנית לאזור שבו יוקם.
- חומרי הגימור של המבנים יהיו ברמה ובאיכות גבוהה כגון: קירות מסך, לוחות אבן גלילית נסורה, אריחים קרמים וכיו"ב.
- ✓ תנאי להיתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה.
- ✓ כניסה ויציאה מהתחנה תהיה רק בפניות ימניות.
- ✓ חיבור התחנה לדרך מס' 8655 בהתאם למפרט תחנות תידלוק העדכני ביותר לעת בניית התחנה.

2.2 כללי

- א. כל תשתיות התחנה המכילות דלק יוקמו מעל משטח טיפול וניטור תת-קרקעי המנוקז בשיפוע של לפחות 1% לעקה תת קרקעית מלאה בחומר פוריזיבי, המצויה בתוך חפירת מקום הטמנת המיכלים. בעקה זו יותקן צינור העשוי מחומר העמיד לדלקים מחוץ עד למטר מתחת פני האדמה צינור זה יהיה ממוגן באופן הדומה למפרט התקנה מצורף של שמנטר דליפת דלקים ממיכלי הדלק, הצנרת ומהמשאבות. שנקרא: "פיאזומטר" מצורף פרט פיאזומטר (איורים מס' 16,17).
- ב. מעל למשטח הניטור יונחו צינורות מחורצים שתי וערב, המחוברים אל הצינור המגיע עד לפני האדמה באופן שיאפשר טיפול תת-קרקעי במקרה של דליפת דלק מהמיכלים או מהמשאבות או מהצנרת.

2.3 מכילי הדלק:

מיכלי דלק דופן כפולה יסופקו מחבי סולאור תעשיות בע"מ (מכלים דו תאיים בנפח 45.000 ליטר המחולק לתאים בהתאם לסוגי הדלקים שיאוחסנו בתוכם). (דופן פנימית פלדה וחיצונית פיברגלאס שמיוצר בחבי סולאור באזור תעשייה נתניה) ותואם ת"י 4571.

- א. על מכל כפול דופן יותקן שעון ואקום/לחץ. שעון זה יוסר אך ורק לאחר ביצוע בדיקה המראה כי הדופן החיצונית לא נפגעה בעת ההטמנה. דופן פנים מפלדה ואילו החיצוני מפברגלאס.
- ב. מכלים בעלי דופן כפולה מכילים אמצעי מאושר לניטור דליפות בין הדפנות, המחובר למשרדי התחנה.
- ג. החישובים הסטטיים יכילו בנוסף למקובל גם פתרון הנדסי למניעת ציפת המיכלים במים התת קרקעיים למרות שמפלס מי עמוק מספיק ממפלס פני הקרקע, אלה שההטמנה של המיכלים תבוצע לפי התוספת 22 שבתקנות.
- ד. פתחי ההזנה של אזור פריקת הדלקים למכלים יבוצעו על משטח בטון אטום שמתוחם בשלושת צדדיו באבני שפה ויהיה בשיפוע לכיוון תעלות ניקוז התשטיפים.
- ה. (Tank sump) במכל MANHALL - תותקנה שוחה שמעל "פתח האדם" מאושרת בלבד. כמו כן כל חומרי האטימה של החיבורים בין המיכלים והשוחות הם עמידים כנגד דלקים ובנוסף כל מעברי הצנרת בשוחות אלו עוברים דרך פרטי איטום ייחודיים.
- ו. פתחי ההזנה של המכלים בנויים בתוך מערכות למניעת שפיכות מאושרות המאפשרות ניקוז של עודפי דלק, שמקורו בתדלוק המכלים אל תוך המכלים.
- ז. בכל מיכל יותקן אמצעי מאושר למניעת מילוי יתר של דלק.

2.4 משאבות שוחות וצנרת:

- א. צנרת ואביזרי צנרת העשויים פוליאתילן (צנרת גמישה) אך ורק צנרת מאושרת בעת התקנתה.
- ב. החיבורים, ההדבקות בין חלקי צנרת ובדיקת אטימותם ייעשו על פי הוראות היצרן, באמצעות מתקנים שברשותם הרשאה מאת היצרן או גורם אחר המקובל על ידי הממונה, ובהתאמה לאמור בתוספת 2.2 לתקנות.
- ג. יותקנו שוחות אטומות מאושרות מתחת לכל מנפקת דלקים – דיספנסר- המותקן באיי התדלוק וכן מתחת לכל שוחת אביזרים. הרצפה ודפנות השוחה מתחת למנפקות יאטמו בכל כניסה של צנרת דלק או חשמל לשוחה. האיטום ייעשה ע"י אביזר איטום מאושר BULK HEAD מיוחד –

2.5 התקנת אמצעים למניעת דליפות מצנרת וממכלים כדלקמן:

- א. על הצנרת בכל אחד מהחיבורים למנפקת הדלקים שבאיי המשאבות יותקנו שסתומי גזירה מאושרים שיועדו להפסיק באופן אוטומטי ומידי זרימה בלתי מבוקרת של דלק מהצינור
- ב. LINE LENK DETECTOR, יותקן מכשיר לגילוי דליפות מאושר – על כלאחד מהמשאבות הטבולות והמותקנות במכלי הדלק בתחנה. המכשיר המותקן עובר בדיקה תקופתית שתהיה מקובלת על המשרד להגנה על הסביבה ובהתאמה עם הנחיות היצרן.
- ג. יוכנו התקנים אשר בעזרתם ניתן יהיה לבדוק את קווי הדלק הגרוויטציוניים וזאת על מנת לאפשר בדיקת אטימות תקופתית של צנרת זו.

2.6 משאבות, שוחות, דיספנסרים, צנרת ואקדחי תדלוק:

- בעמדות הניפוק יותקנו אמצעים ליניקת אדי הדלק הנפלטים מפתחי התדלוק בעת מילוי המכונות. אדים אלו מופנים חזרה אל מיכל הדלק שממנו נשאב הדלק באופן שימנע את פליטתם לאוויר הסביבה. האמצעים שהותקנו הם בעלי יעילות השבה (החזרה) מוכחת וניתנת לבדיקה של לפחות 95% מאידי (Stage 2) הדלק שנפלטים מפתח התדלוק תותקן צנרת מפברגלאס בעלת דופן כפולה (מסוג מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה)

2.7 מישוב אדים:

בתחנה מותקנות ומופעלות מערכות למשוב אדי דלק, המפנות את אדי הדלק הנוצרים בעת מילוי מיכלי התחנה, חזרה אל מכלית הדלק כך ש- 95% לפחות מאידי הדלקים הנוצרים (STAGE 1) בעת מילוי המכלים מוחזרים למיכלית.

2.8 ניקוז תשטיפים ופתרון קצה לביוב.

2.8.1 ניקוז התחנה: לניקוז מי נגר עילי, הכרחי לשים דגש ולאכופף את שלהלן:

2.8.1.1 משטחי התדלוק ופריקת הדלים:

- א. עשויים מבטון מזוין ובוצעו באופן אשר יבטיח שלא ייווצרו בהם עם הזמן חריצים וסדקים.

- ב. מצופים בחומר עמיד כנגד דלקים והם אטומים למעבר של דלק.
 ג. מתוחמים באבני שפה ובתעלות ניקוז. שיפוע משטחי הבטון לכיוון תעלת הניקוז הנמוכה ביותר שמחוברת למפריד הדלקים.
 ד. כל תפרי ההתפשטות בין משטחי הבטון וכל המרווחים בין אזורי התדלוק ופריקת הדלקים לבין אבני השפה שבתחום התחנה אטומים בחומר עמיד כנגד דלקים.

2.8.2 תעלות ניקוז תשטיפים ומפריד הדלק:

- 2.8.2.1 תעלות תיבנינה מבטון מזוין בשיפוע של 2% לכוון מפריד הדלק כך שלא תהינה הפרעות בזרימת התשטיפים אל המפריד.
 2.8.2.2 יהיו מצופים בחומר מאושר ומכוסות בסבכה צפופה שתמנע חדירת חומרים מוצקים לתעלות.
 2.8.2.3 תא שיקוע מוצקים יותקן בתעלות לפני מפריד הדלק לאפשר ביצוע ניקוי בעת הצורך.
 2.8.2.4 המפריד יהיה מסוג מאושר מטעם המשרד להגנת הסביבה שייבחר בעת רכישת הצידוד.
 נפחו של המפריד יחושב בזמן תכנון מפורט של התחנה בהתאם לחישוב שטח משטחי התשטיפים המקורים והלא מקורים כפונקציה של כמות הגשם המירבית/שעה שבכל אחת מחמשת השנים האחרונות. (אנו היום בשלב הפקדת תכנית מפורטת)
 2.8.2.5 ניקוז נגר עילי, מי גשם מגגות ומשטחים הלא מהולים בדלק ושמיים לא ינוקזו לתעלות הני"ל אלא יתנקזו בתעלות/צינורות בנפרד להשקיית צמחיה מסביב למגרש.
 2.8.2.6 לפני כניסה של תשטיפים מתעלת הניקוז למפריד הדלק מותקנת שוחת ביניים לשיקוע שתמנע כניסת חומרים מוצקים, במידה וישנם, למפריד הדלק. שוחת זו תהיה אטומה עם אפשרות לניקוי תקופתי של רצפתה מחומרים מוצקים ששקעו.
 2.8.2.7 ממפריד הדלק מובל הביוב אל קו הביוב האזורי של כסרא-סמיע בכביש 8665 (הקו קיים באותו צד של התחנה העתידית ובמרחק של כ- 95 מ' ממרכז התחנה כאשר תכנונו המפורט יבוצע בשלב מאוחר יותר ובמעמד בקשת ההיתר). לפי המסומן בתכניות המצורפות (נספח מס' 18).
 2.8.2.8 בריכת דיגום לביוב תבוצע אחרי המפריד לניטור איכות הביוב המובל אל קו הביוב האזורי.
 2.8.2.9 ביוב השירותים יחובר ישירות לקו הביוב בלו לעבור במפריד.
 2.8.10 לא יהיה מטבח ולא יטוגנו בקיוסק מאכלים. והוא נועד למכירת מאכלים ארוזים בלבד.

2.9 צנרת המים:

- התחנה תחובר מרשת מים עירונית של מקורות באישור הרשות המקומית וע"י תכנית מאושרת של מהנדס מים. מע' צנרת מים תותקן לצורך כיבוי אש להידרנדים שיותקנו מסביב לתחנה באישור מהנדס בטיחות ואגף מכבי אש באזור.
 מז"ח יותקן ע"י מתקין מאושר ע"י משרד הבריאות בצינוור הראשי המוביל לתחנה למניעת זרימה חוזרת למים מזוהמים למע' המים האזורית.

2.9.1 משטחי אספלט:

- שטח התחנה ימולא ויהודק במצע מסוג א' לצפיפות של 98% לאחר שיונחו כל המערכות, קווי ביוב, קווי ניקוז מערך צנרת הדלק, צינורות חשמל וטלפון ולאחר מכן תבוצע מסעה גמישה מאספלט בעובי של 20 ס"מ, בשיפוע 2% לניקוז מי הגשם ממשטח האספלט ומגג התחנה כלפי חוץ תחנה אל השטחים הסמוכים להשקיית צמחייה ומטע.

2.9.2 ניקיון:

- תונח מכולה לאיסוף האשפה במקום מתאים שיסומן בתכנית ההיתר ועוד מתקן לאיסוף בקבוקי פלסטיק ריקים. פחי האשפה שבתחנה יונחו במקומות מתאימים יסומנו ב- שלטי " נא לשמור על הניקיון". התחנה תוחזק במצב הולם ונקי במיוחד השירותים ויועסק פועל ניקיון לצורך שמירה על הניקיון ולאחזקה שוטפת לתחנה, לכל מתקניה ובמיוחד לשירותים.

2.9.3 פיקוח:

- פיקוח על איכות ביצוע ברמה גבוהה, די באכיפת תנאים אלה להבטיח מע' ניקוז תקינה ובטוחה ובתנאי אחזקה שוטפת ומתמדת למערכת. ניקוי תעלות מפסולת מוצקה ובדיקת איטום החיבורים בתעלות ובצנרת הביוב באופן מתמיד ובתדירות סבירה ולתקן מיידית כל תקלה נזק, הרס העלולים לקרות עם הזמן למע' אלה. תנאים אלה יבואו בנוסף להוראות המפרט הטכני של המשרד להגנת הסביבה העדכניים בעת בניית התחנה ולא במקומם.

3. **גבה מרבי של הבניינים** - יימדד בצורה אנכית מפני הקרקע טבעית או חפורה, הנמוך מבין השניים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
4. **עיצוב ואיכות הבנייה** - יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראי הם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים.
5. **גדרות וקירות תמך** - כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט מקומית. אין להקים קירות אבן, בגבה מעל 1.2 מ' מגבה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם.
6. **פיתוח השטחים מסביב למבנים** - הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה מזערי של 1:250, בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, מעברים חניות ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש.
- מפלס הכניסה של המבנים לא יהיה גבוה יותר מ 30 ס"מ ממפלס כביש הגישה אליו קשורה הכניסה למבנה.**
7. **דודי שמש, מכלי מים ומתקנים** -
לא יוצבו דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים אלא לאחר הסתרתם באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה.

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 ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב** : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. חשמל.

- 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.
- ב. תחנות השנאה.
 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעי' ב 1, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון : מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכב ל/מהמתקן	תאור
	3.00 מ'	א. קו מתח נמוך – תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה.
	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1.00 מ'	י. ארון רשת
	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר במבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון, יחולו הוראות תכנית המתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

5. **אשפה** : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח ויוצנע מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

ג- הוראות כלליות

1. חלוקה :

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.
- 1.2 התוכנית איננה מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה .
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו עפ"י סעיף 143 , תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות :

- 2.1 כל שטחי הקרקע המיועדים לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התו"ב וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התו"ב.

3. רישום :

- תוך 8 חודשים מיום תחילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב.
4. **מבנים להריסה :** אין בתחום תכנית זו מבנים המיועדים להריסה .

5. תנאים לביצוע התוכנית והיתרים :

- 5.1 תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 5.2 **תנאי להוצאת היתר בניה :**

- א. חיבור המתחם למערכת הביזה הציבורית של האזור עפ"י **תוכנית מפורטת** , המאושרת ע"י משרד הבריאות.
- ג. חיבור המתחם למערכת מי השתייה הציבורית יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) התשנ"ב - 1992 .
- ד. בתי אוכל (קיוסק , מזנון וכו') במתחם יעמדו בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל), התשמ"ג - 1983.
- ה. אישור המשרד להגנת הסביבה.

6. היטל השבחה :

- היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב.

8. חניה :

- החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתרי בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

9. עתיקות: בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אל אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

11. כיבוי אש :

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

12. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בנייה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע – התוכנית תבוצע בשלב אחד.

4.2 תקפות התוכנית:

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התכנית:



עורך התוכנית