

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0605881

שינוי בהוראות וזכויות בניה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
מבוא העמקים  
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

תכנית זו הוגשה לצורך תוספת אחוזי בניה תת קרקעיים, שינוי קווי בניין, גובה מבנה, הוספת קומות, ולאפשר בניה בתא שטח המגרש המיועד למסחר ומשרדים בתיאום מקדמי עם משרד הבריאות, כך שהחלק היבש מהמבנה יהיה בתוך רדיוס מגן ג' ואילו החלקים הרטובים ממנו יהיו מחוץ לרדיוס מגן ג'. שינוי הבינוי המאושר בתכנית 9/מע/מק/41/8601 ואשור משרד התחבורה לכניסה למתחם מסחר ומשרדים במקביל לכניסה לתחנת התידלוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית שינוי בהוראות וזכויות בניה

**מספר התכנית** 257-0605881

**1.2 שטח התכנית** 7.317 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית



**לפי סעיף בחוק** 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

**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 מבוא העמקים

קואורדינאטה X 229400

קואורדינאטה Y 741500

**1.5.2 תיאור מקום**

בכניסה לרומת הלב, מזרחית לתחנת הדלק הקיימת.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

משהד - חלק מתחום הרשות : משהד

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
משהד			

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17463	מוסדר	חלק		2, 13, 20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/11/2006	579	5597	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8601 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 8601
09/02/2011	2368	6197	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9/מע/מק/ 41/8601 ממשיכות לחול.	שינוי	9/ מע/ מק/ 8601 / 41



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גסאן עבוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גסאן עבוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	כל שינוי בנספח הבינוי מחייב אישור של משרד הבריאות. נספח הבינוי הוא נספח מנחה בלבד, שטחי בניה יהיו כפופים לזכויות והוראות הבניה שבתכנית.	04/12/2018	גסאן עבוי	05/03/2018	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	הנספח מתייחס לשלב הזמני, התכנית כפופה בשלב הסופי לנספח התחבורה / הסדר תנועה של תכנית ג/8601 מבחינת הנגישות הכניסות והיציאות מהמגרשים, למעט השינויים הפנימיים שבוצעו בתחום המגרש.	03/01/2018	גסאן מזאווי	03/01/2018	1	1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא	מצב מאושר	03/01/2018	גסאן עבוי	03/01/2018	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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

**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
ל.ר.	פרטי	מאגיד פלאח			רומת הייב	(1)		04-6517429	04-6517429	
ל.ר.	פרטי	עדואן פלאח			רומת הייב	(2)		04-6517429	04-6517429	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 51.

(2) כתובת: ת.ד. 51.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאגיד פלאח			רומת הייב	(1)		04-6517429	04-6517429	
פרטי	עדואן פלאח			רומת הייב	(2)		04-6517429	04-6517429	

(1) כתובת: ת"ד 51.

(2) כתובת: ת.ד. 51.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מאגיד פלאח			רומת הייב	(1)		04-6517429	04-6517429	
בעלים		עדואן פלאח			רומת הייב	(1)		04-6517429	04-6517429	

(1) כתובת: ת.ד. 51.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גסאן עבוי		משרד להנדסה אזרחית וקונסטרוקציה	נצרת	הגליל	1	04-6575807		gaabwi@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	אוסאמה אליאס	691	ל.ר	נצרת	(1)		04-6452501	04-6452501	u0504650282@gmail.com
מהנדס אזרחי ויועץ תחבורה	יועץ תחבורה	גסאן מזאווי	79631	ל.ר	נצרת	(2)		04-6566475	04-6566475	mgassan@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2201.

(2) כתובת: ת.ד. 8064.



משרד  
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



משרד  
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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**

ניצול מירבי לשטח המגרש המיועד למסחר ומשרדים ע"י שינוי קווי בניין והוספת שטחי שירות ושטחים עיקריים ומספר קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדלת שטחי שירות לחניון רכב בקומות המרתף.
- הגדלת שטחים עיקריים.
- שינוי קווי בניין.
- הגדלת גובה מותר לבניין.
- הוספת קומה נוספת מתחת למפלס הכניסה וקומה מעל מפלס הכניסה.
- הגדלת תכסית.
- שינוי בניוי והסדרי תנועה המאושרים בתכנית 9/מע/מק/41/8601.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	101
מסחר ומשרדים	200
שטח פרטי פתוח	400
תחנת תדלוק	300

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	100
גבול מגבלות בניה	מסחר ומשרדים	200
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	101
קו בנין עילי	מסחר ומשרדים	200
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ומשרדים	200

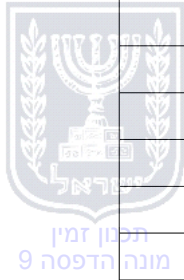
## 3.2 טבלת שטחים

## מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
13	951.5	דרך מאושרת
32.77	2,398	מסחר ומשרדים
9.79	716.5	שטח פרטי פתוח
44.43	3,251	תחנת תדלוק
<b>100</b>	<b>7,317</b>	<b>סה"כ</b>

## מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13	951.49	דרך מאושרת
1.64	120	דרך מוצעת
32.77	2,398.01	מסחר ומשרדים
8.15	596.52	שטח פרטי פתוח
44.43	3,250.99	תחנת תדלוק
<b>100</b>	<b>7,317.01</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח פרטי פתוח המהווה כמעטפת עצובית לא תותר בניה למעט דרך גישה, מדרכות, ריצוף, גינון, תאורה ומתקני גן פרטיים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר כלי רכב הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים וחניות</b>
	אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר כלי רכב הולכי רגל, תשתיות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים וחניות</b>
	אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.
<b>ב</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	הדרך המוצעת הינה דרך זמנית המהווה גישה בשלב ראשון בלבד, אשר תבוטל עם סלילת דרך מס' 48 ודרך מס' 785 בהתאם לתכנית ג/ 8601.
<b>4.4</b>	<b>תחנת תדלוק</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	תחנת תדלוק דרגה ב' מכוח הוראות תמ"א 18 שינוי מס' 4.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>מסחר ומשרדים</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	אזור למסחר ישמש כמרכז מסחרי להלן השימושים: חנויות קמעונאיות בקומת קרקע של חלקי המבנה הפונה לדרך, מרכולים, בנקים, אולמי שמחות, מועדונים פרטיים, תחנות מידע, משרדים, בתי אוכל/ מסעדות, בתי קירור וכל מסחר אחר יאושר ע"י הועדה המקומית ולא נזכר לעיל. למעט מסחר בחומרים מסוכנים/או חומרי הדברה/או חומרים מזהמים/או מרעשים. המבנים באזור זה יתוכננו עם חזות מסחרית ייצוגית לרבות בכיוון הדרכים הראשיות. בסמכות הועדה המקומית להתיר מסחר שלא נזכר לעיל. יש לקבל אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לכל סוגי מסחר הנ"ל. כולל כל חומר אחר אשר יונח בחצרות/ משטחים מחוץ למבנים.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>

מסחר ומשרדים	4.5
<p>תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני גג להפוך למפגע חזותי.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		שרות						
(4)	3	(4)	2	3	(3) 13	55	4600	(2) 2600	280	(1) 1720	2000	200	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
(7) 5	5	5		1	(6) 5	19	630		(5) 520	110	3000	300	תחנת תדלוק	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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

בסמכות הועדה המקומית הקמת אלמנט עיצובי אנכי בודד (ארובה/שילוט/תאורה/פרסומת וכדו' שלא יגובה מ' - 20.0 מ' הגובה יימדד ממפלס הכניסה 0.00.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 1240 מ"ר מאושרים + 20%.

(2) 750 מ"ר מאושרים + 77% לקומה תת קרקעית.

(3) גובה הבנייה יימדד ממפלס הכניסה 0.00, גובה מבנה יהיה 13 מ' + 3 מ' עלייה לגג ומעלית.

(4) לפי תשריט.

(5) כולל גגון מעל המשאבות.

(6) 5 מ' למבנה התחנה ו 7 מ' לגגון.

(7) או לפי תשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

הנחיות סביבתיות : תכנית בקשה להיתר בניה תותאם לחלוטין להנחיות תמ"א 18 תיקון 2, והנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

**6.2****עיצוב אדריכלי**

1. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.
2. אחסנת חוץ וחצרות יוסתרו ע"י גדרות וצמחיה או קירות אטומים כך שלא ייראו לעין אדם. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו אבן מסותתת, אבן נסורה, קרמיקה גרנוליט, שיש או חומר איכותי אחר, באישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יורשה שימוש מפח, בד ו/או אסבסט וכו' בקירות המבנים.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני גג להפוך למפגע חזותי.

**6.3****חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983). או לתקנות התקופות במועד הוצאות ההיתר.

**6.4****איכות הסביבה**

- איכות האוויר : יתקין בעל העסק מערכת להשבת אדי דלק מפתחי מילוי מכלי הדלק התת-קרקעיים למכלית התדלוק.
  - יתקין בעל העסק תשתית למניעת פליטת אדי דלק בהתאם לתוצאות סקר פליטות שיבוצע בעסק.
  - לטיפול בשפכים הסניטריים בתחום התכנית, בעל התכנית יתקין תשתיות עפ"י אחת מהאפשרויות הבאות :
    - 1- התחברות למערכת ביוב ציבורית
    - 2- שירותים כימיים
    - 3- מערכת איסוף ואגרה של שפכים במיכל אטום בפני חלחול לשכבות הקרקע לצורך פינוי ע"י ביובית והעברתם למקום מאושר.
- בעל התכנית יתקין תשתיות בתאום עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

**6.5****הפקעות ו/או רישום**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי הציבור יופקעו על פי סעיפים 190,189,188 בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.

**6.6****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- א- לא ימצאו שירותים ו/ או מקורות אחרים להיווצרות שפכים בתחום רדיוס מגן ב' של קידוח מי שתייה "כנא 1".
  - ב- כל השפכים, כולל תשטיפים ומי ניקוז מזוהמים, יחוברו למערכת ביוב פעילה ברומת אל\_הייב.
  - ג- קווי ביוב בתחום רדיוס מגן ג' של הקידוח יהיו ממוגנים בהתאם לתכנית שתאושר ע"י משרד הבריאות.
1. ביוב :

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>תנאי למתן היתר בניה, התחברות למערכת הביוב הציבורית עפ"י נספח ביוב מפורט באישור משרד הבריאות.</p> <p>איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכים וברמה שלא תפגע בקדושים ובאקוופיר. מבנים ששפכים מביאים חומרים שאינם מתאימים לתקן, ימלאו אחרי דרישות מהנדס הועדה ומנהל מכון טיהור לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרי מזיקים למאסף ביוב זה/ חובה להתקנת שוחות להפרדת שומנים).</p> <p>מתקני קדם הטיפול יעשו בטרם החיבור למערכת הביוב המרכזית וכאמור לעיל על חשבון בעלנייה.</p> <p>הקרקע, יש להקפיד על מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל שכבות הקרקע העמוקות ואל מערכת הניקוז ו/או מי תהום. מערכות הביוב יהיו מכוסות ונפרדות באופן מוחלט ממערכות ניקוז מי גשמים.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. תברואה:</p> <p>פסולת מוצקת: בעל העסק יתקין סוגי מתקנים לאצירת פסולת מוצקת באישור הרשות המקומית.</p> <p>בעל העסק יתקין פחי אשפה בכמות מתאימה לכמות הפסולת הנאגרת בשטח התכנית לפחות פח אחד בנפח 50 ליטר לכל שורת משאבות.</p> <p>בעל העסק יתקין מתקן לאיסוף אריזות ריקות, המתקן יתאים לנפח האריזות הריקות בתחנה ולא יפחת מנפח של 1 מ"ק.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

6.7	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

6.8	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
<p>מניעת זיהום ומטרדים:</p> <p>1. היתר בניה יינתן בתנאי קבלת אישור הממונה על מניעת זיהום שכבות הקרקע ומקורות המים, האשור יתייחס למכלול התחנה (מכלים, צנרת, משטחים, וכיו"ב).</p> <p>2. בינוי התחנה יעשה כך שיובטח אפשרות קיום תקנות רישוי עסקים תשל"ו 1976 במלואם.</p> <p>3. בתחנה ימצא מתקן לקליטת אדים למניעת נידוף דלק לאוויר בזמן מילוי מכלים.</p> <p>4. תכנון אקוסטי: על היזם לנקוט באמצעים מתאימים ולפי החוק במידה והפעילות המתוכננת עלולה לגרום רעש בלתי סביר כהגדרת החוק התש"ו 1990.</p> <p>5. על היזם להציב מתקני אצירה/ אשפה המתקנים יכללו מכלים נפרדים לסוגי הפסולת השונים, כמו כן כלי פסולת אטומים לאסוף חומרים מזהמים ומוצקים אשר יועברו מהמקום למקומות מאושרים ע"י הרשויות הנוגעות בדבר.</p> <p>6. בקשה להיתר בניה ורשיון עסק תומצא לחוות דעת מוקדמת ואשור של המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>7. בקשה להיתר בניה תלווה תכנית בינוי שתציג חזית קדמית וצדדית למבנה, הגידור וכל המתקנים האחרים בתחום המגרש ביחס לחזית מכיווני כביש ראשי לרבות כביש מס' 77.</p>	

	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>8. יותקנו בתחנה אמצעי הגנה מוגברים כנגד דליפות דלק על כל מערכות תשתית הדלק לתחנה הכוללת את מיכלי הדלק, צנרת, אמצעי המילוי ואמצעי הניפוק בתחנה, על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	<p><b>6.9</b></p>
	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1- היתר בניה יינתן לאחר קבלת התייחסות משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, קידוח המים ותנאי תברואה נאותים.</p> <p>2- כל בקשה להיתר בניה, שינוי שימוש וכד' מכוחה של תכנית זו כפופה לאישור של משרד הבריאות.</p> <p>3- כל שינוי בנספח הבינוי המנחה לתכנית זו יתאפשר לאחר תאום עם משרד הבריאות.</p> <p>4- תנאי להיתר בניה התאמת הבקשה לנספח בינוי מאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>5- תנאי למתן היתר בנייה, ביצוע בפועל עבודות עפר ופריצת הדרכים, עפ"י תוכניות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל המאושרות ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>6- תנאי למתן היתר אישור יועץ תנועה להסדרי חניה במתחם.</p> <p>7- תרשים סביבה: תרשים סביבה יכלול מיקום התחנה המבוקשת ומבנים עיקריים שונים.</p> <p>8- משטחי תדלוק למכוניות ומשטחי חניה למשאיות דלק למילוי מיכלי הדלק (להל"ן המשטחים) לרבות החיבורים בין אבני השפה למשטח אחסון מיכלי הדלק ואיי משאבות הדלק, ייבנו מחומר אטום, עמיד בפני פחמימנים או יצופו בחומר דומה.</p> <p>9- המשטחים שמתחת לציפוי האבנים משתלבות או ציפוי דקורטיבי אחר יצופו בחומר אטום, עמיד מפני פחמימנים.</p> <p>10- משטחי התדלוק ופריקה יופרדו משאר המשטחים ע"י תעלות ניקוז מכוסות לניקוז תשטיפים למפריד דלק/ שמן.</p> <p>11- משטחי תדלוק המכוניות ומשטח חניה מכליות דלק בעת פריקתן ייבנו משיפועים המובילים את התשטיפים למפריד דלק/ שמן.</p> <p>12- משטחי גגות התחנה ינוקזו בנפרד לתעלות ניקוז מים שאינן מובילי למפריד הדלק/ שמן.</p> <p>13- טיפול בשפכים: בתחנה יותקן מפריד שפכי קולחים בריכוז פחמימנים של עד 10 חל"מ (חלקים למיליון).</p> <p>גודל מפריד השמן יקבע בהתאם לכמות גשם/ שנתי באזור בהסתברות של 20% ( אחת לחמשה שנים).</p> <p>סוג מפריד השמן וגודלו יהיו באישור משרד הבריאות.</p> <p>לצורך שימוש/ פינוי המים ממפריד הדלק / שמן יבנה בעל התחנה תשתית שתאפשר ביצוע אחת או יותר מהאלטרנטיבות הבאות:</p> <p>א. פינוי המים למיכל סגור מצופה בחומר עמיד בפני הפחמימנים וחלודה להשקיית גינון בתחום התכנית.</p> <p>ב. פינוי המים למערכת ביוב ציבורית.</p> <p>ג. שיטת פיזור / סילוק אחרת שתאושר ע"י נותן האישור.</p>	<p><b>6.10</b></p>
	<p><b>תנועה</b></p> <p>בהתאם למאושר בתכנית ג/ 8601 ותכנית מע/מק/ 41/8601 במידה ויחול שדרוג של דרך ארצית מס' 77 יתכנו שינויים בצומת הכניסה לישוב כגון:</p>	<p><b>6.11</b></p>



<b>6.11</b>	<b>תנועה</b>
העתקת הכניסה, ביטול פניות שמאלה ועוד....	

<b>6.12</b>	<b>שילוט וסימון</b>
שילוט בשטח התכנית: שילוט בגבול השטח יהיה ע"ג קירות בטון. במקרים של גדר סבכה בהיקף נדרש לבנות קיר בטון עבור השילוט במידות אחידות עפ"י קביעת מהנדס הוועדה המקומית.	

<b>6.13</b>	<b>היטל השבחה</b>
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

<b>6.14</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
<p>1. היזם יפעל להסדרת ביטול הכניסה הזמנית והסדרת הכניסה על פי תכנית ג/ 8601 ועל פי המוצג בתכנית זו, וזאת עם סלילת דרך מס' 48 ודרך מס' 785.</p> <p>2. רמפה עתידית: עם אישור של תכנית לשדרוג דרך מס' 77 וביצוע נגישות חדשה לישוב ולתחנת הדלק ולשימושים הנוספים לתכנית זו, תנותק, במידת הצורך, הרמפה העתידית המאושרת בתכנית ג/ 8601.</p> <p>3. דרך זמנית קיימת: עם ביצוע הרמפה העתידית המאושרת בתכנית ג/ 8601, בסמכות הרשות המוסמכת ניתוק הדרך הזמנית הקיימת (המאושרת בתכנית ג/ 8601) מס' 501 מדרך מס' 77.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע: בשלב זה יחוברו המבנים בתחום התכנית אל דרך הגישה לרומת הייב	<p>1. על בעלי הקרקע ביצוע עבודות הפיתוח לפי תכניות פיתוח מפורטות בתחום המגרש כלהלן:</p> <p>ב. גידור יבנה מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט.</p> <p>ג. קירות תומכים: הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים בשטחי המגרשים ובגבולותיהם יהיה באמצעות קיר תומך מבטון מצופה באבן טבעי לפי תכנית פריסת קירות תאווה ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ד. גדרות רשת ומעקות בטיחות ימוקמו על הגדר גובה של 2.0 מ'. הגדרות יהיו גדרות רשת מרותכות, מותקנות במסגרות פלדה לא מחלידה.</p>

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית תוך 5 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9