

31.12.09 474f

28.3.07 - להפקדה  
2.3.09  
9.9.09 - מתן תוקף



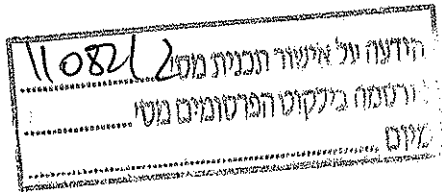
**מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל**  
**מועצה מקומית מטולה**

תוכנית מפורטת מס' ג/11082 הנקראת:

**"מעבר גבול מטולה"**

המהווה שינוי לתוכנית מתאר מטולה ג/8260 ולתוכנית ג/4257

התוכנית כוללת 187 יחידות דיור, ושטחי בניה עסקיים בהיקף של כ-46,530 מ"ר

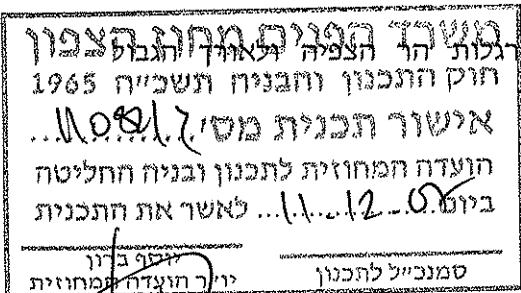


**פרק 1 - זהו וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התוכנית**

תוכנית מפורטת מס' ג/11082 הנקראת "מעבר גבול מטולה" המהווה שינוי לתוכנית מתאר מטולה מאושרת ג/8260 ולתוכנית מאושרת ג/4257. התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו.

**1.2 מקום התוכנית**



- א. התוכנית ממוקמת בצפון מערב מטולה למרגלות הר הצפיה ולאורך הגבול הבינלאומי.
- ב. נ.צ. מרכזי (ע"פ רשת ישראל החדשה).  
דרום-צפון - 797/625 - 798/750  
מזרח-מערב - 253/625 - 253/000

**ג. גושים וחלקות**

- גוש 13200 חלקות: 57,55,35,34,33,32,31,30,12
- חלקי חלקות: 58,56,54,37,36,29,28,27,14,13,11,10,9,8
- גוש 13202 חלקות: 23,12,11,10,9,5,4,3,2
- חלקי חלקות: 21,20,14,13,8,7,6,1
- גוש 13203 חלקי חלקות: 5,1

**ד. בעלי קרקע**

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון  
נצרת עילית, טלפון: 04-6558211

**1.3 שטח התוכנית**

שטח התוכנית 409.86 דונם (מדוד גרפית במחשב).

**1.4 בעלי עניין**

יוזם התוכנית:

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון, טלפון: 04-6558211

מגיש התוכנית

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון

באמצעות - "חברת מבני תעשייה בע"מ"

רח' המנופים 11, הרצליה, טלפון: 09-9717900.

עורכי התוכנית

דינה אמר - קוריאל אברהם - אדריכלים

דרך הים 67, חיפה, טלפון: 04-8371190.

E mail – curiel@inter.net.il

יועצי תנועה: משרד ת.ד.ס. מהנדסים בע"מ

רח' אתגר 1, טירת הכרמל, טלפון: 04-8674042.

E mail – c1@tedem.co.il

**1.5 יחס לתוכניות אחרות**

תוכנית זו משנה בתחומה את התוכניות הבאות:

- א. ג/8260 - תוכנית מתאר מטולה. פורסמה למתן תוקף בתאריך 22.3.96 י.פ. 4393 עמ' 2394.
- ב. ג/4257 - "שרותי דרך וגבול, מלאכה ותעשייה זעירה מטולה". פורסמה למתן תוקף בתאריך 5.10.83, י.פ. 3394.
- ג. התוכנית מהווה שינוי לת.מ.א. 35 (מאושרת) ולת.מ.מ. 2 שינוי מס' 9.
- ד. תמ"א 35 – אושרה ע"פ החלטת ממשלה מס' 4467 מתאריך 27.11.05. לתוכנית הנ"ל אושרו הקלות בולנת"ע בישיבה מס' 289 מיום 10.1.06 לסעיפים הבאים:
  1. אישור ע"פ הוראות סעיף 8.1.4 (3) בתמ"א/35.
  2. אישור הקלה לקו בנין מציר הדרך האזורית הרוחבית.
  3. אישור הקלה לקו בנין מציר הדרך האזורית הארכית.
  4. אישור קו בנין לקצה דרך אזורית רוחבית מס' 1 ע"פ תוכניות מאושרות.
- ה. ת.מ.מ. 9/2 – מופקדת.

עם אישור תוכנית זו ובמקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תוכניות אחרות החלות

על השטח - עדיפות הוראות תוכנית זו.

**מסמכי התוכנית**

1.6

- א. הוראות התוכנית (תקנון) הכולל 25 דפים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי – מנחה כולל חלוקה למתחמים. המסמך - מחייב בחלוקה למתחמים.
- ד. נספח תנועה - הכולל מערך דרכים וחתכי דרך אופייניים - מערך הדרכים מחייב.
- ה. נספח תחבורתי לתחנת תדלוק – שלב א' ושלב סופי – מסמך מחייב.
- ו. נספח נוף - מסמך מנחה.
- ז. חוות דעת סביבתית והידרולוגית (להקמת תחנת דלק) – מסמך מחייב.

**תאריך הכנת התוכנית**

1.7

תאריך	הכנה
7.97	
28.4.98	1
9.98	2
	3
1.03	4
11.03	5
24.7.05	6
26.12.06	7
28.3.07	
11.12.07	8
2.3.09	
8.7.09	9
9.9.09	

**הגדרה ומונחים**

1.8

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**באור סימני התשריט**

1.9

קו עבה בצבע כחול	גבול תכנית
קו נקודה בצבע כחול	גבול תכנית מאושרת
קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים	גבול גוש
משושה עם ספרה בצבע ירוק	מספר חלקה רשומה
קו דק בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה
משושה בקו מקוטע בצבע ירוק	מספר חלקה לביטול
קו דק מקוטע בצבע ירוק	גבול חלקה לביטול
ספרה מוקפת עיגול בצבע שחור	מספר מגרש מוצע
קו דק בצבע שחור	גבול מגרש מוצע

קו מקוטע בצבע אדום	קו בנין
נקודות בצבע אדום	קו בנין בש.צ.פ. / מעבר
	גבול
קו נקודותיים בצבע אדום	קו חשמל מתח גבוה
קו מקוטע קצר בצבע שחור	תחום מגבלות בניה למגורים
קו עבה בצבע סגול	קו חזית מסחרית
קו עבה בצבע ירוק	קו גבול בינלאומי
קו שתי נקודות קו בצבע שחור	ציר דרך ארצית/אזורית
ספרה בצבע שחור ברביע עליון של עיגול	מספר דרך (עירונית)
ספרה בצבע שחור ברביע צידי של עיגול	מרווח קדמי מדרך
ספרה ברביע תחתון של עיגול	רוחב דרך
ספרה בצבע אדום ברביע עליון של עיגול	מספר דרך (ארצית)
ספרה בצבע אדום ברביע צידי של עיגול	מרווח קדמי מציר דרך ארצית
ספרה בצבע אדום ברביע תחתון של עיגול	רוחב דרך ארצית
מרובע מטויט בצבע שחור	בנין קיים
מרובע בצבע צהוב מקוטע	בנין להריסה
שטח צבוע כתום	שטח למגורים א'
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק מותחם ירוק	שטח פרטי פתוח
שטח מטויט אפור כהה אפור בהיר לסירוגין	שטח למרכז תחבורה
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת/הרחבת דרך
שטח מטויט בקווים אלכסוניים בצבע אדום	דרך לביטול
שטח צבוע אפור לבן לסירוגין	מעבר גבול
שטח ירוק מותחם חום כהה	שטח ירוק עם מגבלות פיתוח
שטח צבוע אפור חום בהיר לסרוגין	שטח מוסד סחיר
שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה	שטח לתחנת דלק
שטח צבוע ירוק מטויט בקווים ירוקים	שטח פתוח מיוחד
שטח צבוע אפור	שטח מסחרי
שטח צבוע אפור ירוק לסירוגין	שטח לשוק פתוח
שטח צבוע סגול מותחם סגול	שטח למלאכה ותעשייה קלה
שטח צבוע חום מותחם חום כהה	שטח למוסד ציבור

טבלת שימושים 1.10

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
% משטח התוכנית	סה"כ שטח דונם	% משטח התוכנית	סה"כ שטח דונם	
16.86	69.12	-	-	מגורים א'
12.86	5.70	3.37	13.80	ציבורי פתוח
-	-	2.28	9.35	פרטי פתוח
-	-	12.91	52.91	חקלאי/חקלאי מיוחד
1.42	5.81	-	-	מרכזי תחבורה
23.33	95.60	22.69	93.01	דרכים
17.97	73.66	51.86	212.55	מעבר גבול
9.43	38.66			שטח ירוק עם מגבלות פיתוח
1.78	7.28			מוסד סחיר
0.71	2.93			תחנת דלק
2.30	9.42			שטח פתוח מיוחד
2.21	9.06			מסחר
2.50	10.25			שוק פתוח
7.04	28.84	6.89	28.24	מלאכה ותעשייה קלה
1.59	6.53	-	-	מוסד ציבורי
100.00%	409.86	100.00%	409.86	סה"כ

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרות התוכנית**

- א. ריכוז אזורי המלאכה והתעשייה לאתר אחד.
- ב. שינוי יעוד קרקע חקלאית: קרקע למעבר גבול למגורים (כהמשך למגורים בהר הצפיה). תוספת של 187 יח"ד, ולמסחר בהיקף של כ- 46,740 מ"ר שטחי בניה עסקיים, לתחנת דלק, לדרכים ולש.צ.פ..
- ג. פרוט הוראות מפורטות לשטח שהוגדר בתוכנית המתאר למעבר גבול.
- ד. תכנון מערכת דרכים מקשרת.

**2.2 עקרי הוראות התוכנית**

- א. קביעת התכליות המותרות בכל יעוד קרקע.
- ב. קביעת הוראות בניה - קביעת היקף הבניה, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- ג. קביעת הוראות להקמת תחנת דלק.

**2.3 נתונים כמותיים עקריים**

יעוד	סה"כ שטח מגרשים ד'	מס' מגרשים	שטח עקרי לבניה מ"ר	מס' יח"ד
מגורים	69.12	95	27,648	187
מרכז תחבורה	5.81	1	4,067	
מעבר גבול	73.66	1	8,840	
מוסד סחיר	7.28	1	5,100	
תחנת דלק	2.93	1	120	
מסחר	9.06	3	7,701	
שוק פתוח	10.25	1	512	
מלאכה ותעשייה קלה	28.84	7	20,188	
מוסד ציבורי	6.53	2	2,612	
סה"כ	213.48	112	76,788	

שטחי בניה עסקיים (לא כולל מגורים וציבורי) – 46,530 מ"ר.

פרק 3 - הוראות התוכנית

- 3.1 רשימת התכליות והשימושים  
כללי  
לא ינתן היתר בניה ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין. לא תותר כל בניה, אלא לפי התנאים שבטבלת המגרשים.
- 3.1.1 אזור מגורים א'  
אזור להקמת מגורים צמודי קרקע ביחידות חד או דו משפחתיות. יותר להוסיף יחידת משנה לארוח.  
גודל מגרש מינימלי ליחידה דו משפחתית לא יקטן מ-700 מ"ר.  
גודל מגרש מינימלי ליחידה חד משפחתית לא יקטן מ-450 מ"ר.  
תותר סטייה עד 5% משטח מגרש מינימלי.  
תחול חובת הקמת גגות רעפים ל- 80% משטח מתווה הבנין.  
תאסר בנית יחידות מגורים במרחק 200 מ' מקו הגבול הבינלאומי.
- 3.1.2 שטח ציבורי פתוח  
ישמש למשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מתקני משחקים וספורט שכונתיים. יותר להעביר בשטח מערכות תשתית ולמקם חדרי טרנספורמציה של ח"ח, בריכות אגירת מים ומתקנים הדרושים להפעלתם.
- 3.1.3 שטח למרכז תחבורה  
שטח לתחנת אוטובוס ו/או מוניות, בשטח יותר הקמת מבנה מסחרי משולב באזורי המתנה ושירותים הנדרשים לנוסעים, וכן אזור לחניה וטיפול ברכב.
- 3.1.4 דרכים  
שטח שישמש למסעה, מדרכות, פסי ירק, תחנות אוטובוס, חניה ומעבר קווי תשתית. יותר פיתוח שביל אופניים.
- 3.1.5 מעבר גבול  
שטח עבור הקמת תחנת גבול עם לבנון.  
בשטח יותר סלילת דרכים והסדרי תנועה בהתאם לדרוש וכן יותר הקמת משרדים, אזורי המתנה ושירותים, מסעדות, מזנונים, חנויות פטורות ממכס, מכלאות לבעלי חיים וכל מתקן בטחוני נדרש.  
תדרש הכנת תכנית בינוי מפורטת לאישור רשות שדות התעופה וע"י מהנדס הועדה המקומית, והמועצה המקומית מטולה.
- 3.1.6 שטח ירוק עם מגבלות פיתוח  
שטח שיאסר לשימוש אזרחי. ישמר במצבו הטבעי.

3.1.7 שטח למוסד סחיר  
שטח עבור הקמת מוסד לשירות הציבור שאינו נכלל בהפקעות כגון: בית רופאים, מרכז מידע, בנק, משרדי חברות, בית החייל, אכסניית נוער, יותר שילוב מסעדות ומזנונים. חובת הקמת גג רעפים.

3.1.8 שטח לתחנת דלק  
שטח מיועד לתחנת תדלוק מדרגה ב' שתכלול בינוי בהיקף של עד 130 מ"ר, שתכלול חנות לאביזרי רכב ומזנון, יאסר הקמת מוסך למכונאות רכב, פחחות, צבעות וכל סוגי בדיקות הרכב. תנאי להגשת היתר בניה, אישור תוכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, אישור משרד התחבורה, משרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, כמו כן עמידה בכל הוראות תמ"א 18 שינוי 4. ובכל ההנחיות המפורטות לעיל.

3.1.9 שטח פתוח מיוחד  
שטח המיועד לשתילת עצים לעיצוב שדרה עירונית הכוללת שבילי הליכה, אזורי ישיבה ושביל אופניים.

3.1.10 שטח מסחרי  
שטח לפיתוח אזור עסקים שיכלול חנויות, מסעדות ומשרדים. תהיה חובת הקמת חזית חנויות לרחוב. יותר שימוש במדרכה העירונית הגובלת בחזית המסחרית כשטחי ישיבת חוץ למסעדות ובתי קפה. תותר סגירה עונתית קלה בחודשי החורף, במסגרת זכויות הבניה המותרים מכח תכנית זו.

3.1.11 שטח לשוק פתוח  
שטח לשוק מסחרי. יותר הקמת דוכנים וקרוי קל לדוכנים ולמעברים הציבוריים שלידם. פיתוח השוק יעשה על סמך תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול העמדת הדוכנים, מעברים, אזורי גישה לפריקה וטעינה ושטחי חניה.

3.1.12 שטח למלאכה ותעשייה קלה  
ישמשו לתעשייה עתירת ידע, לתעשייה בלתי מזיקה, לבתי מלאכה ומתקני שירות ואחסון, בתנאי שיעמדו בכל דרישות משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה מבלי צורך בטיפול מיוחד בשפכים. מפעלים שאינם עומדים בתקנים (כולל תקן רמת רעש) ודורשים טיפול מיוחד - לא יורשו באזור זה.

3.1.13 שטח למוסד ציבורי  
שטח שישמש מוסדות ציבור לקהילה: מועדון, גני ילדים, מעונות יום, תחנת טיפול באם ובילד, בתי כנסת, פעילויות ומגרשי ספורט, יותר לשלב 2 מוסדות שכונתיים במגרש אחד.



**טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והתבונה**  
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתורים תשס"ב 1992)

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה**

סדרה יחיד	גובה בנין מפיטומלי			אחוזי בנייה (שטח בנייה מפיטומלי)							קווי בנין					גודל מנרה מ"ר	מס' מרש	שם האזור (שימושים) עיקריים
	מטר	מס' קומות	סדרה	כסוי קרקע (הכסוי)	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מעל/מתחת לכניסה	אחורי	קדמי	צדדי שמאלי	צדדי ימני	מס' מ"ר	מס' מרש	שימושים				
3	9.5	גג + 2 רעפים	50%	35%	10%	40%	50%	4	5	3	3	450	100, 131 156	מגורים א' חד משפחתי				
184	9.5	גג + 2 רעפים	50%	35%	10%	40%	50%	4	5	3	3	700	101-130, 132-155 157-194	מגורים א' דו משפחתי				
	11.0	גג + 2 רעפים	85%	50%	15%	70%	85%	3	5	3	5	3,000	15	שטח למגורים (4+)				
	מבנה 4 מ' קרוני 5.5 מ' מ"ר	1	130 מ"ר + קרוני משפחות	25%	קרוני משפחות + 10 מ"ר	120 מ"ר	120 מ"ר	5	15	3	3	2,000	14	תחנת דלק * (3)				
	12.0 מ' דוכן 4.0 מ' מעבר 5.5 מ' רעפים	3	100%	45%	15%	85%	100%	5	2	5	5	1,000	12, 11, 3	שטח מסחרי				
	גג + 2 רעפים	1	30%	30%	25%	5%	30%	5	15	5	3	10,000	13	שוק פתוח				
	גג + 2 רעפים	2	15%	10%	3%	12%	15%	10	5	10	5	76,000	1	מעבר גבול				
	12	2	85%	60%	15%	70%	85%	5	5	5	5	5,000	2	מרכז תחבורה				
	10.0	2	80%	60%	10%	70%	80%	3	5	3	3	1,000	6, 8, 4 7	מלאכה ותעשייה קלה				
	9.5	גג + 2 רעפים	50%	35%	10%	40%	50%	3	5	3	5	1,500	10	מוסד ציבורי				

- תעודות:** 1. ועדה מקצועית רשאית לנייד אחוזי בנייה מופלס להגייסה אל מועדות למפלס הבנייה בלבד ובתנאי שסדרה אחוזי הבנייה נשמר.  
2. גובה בנין למגורים: א. רכס גג הרעפים לא יעלה על 2.4 מטר מפני המסוף של התקרה האחרונה.  
ב. גובה בנין יומד מופלס הבנייה והקומה לבנין.  
3. שטח מועונים ומסוערות לא יעלה על 500 מ"ר מסד שטחי הבנייה במוסד הסחרי. חשטת הסחור יהיה חלק מהמבנה העיקרי ולשימושו.  
4. סימון קווי בנין בתשריט היא התחיקה הקובעת.

**3.3 הוראות נוספות**

**3.3.1 הוראות לקווי בנין**

- א. קווי הבנין לדרך אזורית רוחבית ולדרך אזורית אורכית, (דרך מס' 1) ימדדו מציר הדרך.
- ב. קצה זכות דרך מס' 1 (הדרך האזורית הרוחבית) לכיוון צפון בסמוך לגבול ולשטח למוסד הציבורי יהיה קו הבנין ע"פ תוכניות מאושרות.  
קו בנין זה הינו קו הבנין רק עבור בניה לפי תוכניות שאושרו טרם אישורה של תוכנית זו וכי אין בו כדי לשנות את קווי הבנין שנקבעו בהן, או לקבוע קווי בנין עבור תוכניות עתידיות.
- ג. ההקלה לקו בנין ניתנת כפוף לכך כי מיגון אקוסטי במידה וידרש יהיה באחריות היוזם ועל חשבונו.

**3.3.2 תנאים להיתר בניה**

1. **תוכנית בינוי - התוכנית תחולק לשלושה מתחמים.**
  - א. מתחם המגורים.
  - ב. מתחם המלאכה והתעשייה הקלה עד לכביש I.
  - ג. מתחם מעבר הגבול, מרכז התחבורה ושטחי המסחר בככר הכניסה למעבר הגבול.
2. תנאי למתן היתר בניה, בכל אחד מהמגרשים במתחמים הנ"ל יהיה הכנת תוכנית בינוי מפורטת למתחם בו הוא ממוקם, לאישור הועדה המקומית. התוכנית תוכן על רקע מפת מודד מוסמך ותכלול תוכניות חתכים וחזיתות ופרוגרמה לשימושים.
3. **נספח תחבורה - לכל מתחם יוכן נספח תחבורה וחניה ע"י יועץ תחבורה.**
3. **מסמך סביבתי - לכל המתחמים - למעט מתחם מגורים - יוכן מסמך סביבתי לשימושים המוצעים לכל יעוד במגרש ע"פ קביעת הועדה המקומית ולאישורה.**

**3.3.3 הוראות מיוחדות להיתר לתחנת תדלוק**

- אמצעים למניעת השלכות סביבתיות פוטנציאליות.  
תחנת התדלוק תבוצע בהתאם ל:
- תמ"א 18 שינוי 4.
  - "תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז 1997".
  - תקנות הדלק (מניעת זיהום מדלקים) 1997.
  - "הנחיות המשרד להקמת תחנות דלק חדשות" המופיעות באתר המשרד להגנת הסביבה.
  - תקנות המים (מניעת זיהום מים) (ממתכות וממזהמים אחרים) התשס"א 2000.

**א. משטח ניטור**

לצורך מילוי חובת ניטור חודשית, יבנה המתקן מעל משטח ניטור תת-קרקעי המנוקז בשיפוע של לפחות 1% לשוחה תת קרקעית, ובאופן המפורט להלן:

- המשטח יבנה מחומר אטום עמיד ומאושר לדלקים, שמנים ומים. הממונה מאשר גם שימוש בשכבת מצע בעובי של 20 ס"מ אם מוכח בבדיקת שדה תקנית כי המוליכות ההידרואלית שלה קטנה מ- (7-) 10 ס"מ לשנייה למעבר מים.
- השוחה התת קרקעית תמולא בחומר פורוזיבי, ותמוקם באזור הטמנת המיכלים. בשוחה זו יותקן פיאזומטר כאמור במפרט של המשרד להגנת הסביבה להתקנת פיאזומטרים בתחנת דלק.
- המשרד להגנת הסביבה ממליץ כי מעל למשטח יונחו צינורות מחורצים שתי וערב, המחוברים אל הפיאזומטר באופן שיאפשר טיפול תת קרקעי במקרה של דליפה (על מנת לאפשר טיפול יעיל יותר במקרה של דליפה, מומלץ להתקין צינור נוסף בקצה השני של המשטח).

#### **ב. מיכלי הדלק**

- מיכלי דלק תת קרקעיים יהיו בעלי דופן כפולה העומד בדרישות ת"י 4571 ואשר מכיל בתוכו את ההתקנים הבאים: אמצעים מכניים מאושרים למניעת מילוי יתר ומערכת הגנה קטודית הניתנת לביקורת במידה והתקן דורש מערכת הגנה קטודית לסוג מיכל המותקן.
- על המיכל יורכב שעון ואקום/לחץ אשר יוסר רק לאחר ביצוע בדיקה המראה כי הדופן החיצונית לא נפגעה בעת ההטמנה (בדיקה שתיערך בנוכחות נציגי איכות הסביבה).
- יש להנחות כי לפחות שבוע מראש תועבר הודעה על מועד הטמנת המיכלים למשרדי המחוז המתאים של המשרד להגנת הסביבה ולנציגי היחידה הסביבתית על מנת לאפשר להם להיות נוכחים בעת קריאת הלחץ בין הדפנות לאחר הטמנת המיכל.
- מיכלים בעלי דופן כפולה יכילו אמצעי מאושר לניטור דליפות בין הדפנות באופן המאפשר חיבורו למשרדי התחנה או למוקד הנותן התראה.
- פתחי ההזנה של אזור פריקת הדלקים יותקנו על משטח בטון אטום שיתוחם בשלושת צדדיו בקורות בטון והמשופע לכיוון תעלות ניקוזי התשטיפים.
- פתחי ההזנה יבנו בתוך מערכות למניעת שפיכות (Spill Container) מאושרות המאפשרות ניקוז של עודפי דלק, שמקורו בתדלוק המיכלים, אל תוך המיכלים. פתחי ההזנה יהיו משולטים לפי סוג הדלק.

#### **ג. משאבות, שוחות, דיסנפסרים, צנרת ואקדחי תדלוק**

- בעמדות תדלוק הניפוק יותקנו אמצעים ליניקת אדי הדלק הנפלטים מפתחי התדלוק בעת מילוי מיכלי המכוניות. אדים אלה יופנו חזרה אל מיכל הדלק שממנו נשאב הדלק באופן שימנע את פליטתם לאוויר הסביבה. האמצעים שיותקנו יהיו בעלי יעילות השבה מוכחת של 75% לפחות מאדי הדלק שנפלטים מפתח התדלוק.
- צנרת ואביזרי צנרת העשויים פיברגלס או פוליאאתילן יהיו אך ורק כפול דופן העומדים בתקן UL 971 העדכני או בתקן אחר שווה ערך. הממונה יהיה רשאי לאשר צינורות מסוגים אחרים.

- החיבורים, ההדבקות והריתוכים בין חלקי צנרת ובדיקת אטימותם עם סיום ההתקנה, יעשו על פי הוראות היצרן ובהרשאה מפורשת מטעמו או מטעם גורם אחר המקובל על ידי הממונה, ובהתאמה לאמור בתקנות.
- במקומות בהם מצויה קרקע חרסיתית, העלולה לפגוע במתקנים התת קרקעיים כתוצאה מתנועתה, יש להחליפה במצע מילוי יציב דוגמת חול.
- מתחת לכל מנפקת דלקים המותקנת באיי התדלוק וכן מעל "פתחי האדם" (Manhole) במיכל (Tank Sump) ובמקומות אחרים המיועדים לטיפול בתשתית תת קרקעית יותקנו שוחות אטומות מאושרות. יעשה שימוש בחומרי אטימה מאושרים של החיבורים שבין השוחות והמיכלים ובנוסף מעברי הצנרת בשוחות אלה, לרבות חשמל וניטור, יעברו דרך אטמים ייעודיים (Bulk head) מאושרים.
- יש להתקין אמצעים למניעת דליפות מצנרת וממכלים כדלקמן:
  - על הצנרת בכל אחד מהחיבורים למנפקת הדלקים שבאיי המשאבות יש להתקין שסתומי גזירה מאושרים (Shunt off valves) המיועדים להפסיק באופן אוטומטי ומידי זרימה בלתי מבוקרת של דלק מהצינור.
  - יש להרכיב מכשיר לגילוי דליפות מאושר (Line leak detector) על כל אחת מהמשאבות הטבולות המותקנות במיכלי הדלק בתחנה.
  - התקנת צנרת המילוי והאספקה תבוצע באופן המאפשר בדיקות אטימות תקופתיות.
  - אקדחי התדלוק לסולר יהיו מסוג DRIPLESS NOZZLE. מומלץ כי אקדחים מסוג זה יותקנו בכל משאבות התדלוק.

#### ד. משטחי תדלוק, אזור מילוי המיכלים וניקוז

- משטחי התדלוק ופריקת הדלקים:
  - ייבנו מחומר אטום לדלקים, שמנים ומים כאמור בתקנות. הממונה מאשר משטח העשוי מבטון מזוין מסוג "ב 300" שזיונו עשוי על פי האמור בתקנות רישוי עסקים, ואשר מותקנים בו תפרי ההתפשטות, או כל אמצעי אחר למניעת היסדקותו של משטח הבטון.
  - יתוחמו באבני שפה ובתעלות ניקוז. שיפוע משטחי הבטון יהיה לכיוון תעלת הניקוז. תעלת הניקוז תהיה מחוברת למפריד הדלקים.
  - תפרי ההתפשטות במשטחי הבטון וכן במרווחים בין אזורי התדלוק ופריקת הדלקים לבין אבני השפה שבתחום התחנה יאטמו בחומר גמיש ועמיד כנגד דלקים כדוגמת סיליקון.
  - יש להתקין בפתחי המילוי של המיכלים אמצעים למניעת שפיכות.

#### ה. תעלות ניקוז תשטיפים

- תבנינה בשיפוע של לפחות 1% לכיוון מפריד הדלק, כך שתובטח זרימה תקינה, ללא הפרעות.

- יהיו מצופות בחומר מאושר ומכוסות בסבכה צפופה שתמנע חדירה של חומרים מוצקים לתעלות. בתעלות יותקן תא לשיקוע מוצקים לפני מפריד הדלק המאפשר ניקוי תקופתי.
- לא תחברנה למתקני שטיפות רכב.
- ניקוז שאר המשטחים שבתחנה, לרבות ניקוז מי גשם מגג התחנה, יופנה למערכת ניקוז ולא תותר התחברות לתעלות המובילות אל מפריד הדלק.

#### ו. מפריד הדלק

- מפריד הדלק יעמוד בתקן הנדרש בתקנות. הממונה מאשר גם מפרידי דלק העומדים בתקן EN 858 (המבוסס על תקן DIN 1999) ובתנאי שהוא כולל אמצעי למדידת מפלס הנוזל ועובי שכבת הדלק שבו.
- במפריד יהיה שסתום סגירה למניעת יציאת תשטיפים במקרה בו שכבת הפאזה השומנית הצפה במפריד תעלה מעל הגובה המרבי המתוכנן. או יותקן בו אמצעי התראה אחר שיתריע על גלישת זיהום מהמפריד לסביבה (השסתום יהיה בעל סגר בטחון המונע את פתיחתו).
- במוצא מפריד הדלק תותקן שוחת ביקורת אשר תאפשר דיגום נוח של השפכים המטופלים.
- מפרידי הדלק לא מסוגלים להפריד MTBE (תוסף המצוי בבנזין), לא ניתן לסלק את השפכים המטופלים היוצאים מהמפריד בדרך של השקיה במקום בו יש חשש לזיהום מי תהום. לפיכך הקולחים המטוהרים היוצאים ממפריד הדלק יופנו אל מערכת ביוב עירונית או אזורית, או יאגרו בבור רקב אטום ויפנו בהתאם לצורך למערכות ביוב כאמור או יטופלו להרחקת MTBE.

#### ז. מיכלי שמן עיליים (היה ויותקנו)

המיכל יהיה נתון בתוך מאצרת, בנפח של 110% מנפח המיכל, אטומה למעבר של שמנים ועמיד לחומרים המאוחסנים בו.

#### ח. מערכת מישוב אדים

יותקנו מערכות מישוב אדי דלק המפנות את אדי הדלק הנוצרים בעת מילוי מיכלי התחנה ותדלוק מיכלי הרכבים (ST II) חזרה אל מיכלית הדלק (ST I).

#### ט. "מנהרת" שטיפה

צריכת המים הסגולית לשטיפת כלי רכב היא כ- 100 ליטר. מטעמי חסכון ובהתאם לתקנות, תבוצע במקום מערכת למחזור וסחרור מים לתהליך השטיפה כך שבפועל צריכת המים תהיה 10%-20% מהערך הנומינלי. להלן תיאור כללי של המערכת:  
שפכי מכונית השטיפה האוטומטית, יאספו באמצעות תעלה ייעודית לעבר מערכת מחזור וסחרור ייעודית. המערך עצמו טרם נקבע אך יהיה אחד מהמקובלים כיום בשוק דוגמת מתקנים של "א.מ.י.ר.י"

### להלן תיאור אופן פעולת המערך:

- שיקוע מוצקים כבדים בתעלת איסוף השפכים אשר בעמדת השטיפה. שיקוע ואיסוף המוצקים ייעשה באמצעות מלכודת חול עם סל שליפה.
- שני (2) תאי שיקוע מוצקים ושוחת שאיבה.
- מתקן מחזור/טיפול במים (טכנולוגיה של סינון פיזיקו-כימי או ביולוגי).
- בור "מים מטופלים" – מבור זה נשאבים מים לצורך סיתרום לשטיפת כלי הרכב (שטיפה ראשונה). בעת שאין שטיפה מבצעות המערכות שטיפה הפוכה ו/או סחרור של השפכים המטופלים (בהתאם לסוג המתקן).
- גלישות מבור "מים מטופלים" יעברו דרך מפריד שמן/מים ייעודי (מפריד מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה). ממנו ממשיכים הקולחים למערכת הציבורית. בהתאם לנתוני היצרנים ספיקות הגלישה לביוב הן עד 20% ופחות (בהתאם ליצרן) מספיקת הכניסה למערכת.
- מי רשת משמשים כמי השלמה למערכת, ובדרך כלל כמי השטיפה הסופית.

### י. רעש

- פעולות מכאניות שעלולות לגרום למטרדי רעש יבוצעו תוך שמירה על מפלס רעש נדרש (סיכוך אקוסטי ע"פ הצורך).
- ציוד אלקטרו מכאני יבוצע באופן שלא יגרום לחריגות רעש בגבול המגרש.

### 3.3.4 הוראות מיוחדות לעיצוב אדריכלי

1. גגות רעפים  
תחול חובת הקמת גגות רעפים במגורים, מוסדות מסחריים, מבני משרדים ושירות במעבר הגבול ו/או כל תכלית שחויבה בגגות רעפים בפירוט התכליות.
2. מסדים  
במידה ולהתאמת המבנים לטופוגרפיה ידרש מסד, לא יותר גובה מסד גלוי מעבר 1.8- מטר. המסד יהיה אטום, לא יותרו עמודים בדלים, גמר המסד יהיה בהתאם לגמר המבנה.
3. מזגנים  
מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר כולל הכנה לניקוז מסודר לכל יחידה. תחול חובה להסתיר את המדחסים.
4. חומרי גמר של חזיתות הבנינים  
א. מבני מגורים, מבני תעשייה  
גימור החזיתות של המבנים יהיה מטיח עמיד - "כטיח אקרילי" וכד' בטקסטורה עדינה.

ב. מבני מסחר, מבני ציבור, מרכז תחבורה, מבנה שרותים, תחנת דלק  
גימור החזיתות של המבנים יהיה מאבן מסותת.

5. סטווין

לשטחי מסחר סביב ככר הכניסה למעבר הגדול תהיה חובת הקמת סטווין. תדרש הכנת תכנית בינוי מחייבת למגרשים 11,2,3 ו-12 עם הוראות מחייבות להקמת סטווין עם חזית אחידה בכל המגרשים. רוחב הסטווין 3.0 מ'.

3.3.5 הוראות מיוחדות לבניה במגרשי מגורים

1. פרגולות

- א. בכל הכניסות לבתים, יציאות לחצר, מרפסות מחדרי המגורים וחצרות משק, יותר להתקין פרגולות המשולבות בעיצוב הבנין.
- ב. יותר מיקום פרגולה מעבר לקו בנין.
- ג. הפרגולה תהיה חלק מהיתר הבניה, אולם השטח המקורה ע"י הפרגולה לא יחשב בחישוב השטחים.
- ד. חומרי ביצוע המותרים לפרגולה יהיו מתכת, עץ, בד. תותר קורה היקפית מבטון (במרפסות חדרי מגורים), יאסר שימוש ברעפים או אסבסט.

2. מסתור כביסה

- א. מסתורי כביסה ישולבו בתוך מגרעות בבנין ולא יותקנו כחלק בולט בחזית.
- ב. מסתור הכביסה וחומר הגמר שלו יפורטו בהיתר הבניה. חומר הגמר של מסתור הכביסה יהיה מחומר קשיח ובגוון לבן.
- ג. תאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחזית קדמית.

3. קולטי שמש

קולטי השמש יותקנו למבני מגורים בלבד. הקולט ישולב בתכנון הגג. הדודים יותקנו בדירות.

4. שילוט

- א. בכל יחידת מגורים יהיה שילוט מואר לזהוי הכתובת, לפי פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן לפני איכלוס הבית.
- ב. תאסר הצבת שילטי פרסומת בחזית או על גג בנייני המגורים.

5. אנטנות

לא יותר הקמת אנטנות למבנים.  
החיבור לטלוויזיה ישולב במערכת הדרושה לכבלים.

6. ארובות
- א. יותר להתקין ארובות בנויות לתנורי חימום על חזיתות המבנים. מבנה הארובה יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ומסומן על גבי החזית המתאימה.
- ב. מיכל הדלק/סולר יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י המועצה המקומית ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.
7. קירות תומכים, גדרות
- קירות תומכים ו/או גדרות בגובה 60 ס"מ בין מבנים יבנו עפ"י פרט אחד לכל התכנית שיקבע עפ"י תכנית פיתוח שתוכן כתנאי להגשת היתר בניה. הגדר תבנה מאבן מקומית.
8. ניקוז מי גשם
- א. צנורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכניות, במידה ויעברו לאורך קירות חוץ. יש לפרט בתכניות את החומר ממנו עשויים הצנורות ולקבל אישור הועדה המקומית.
- ב. אין לנקז מי גשמים למגרש שכן או לשצ"פ או על גבי מדרכות המשמשות הולכי רגל. במקרים אלו יש לנקז מי הגשמים לכביש הסמוך או אל קולטן של מערכת התעול, הכל באישור במחלקת התשתיות של הרשות המקומית.
- ג. אין לנקז מי גשמים מגגונים, מרפסות, אדניות ומזגנים, אלא בצנורות ומרזבים.
- 3.3.6 פיתוח צמוד במגרשים לבניה
1. על מגישי בקשות להיתר בניה למבנים לדאוג לביצוע של כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות ולשביעות רצון המועצה המקומית כתנאי למתן אישור גמר בניה.
2. לבקשת היתר הבניה של כל מגרש תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 (או בקני"מ 1:250 ובאישור מהנדס המועצה).
3. כל תכניות הפיתוח הגינן וההשקיה יוגשו לאישור מהנדס הועדה המקומית. תכנית פיתוח תכלול: (כל הגבהים סופיים) סימון גובה כניסות לבנינים, מערכת דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות מרוצפות כולל שטחי קומות עמודים, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית לאורך תוואי הקירות, פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, מתקני אשפת, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, קוי חשמל, טלויזיה, תקשורת, מים, ביוב גז ומונים, שטחי הגינן כולל מגרשי משחקים, מתקני משחקים וריהוט גן, ריהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללים בתכנית הפיתוח.
4. תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס המועצה) של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה (באישור מהנדס המועצה) מפרט תומרי גמר וריצוף עם צבעים ודגמים.



5. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים לדרכים ולצמתים ולשצ"פ הסמוכים למגרש, כדי ליצור "חזית רחוב" מגובשת.
  6. במגרש מגורים הסמוך למגרש לבניה ציבורית, והנבנה לפני תכנונו, יש לשלב בתכנית הפיתוח של המגרש למגורים תכנון עקרוני של המגרש לבניה ציבורית והשביל המוביל אליו. התכנון העקרוני יכול לקום מוצע למבנה הציבורי, שביל הגישה ופתרון ניקוז השטח.
- על מגיש הבקשה לבצע את הפיתוח למגרש המגורים, תוך התייחסות למגרש לבניה ציבורית והשביל המוביל אליו בהתאם לתכנית הפיתוח, כתנאי למתן אישור גמר בניה.

### 3.3.7 פיתוח שצ"פ

1. השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו ויפותחו במקביל לביצוע במגרשי הבניה הסמוכים.
2. תכנון השצ"פ יתואם עם תכנית הפיתוח של המגרשים והדרכים הסמוכות.

### 3.3.8 קירות תומכים, גדרות מסלעות

1. קירות תומכים, גדרות ומסלעות יבוצעו ע"פ המפורט בנספח הנופי. גודל האבן, גודל המישקים יהיו עפ"י פרט אחיד לכל שטח התכנית.
  2. בתכנית הפיתוח יש לפרט את כל הקירות התומכים והמסלעות.
  3. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים יבנו במשולב עם קירות תומכים.
  4. לא יותר קיר תומך בגובה העולה על 2.5 מ' במידה ויש הפרשי גובה של יותר מ-2.5 מ' יש לפצל את קיר התומך. במסלעה יש להשאיר כיסים לאדמת גן.
5. בין מגרשים סמוכים, אשר אינם מופרדים ע"י דרך תוקם גדר.
  6. לגדר תהיה חגורת מסד שגובהה מעל מפלס הקרקע הסופית שלידה 15 ס"מ לפחות.
  7. הגדר תהיה מפרופיל מתכת. כל רכיב מברזל יהיה מגולוון.

### 3.3.9 עבודות עפר חציבה למילוי:

תנאים לקבלת היתר בניה:

1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.
  2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.
  3. חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.
- מתן היתר איכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

### 3.3.10 ריהוט רחוב

1. תאורה - יקבע סוג ודגם אחיד כמקובל במטולה, באישור מהנדס המועצה.
2. שילוט - יקבע עיצוב אחיד לשכונה ע"י מהנדס המועצה. כמות, מיקום וגובה השלטים יקבע לפי הוראות מהנדס המועצה.
3. מכסי בורות תשתית - יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל, המדרכות והככרות פנויים ממכסים כלשהם. במקומות שלא מתאפשר יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמאת הרצפה הכוללת במקום, לפי הנחיות מהנדס המועצה.
4. ריהוט רחוב - ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים, מתקני מים, יבוצעו לפי דגם אחיד. הדגם, הכמות והמיקום יקבעו ע"י מהנדס המועצה.

### 3.3.11 דרכים

1. כל הדרכים לרבות אזורי חניה ושבילי הולכי רגל המסומנים בתשריט המצורף, יסללו בהתאם לתכנית דרכים והנחיות נספח הנוף.
2. בסמכות הועדה המקומית לבנות כל קיר תומך הנדרש לדרך, גם מעבר לקו המאושר של הדרך ובתחומי השטח הגובל עמה.
3. לא ינתן היתר בניה למבנה חדש מבלי שיובטח ביצוע סלילת הדרך המובילה אליו.
4. בתחום הדרך יותר מעבר תשתיות בהתאם לתוכנית סופרפוזיציה מאושרת.
5. קיימת חובה לשתילת עצים בתחום הדרך לפי תוכנית נטיעות שתאושר ע"י מהנדס המועצה. בחניה מקבילה למדרכה יש לטעת עץ כל 20 מ' במפרץ עם מיגון העץ.
6. כל אחד מהרחובות יוארו בתאורת דרכים לפי הנחיות משרד התחבורה ובאישור מהנדס המועצה. דגם עמוד התאורה יאושר ע"י מהנדס המועצה חיפוי המנורות יהיה מחומר חסין לפגיעות ובלתי שביר.
7. תאורה דקורטיבית אינה באה במקום תאורת הרחוב. לאורך הדרך תותר חניה ציבורית מקבילה. נתיבי החניה לא יהיו המשכיים באורך העולה על 30.0 מ' - וייסגרו לקראת הצומת.

### 3.4 הוראות כלליות

#### 3.4.1 איחוד וחלוקה

- בשטח תוכנית זו תוכן תוכנית איחוד וחלוקה לאישור הועדות.
- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזור והדרכים הקבועים בתוכנית זו בטלים.
  - ב. השטחים יאוחדו כדי יצירת חלקות מוצעים הכוללים כל אחת שטח רצוף בכל סיווג אחיד המותחם ע"י קו הרחובות וגבולות מגרשים בהתאם למתואר בתשריט.
  - ג. תותר חלוקת משנה של החלקות (מגרשים) באישור הועדה המקומית כולל רישום.
  - ד. יותר איחוד שני מגרשי מופרדים ע"י שביל הולכי רגל למגרש אחד באישור הועדה המקומית כולל רישום.

3.4.2 הפקעות  
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, אשר מיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1961 יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע זכות השימוש והחזקה בהם. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

3.4.3 רישום  
תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3.4.4 מבנים קיימים  
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים, כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ו' לחוק התכנון והבניה.

3.4.5 מבנים להריסה  
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו כתנאי למתן התר בניה.

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

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

3.4.8 חניה  
1. 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.

3.4.9 הוראות לניקוז נגר

1. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, ומפורט להלן:

- 1.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- 1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימוש וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- 1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- 1.4 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- 1.5 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

2. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

3.4.10 הנחיות למניעת זיהום מים

על התוכנית חלות ההגבלות לשימוש בקרקע באזור א/1 כפי שהוגדר בתמ"א 4/ב/34. לא תאושר כל תוכנית המאפשרת שימוש או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מים התהום לרבות: אחסון טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למים תהום, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת מטמנות לפסולת מעורבת ומטווחי ירי פתוחים.

3.4.11 מקלטים

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

3.4.12 כיבוי אש

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

3.4.13 סידורים לנכים

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

3.4.14 מיגון אקוסטי

במידה וידרש מיגון אקוסטי לאורך הדרכים האזורית: הדרך הרחבית, והדרך האורכית, בהן נדרשת הקלה מקו בנין. יהיה ביצועו באחריות היזם ועל חשבונו.

כללי

1. מתן היתר בניה למבנה עפ"י תכנית זו טעון אישור מוקדם של מהנדס מחלקת תשתיות של המועצה.
2. על מבקשי היתר בניה למבנים לתכנון, לתאם, להתקין ולבצע על חשבונם את מערכות המים, הביוב, הניקוז והידרנטים, על מרכיביהם בהתאם לדרישות מהנדס המועצה והגורמים המוסמכים המאשרים האחרים - תברואה וכבוי אש - הכל לפי הענין.
3. מבקשי היתר הבניה ו/או הבאים במקומם אחראים על שלמות הצנרת הקיימת לרבות שמירה על רציפות תפקודן של המערכות העוברות או נמצאות בשטח. במידה וקיים צורך תבוצע העתקת המערכות לתואי אחר על חשבון יוזמי התוכנית.

מים 3.5.1

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

ניקוז 3.5.2

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת על רשות הניקוז האזורית.

ביוב 3.5.3

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ב. ניתן יהיה להעביר קווי ביוב ראשיים בתחום המגרשים ובמרחק עד 2.0 מ' מגבול המגרש לצורך חיבור קווים גרביטציוניים.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל 3.5.4

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מטר.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר.  
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מטר.  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11 מטר.  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 21 מטר.

2. 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.

3. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
3מ- מטר מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.  
1מ- מטר מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
0.5מ- מטר מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

4. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 3.5.5 קווי חשמל

1. קווי החשמל במתח גבוה, בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים.
2. קווי החשמל במתח נמוך, בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים או עיליים לפי תאום עם יוזמי התכנית והחלטת מהנדס הועדה.
3. כל קווי החיבור לבנינים חדשים בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים.
4. שינויים במערכות חשמל שהעסקתן תדרש עקב ביצוע התוכנית, יבוצעו על חשבון יזמי התוכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם בעלי המערכות.

#### 3.5.6 תחנות טרנספורמציה

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד.  
התחנות הפנימיות יוקמו בבנינים, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, וכן בשטחים צבוריים פתוחים.  
על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש - עבור תחנות טרנספורמציה.  
בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.  
על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

#### 3.5.7 תאורת רחובות

מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

3.5.8 תקשורת

כל קווי התקשורת (טלפון, טלויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים.

3.5.9 אשפה

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

**פרק 4 - מימוש התוכנית**

**4.1 שלביות הפיתוח**

**מתחם א'** – מתחם מגורים. פיתוח השכונה יבוצע בשלבים –  
שלב א' - מגרשים הסמוכים לדרכים מס' 4,7,9.  
רק לאחר השלמת פיתוח ושיווק של לפחות 80% מהמגרשים הנ"ל ניתן יהיה להתחיל  
בפיתוח שלב ב'.  
שלב ב' - מגרשים הסמוכים לדרך מס' 8.  
ניתן להתחיל בתכנון מפורט של השכונה מיד עם אישור תוכנית זו.

**מתחם ב'** - מלאכה ותעשייה קלה

ניתן לתכנן ולפתח את הרחבת אזור התעשייה הקיים מיד עם אישור תוכנית זו.  
תנאי לביצוע – סלילת דרכים מס' 1 3 – 2.

**מתחם ג'** - תנאי לפיתוח המתחם אישור מיוחד של משרד הבטחון ומשרד ראש הממשלה  
למעט תחנת התדלוק.  
תחנת התדלוק תבוצע לאחר מימוש לפחות 80% ממבני התעשייה והמלאכה במתחם ב'.  
ביצוע קטע דרך מס' 1 מהככר והמשכה לאורך הגבול מותנה באישור משרד הבטחון.

**4.2 תקפות התוכנית**

לא התחיל ביצוע התוכנית עד שנת 2020, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.



פרק 5 - חתימות

תאריך 29.11.09



עורכי התוכנית

תאריך 9.12.09

חברת מנהל וניהול בע"מ

יוזם התוכנית

אין לנהל תוכנית עסקית...  
 רשומה...  
 חתומה...  
 כ...  
 ר...  
 ב...  
 ל...  
 ה...  
 מ...  
 ח...  
 ת...  
 תאריך: 20.12.09

בעל הקרקע

תאריך

רשות מקומית

- ועדה מקומית - 28.4.98
- ספטמבר 1998
- ועדת ערר - מועצה ארצית לתכנון - ינואר 2003
- התאמה למבא"ת - נובמבר 2003
- ועדה מחוזית - 15.6.05
- ולנתי"ע - 10.1.06 - ישיבה מס' 289
- דיון להפקדה - 26.1.06
- להפקדה - 28.3.07, 6.12.06
- מתן תוקף - 2.3.09

ת-616