

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מקומית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

09-04-2014

נ ת ק ב ל

וצרתי אישור

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20706

שם תוכנית: א.ת. קדמת גליל -
שינוי יעוד קרקע לתעשיה, מסחר ותחנת תדלוק

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' הועדה המחוזית לתכנון ובניה הו' ליטרה ביום 19/02/14 לאשר יצאת תוכנית מנהל מינהל התכנון אליה טפול אדרי' יו"ר הוועדה המחוזית	
הודעה על אישור תכנית מס' 20706/1 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום	

דברי הסבר לתוכנית

מטרתה של תכנית זו לאפשר הוצאת היתרים לשימושים נוספים לתקפים במגרש המיועד לתעשיה ע"פ תכנית מס' ג/בת/181 המאושרת, אשר מתאימים להתקיים בסמיכות לשימוש תעשיה ואף לשדרג אותו כתוצאה מיחסי הגומלין: מסחר ותחנת תדלוק. מהלך זה ישפר את ההיתכנות של פיתוח המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומותא.ת. קדמת גליל - שינוי יעוד קרקע לתעשייה, מסחר
ותחנת תדלוק

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

ג/20706

מספר התוכנית

20,097 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 4/14

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומותהאם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל תחתון

קואורדינטה X 244.250
קואורדינטה Y 743.450

1.5.2 תיאור מקום מגרש מס' 16/1 באזור תעשיה "קדמת גליל"

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מוא"ז הגליל התחתון חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה תוכנית יישוב נפה כנרת אזור תעשיה קדמת גליל

יפורסם ברשומות

שכונה לא רלבנטי
רחוב לא רלבנטי
מספר בית לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15244	מוסדר	חלק מהגוש	50	17, 18, 21, 43, 44, 48, 49, 54, 89, 92, 102

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
181/גבת	16

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	תשריט מרקמים : מרקם עירוני תשריט הנחיות סביבתיות : שטחי לשימור משאבי מים	5474	27/12/2005
תמ"מ 219	כפיפות	תשריט יעודי קרקע : אזור תעסוקה מרחב/חקלאי נוף כפרי פתוח תשריט הנחיות סביבתיות : שטח ללא הגבלות סביבתיות + שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר + שטח למניעת זיהום מים	5696	30/7/2007
תמ"א 4134/ב	כפיפות	פגיעות מי תהום גבוהה – א'1	5704	16/8/2007
תמ"א 418	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמ"א 418	5568	23/8/2006
ג/10530	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות ג/10530, מלבד הכנסתה לתוך רדיוסי המגן מתחנת הדלק.	5047	17/1/2002
ג/15566	שינוי	התכנית הזו גוברת רק לגבי המצוין בה. כל שאר ההוראות של ג/15566 ימשיכו להתקיים.	5824	26/6/2008
ג/בת/181	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית ג/בת/181. התכנית כפופה לתכנית זו בנושא השימושים המותרים לתעשייה בתוך ייעוד מסחר ותעשייה.	4279	29/1/1995

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 רשיון	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוף/ חלקת (הכל)
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא	לא	דודי ב. רכב והשקעות בע"מ	51-232-464-1	ת.ד. 13, פוריה 15208.	04-6750751	לא רלבנטי	04-6750751	dudi@dudib.co.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	דודי ב. רכב והשקעות בע"מ	51-232-464-1	ת.ד. 13, פוריה 15208.	04-6750751	לא רלבנטי	04-6750751	dudi@dudib.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	ת"ד 580, נצרת עילית. 17105.	04-6558211	לא רלבנטי	04-6558266	tzafontichnun@mimi.gov.il

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	רודי ברגר	015463839	36069	לא רלבנטי	ת"ד 7963, חיפה. 31700.	04-8362005	050-5688869	04-8383425	rudarch@013net.net
מודד	מודד מוסמך	רוני שניידר	056509581	844	לא רלבנטי	א.ת. תרדיון. ד.ג. משגב, 20179.	04-9991010	052-2665534	04-9990006	ronisn@barak-online.net
יועץ תנועה	מהנדס	רן זילברשטיין, אמי-מתוס מהנדסים	028009207	103099	לא רלבנטי	רח' יבנה 3. ת"ד 4579, חיפה. 31044.	04-8681111	052-8712534	04-8681112	ha-office@amymetom.co.il
יועץ הירידולוגיה	מהנדס	יוסי קליק, חבי יוזמות	31187768	27912	לא רלבנטי	רח' רבינצקי 4 ת"ד 57159, תל אביב. 61571.	077-3508001	050-4826620	077-3508003	office@yozmot-sviva.com
יועצת ניקוז	מהנדסת	עובל אברהם	037679743	118405	לא רלבנטי	מסד, ד"ר גילי תחתון. 14990.	04-6778733	050-7705325	1534-6778733	inbaleng@gmail.com

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.

מונח	הגדרת מונח
תחנת תדלוק מדרגה ג'	על פי שינוי מס' 4 לתמ"א 18.

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**

להוסיף לשימושי תעשייה המאושרים במגרש מס' 16/1 בא.ת. קדמת גליל, שימושי מסחר ולאפשר ההקמה של תחנת תדלוק מדרגה ג' ע"פ שינוי מס' 4 לתמ"א 18.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד קרקע מתעשייה לתעשייה ומסחר ולתחנת תדלוק, משצ"פ לדרך ומשצ"פ עם טיפול במדרונות לשצ"פ עם הנחיות מיוחדות.
קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח.
הוספת 5.25% לשטחי השירות המאושרים (30%), ללא הוספת זכויות לשטחים עיקריים מאושרים (80%).
קביעת זכויות והוראות בנייה נוספים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	20.097 ד'
-------------------------	-----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה	מ"ר	3,246	- 616	2,630	לא רלבנטי	לא רלבנטי
מסחר	מ"ר	0	+486	486	לא רלבנטי	לא רלבנטי

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' 14), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת תאי שטח

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
הנחיות מיוחדות	רדיוס מגן	עצים לשימור	זיקת הנאה למעבר ברכב		
לא רלבנטי	101	לא רלבנטי	101	101	מסחר ותעשייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	102	102	תחנת תדלוק
202	201,202	201	לא רלבנטי	201,202	שצ"פ
לא רלבנטי	301	301	לא רלבנטי	301	דרך מאושרת
לא רלבנטי	351,352	לא רלבנטי	לא רלבנטי	351,352	דרך מוצעת
לא רלבנטי	401,402	לא רלבנטי	לא רלבנטי	401,402	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
16.45	3,307	מסחר ותעשייה	55.47	11,147	תעשייה
3.73	749	שצ"פ	7.51	1,510	שצ"פ
0.02	5	דרך מוצעת	3.31	666	שצ"פ לטיפול במדרונות
9.24	1,857	דרך מאושרת	26.77	5,379	דרך מאושרת
3.74	751	תחנת תדלוק	3.71	746	תחנת כח קטנה
66.82	13,428	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	3.23	649	מרכז להדרכת נהיגה
100.00	20,097	סה"כ	100.00	20,097	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר ותעשייה, תא שטח 101	
4.1.1	שימושים	
א.	תעשייה: כמו בשטח לתעשייה ע"פ תכנית מס' ג/בת/181 התקפה.	
ב.	מסחר: מיקום המסחר יהיה בחלק ממבנה התעשייה בלבד. הייעוד המסחרי יהיה תומך תעשייה: חנויות למכירת תוצרת המפעל, סוכנויות רכב ואולמות תצוגת רכב. כל שימוש אחר השונה מהוראות תכנית זו יהיה סטייה ניכרת.	
ג.	בתחום זיקת ההנאה למעבר ברכב יותר מעבר חפשי של כלי רכב.	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי.	על פי תכנית מס' ג/בת/181 התקפה.
ב.	הוראות פיתוח.	על פי תכנית מס' ג/בת/181 התקפה.
ג.	היתרים יוצאו בכפוף לתנאי סעיף 15.1 שבהוראות תמ"א 18, שינוי 4.	

4.2	שם ייעוד: שצ"פ, תאי שטח 201, 202	
4.2.1	שימושים	
א.	שטח לטיפול נופי הכולל גינון, מדרכות, מעבר מערכות תשתית וכיו"ב. ישמש לנטיעות ולחורש טבעי ויהיה נגיש לכלל הציבור. יותר עבודות עפר ומסלעות למיניהן התומכות את המגרשים הסמוכים. תותר הזרמת מי נגר עילי מכוון המגרשים אל כוון הוואדי המאסף. תיחום גבול השפך הנוצר, מעבודות העפר והמסלעות וכן צורת הגינון והעיבוד הסופי הנראה לעין תתואם ותאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית.	
ב.	בשצ"פ עם הנחיות מיוחדות: על פי ייעוד שטח ציבורי פתוח עם טיפול במדרונות בתכנית מס' ג/15566 התקפה.	
4.2.2	הוראות	
א.	אסורה כל בניה.	

4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת, תא שטח 301	
4.3.1	שימושים	
א.	על פי יעוד דרך בתכנית מס' ג/15566 התקפה.	
4.3.2	הוראות	
א.	אסורה כל בניה.	

4.4	שם ייעוד: דרך מוצעת, תאי שטח 351, 352	
4.4.1	שימושים	
א.	על פי יעוד דרך בתכנית מס' ג/15566 התקפה.	
4.4.2	הוראות	
א.	אסורה כל בניה.	

4.5	שם ייעוד: תחנת תדלוק, תא שטח 102	
4.5.1	שימושים	
א.	תחנת תדלוק מדרגה ג' על פי שינוי מס' 4 לתמ"א 18: - מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד. - מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל. - מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב, ואולם זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ. - ניתן לאשר בשטח תחנת התדלוק אי משאבות, משרד התחנה ושירותים הנדרשים ע"פ כל דין. - השטח הכולל המותר לבניה של כל השימושים לא יעלה על 130 מ"ר. שירותים סניטריים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמורים בסעיף זה. - ניתן להתיר במגרש את כל שרותי הרכב. - תובטח בה אספקת דלק גם בעת הפסקת זרם החשמל. - מעל עמדות התדלוק יוקם גגון. שטח הגגון לעמדות התדלוק לא ייכלל במסגרת 130 מ"ר הנ"ל. - התחנה תיבנה ע"פ ההנחיות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה בעת הוצאת היתר הבנייה. - תנאי לקבלת היתר בניה לתחנת התדלוק הנו אישור המשרד להגנת הסביבה.	
ב.	בתחום זיקת ההנאה למעבר ברכב יותר מעבר חפשי של כלי רכב.	
4.5.2	הוראות	
א.	משטחי תדלוק המכונים: 1. משטחי תדלוק המכונים ומשטחי חניית מכליות דלק בזמן מילוי מכלי התחנה (להלן המשטחים) ייבנו על פי הדרישות שלהלן: - המשטחים לרבות החיבורים בין אבני השפה למשטחי אחסון מכלי הדלק ואיי משאבות הדלק ייבנו מחומר אטום, עמיד בפני פחמימנים או יצופו בחומר כזה. - המשטחים שמתחת לציפוי אבנים משתלבות או ציפוי דקורטיבי אחר יצופו בחומר אטום, עמיד בפני פחמימנים. 2. משטחי התדלוק והפריקה יופרדו משאר המשטחים על ידי תעלות ניקוז המכוסות שבכות לניקוז תשטיפים למפריד דלק. 3. משטחי תדלוק המכונים ומשטחי חניית מכליות דלק בעת פריקתן ייבנו בשיפועים המובילים את התשטיפים למפריד הדלק. 4. שאר משטחי וגגות התחנה ינוקזו בנפרד לתעלות ניקוז מים שאינן מובילות למפריד הדלק. <u>מיכול משני והגנת מי תהום:</u> 1. בעל העסק יתקין את מכלי הדלק של התחנה בתוך מיכל משני עמיד בפני פחמימנים שימנע דליפה של דלק לסביבה. 2. המיכול המשני של מיכל הדלק יהיה עשוי באחת מהשיטות הבאות: - בטון. - ממברנה. 3. הצעה למיכל משני בשיטה אחרת יש להביא לאישור מוקדם של הגורמים המוסמכים. 4. למכלי דלק עיליים יתקין בעל העסק מאצרה אטומה בפני פחמימנים מבטון בנפח של לפחות 110% מנפח מיכל הדלק המיועד להמצא במאצרה. קירות ורצפת המאצרה יצופו מבפנים ע"י חומר עמיד בפני פחמימנים. 5. בעל העסק יתקין נקודות ניטור (פיזומטרים) בכל אחד מתאי המיכול המשני. נקודות הניטור יותקנו בחלק הנמוך ביותר של המיכול המשני. 6. מגופי מיכל הדלק יהיו נתונים בשוחה אטומה מבטון ובעלת ציפוי עמיד בפני פחמימנים בו ייאסף דלק במקרה של גלישה.	

ב.	מערכות הולכה וטיהור.	תשתית טיפול בשפכים : 1. בתחנה יותקן מפריד דלק שיפיק קולחים בריכוז פחמימנים עד 10 חל"מ (חלקים במיליון). 2. גודל מפריד הדלק ייקבע בהתאם לעובי גשם שעתי באזור בהסתברות של 20% (אחת לחמש שנים). 3. סוג המפריד וגודלו יהיו באישור הגורמים המוסמכים. 4. לצורך שימוש/פינוי המים ממפריד הדלק יבנה בעל התחנה תשתית שתאפשר ביצוע אחת או יותר מהאלטרנטיבות הבאות : - פינוי המים למיכל סגור ומצופה בחומר עמיד בפני פחמימנים וחלודה להשקיית גינון בתחנה. - פינוי המים למערכת ביוב ציבורית. - שיטת פיזור/סילוק אחרת שתאושר ע"י הגורמים המוסמכים. 5. לטיפול בשפכים הסניטריים של התחנה יתקין בעל התחנה תשתית על פי אחת מהאפשרויות הבאות : - התחברות למערכת ביוב ציבורית. - שירותים כימיים. - מערכת איסוף ואגירה של שפכים במיכל אטום בפני חלחול לאדמה לצורך פינוי ע"י ביוביט. 6. בעל התחנה יביא לאישור מוקדם את תכניות הטיפול בשפכים לגורמים המוסמכים.
----	----------------------------	--

4.6	שם ייעוד: יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת, תאי שטח 401, 402
4.6.1	שימושים
א.	עפ"י התכנית המאושרת החלה בשטח: גובת/181 או ג/15566 או ג/10530 בהתאמה.
4.6.2	הוראות
א.	עפ"י התכנית המאושרת החלה בשטח: גובת/181 או ג/15566 או ג/10530 בהתאמה.
ב.	היתרים יוצאו בכפוף לתנאי סעיף 15.1 שבהוראות תמ"א 18, שינוי 4.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קווי בניה (מטר)	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) ⁽¹⁾	תכנית (%)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות			
(2)	(2)	(2)	(2)	-	3	16	50	-	-	109.34	3,616 מ"ר	תעשייה: 986 מ"ר	תעשייה: 2,630 מ"ר	מסחר: 304 מ"ר	3,307	101	מסחר ותעשייה
			(2) חניה בקו בניין 3 מ' תחת	-	3	16	25	-	-	23.89	790 מ"ר	מסחר: 304 מ"ר	מסחר: 486 מ"ר	מסחר: 304 מ"ר			
(2)	(2)	(2)	(2)	-	3	16	25	-	-	35.95	270 מ"ר	-	-	-	751	102	תחת תדלוק
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	401	יעד ע"פ תכנית מאושרת אחרת
																402	

- (1) גובה המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
 (2) ע"פ התשריט.
 (3) שטחי תחת התדלוק כוללים חזר מתדלקים, משרד, חנות, מסעדה, מחסן מרחב מוגן.
 (4) עבור גגון מעל לעמוד התדלוק ושירותים.
 (5) ע"פ התכנית המאושרת החלה בשטח: עבר 181 או 15566/ג או 10530/ג בהתאמה.

6. הוראות נוספות**6.1. ביוב**

תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה חיבור המתחם למערכת הביוב הציבורית של האזור עפ"י תכנית מפורטת המאושרת ע"י משרד הבריאות, באישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך.

6.2. ניקוז

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

6.3. אספקת מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. חיבור המתחם למערכת מי השתייה הציבורית יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת), התשנ"ב-1992, באישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.4. תברואה

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.

6.5. הוראות בנושא 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 ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי 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/ מהכבל/ מהמתקן	
-	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
-	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
-	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
-	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
-	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
-	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
-	1 מ'	י. ארון רשת
-	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

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

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ, לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון – יחולו הוראות תכנית המתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6. הוראות בנושא קווי תקשורת

קווי התקשורת והטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

6.7. הוראות חנייה

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 יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.8. היטל השבחה

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

6.9. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.10. חלוקה ורישום

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור חלוקה למגרשים של שטח התכנית, כולה או חלקה, לפי שיקול דעת הועדה המקומית ובכפוף לכל דין.

6.11. פיקוד העורף

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

6.12. שירותי כבאות

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

6.13 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 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 תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.14 הנחיות סביבתיות לאזורי תעשייה

בכפוף לנספח הנחיות סביבתיות לאזור תעשייה בתכנית ג/בת/181 התקפה.

6.15 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.

6.16 סידורים לנכים

תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.17 שמירה על עצים בוגרים

על תאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים כ-"עץ לשימור" יחולו ההוראות הבאות:

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
2. היתר בנייה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
3. יש להתרחק כלפחות 2 מ' מהעץ בזמן עבודות פיתוח ותשתיות.
4. עץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
5. קו בניין מעץ לשימור, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
6. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
7. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.
8. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

6.18. הנחיות סביבתיות להקמת תחנת התדלוק

במסגרת תכנון והקמת תחנת התדלוק במיקום המוצע, יש לעמוד בדרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז-1997, ובהנחיות המשרד להגנת הסביבה להקמת תחנות תדלוק חדשות ("מפרט טכני להקמת תחנת דלק חדשה") המעודכנות לשנת 2006 [5]. במידה ובזמן הגשת בקשה להיתר הדרישות יהיו אחרות/מחמירות, הבקשה תתואם לדרישות שיהיו.

ריכוז הנחיות עיקריות לתשתיות בתחנה (מתוך הנחיות המשרד להגנת הסביבה):

1. משטח ניטור תת קרקעי: התחנה תיבנה מעל משטח ניטור תת קרקעי המנוקז בשיפוע של לפחות 1% לשוחה תת קרקעית. המשטח יהווה איטום שלישוני סגור מכל עבריו, המכיל קידוח ניטור ושאיבת נוזלים.
2. מכלי דלק: מכלי דלק תת קרקעיים יהיו בעלי דופן כפולה ויעמדו בדרישות ת"י 4571 והמכלים אמצעים מכאניים מאושרים למניעת מילוי יתר ומערכת הגנה קטודית. נוסף על כך, מכלי הדלק יונחו בתוך עמדות מבוטנות ואטומות לחלחול פחמימנים, לצורך מניעה מוחלטת של זיהום מהם. המכלים התת קרקעיים יכללו שעון לחץ, אמצעים מאושרים לניטור דליפות, ומערכת מישוב אדים. פתחי ההזנה יותקנו על משטח בטון אטום מתוחם ומשופע לתעלת ניקוז התשטיפים ולמפריד הדלק. עודפי דלק מפתחי ההזנה ינוקזו אל תוך המכלים.
3. משאבות, שוחות, דיספנסרים, צנרת ואקדחי תדלוק: בעמדות התדלוק יותקנו אמצעים ליניקת אדי דלק הנפלטים בזמן התדלוק. כל שוחות הנפקת הדלקים יהיו אטומות, ויותקנו כל האמצעים למניעת דליפות מן הצנרת והמכלים.
4. משטחי התדלוק ואזור מילוי המכלים: כל משטחי התדלוק ואזור מילוי המכלים יהיו אטומים לחלחול דלקים, שמנים ומים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. משטחי התפעול והתדלוק של התחנה יהיו מקורים.
5. תעלות הניקוז: כל משטחי התפעול והתדלוק של התחנה ינוקזו לתעלות ניקוז תשטיפים. תעלות ניקוז התשטיפים יהיו משופעות למתקן שיקוע מוצקים ולאחריו למתקן מפריד דלקים הכולל שוחת ביקורת (או מערכת משולבת של מפריד דלקים + שיקוע מוצקים) והמאפשר על ידי המשרד להגנת הסביבה. המפריד יחובר במוצאו למערכת הביוב המרכזית.
6. מכלים עיליים: במידה ויותקנו (כגון מכל סולר לגנרטור חירום), מכלים אלו יהיו נתונים בתוך מאצרה מקורה מוגנת מפני גשם ובנפח 110% מנפח המכל המאוחסן בה, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למאצרות. ברז ניקוז המאצרה יהיה נעול, וינוקז במקרה הצורך אל מפריד הדלקים בלבד ובאישור ובפיקוח מנהל התחנה.
7. שילוט: כל עמדות אחסון הדלקים בתחנה יהיו משולטים בשילוט תקני לחומרים מסוכנים מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ומתאים לחומר המאוחסן.
8. תברואה: בתחנה יותקנו לפחות מתקן אשפה אחד לכל שורת משאבות, ומכל אצירה אחד מרכזי לתחנה. עמדת הפסולת המרכזית תתוכנן במבנה מקורה ומוגן מפני גשם, וסגור משלושה צדדים לפחות. העמדה תכלול סבכת ניקוז לתשטיפים למערכת הביוב וברז עם צינור לשטיפת העמדה.
9. מפריד שומן: במידה ותופעל בתחנה מסעדה הכוללת בישולים יש לחבר את אזור המטבח שלה למפריד שומן בנפח מתאים והמחובר במוצאו למערכת הביוב המרכזית.
10. עשן בישולים: במידה ותוקם בתחנה מסעדה הכוללת בישולים, יש להתקין יניקת עשן ואדים מן המטבח, כולל מערכת סינון מסודרת אשר תעבור ניקוי אחת לתקופה בהתאם להוראות היצרן. יש לפנות את העשן הנוצר בעת הבישולים באמצעות ארובה בגובה של 2 מ' מעל גובה המבנים הסמוכים.

6.19. הוראות לתכנון מפורט לביצוע של תחנת תדלוק**הוראות איכות הסביבה**

1. השימושים המותרים בתחנת תדלוק יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים לרבות הוראות תמ"א 18 (שינוי מס' 4) ותקנות המים (מניעת זיהום מים) תחנות דלי- התשנ"ז 1997.
2. ידרשו פתרונות ברמת אמינות גבוהה להתקנת האמצעים הטובים ביותר, שיבטיחו הפעלה וניטור למניעת דליפות של מזהמים לקרקע ולמערכת המים ולמניעת פליטות לאוויר של גזים וריחות דלקים.
3. שירותים נלווים, לרבות שירותים סניטאריים, יחויבו בפתרונות לטיפול בכיוב ובפסולת, הכול תוך שמירה על איכות הסביבה וברמה נאותה על גימור וחזות נאה.

מים ושפכים

- מניעת זיהום מי שתייה- בראש מערכת המים של תחנת התדלוק יותקן אביזר למניעת זרימת מים חוזרת, בעל אזור לחץ מופחת.
- מסעדה / מזנון / בית קפה יחויבו למפריד שומן טרם התחברות למערכת הביוב האזורית
- מתקן שטיפת המכוניות יחובר למערכת מיחזור מים ושיקוע חול. מתקנים הכוללים רחיצה, כולל רחיצה ידנית, ינוקזו למתקן המיחזור.
- תיערך הפרדה מוחלטת של מתקן המיחזור ממפרידי הדלק של משטחי התדלוק.
- מפרט טכני ותכנית סניטרית יוגשו לבדיקה ואישורי הרשות והאחראי לאיכות הסביבה.
- איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת האזורית תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- קדם טיפול לניקוז מאזור משטחי התדלוק ייעשה במפריד דלק טרם החיבור למערכת האזורית.
- מערכת השפכים תחובר למערכת הביוב האזורית ותפונה לאתר טיפול בשפכים כל מערכת השפכים תתוכנן ותבוצע כך שתימנע חדירה של מוצקים, נוזלים וכד' לקרקע, למערכת הניקוז, או למי התהום.

זיהום אוויר

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, לרבות אמצעים למישוב אדים בעת מילוי המיכליות (STAGE I) ולמישוב אדים על אקדחי התדלוק (STAGE2), ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

פסולת

בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים, תישלח למפעל מיחזור או תפונה לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה. הרשות רשאית לדרוש הצבת מתקנים ייעודיים לחומרים ברי מיחזור בכפוף לכמויות הפסולת הצפויה וסוגיה. מיקום ערימות עפר בהקמת התחנה ייקבע בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית והאחראי לאיכות הסביבה. מיקום לפסולת בניין ייקבע בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ואחראי איכות הסביבה.

6.20. רישוי עסקים

בתי אוכל (קיוסק, מזנון וכו') שיוקמו במתחם יעמדו בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל), התשמ"ג-1983.

6.21. תנאים למתן היתר בנייה

- א. היתר לתחנת תדלוק יותנה בהמצאת חוות דעת חתומה על ידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, המאשרת כי הבקשה להיתר מקיימת אחר התנאים שנקבעו בהתאם לסעיף 12.6 בהוראות תמ"א 18 שינוי 4, דהיינו מילוי דרישות נציבות המים, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, כפי ניסוחם במועד מתן ההיתר ובכל הוראות הדין בנוגע למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים ותברואתיים כאמור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה לתחנת התדלוק יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה.
- ג. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה חיבור המתחם למערכת הביוב הציבורית של האזור עפ"י תכנית מפורטת, המאושרת ע"י משרד הבריאות.
- ד. חיבור המתחם למערכת מי השתייה הציבורית יהיה כפוף לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) התשנ"ב – 1992.
- ה. בתי אוכל (קיוסק, מזנון וכו') שיוקמו במתחם יעמדו בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל), התשמ"ג – 1983.

6.22. התאמת התכנית לתמ"א/38

1. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 9.4.14	חתימה: דודי ב. רכב והשקעות בע"מ 51-232-464-1	שם: מגיש התוכנית	
מספר תאגיד: 51-232-464-1	תאגיד/שם רשות מקומית: דודי ב. רכב והשקעות בע"מ		
תאריך: 3/4/14	חתימה: דודי סרגר אדריכלים ורכב ערים	שם: רודי ברגר	עורך התוכנית
מספר תאגיד: לא רלבנטי	תאגיד: לא רלבנטי		
תאריך: 9.4.14	חתימה: דודי ב. רכב והשקעות בע"מ 51-232-464-1	שם: לא רלבנטי	יזם בפועל
מספר תאגיד: 51-232-464-1	תאגיד: דודי ב. רכב והשקעות בע"מ		
תאריך: אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החתימה הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו חסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו מאושרת או מאומרת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, ללא כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מועבר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידי חסכם הודאה בקיום חסכם הכלול בתכנית או בחתימתנו על התכנית הכרח או הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח חסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק כמקדמי תכנון.	חתימה: ניקול מלנא (ס/ראש תחום בכיר ל מרחב עיסקי צפון רשות מקרקעי ישראל)	שם: לא רלבנטי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: לא רלבנטי	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/20706 שם התוכנית: א.ת. קדמת גליל - שינוי יעוד קרקע לתעשיה, מסחר ותחנת תדלוק.

עורך התוכנית: רודי ברגר תאריך: 3/4/14 חתימה: רודי ברגר
 1. יש לסמן ✓ במקום המתאים. אדריכלים/יזמים
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	V	
		אם כן, פרט: נספח תנועה וחנייה, נספח הידרולוגי-סביבתי ונספח ניקוז.		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	V	
	1.1	שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	V	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	V	
		• שמירת מקומות קדושים	V	
		• בתי קברות	V	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	V	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	V	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	V	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?	V	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/מינהל התכנון?	V	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	V	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	V	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	V	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	V	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחית מוסד התכנון.

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לעשא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מניעה התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

	V	בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	V	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רודי ברגר (שם), מספר זהות 015463839,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20706 ששמה א.ת. קדמת גליל - שינוי יעוד קרקע לתעשיה, מסחר ותחנת תדלוק (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36069.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. רן זילברשטיין הנדסה נספח תנועה וחנייה

ב. יוסי קליק הנדסה נספח הידרולוגי-סביבתי

ג. ענבל אברהם הנדסה נספח ניקוז

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.

רודי ברגר
אדריכלים ייחסי עוים
חתימת המצהיר

3/4/14
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה רון זילברשטיין (שם), מספר זהות 028009207,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20706 ששמה א.ת. קדמת גליל - שינוי יעוד קרקע לתעשייה, מסחר ותחנות תדלוק (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה ויש בידי תעודה מטעם משרד התמ"ת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 103099 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תנועה וחנייה 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.

אמי - מתוס מהנדסים ויועצים בע"מ

חתימת המצהיר

3/4/14
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה יוסי קליק (שם), מספר זהות 31187768,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20706 ששמה א.ת. קדמת גליל - שינוי יעוד קרקע לתעשייה, מסחר ותחנות תדלוק (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה ויש בידי תעודה מטעם משרד התמ"ת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 27912 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח הידרולוגי-סביבתי 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.

יוזמות
למען חסידיה והקהילה בע"מ
מ.ח. 6-280688-51

3/4/14
תאריך

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ענבל אברהם (שם), מספר זהות 037679743,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20706 ששמה א.ת. קדמת גליל - שינוי יעוד קרקע לתעשיה, מסחר ותחנת תדלוק (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה ויש בידי תעודה מטעם משרד התמ"ת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 118405 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח ניקוז 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.

ענבל אברהם - מהנדסת
GIS, הנדסת מים, כיוב וניקוז
ייעוץ ותכנון

חתימת המצהיר

3/4/14
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/20706

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- ☒ מדידה גרפית.
☐ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 30/5/2013 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

רוני שניידר-תכנון כניסים ומדידות
 מתגיש אישור מ.ר. 73480
 מודד מטעם מ.ר. 844
 א.ח. פורדיון רב משרד סגל ונוגזז 04

3/4/14
תאריך

חתימה

844
מספר רשיון

רוני שניידר
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 6/3/2014 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

רוני שניידר-תכנון כניסים ומדידות
 מתגיש אישור מ.ר. 73480
 מודד מטעם מ.ר. 844
 א.ח. פורדיון רב משרד סגל ונוגזז 04

3/4/14
תאריך

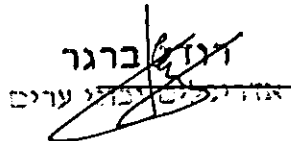
חתימה

844
מספר רשיון

רוני שניידר
שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/20706 שם התוכנית: א.ת. קדמת גליל - שינוי יעוד קרקע לתעשייה, מסחר ותחנת תדלוק

עורך התוכנית: רודי ברגר תאריך: 3/4/14 חתימה: 

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
9/181/מק/גת	מופקדת	5771	29/1/2008

שימו לב! : 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 אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

6.2.1 תנאים למתן היתר בנייה

א. היתר לתחנת תדלוק יותנה בהמצאת חוות דעת חתומה על ידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, המאשרת כי הבקשה להיתר מקיימת אחר התנאים שנקבעו בהתאם לסעיף 12.6 בהוראות תמ"א 18 שינוי 4, דהיינו מילוי דרישות נציבות המים, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, כפי ניסוחם במועד מתן ההיתר ובכל הוראות הדין בנוגע למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים ותברואתיים כאמור.

ב. תנאי למתן היתר בניה לתחנת התדלוק יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה.

ג. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה חיבור המתחם למערכת הביוב הציבורית של האזור עפ"י תכנית מפורטת, המאושרת ע"י משרד הבריאות.

ד. חיבור המתחם למערכת מי השתייה הציבורית יהיה כפוף לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת), התשנ"ב – 1992.

ה. בתי אוכל (קיוסק, מזנון וכו') שיוקמו במתחם יעמדו בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל), התשמ"ג – 1983.

6.2.2 התאמת התכנית לתמ"א/38

1. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.