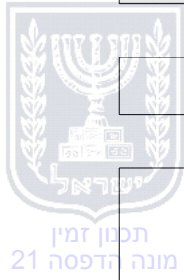


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0342055

תכנית מס' ג/ 22290 - תחנת דלק פז, כפר תבור



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תחנת הדלק הוקמה מכח היתר בניה משנת 1963. תוכנית ג/312 שאושרה בשנת 1983 קבעה את יעוד הקרקע כיעוד מסחרי מבלי להתייחס לקיומה של תחנת הדלק ומבלי לקבוע שימוש לתחנת דלק. מטרתה של תוכנית זו הינה לקבוע בתוכנית את יעוד הקרקע לתחנת דלק ולהסדיר את השימושים המותרים על פי תמ"א 18. לאור העובדה שלא נשמרים המרחקים הנדרשים, על פי סעיף 15.1 לתמ"א 18/4, משימושי קרקע רגישים מוגשת התוכנית על פי סעיף 7.3 לתמ"א 18/4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תכנית מס' ג/ 22290 - תחנת דלק פז, כפר תבור

מספר התכנית 251-0342055

1.2 שטח התכנית 3.743 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

239650 קואורדינאטה X

753350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום תחנת תדלוק פז בכפר תבור בכביש 65

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר תבור - חלק מתחום הרשות: כפר תבור

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17037	מוסדר	חלק		122, 126, 189, 485, 617, 619

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו בתחום שטח יישוב כפרי, ללא הגבלות סביבתיות.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
03/02/1983	943	2889	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 312 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 312
22/11/1990	574	3817	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4748 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4748
30/11/2006	757	5601	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13277 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13277
20/06/2013	5420	6611	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19936 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19936
05/05/1994	3234	4212	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 7510. הוראות תכנית ג/ 7510 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 7510
07/12/2009	888	6030	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ מק/ 364 / 4748. הוראות תכנית גמ/ מק/ 364 / 4748 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גמ/ מק/ 364 / 4748



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
דו"ח סביבה	מנחה		23	15/10/2017	ערן בידר	18/10/2017	מסמך הידרולוגי סביבתי	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	27/09/2017	ערן מבל	04/10/2017	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250		23/03/2015	יוסי שטרק	18/10/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/04/2017	ערן מבל	03/04/2017		לא

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			פז חברת נפט בע"מ	יקום	(1)		09-8631161	09-8631132	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יורופארק בניין הולנד 4.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פז חברת נפט בע"מ	יקום	(1)		09-8631161	09-8631132	

(1) כתובת: יורופארק בניין הולנד 4.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	כרמל (1)		04-6558211	04-6558266	
בבעלות רשות מקומית			כפר תבור	כפר תבור	(2)		04-6769991	04-6766732	
חוכר			פז חברת נפט בע"מ	יקום	(3)		09-8631161	09-8631132	

(1) כתובת: מלון פלאזה

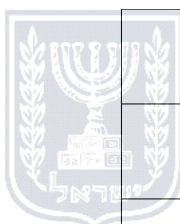
ת.ד 580.

(2) כתובת: מועצה מקומית

ת.ד 319.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

(1) כתובת : מלון פלאזה

ת.ד. 580.

(3) כתובת : יורופארק בניין הולנד 4.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		eran@mebelarch.co.il
מהנדס	יועץ סביבתי	ערן בידר		אל. די. די. טכנולוגיות מתקדמות בע"מ	פתח תקוה	בלטימור	4	03-9265979	03-9265984	office@ldtech.com
	מודד	אריה פישמן	368	מדבא	תל אביב-יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@medva.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יוסי שטרק	23855		חיפה	יפה הלל	145	04-8553654	04-8553654	yossis@levyshotark.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שדרוג תחנת דלק קיימת בכפר תבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שידרוג תחנת תדלוק קיימת על פי סעיף 7.3 לתמ"א 18 שינוי 4, תוך הריסת הבינוי הקיים והרחקת חלק ממתקני הדרך מהשטחים המאושרים בייעודי מגורים ומבני ציבור.
2. שינוי ייעוד ממסחר לתחנת תדלוק.
3. שינוי ייעוד מדרך משולבת לתחנת תדלוק.
4. שינוי ייעוד ממסחר, תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור לתחנת תדלוק.
5. שינוי ייעוד ממסחר לשצ"פ
6. קביעת זכויות בניה.
7. קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

3.743

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	40
דרך מוצעת	50
שביל	20
שטח ציבורי פתוח	30
תחנת תדלוק	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	תחנת תדלוק	10
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	20
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	30
בלוק עץ/עצים לשימור	תחנת תדלוק	10
להריסה	תחנת תדלוק	10
תחום השפעה	דרך מאושרת	40
תחום השפעה	דרך מוצעת	50
תחום השפעה	שביל	20
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	30
תחום השפעה	תחנת תדלוק	10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	342	9.13
דרך משולבת לפי ג/13277	88	2.35
דרך קיימת	1,897	50.65
מגרש מסחרי	1,311	35.01
מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	107	2.86
סה"כ	3,745	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,896.55	50.66
דרך מוצעת	76.39	2.04
שביל	157.89	4.22

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.53	169.73	שטח ציבורי פתוח
38.54	1,442.76	תחנת תדלוק
<b>100</b>	<b>3,743.32</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> נוי, גינון, מתקני משחק, שולחנות ומתקני שתיה, מעבר תשתיות תת קרקעיות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון וחניה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון וחניה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b> שביל להולכי רגל.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>תחנת תדלוק</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b> תחנת דלק מדרגה ב' הכוללת חנות, מסעדה/בית קפה/קיוסק. פיתוח, גינון, דרכי גישה וחנייות, קירות וגדרות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>איכות הסביבה</b> תכנית בינוי תתואם לחלוטין להנחיות תמ"א 18, כל שימוש וכלפעילות יחויבו לעמוד בתנאים המפורטים בפרק 6.
ב	<b>הוראות בינוי</b> לא תותר בניה מעבר להיקף בינוי המבנה הקיים בפועל, גם במקרה ומבנה התחנה ייהרס וייבנה מחדש. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתוכנית.
ג	<b>עיצוב אדריכלי</b> עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא תוך הקפדה על איכות עיצוב ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות. חזיתות: חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו בחיפוי קשיח כגון: אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניאום או אלוקובונד או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה ואדריכלל נוף. לא יורשה שימוש בפח גלי דק, אסבסט וכו' בקירות ובכרכובים. בחזיתות יבנו פירים למעבר צינרת. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי
5				31.1	31.1	466.6				(1) 380	86.6	1442.76	10	תחנת תדלוק

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית ששטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 30 מ"ר שטח שירות + 350 מ"ר שטח לגג תחנת תדלוק. לא ניתן להעביר זכויות בניה משטח הגגון לבינוי כלשהו בתחום התחנה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b> החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
<b>6.2</b>	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>תכנית הבינוי תותאם להנחיות תמ"א 18, כל שימוש וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:</p> <p>א. ניקוז ותיעול: השתלבות המערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עליים ותחתיים.</p> <p>ב. פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p> <p>המתקנים לעצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך מוסדר ובהתאם לכל דין. פסולת רעילה תסולק על ידי בעל המקום ועל חשבונו לאתר לפסולת רעילה ברמת חובב.</p> <p>ג. מניעת זיהום הסביבה בדלק ושמונים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>היתר בניה ינתן בתנאי אישור הממונה על מניעת זיהום ממקורות מים ע"י דלקים בנציבות המים. האישור יתייחס למכלול התחנה (מיכלים, משטחים וכיו"ב).</li> <li>בינוי התחנה כך שיבטיח אפשרות קיום תקנות רשויעסקים (אחסנת נפט) תשל"ו 1976 בהתאם.</li> <li>בתחנה ימצא מתקן לקליטת אדים למניעת נידוף דלק לאויר בזמן מילוי המיכלים.</li> <li>יותקנו כל האמצעים הנדרשים לאיסוף שמונים.</li> <li>חומרים רעילים ומסוכנים: האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.</li> <li>רעש: יותקנו כל האמצעים למניעת רעש כך שלא יעלה על המותר על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.</li> <li>איכות אויר: תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא.</li> <li>בעת שידרוג תחנת הדלק יש לפעול לפי הנחיות מקצועיות של המשרד להגנת הסביבה לחפירה, דיגום ערימות קרקע מזוהמת או החשודה בזיהום ודיגום מוודא (5/3/2015).</li> <li>במידה ותתגלה קרקע מזוהמת בשטח התחנה יש לפעול לפי "הנחיות מקצועיות לחפירה, דיגום ערימות קרקע מזוהמת או החשודה בזיהום ודיגום מוודא" (5.3.2015), דגשים:             <ol style="list-style-type: none"> <li>טרם תחילת עבודות החפירה יש להעביר לרכזת הקרקעות במחוז צפון מידע כמפורט בסעיף 3.1 במסמך הידרולוגי.</li> <li>טרם תחילת העבודות יש לקבל אישור מנהל במשרד להגנת הסביבה לפינוי הקרקע המזוהמת.</li> <li>יש לפנות את הקרקע המזוהמת מיד עם תום עבודות החפירה.</li> <li>לאחר החפירה והוצאת הקרקע המזוהמת יש לבצע דיגום מוודא בדפנות הבור בהתאם להנחיות בסעיף 5 במסמך הידרולוגי.</li> <li>יש להמשיך את ביצוע החפירה עד להגעה לקרקע נקיה.</li> <li>לאחר תום העבודות באתר יש להגיש לרכזת קרקעות במחוז צפון דו"ח ליווי סביבתי (60 יום לאחר תום עבודות החפירה באתר)</li> <li>יש לייצע את רכזת קרקעות במחוז צפון 7 ימי עבודה לפני תחילת העבודות באתר.</li> <li>מי הנגר העילי מתחום תחנת הדלק יועברו למערכת הניקוז המקומית.</li> <li>החלפת תשתיות התדלוק תתבצע בליווי המשרד להגנת הסביבה תוך התייחסות לממצאי קידוח הנסיון שנדרש ע"י רשות המים.</li> </ol> </li> </ol>



<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>ז. בתי אוכל (מסעדה, קיוסק, מזנון וכו') שיוקמו במתחם יעמדו בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל) התשמ"ג -1983.</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>א. חלוקה - תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו הסדרת נושא האיחוד והחלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה. ב. רישום - בהתאם לסעיף 125 לחוק.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחכרו בכפוף לכל דין.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

<p><b>6.5</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/עצים לשימור", או "עץ/עצים לעקירה"</p> <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>
<p>א. תנאי להיתר בניה: הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
<p>תובטח תכסית פנויה של 10% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	



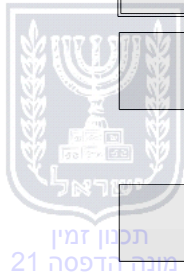
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>שוכנעה ועדת התכנון כי אין הצדקה עיניינית לקבוע שטחים חדירי מים בתחום התכנית, תקבע התכנית הוראות להפניית מי הנגר העילי למקום החדרה חלופי סמוך או לניצול מיטבי של מי הנגר העילי למטרות אחרות. בהעדר אפשרויות כאמור, יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית. תנאי למתן היתר בניה: אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. ביוב: תנאי למתן היתרי בניה - חיבור למערכת הביוב האזורית באישור מהנדס הוועדה ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד בריאות והגורמים המוסמכים לכך. בקשה להיתר בניה, שתוגש למשרד הבריאות, תכלול בין השאר נספח סניטרי עם סימון לקווי אספקת מי השתייה וקווי הביוב המחברים את התחנה (לרבות מבני מסחר) למערכת הביוב של כפר תבור.</p> <p>ב. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. ניקוז שטח התחנה יהיה אל מפריד דלקים, כמפורט במסמך ההידרולוגי - סביבתי.</p> <p>ג. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה. חיבור המתחם למערכת מי השתייה הציבורית יהיה בכפוף לתקנון בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת), התשנ"ב 1992.</p> <p>ד. סילוק אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצע היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת</p>	

<b>6.13</b>	<b>עתיקות</b>
	במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנת זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.



<b>6.14</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. הבטחת מילוי הוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק תמ"א 18 וכן ההנחיות המתאימות של המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.</p> <p>ב. אישור תכנית הבינוי לביצוע אשר תכלול כל שטח התכנית ותציג את פרטי פיתוח השטח מתוך שיקולים סביבתיים.</p> <p>תוכנית הבינוי תכלול העמדת בנינים קיימים ומוצעים, מידותיהם ושימושם, גישות אל המבנים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באזורים וביניהם, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ושטחים המיועדים להשאר כטבעם, מתקנים הנדסיים, מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוח כל אזור על רקע מפה מצבית, שתעשה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>ג. התנאים למניעת מפגעים סביבתיים ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם יחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p>

## 7. ביצוע התכנית



### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.

