



## דברי הסבר לתכנית

מטרתה של תכנית זו הינה לאפשר ההקמה של תחנת תדלוק מדרגה ב' על פי תמ"א 4\18 מדרום לדרך המחברת בין כפר יאנוח וכפר גית הגלילית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
כפר יאנוח - תחנת תדלוק בגוש 18726, חלקה 68

ומספר התכנית

מספר התכנית 255-0494666

שטח התכנית 24.454 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

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 מעלה הגליל

222739 קואורדינאטה X

765013 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום סמוך לדרך מס' 8721 בין ג'ת ליאנוח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יאנוח-ג'ת - חלק מתחום הרשות: ינוח-ג'ת

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ינוח-ג'ת			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18725	מוסדר	חלק		28-29, 54
18726	מוסדר	חלק		68-70

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 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 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
19/12/1995	980	4363	בתאריך 12/12/18 ועדה מחוזית אישרה בהסכמת קק"ל הקלה מתמ"א 22 והחליטה לגרוע כ- 25 ד' יער טבעי לטיפול ולייעד אותם לתחנת תדלוק ושטח ההשפעה לקרקע חקלאית.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/22
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו. תשריט מרקמים: מרקם עירוני. תשריט הנחיות סביבתיות: רגישות נופית-סביבתית גבוהה ושימור משאבי מים.	כפיפות	תמא/35/1
30/07/2007	3711	5696	תשריט ייעודי קרקע: יער טבעי לטיפול. תשריט הנחיות סביבתיות: שטח מוגן מפיתוח. על פי סעיפים 4.8 ו- 5.2 בהוראות תמ"מ 912, ההקלה שניתנה מתמ"א 22 חלה על תמ"מ 912.	אישור ע"פ תמ"מ	תממ/2/9
29/01/2015	3136	6978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/18234 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/18234



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רודי ברגר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית	17/12/2018	מאהר אלשאער	17/12/2018	8		מחייב	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח נופי-סביבתי	17/12/2018	יסמין מחיול קובטי	17/12/2018	11		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח הידרולוגי-סביבתי	17/12/2018	ענבל אברהם	17/12/2018	18		מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב	17/12/2018	מאהר אלשאער	17/12/2018	1	1: 250	מחייב	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח נופי	17/12/2018	יסמין מחיול קובטי	17/12/2018	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח בינוי ותנועה שלב א	17/12/2018	ראמז חיר אלדין	17/12/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה ובינוי שלב סופי	17/12/2018	ראמז חיר אלדין	17/12/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	17/12/2018	רודי ברגר	17/12/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**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
	פרטי	ג'דעון סולמאן עלי גומעה			ינוח-ג'ת	(1)				
	פרטי	מזיד חמדאן			ינוח-ג'ת	(2)				
	פרטי	סלמאן סייף			ינוח-ג'ת	(1)		04-9976420		
	פרטי	סלימאן תופיק סיף			ינוח-ג'ת	(1)				
	פרטי	שפיק תופיק סיף			ינוח-ג'ת	(1)				

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ד.נ. אשרת.

(2) כתובת: ת"ד 1042.

**1.8.2 יזם**

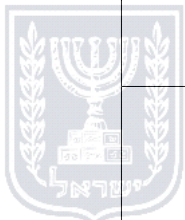
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מזיד חמדאן			ינוח-ג'ת	(1)				

(1) כתובת: ת"ד 1042.

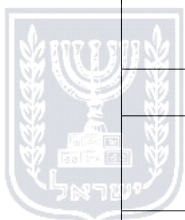
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6558266	tzafontichnun@land.gov.il
בעלים		נדא אבו ג'דעאן			ינוח-ג'ת	(2)				
בעלים		סלימאן אבו ג'דעאן			ינוח-ג'ת	(2)				

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גידעון סולמאן עלי גומעה			ינוח-ג'ית	(2)				
בעלים		סעיד סולימאן עלי גומעה			ינוח-ג'ית	(2)				
בעלים		מזיד חמדאן			ינוח-ג'ית	(3)				
בעלים		חמד סייף			ינוח-ג'ית	(2)				
בעלים		סלמאן סייף			ינוח-ג'ית	(2)		04-9976420		
בעלים		סלימאן תופיק סיף			ינוח-ג'ית	(2)				
בעלים		שפיק תופיק סיף			ינוח-ג'ית	(2)				
בעלים		אמין חוסין פרג'י			ינוח-ג'ית	(2)				
בעלים		אמל חוסין פרג'י			ינוח-ג'ית	(2)				
בעלים		דיאא פרג'י			ינוח-ג'ית	(2)				
בעלים		האני חוסין פרג'י			ינוח-ג'ית	(2)				
בעלים		כמיל חוסין פרג'י			ינוח-ג'ית	(2)				
בעלים		מהנא חוסין פרג'י			ינוח-ג'ית	(2)				
בעלים		סלמאן חוסין פרג'י			ינוח-ג'ית	(2)				



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



(1) כתובת: ת"ד 580.

(2) כתובת: ד"נ אשרת.

(3) כתובת: ת"ד 1042.

**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	רודי ברגר	36069		חיפה	(1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013 net.net
מהנדסת	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405		מסד	(2)		04-6778733		inbaleng@g mail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	מאהר אלשאער	6523024	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(3)		04-6959844	04-6902818	tichnon@sab ageng.co.il
מודד מוסמך	מודד	מוהנא ביבאר	771		ינוח-ג'ת	(4)		04-9804186	04-9804219	bibarm@biba r.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	ראמוז חיר אלדין	85535		חורפיש	(5)		04-9971910	04-9971834	ramizeng@g mail.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	יסמין מחיול קובטי	35760		נצרת	(6)		04-6466401	04-6467119	yas.makhoul @gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ד"נ גליל תחתון.

(3) כתובת: ת"ד 255.

(4) כתובת: ת"ד 88.

(5) כתובת: ת"ד 193.

(6) כתובת: ת"ד 12790.

## 1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
תחנת תדלוק מדרגה ב'	על פי הוראות תמ"א 4\18 על תיקוניה.

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

לאפשר ההקמה של תחנת תדלוק מדרגה ב' על פי תמ"א 4\18 בכפר יאנוח.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- ייעוד קרקע לתחנת תדלוק ולקרקע חקלאית.
- הגדרת תחום השפעה של תחנת התדלוק.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	202, 201
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	501
קרקע חקלאית	403 - 401
תחנת תדלוק	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	403
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תחנת תדלוק	101
תחום השפעה	דרך מאושרת	202, 201
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	501
תחום השפעה	קרקע חקלאית	403 - 401
תחום השפעה	תחנת תדלוק	101

### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,423	18.09
מגורים	14	0.06
שטח ללא תכנית מפורטת	20,017	81.86
<b>סה"כ</b>	<b>24,454</b>	<b>100</b>

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,423.4	18.09
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	13.95	0.06
קרקע חקלאית	18,015.95	73.67
תחנת תדלוק	2,000.37	8.18
<b>סה"כ</b>	<b>24,453.67</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תנאי להוצאת היתר הינו אישור של תכנית מפורטת כחוק.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> על פי תכנית מפורטת שתאושר.
ב	<b>טווח הרחקה</b> בשטח מגבלות בניה - המוגדר בתשריט מצב מוצע כתחום השפעה, לא יתאפשרו שימושים ציבוריים, מגורים ומלונאות כמפורט בסעיף 15.1(א)(1)(2) להוראות תמ"א 4\18.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. כל האמור בחוק התכנון והבניה בהגדרת דרך, למעט מסילות ברזל. ב. יותרו מתקני רחוב דוגמת תחנות אוטובוס, ספסלי ישיבה וכד', גינון, חניה, תשתיות ומתקנים הנדסיים קטנים, גשרים להולכי רגל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח תשתית</b> א. תהיה הפרדה בין תנועת רכב לתנועת הולכי רגל. ב. מתקני רחוב, גינון וחניה, יתוכננו בעת תכנון הדרך. ג. תשתיות ומתקנים הנדסיים יותרו בתנאי שלא יפריעו את השימוש בדרך כמעבר. ד. ייעשה מאמץ לצמצום עבודות העפר וישוקמו רצועות הדרכים לאחר השלמת הסלילה. ה. מעבר התשתיות יהיה בתחום הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים וכמסומן בתשריט ג/18234. ו. תכנון התשתיות בדרכים הציבוריות יעשה כך שתישמר האפשרות לנטיעת עצים וצמחים. ז. תכנית להנחת תשתיות תכלול פיתוח נופי שאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. ח. כניסות ויציאות למגרש ו/או לחלקות המשנה למגרש לצרכי חניה וחניה תפעולית יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי. אישור תכנית הבינוי ומערכת הדרכים והכניסות ויציאות לכל מבנה/מגרש יהיו תנאי מוקדם למתן היתרי בניה בתחומי המבנים/מגרשים. ט. פיתוח הדרכים יעשה עפ"י תכנית ג/18234 במסגרת האיחוד וחלוקה, ולשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית. י. תכניות הפיתוח והגינון של הדרכים ושבילי הולכי רגל יוגשו לאישור יחד עם תכניות הכבישים. יא. יזם התכנית ישקם את השטחים שנפגעו במהלך הבניה והסלילה, כולל: חיפוי באדמת גן מאושרת בעובי מינימלי של 30 ס"מ ושתילת צמחיה על פי רשימת הצמחייה המומלצת ע"י אדריכל הנוף. יב. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצידי הכבישים והדרכים, יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים הגובלים. השיקום נופי ייעשה, ככל הניתן, באמצעות צמחיה מקומית חסכונית במים.
<b>4.3</b>	<b>תחנת תדלוק</b>

4.3	תחנת תדלוק
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תחנת תדלוק מדרגה ב' על פי תמ"א/4/18 על תיקוניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק, חדר מתדלקים, מחסן, משרד, שירותים סניטריים, מסעדה/בית קפה/קיוסק, חנות, מרחב מוגן וגגון מעל לעמדות התדלוק.</li> <li>- יותרו שירותי רכב, למעט מכונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן, גז ומזהמים.</li> <li>- יותר לספק דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל.</li> <li>- יותר לספק דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב.</li> <li>- חובה לספק שמנים לרכב, שירותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אוויר בצמיגים.</li> <li>- תובטח אספקת דלק גם בעת הפסקת זרם החשמל.</li> </ul>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים:</p> <p>א. יוגש נספח בינוי שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.</p> <p>ג. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>א. שימור מצב קיים. יש להימנע עד כמה שניתן מפגיעה בקרקע.</p> <p>ב. עבודות עפר. אין לבצע עבודות עפר מסוג כל שהוא מעבר למחויב לצורך העמדת המבנים והמתקנים המתוכננים ודרכי הגישה.</p> <p>ג. שטח התחנה יגודר בשלב ההקמה ע"מ למנוע פגיעה בשטחים הצמודים.</p> <p>ד. נטיעות וגינות. הצמחים שיינטעו יהיו מסוגים האופייניים לסביבת המתחם. עבודות הגינות יבוצעו בהתאם לתכנית גינות ונטיעות אשר תהווה חלק מן הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ה. גגות המבנים. גגות המבנים ייצבעו בגוון מט, ע"מ למנוע בוחק.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>גימור המבנים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק מחומרים עמידים, כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית, בטון מעובד (עיבוד גרנולרי, צורני וכד'). השיפולים יהיו ממתכת. לא תותר התקנת צנרת גלויה או מרזבים על קירות חיצוניים של הבניין ולא תותר הבלטת מתקני מיזוג האוויר מעבר לקו החזית של הבניין אלא אם החיפוי מהווה חלק אורגני של המבנה. מתחם תחנת התדלוק יגודר בגדר דקורטיבית בגובה 1.60 מ' לפחות.</p>
ד	<p><b>טווח הרחקה</b></p> <p>הפוליוגונים של תחום השפעה סומנו במרחק אווירי = 40 מ' ו- 80 מ' מצינורות אוורור של מכלים תת-קרקעיים, איי עמדות תדלוק ונקודות מילוי של מכלי דלק.</p>



<p><b>תחנת תדלוק</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p>א. בתחום הפוליגון של תחום השפעה ברדיוסים = 40 מ' לא יותרו שימושי מגורים, מלונאות או שימוש דומה.</p> <p>ב. בתחום הפוליגון של תחום השפעה ברדיוסים = 80 מ' לא יותרו שימושי מוסדות ציבור לרבות בית חולים, מעון לקשישים, בית כלא, פנימיה לקטינים, מוסד חינוך, גן ילדים, בית ספר וכיוצ"ב.</p>	
<p><b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>על פי הוראות התכנית המפורטת החלה על השטח.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>על פי הוראות התכניות המפורטות החלות על השטח.</p>	<p>א</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			
											עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
3	3	3	3	(2)	1	7.5	22.5	22.5	450	(2)	(1) 300	150	2000	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:

- השטח העיקרי הכולל המותר לבנייה ביעוד תחנת תדלוק של כל השימושים לא יעלה על 130 מ"ר ובנוסף 20 מ"ר לשירותים סניטאריים.
- ביעוד על פי תכנית מאושרת אחרת, זכויות הבניה יהיו על פי התכנית המפורטת החלה על השטח.
- ביעוד קרקע חקלאית, זכויות הבניה יהיו על פי תכנית ג/21904 המאושרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לגגון מעל לעמדות התדלוק.

(2) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ שטח הבניה נשמר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31






תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**6. הוראות נוספות**

6.1	סביבה ונוף
	<p>1. הנחיות לצמחייה ונטיעת עצים. הצמחייה בשטח תהיה על פי תכנית הפיתוח השלדי (שתוגש לאישור). תנטע מעטפת ירוקה מסביב לתחנה בשטח התכנון אשר תכלול צמחייה ועצים ארץ ישראלים כגון: חרוב, אלון, ער אציל, זית, כליל החורש, מורן החורש, תבלינים וכו'. כל הצמחייה תהיה על מצע של אדמה גננית מטיב מאושר, והשכבה בעובי 40 ס"מ מינימום.</p> <p>2. הנחיות לתכנון השקייה. הנטיעות והגינות בשטח המתחם ובמעטפת הירוקה יקבלו טיפול אינטנסיבי ויחוברו למערכת השקייה.</p> <p>3. הנחיות לעבודות עפר וטיפול בשפך עודפים.</p> <p>א. לא יותר לשפוך שפך בנייה, סלילת כביש ו/או לאיחסון חומרי מילוי, אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה.</p> <p>ב. בכל מקרה ייאסר לשפוך שפך בנייה בשטחים פנויים בשטח או בהיקפיו.</p> <p>4. הנחיות לעיצוב קירות ומעקות.</p> <p>א. קירות הפרדה או קירות תומכים יהיו מאבן לקט מקומית עם ראשי קיר אופקיים וקפיצות של 0.3-0.7 ס"מ.</p> <p>ב. גדרות ומעקות יהיו מפרופילים של ברזל. לא יותר שימוש בגדר רשת. צבע המעקה יהיה אפור לשילוב עם הסביבה הקיימת. יוצבו מעקות מעל לקירות בגובה 0.5 מ' ומעלה.</p> <p>5. הנחיות לתכנון שילוט. לא יותרו שלטי פרסומת בפיתוח למעט עמוד הכוונה בודד, ושלטים על גג התחנה.</p> <p>6. הנחיות לתכנון ריצופים. ריצוף במדרכות יהיה מאבן משתלבת לבחירת אדר' הנוף, צבע המשתלבת יהיה תואם לסביבה. חלק מהריצוף יהיה מחלחל למי תהום - בסביבה של המסעדה.</p> <p>7. תיאום מתקנים ותשתיות. מיכלים/מבנים/פחים לאשפה שימוקמו בסמוך למבנה ו/או לכבישים יוצבו בגומחה סגורה, ותשולב במידת האפשר בקיר תומך. סגירת הגומחה תיעשה ע"י דלת פח צבועה. מבנים, ארונות וקופסאות לצנרת חשמל, כבלים ותקשורת לסוגיה השונים, יותקנו בתוך גומחה וישולבו בקירות.</p>
6.2	עתיקות
	<p>א. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. 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>ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירות הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. 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>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>



	<p><b>חניה</b></p> <p>6.3</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>6.4</p> <p>א. מזעור השפעות הבינוי על הסביבה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תוכן תכנית פיתוח נופית ערוכה ע"י אדריכל נוף מורשה שתציג אמצעים למזעור השפעת הבינוי על הנוף הקיים.</li> <li>2. חזית המבנה כלפי הכבישים תפורט בהיתר הבנייה תוך שימוש בחמרי גמר המשתלבים בסביבה ככל הניתן.</li> </ol> <p>ב. עבודות עפר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מפלס התחנה לא יוגבה מעל גובה מינימלי המאפשר ניקוז תקין של המגרש.</li> <li>2. תנאים למתן היתר בנייה:</li> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. היתר בניה יותנה באישור תכנית בינוי ושיקום נופי על ידי ועדה מקומית.</li> <li>2. תכניות הפיתוח להגשת היתרי בנייה ילוו באדריכל נוף רשום אשר יכין תכניות פיתוח ושיקום מפורטות שיכללו אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה ופתרונות לשיקום הנוף אשר יוגשו כחלק מתנאי מתן היתרי בנייה.</li> <li>3. גובה המבנה כולל מתקני שירות על הגג לא יעלה על הנתון בטבלת זכויות הבנייה.</li> <li>4. בהיתר הבנייה יפורט גוון המבנה המתוכנן עבור מזעור נצפות המבנים לשביעות רצון אדריכל הפרוייקט, אדריכל הנוף ומהנדס הועדה המקומית.</li> <li>5. בנספח לבקשה להיתר בנייה יפורטו עבודות העפר הנדרשות. יצורף מאזן עבודות חפירה ומילוי. יפורט פתרון לעודפי עפר באם ישנם. חל איסור על הקמת מערומי עפר לרבות מערומי עפר זמניים ללא פתרון קבוע ומוסכם לעודפים אלו.</li> </ol> <li>ד. שיקום נופי:</li> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קירות תמך וקירות פיתוח - חמרי גמר של קירות פיתוח יהיו מאבן בדוגמה פראית בעלת גוון פטינה טבעי.</li> <li>2. ערימות חישוף קרקע, במידה וישנן, יישארו במקום לצורך גינון.</li> <li>3. שימוש בעצים ממינים מקומיים להטמעה בסביבה ומניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית.</li> <li>4. בשטחי שירות וחנייה יינטעו עצים למזעור נצפות מהסביבה.</li> </ol> <li>ה. תשתיות ומערכות:</li> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תשתיות חשמל, מים, בזק וטל"כ יהיו תת קרקעיים. עבודות לאספקת תשתיות למתחם יצורפו לתכניות למתן היתר ויכללו תכניות לשיקום נופי, בעיקר לתכנית ביוב עד פתרון קצה.</li> <li>2. תאורה - תאורה תהיה בתחום השטחים המבונים והמפותחים, תאורה כלפי חוץ תצומצם למינימום ותתמקד רק באזור התחנה.</li> </ol> </ol>	
	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>6.5</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה חלוקה מחדש למגרשים בתשריט או בתכנית, על פי כל דין.</p>	

חשמל	6.6																																																
<p>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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>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.</li> <li>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</li> </ol> <table border="1" data-bbox="191 705 1260 1288"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ב.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> <td>-</td> <td>2 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</td> <td>-</td> <td>5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td>-</td> <td>2 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20 מ'</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ו.קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</td> <td>35 מ'</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ז.כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>-</td> <td>0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ח.כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ט.כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>-</td> <td>בתיאום עם חב' חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>י.ארון רשת</td> <td>-</td> <td>1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>יא.שנאי על עמוד</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>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 פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן			א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	-	3 מ'		ב.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	-	2 מ'		ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	-	5 מ'		ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	-	2 מ'		ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'	-		ו.קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'	-		ז.כבלי חשמל מתח נמוך	-	0.5 מ'		ח.כבלי חשמל מתח גבוה	-	3 מ'		ט.כבלי חשמל מתח עליון	-	בתיאום עם חב' חשמל		י.ארון רשת	-	1 מ'		יא.שנאי על עמוד	-	3 מ'		
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן																																																
א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	-	3 מ'																																															
ב.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	-	2 מ'																																															
ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	-	5 מ'																																															
ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	-	2 מ'																																															
ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'	-																																															
ו.קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'	-																																															
ז.כבלי חשמל מתח נמוך	-	0.5 מ'																																															
ח.כבלי חשמל מתח גבוה	-	3 מ'																																															
ט.כבלי חשמל מתח עליון	-	בתיאום עם חב' חשמל																																															
י.ארון רשת	-	1 מ'																																															
יא.שנאי על עמוד	-	3 מ'																																															
	6.7																																																
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תשתית טיפול בשפכים:</li> <li>א. בתחנה יותקן מפריד דלק שיפיק קולחים בריכוז פחמימנים עד 10 חל"מ(חלקים במיליון).</li> <li>ב. גודל מפריד הדלק ייקבע בהתאם לעובי גשם שעתי באזור בהסתברות של 20% (אחת לחמש</li> </ol>																																																	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>שנים).</p> <p>ג. סוג המפריד וגודלו יהיו באישור הגורמים המוסמכים.</p> <p>ד. לצורך פינוי המים ממפריד הדלק יבנה בעל התחנה תשתית שתאפשר פינוי מי מפריד הדלקים אך ורק למערכת איסוף וסילוק שפכים ציבורית סמוכה.</p> <p>ה. לטיפול בשפכים הסניטריים של התחנה יתקין בעל התחנה תשתית שתאפשר חיבור שפכי התחנה למערכת איסוף וסילוק שפכים ציבורית סמוכה.</p> <p>ו. בעל התחנה יביא לאישור מוקדם את תכניות הטיפול בשפכים לגורמים המוסמכים.</p> <p>2. ניקוז.</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, הינו הגשת תכנית ניקוז של כל שטח התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ב. הידרולוגיה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- כיוון שקיימת סכנת זיהום מי תהום נדרש איטום שטח התחנה למניעת חלחול מי נגר לקרקע.</li> <li>- טיפול בנזילות ומשטחים מלוכלכים בשטח התחנה ע"י מפריד דלקים והפנייה אל מערכת הביוב.</li> <li>- משטחי התדלוק ופריקת הדלקים יהיו עשויים בטון רציף וללא סדקים ותחומים באבן שפה ותעלות ניקוז כאשר השיפוע של המשטח יהיה לכיוון התעלה. (תפרי ההתפשטות יהיו אטומים בחומר העמיד לדלקים).</li> <li>- ינקטו כל הפעולות והצעדים המחייבים למניעת זיהום סביבה ומקורות מים, לפי ההנחיות לתכנון תחנות דלק חדשות באתר של המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>- יותקנו אמצעי בקרה וניטור לפי ההנחיות לתכנון תחנות דלק חדשות באתר של המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>- נדרש חיבור של מערכת הנגר העילי אל מערכת הביוב לאחר טיפול קדם (מפריד דלקים), תוספת הנגר הינה מזערית.</li> <li>- לא תתאפשר יציאת נגר עילי אל מחוץ לשטח התכנית.</li> <li>- לא תתאפשר כניסת נגר עילי מחוץ לשטח התכנית אל שטח התכנית.</li> <li>- יותקן נפח אוגר רזרבי למקרי נזילה ותקלה.</li> </ul> <p>3. אספקת מים. אספקת מים תהיה מרשת המים האזורית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. סידורי תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת פסולת בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.8 פיקוד העורף</b></p> <p>יוקמו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>6.9 פיתוח תשתית</b></p> <p>תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.10**

משטחי תדלוק המכוניות :

1. משטחי תדלוק המכוניות ומשטחי חניית מכליות דלק בזמן מילוי מכלי התחנה (להלן המשטחים) ייבנו על פי הדרישות דלהלן :

א. המשטחים לרבות החיבורים בין אבני השפה למשטחי אחסון מכלי הדלק ואיי משאבות הדלק ייבנו מחומר אטום, עמיד בפני פחמימנים או יצופו בחומר כזה.

ב. 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 שבכותל לניקוז תשטיפים למפריד דלק.

3. משטחי תדלוק המכוניות 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.

5. מיכול משני והגנת מי תהום :

א. בעל העסק יתקין את מכלי הדלק של התחנה בתוך מיכל משני עמיד בפני פחמימנים שימנע דליפה של דלק לסביבה.

ב. המיכול המשני של מיכל הדלק יהיה עשוי מבטון.

ג. 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.

ד. בעל העסק יתקין נקודות ניטור (פיזומטרים) בכל אחד מתאי המיכול המשני. נקודות הניטור יותקנו בחלק הנמוך ביותר של המיכול המשני.

ה. מגופי מיכל הדלק יהיו נתונים בשוחה אטומה מבטון ובעלת ציפוי עמיד בפני פחמימנים בו ייאסף דלק במקרה של גלישה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**שרותי כבאות**

**6.11**

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

**תנאים למתן היתרי בניה**

**6.12**

א. תנאי לקבלת היתר בנייה הינו קבלת אישור של המשרד להגנת הסביבה וכי התחנה תיבנה ע"פ ההנחיות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.

ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור רשות התמרור המוסמכת לתכנית הסדרי התנועה ע"י תקנות התעבורה. הסדרי התנועה הסופיים לתחנת התדלוק בשלב בו ייסלל כביש הגישה לתחנת המעבר, ייבחנו ע"י רשות התמרור המקומית לעת ביצוע הכביש.

ג. הקמת התחנה תיעשה בכפוף להערות משרד הבריאות ורשות המים ובכפוף לעדכונים המפורסמים באתר המשרד להגנת הסביבה ([www.sviva.gov.il](http://www.sviva.gov.il)) - נושאים א'ת' - קרקעות מזוהמות ודלקים - זיהום קרקע ומים ממתקני דלק - תחנות דלק).

ד. התחנה תוקם על פי נוהל: מפרט טכני להקמת תחנת דלק חדשה, המשרד להגנת הסביבה מיום 2 במרץ 2006, כמפורסם באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה (מפורט בסעיף 1).

ה. תנאים של המשרד להגנת הסביבה להיתר בניה :

- בבקשה להיתר יש לצרף פרשה טכנית לתחנת המתוכננת.

- יש לקבל אישור משרד הבריאות לחיבור התחנה לביוב. מוצא מפריד הדלקים ממשטחי

התדלוק ופריקת הדלקים יחובר אל מערכת הביוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.12</b>
<p>- יש לקבל את אישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.          ו. יש להגיש בקשה לטופס 4 ולרשיון עסק לרשות המקומית, בטרם הפעלת התחנה ולהעביר לאישור המשרד להגנת הסביבה.          ז. תנאי למתן היתר בניה לתחנת תדלוק - חיבור שפכי יאנוח-ג'ת למט"ש "עכו" או מתן פתרון ביוב אחר מאושר ע"י משרד הבריאות.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.13</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

