



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19389

שם תוכנית : תחנת תדלוק ושרותי דרך מס' 77
בתחום משתלת "בית החי"

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי : מחוזי
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="206 1104 711 1340" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19389/ג הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 14/06/12 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון יוסף ברון ע"ר מועד המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="221 1579 652 1740" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 19389/ג מוסמה בילקוט הפרסומים מס' 6431 היום 14/06/12</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו תכונה בשם תחנת תדלוק ושירותי דרך מס' 77 בתחום משתלת בית החי
המהוה שינוי לתכנית ג/16282 – אזור חקלאי מיוחד - 1

שטח התכנית נמצא דרומית מכביש 77 באזור חקלאי על שטח חקלאי מיוחד 1.

א. הוספת שימוש של תחנת תדלוק בשטח שאושר לשימוש חניה לרכב חקלאי, אחסנת
תוצרת חקלאית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז צפון

תוכנית מס' ג/19389

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	שם התוכנית	תחנת תדלוק ושירותי דרך מס' 77 בתחום משתלת בית החי
	ומספר התוכנית	מספר התוכנית	ג/19389
1.2	שטח התוכנית		32.64 דונם
1.3	מהדורות	שלב	הגשה
		מספר מהדורה	2
		תאריך עדכון	ל"ר
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה	ל ללא איחוד וחלוקה
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ו ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית.

1.5 מקום התוכנית

מחוזי	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
234100 , 233900	קואורדינטה X	
740700 , 740500	קואורדינטה Y	

תיאור מקום המקום נמצא דרומית מכביש 77 , באזור חקלאי על שטח חקלאי מיוחד - 1

מחוזית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות		
ללא מעמד מוניציפלי	יישוב שכונה	כתובות שבהן חלה התוכנית

--	רחוב	
--	מספר בית	

גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1 , 2 , 3 , 4 , 5 , 6 , 32 , 68	---	חלק מהגוש	מוסדר	17400
8,9,10,11,12,13,14,28,32,35			מוסדר	17383
9,10,11,12,13,14,15			מוסדר	16627

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
--	--

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
--	--

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22.05.08	5811	תכנית זו משנה את ייעודיה והוראותיה של חלק מתכנית 16282/ג	שינוי	16282/ג -
27.08.02	5105	תכנית זו אינה פוגעת בהוראותיה של תכנית 11281/ג – דרכי שירות לחקלאים	כפיפות	11281/ג =
		התחברות לדרך 77 תכנית כוללת הוראות להקמת תחנת תדלוק		תמ"א 3 תמ"א 18
		אזור רגישות "ב"		תמ"א 4/ב/34
		מרקם שמור משולב ומכלול נופי, לפי תשריט הנחיות סביבתיות בתחום רגישות נופית סביבתית גבוהה		תמ"א 35
		ביעוד שטח חקלא/נוף כפרי פתוח לפי תשריט הנחיות סביבתיות – שימוש קרקע מוגדר ושטח פיתוח מותנת		תמ"מ 2/9

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		א. פארום	27/06/11	-	-	-	מחייב	הוראות התוכנית
		א. פארום	27/06/11	1	-	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
		א. פארום	27/06/11	1	-	1: 500	מנחה	נספח תנועה ובינוי
		מ. מוקארי					מנחה	נספח הידרולוגי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כבקשה אחת. במקרה של סתירה בין מסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית ואחרים	יאסר ראסם אחמד אמארה	27519404				כפר כנא ת.ד. 1211 מיקוד 16930	04-6419271	050-5271260	6517565	

1.8.2 יזם במפעל

מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם במפעל	יאסר ראסם אחמד אמארה ואחרים	27519404		-- יאסר ראסם אחמד אמארה		כפר כנא ת.ד. 1211 מיקוד 16930	6419271	050-5271260	6517565	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם האגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	יאסר ראסם אחמד אמארה, אחרים, ומדינת ישראל	27519404	--	כפר כנא ת.ד. 1211 מיקוד 16930	04-6419271	050-5271260	6517565	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי יועץ תנועה	אינג' פאהם דחלה	015941822	38775	שרותים הנדסיים	הבנקים 14 חיפה	8513050	6517141	8513054	fahoum@kfahoum.co.il
ומודד	אינג' אהרן מוסמך		881		כפר טררעאן ת.ד. 321 16950		6517141		

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- 2.1.1 חלוקת שטח בייעוד חקלאי מיוחד – 1 לתחנת תדלוק
 2.1.2 הוספת שימוש של תחנת תדלוק ושרותי דרך מדרגה "ב" בשטח שאושר לשימוש חנייה לרכב חקלאי ואחסנת תוצרת חקלאית .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 קביעת זכויות והגבלות בניה
 2.2.2 קביעת התכליות המותרות לכל ייעדי קרקע
 2.2.3 תביעת הנחיות בינוי ופיתוח
 2.2.4 קביעת הנחיות עיצוב אדריכלי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 32.64 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתאר	מפורט				
הוספת שימוש של תחנת תדלוק בשטח שאושר לשימוש חקלאי מיוחד - ללא שינוי באחוזי בניה		80 (+)	80 (+)	0	מ"ר	תחנת תדלוק (שטח עיקרי) 690 מ"ר למבנה 130 מ"ר ולגגון מעל נקודות התדלוק 560 מ"ר
וללא תוספת בניה		632.47	80 (-)	712.47	מ"ר	חקלאי מיוחד

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3.1. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	קו מתח גבוה	2,1	דרכים
	קו ביוב	5	תחנת תדלוק
	קו בנין כביש ארצי	10	קרקע חקלאית מיוחדת 1
		11,12,13	קרקע חקלאית

3.2. טבלת שטחים

יעוד	מצב	מאוסר	מצב	מוצע	יעוד	מצב	מאוסר	מצב	מוצע
יעוד	בדונם	% - ב	יעוד	בדונם	% - ב	יעוד	בדונם	% - ב	מוצע
דרך קיימת/מאושרת	16.01	49	דרך קיימת/מאושרת	16.01	49	דרך קיימת/מאושרת	16.01	49	16.01
דרך חקלאית מאושרת	1.84	5.6	דרך חקלאית מאושרת	1.66	5.1	דרך חקלאית מאושרת	1.84	5.6	1.66
שטח חקלאי	10.75	33	שטח חקלאי	10.92	33.5	שטח חקלאי	10.75	33	10.92
שטח חקלאי מיוחד	0.92	2.8	--	--	--	שטח חקלאי מיוחד	0.92	2.8	--
שטח חקלאי מיוחד - 1	3.12	9.6	שטח חקלאי מיוחד - 1	2.56	7.8	שטח חקלאי מיוחד - 1	3.12	9.6	2.56
--	--	--	תחנת תדלוק ושרות דרך	1.49	4.6	תחנת תדלוק ושרות דרך	--	--	1.49
סה"כ	32.64	100	סה"כ	32.64	100	סה"כ	32.64	100	32.64

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1. שם ייעוד : תחנת תדלוק מדרגה ב' ושרותי דרך

- 4.1.1 שימושים**
- 1 תחנת תדלוק תהיה מדרגה ב" לפי תמ"א 18 תיקון מס' 4
 - 2 תותר אספקת כל סוגי הדלקים, מתקנים לטעינה לרכב חשמלי, מתקן לשטיפת רכב לכל סוגי הרכב.
 - 3 מבנה התחנה ישמש להקמת חדר מתדלק, משרדון, מחסן לצורך התחנה, חנות נוחות, שירותים וממ"ק
 - 4 שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטייה ניכרת.
 - 5 בתחנת הדלק לא יותר שימוש אספקת דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב.
 - 6 תחנת התדלוק תכלול שרותי אספקת שמנים לרכב, שרותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אוויר בצמיגים.
 - 7 תחנת תדלוק תובטח אספקת דלק גם בהיעדר זרם החשמל.
- 4.1.2 הוראות**
- 1 תחנת התדלוק תוקם ע"פ הוראות תמ"א 18 שינוי 4 ותהיה מדרגה "ב".
 - 2 ישמר רצף של מעבר כלי רכב חקלאי בדרך חקלאית משני צדדיו ואין באישור התכנית לפגוע בזכות מעבר רכב חקלאי בתחום התכנית.
- 4.1.3 זיקת הנאה -**
- תישמר זכות מעבר לרכב בכניסה וביציאה בין שימוש שירותי הדרך לשימושים גובלים. ע"פ המסומן בתשריט.

- 4.2 שם ייעוד: דרכים**
- 4.2.1** תשמש למעבר כלי רכב מעבר, הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון וחניה .
לא תותר כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך ותשתיות
- 4.2.2** הוראות
תנאי למתן תוקף לתכנית הוא הגשת נספח תנועה ותחבורה ואישורו ע"י משרד התחבורה.
- 4.2.3 דרך עם הנחיות מיוחדות**
שימושים והוראות : בהתאם להוראות תכנית ג/ 11281
תנאי למתן תוקף לתכנית הוא הגשת נספח תנועה ותחבורה ואישורו ע"י משרד התחבורה.
- 4.3 שם הייעוד: חקלאי מיוחד**
שימושים והוראות : בהתאם להוראות תכנית ג/ 16282
- 4.4 קווי שרות עיליים ותת קרקעיים:**
בכפוף להוראות כל דין העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך .
כל קווי השירותים העירוניים יעברו בתוך התוואי של הדרכים. קווי שרות פרטיים המקשרים בין קווי השירות העירוניים לבניין – יעברו בתוך המגרש בשטח לקו הבניין.
- 4.5 שטחים חקלאיים**
ישמש לשטחים פתוחים לחקלאות ללא כל בניה
הוראות
בתחום השטח שברדיוס 40 צמ' ו- 80 מ' בין צינורות האיוורור של מיכלים התת קרקעיים יחולו מגבלות הבניה לפי הוראות תמ"א 18 שינוי 4 סעיף 15 מרחקים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר) ¹			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	תבנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי			
3	3	3	5	--	1	6	--	--	כ-20%		690	--	50	80 (560)	5	תחנת דלק ושרותי דרך
3	3	3	30 מטר הדרך		1	6					1573.86	941.39	632.47	2560	10	שטח הקלאי מיוחד

הערות

א. שטח לגג תחנת תדלוק 560 מ"ר

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית זו.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור המשרד להגנת הסביבה ומילוי דרישותיהם המעודכנות, רשות המים, משרד הבריאות, תוך מתן פיתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי שתיה לרבות חיבור למערכת הביוב הציבורית הפעילה. יוצגו פתרונות לאיטום בתחנה ומתקניה למניעת זיהום בהתאם לאיזור הסכנה בו ממוקמת התחנה ע"פ כל דין.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור משרד התחבורה והחברה הלאומית לדרכים לתכניות הסדרי תנועה ואישור החברה הלאומית לדרכים לביצוע (כולל תאורה וניקוז)
- ד. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 77, אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.
- ה. תנאי להיתר בניה ינתן בכפוף לתקנות רישוי ועסקים – אחסנת נפט 1979 ובתיאום עם חב' חשמל לישראל.

6.2. תוכנית בינוי

- תכנית בינוי תילווה בתכנית פיתוח ונוף שתוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לוועדה כחלק מתכנית ההגשה.
- תכנית הפיתוח תתבסס על הנחיות המפורטות בנספח נוף המצורף לתכנית.
- תכנית הפיתוח תוצג בקני"מ 250 : 1 ותכלול את סימון המרכיבים הבאים:
- המדרכות, השבילים והמעברים להולכי-רגל.
 - אופן הפיתוח בשולי התכנית ואופן השיקום הנופי.
 - הנטיעות בתחום תחנת הדלק ובשולי תחום-התכנית.
 - חומרי גמר
 - לתכנית הפיתוח יצורפו:
 - חתכים אופייניים של השטח כולל ציון גובה קיים ומתוכנן. וכן פירוט אופן ההתחברות אל הקיים.
 - פרטים אופייניים לפיתוח.

6.3 פיתוח סביבתי

א. מניעת זיהום סביבה מדלק:

1. היתר בניה יינתן בתנאי אישור הממונה על מניעת זיהום מקורות מים ע"י דלקים במשרד להגנת הסביבה. האישור יתייחס למכלול התחנה (מכלים, משטחים וכיו"ב)
 2. היתר בנייה יכלול הוראות בדבר מתן פתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי שתייה, האמצעים לאיטום התחנה ומתקניה למניעת זיהום מי תהום ובהתאם לאזור הסכנה בו ממוקמת התחנה על פי כל דין ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.
 3. הבקשה להיתר תלווה במכתב התחייבות יום התכנית לעמוד בהוראות "מפרט להקמת תחנת דלק חדשה העדכני בעת בניית התחנה
1. יותקנו כל האמצעים הנדרשים לאיסוף שמנים

ב. רעש:

יותקנו כל האמצעים למניעת רעש שלא יעלה על המותר עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) (התש"ו 1990). או עפ"י התקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה.

ג. איכות אוויר:

בתחנה יעודכן מתקן למישוב אדים למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא.

ד. משאבות:

משאבות התדלוק יכוסו בגון למעט משאבות הסולר והנפט.

ה. איכות המים:

עקב רגישות באזור תחנה תוקם בהתאם להנחיות עבור אזור רגישות א', כולל מיכול שלישוני לחוות המיכלים וצינורות כפולים.

ו. בריאות הסביבה:

1. תנאי להוצאת היתרי בניה – חיבור המתחם למערכת הביוב הציבורית של האזור עפ"י תכנית ביוב מפורטת המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים עפ"י חוק בכפוף להוראות סעיף מס' 8.6.4 "החובה להציג פתרונות מים וביוב בתכנית מקומית" שבתמ"מ 2/9.
2. חיבור המתחם למערכת מי שתיה ציבורית יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת), התשנ"ב – 1992.
3. בתי אוכל (מסעדה, קיוסק, מזנון וכו') שיוקמו במתחם יעמדו בתקנות רישוי עסקים (תנאי תבוראה נאותים לבתי אוכל), התשמ"ג – 1983.
4. המים היוצאים ממפריד הדלקים יופנו למערכת הביוב הציבורית בלבד

6.4 חניה

- א. החניה תהיה בתחום השטח המיועד לתחנת התדלוק בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תשמ"ג 1983) ייעוד מקום לחניות של מכליות התדלוק למילוי המיכלים של התחנה באופן שאין בו כדי לפגוע בתנועה הסדירה של הולכי הרגל וכלי הרכב.
- ב. מספר מקומות החניה יהיו עפ"י השימושים שיוקמו בתחנה.

6.5 ניקוז

- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית בהתאם לפרשה טכנית שתאושר במשרד להגנת הסביבה לעת הוצאת היתר בניה .
- לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח שמערכת הניקוז תופרד ממערכת השפכים.
- ביצוע ניקוז השטח יהיה בהתאם לתכנית שתאושר ברשות הניקוז ובמשרד להגנת הסביבה.

6.6 ביוב

- א. בקשה להיתר בניה לתחנת תדלוק תכלול פתרון לסילוק שפכי התחנה ע"י התחברות לצינור ביוב באזור.
- ב. לא יינתן היתר בנייה למבנה/ים ומתקן/נים באתר התחנה, אלא לאחר השלמת ביצוע בפועל של קווי הביוב מהתחנה המוצעת אל מערכת הביוב המרכזית וממנה למתקן טיפול בשפכים האזורי.

6.7 מים

- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.8 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואו חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :
- לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב של המבנה.

	3.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
	2.0 מ'	בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים (כבלי אווריים)
	5.0 מ'	ב. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו:
	20.0 מ' מציר הקו	ג. קו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
	35.0 מ' מציר הקו	ד. קו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')
	1.0 מ'	מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת
	3.0 מ'	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת – קרקעיים ולא במרחק הקרוב מ-3.0 מ' מכבלי מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך.

אין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

כל מתקן שבהתאם תקנות רישוי ועסקים אחסנת נפט 1979 יהיה במרחק לא קטן מ- 9.0 מ'.

6.9 חלוקה

- 6.9.1 - החלוקה המסומנת בתשריט יעודי קרקע היא מנחה בלבד.
6.9.2 - תנאי למתן היתר בניה – קבעת גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבניה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף ז' פרק "ג" לחוק תכנון ובניה, או תשריט חלוקה לפי סעיף 137 לחוק תכנון ובניה.

6.10 פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממד בהתאם לתכנון ההתגוננות האזרחית.

6.11 היטל השבחה

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

6.12 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית, על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע



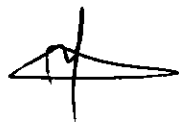
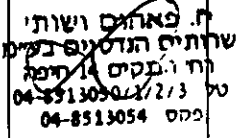
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תשלום היטל השבחה	אישור
2	הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית לרבות הרחבתו והסדרי התנועה בהן	אישור מהנדס הועדה / פקח התעבורה המחוזי
3	הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח	אישור מהנדס הועדה המקומית
4	תאום עם חברת חשמל	קבלת אישור הועדה
5	ביצוע דרך חלופית	ביטול דרך קיימת

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הוא כ- 10 שנים .

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
19.4.12			27519404	יאסר ראסם אחמד אמארה ואחרים	מגיש התוכנית
19.4.12			27519404	יאסר ראסם אחמד אמארה ואחרים	יזם במועל
19.4.12			27519404	יאסר ראסם אחמד אמארה אחרים, מדינת ישראל	בעלי עניין בקרע
			015941822	אנג' איהאב פאהום	עורך התוכנית

13. רשימת תיוג - טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ^א	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		• שמירת מקומות קדושים	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		• בתי קברות	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פריה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית		
	1.1	שם התוכנית	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		מחוז	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
הוראות		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

^א עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה התוכנית
		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבאי"ת? רלבנטי(י)?		התוכנית
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	1.7	מסמכי התוכנית
	<input type="checkbox"/>	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבאי"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ^א
	<input type="checkbox"/>	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	<input type="checkbox"/>	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	<input type="checkbox"/>	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	<input type="checkbox"/>	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ^א .	4.1	
	<input type="checkbox"/>	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	<input type="checkbox"/>	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	<input type="checkbox"/>	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	<input type="checkbox"/>	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט, רוזטות וכדומה)		
	<input type="checkbox"/>	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	<input type="checkbox"/>	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ^א
	<input type="checkbox"/>	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	<input type="checkbox"/>	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ^א
	<input type="checkbox"/>	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

^א יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבאי"ת.

^ב מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבאי"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

^א מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבאי"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

)

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה איהאב פאהום, מס' תעודת זהות 059418228 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/ 19389 תחנת תדלוק ושירותי דרך מס' 77 בתחום משתלת בית החי - (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון ערים ואזורים מספר רשיון 38775
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ברוך אבליס – אדריכל נוף

מס' תעודת זהות 308869122

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם אדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _69950_
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים באדריכלות נוף בתוכנית
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ג/ 19389

(בעת המדידה המקורית)

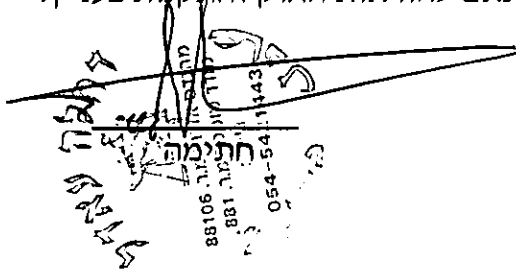
1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 30.09.09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מספר רשיון: 881

שם המודד המוסמך דחלה עאדל סובחי
חתימה

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 19.4.2012 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



881
מספר רשיון

[Signature]
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

**טרם אישורה של התוכנית:
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים**

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית