

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 260-0693184

תכנית מתאר מקומית - שינוי יעוד ממסחר לתחנת דלק בבכ/מק/36/18/20568



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
בקעת בית הכרם  
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 מתאר מקומית לשינוי יעוד ממסחר לתחנת דלק דרגה א' בשטח עד 80 מ"ר בגוש 19141 חלקה 2 (כניסה מערבית לכפר נחף).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית - שינוי יעוד ממסחר לתחנת דלק  
בבכ/מק/36/18/20568

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

260-0693184 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.291 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (10)

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 בקעת בית הכרם

228935 קואורדינאטה X

759925 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כניסה מערבית מכביש 854 (כרמיאל - מעלות)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחף - חלק מתחום הרשות: נחף

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כניסה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19141	מוסדר	חלק		2

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
260-0356808	902

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו, לרבות שינוייה 1 ו 2.	5568	4684		23/08/2006
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 20568	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20568 בתחום תכנית זו בלבד.	6929	1473		02/12/2014
260-0356808	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 260-0356808 בתחום תכנית זו בלבד.	7903	10464		06/08/2018



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יחיא אסמאעיל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יחיא אסמאעיל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך הידרולוגי-סביבתי	19: 40 02/11/2021	עז אלדין ריאן	20/10/2021	32		מחייב	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	מחייב לעניין היקפי הבניה	15: 34 29/08/2020	יחיא אסמאעיל	08/08/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	מחייב לעניין הסדרי כניסה ויציאה מתחום תחנת התדלוק	19: 44 02/11/2021	סאמר זועבי	10/10/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא	מצב מאושר	13: 48 11/01/2022	יחיא אסמאעיל	10/01/2022	1	1: 500	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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	רזקאללה מטר (1)			נחף			04-6992955		ahmad@petrol.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחף מיקוד 2013700, ת.ד. 611.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רזקאללה מטר			נחף	(1)		04-6992955		ahmad@petrol.co.il

(1) כתובת: נחף מיקוד 2013700, ת.ד. 611.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רזקאללה מטר			נחף	(1)				

(1) כתובת: נחף מיקוד 2013700, ת.ד. 611.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי וגאודטי	עורך ראשי	יחיא אסמאעיל		יחיא אסמאעיל	נחף	נחף		04-9588079		ismael231@014.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	סאמר זועבי	88109		אכסאל	(1)		04-6457174	04-6080552	samer@same rzoabi.com
מודד מוסמך	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	(2)		04-9984066	153-4-9984066	kashkoosh119 9@gmail.co m
	יועץ סביבתי	עז אלדין ריאן	825841		חיפה	אופיר (3)	25	04-6999775	04-6999775	hydromap10 @gmail.com

(1) כתובת: אכסאל 16920 ת.ד. 846.

(2) כתובת: כפר נחף ת.ד. 3568.

(3) כתובת: רח' אופיר 25 חיפה.



משרד  
תכנון ופיקוח



משרד  
תכנון ופיקוח



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

שינוי יעוד קרקע ממסחר ליעוד תחנת תדלוק דרגה א' לפי תמ"א 18 שינוי 4 על שינוייה. קביעת הוראות, זכויות ומגבלות הבניה וזאת ללא חריגה מזכויות הבניה המותרות לפי תכנית 0356808-260 ולפי תמ"א 18 שינוי 4 על שינוייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע ממסחר ליעוד תחנת תדלוק דרגה א' לפי תמ"א 18 שינוי 4 על שינוייה. קביעת הוראות, זכויות ומגבלות הבניה וזאת ללא חריגה מזכויות הבניה המותרות לפי תכנית 0356808-260 ולפי תמ"א 18 שינוי 4 על שינוייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
תחנת תדלוק		10
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	10
מבנה להריסה	תחנת תדלוק	10

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1,291	100
סה"כ	1,291	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תחנת תדלוק	1,290.93	100
סה"כ	1,290.93	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תחנת תדלוק
4.1.1	שימושים
	<p>א. תחנת תדלוק לכלי רכב שמשקלו הכולל המותר ע"פ דין אינו עולה על 4 טון.</p> <p>ב. מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותי רכב ושירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק, לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.</p> <p>ג. חובה לספק בתחנת התדלוק שמנים לרכב, שירותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אוויר בצמיגים.</p> <p>ד. לא תותר תדלוק בגפ"מ וגט"ד, תותר רק תדלוק בנזין וסולר כי אין עמידה במרחק של 20 מ' מהמסחר כנדרש בתיקון 2 לתמ"א 18/4.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>הקמה ותפעול תחנת התדלוק יבוצעו בהתאם לכל המפורט בנספח הסביבתי הידרולוגי.</p> <p>א_ מניעת זיהום קרקע ומי תהום מדלקים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הקמת תחנת תדלוק תהיה כפופה ל"תקנות המים (מניעת זיהום מים)(תחנת דלק)תשנ"ז 1997.</li> <li>2. למתחם יסופקו מים באיכות מי שתיה בלבד.</li> <li>3. מים ימוחזרו במידת האפשר לשימוש כמי קולחין.</li> </ol> <p>ב_ ביוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. המתחם יחובר למערכת ביוב מרכזית.</li> <li>2. ישמר עקרון הפרדה זרמים, זרם "תהליכי" לא יחובר לזרם ממקור סניטרי, אלא לאחר טיפול קדם אשר יביא אותו לרמה הנדרשת.</li> </ol> <p>2.1. תישמר הפרדה מוחלטת בין מי נגר למערכת הביוב.</p> <p>2.2. שמן לאחר שימוש: יועבר למתקן מיחזור, או לאתר פסולת רעילה.</p> <p>ג_ בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חמרי סלילה ופיתוח יהיו עפ"י דרישות החברה המפעילה את תחנת התדלוק.</li> <li>2. גגון לעמדות תדלוק יבנה מחמרים קשיחים או מפלדה וכד' לאשור מהנדס הועדה המקומית.</li> </ol> <p>ד_ פסולת:</p> <p>שמנים ודלקים תוצרי מפריד השמן ישלחו למפעל מיחזור או יפנו לאתר הארצי לסילוק פסולת רעילה.</p>
ב	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>במהנה לשירות הציבור יבטחו התקנת כל הסידורים הנדרשים לאנשים עם מוגבלויות ע"פ תקנות החוק, נדרש אישור מורשה נגישות לביצוע הסדרים אלו.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מרחקים</p> <p>מרחק מייעודי קרקע רגישים ומשימושי קרקע רגישים</p> <p>א. בתחום רדיוסי מגבלות בניה המסומנות בתשריט יאסרו השימושים כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) מגורים, או שימוש דומה במרחק 38 מ'.</li> <li>2) מוסדות ציבור כגון בית חולים, מעון לקשישים, בית כלא, פנימייה לקטינים, מוסד חינוך, גן ילדים, בית ספר וכיו"ב במרחק 80 מ'.</li> </ol> <p>ב. על אף האמור בסעיף קטן (א) בתחנת תדלוק שבה הותקנה מערכת אוורור סגורה תידרש</p>

תחנת תדלוק	4.1
<p>שמירת המרחקים המינימליים בין אי עמדות התדלוק ונקודת המילוי של מיכל הדלק של תחנת התדלוק לבין גבול המגרש המיועד לשימושים האמורים .</p> <p>ג. בנוסף על האמור בסעיף קטן (א) ו- (ב) , בתחנת תדלוק המספקת גפ"מ תידרש שמירת המרחקים המינימליים גם בין נקודת המילוי של מיכל הגפ"מ של תחנת התדלוק לבין גבול המגרש המיועד לשימושים האמורים .</p> <p>ד. על אף האמור בסעיף קטן (א) מוסד תכנון רשאי להפקיד תכנית , לאשרה וליתן היתר לפי סעיף 8 לתחנת תדלוק שאינה עומדת בתנאים המפורטים בסעיף זה ובלבד שהתקיימו בה כל אלה :</p> <p>(1) הסטייה של המרחקים מגבול מגרש השימושים הרגישים אינה גדולה ביותר מעשרה אחוזים (10%) מהמרחקים המינימליים .</p> <p>(2) מוסד התכנון השתכנע שאין בכך כדי לפגוע במטרות תכנית זו .</p> <p>(3) לגבי תחנת תדלוק המספקת גפ"מ התקבל אישורו של המנהל .</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הוראות לתחנת תדלוק :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מותר לספק בתחנה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל.</li> <li>2. מותר לספק בתחנה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב , למעט דלק מסוג גפ"מ.</li> <li>3. חובה לספק בתחנה דלק שמנים לרכב , שירותי מים לרדיאטור ועמדה למילוי אויר בצמיגים.</li> <li>4. תחנת התדלוק תעמוד בדרישות לרשיון עסק של תחנת תדלוק חדשה עפ"י חוק רישוי עסקים.</li> </ol>	ד



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			עיקרי	גודל מגרש מזערי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
תחנת תדלוק	10	1200	(1) 280	(1) 280	8	1	5	5	5	5	5

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 200 מ"ר מתוך שטח זה הינו שטח המיועד אך ורק לגגון מעל עמדות התדלוק..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20


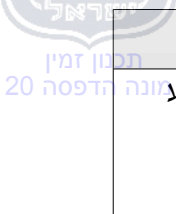


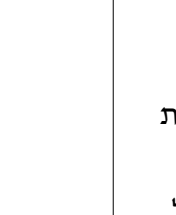


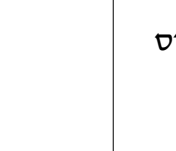


תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>	<p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן הוצאת היתר בניה, אך לא פחות מהמוצע בנספח התחבורה.</p>
<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<p>ביוב :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו הינו חיבור השכונה המתוכננת בתכנית ג/20568, למאסף המרכזי וזאת בהתאם לתכנית אב לביוב של הישוב, אשר אושרה ע"י הועדה המקצועית למים ולביוב.</li> <li>2. ביצוע עבודות הביוב הנדרשות לצורך קליטה שפכי השכונה המוצעת יסתיימו לפני אכלוס בתים ראשונים בשכונה הנ"ל.</li> <li>3. תנאי למתן היתר בניה התחברות למערכת ביוב מרכזית בתיאום עם תאגיד "מי הגליל".</li> </ol>
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	<p>הקרקעות, בתחום שטח המוצע לתחנת תדלוק, הן קרקע רנדזינה בהירה המאופיינת בחזירות בינוניות יחסית לחלחול נגר. בנוסף לכך, היות ואופי הבינוי המוצע בתחום התכנית - תחנת תדלוק, מוצע להימנע מהחדרה יזומה באמצעות מתקני החדרה, וזאת על מנת להפחית הסכנה לזיהום מי התהום. מוצע לשמור על שטחים טבעיים/מגוננים בתחום התכנית וברצועות שצ"ב בשיעור מינימלי של כ- 15% משטח התכנית. מוצע להפנות נגר מאזור בנוי שאינו מזוהם (מרזבים וניקוז מיקומי) לרצועות הפתוחות על מנת שהנגר יחלחל לקרקע בתהליך של חלחול טבעי. בתהליך של חלחול טבעי מתבצע סינון של הנגר העילי בשכבות הקרקע וקיימת סכנה נמוכה לזיהום מי התהום, גם במצבים של תקלה והזרמת מזהמים לפני השטח. מוצע להפריד את הנגר שעלול להיות מזוהם ע"י תשטיפים מזהמים ממשטחי תדלוק בשטח התחנה. מפלס מי התהום נמוכים מעל 250 מ' לפחות ממפלס פני הקרקע הקיימים בתחום התכנית. מוצע לטפל בנגר המזוהם במקור ולהזרים את השפכים לטיפול מתאים במט"ש.</p>

<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>- טרם הוצאת היתר בניה, תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית לפיתוח השטחים בנושא, מים, ניקוז, ביוב, טיפול בפסולת, אנרגיה ותקשורת.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה אישור הממונה על מניעת זיהום מקורות מים ע"י דלקים במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- רעש: - יותקנו כל האמצעים למניעת רעש עפ"י התקנות למניעת מפגעים התקפות ביום הוצאת ההיתר.</p> <p>- משאבות: - משאבות התדלוק יכוסו בגגון למעט משאבות הסולר והנפט.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1. אישור תכנית בינוי עליה יסומן גובה מגרשים לפיתוח וגובה מתוכנן של הדרך.</p> <p>מפלסי הפיתוח וקומת הקרקע יתוכננו באופן המשתלב בסביבה ומצמצם הקיף עבודות עפר, קירות תומכים ומסלעות.</p> <p>2. תכנית הבינוי תוגש בקני"מ 1:100 ותכלול התייחסות להעמדת המבנה, גישה אליו, הסדרת חניה מפלסי פיתוח. ייקבעו התנאים והסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים וגישות והנחת תשתיות.</p> <p>3. מתן ההיתר מותנה בהבטחת גישה חופשית לתשתיות בתחומי המגרש ולמיכלי איסוף אשפה ומיחזור לכל הגורמים הנוגעים בדבר או מי המורשה מטעמם בכל עת.</p> <p>4. על היזמים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח והשרותים עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות הנוגעות בדבר. רומי פתוח השטח וכן גובה הקירות התומכים וקירות גדר יהיו בהתאם לרומים והגבהים בתכנית הבינוי הכלולה בנספח הנופי. חריגה בשיעור 0.50 ס"מ תורשה באישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ביוב:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו הינו חיבור השכונה המתוכננת בתכנית ג/20568, למאסף המרכזי וזאת בהתאם לתכנית אב לביוב של הישוב, אשר אושרה ע"י הועדה המקצועית למים ולביוב.</p> <p>2. ביצוע עבודות הביוב הנדרשות לצורך קליטה שפכי השכונה המוצעת יסתיימו לפני אכלוס בתים ראשונים בשכונה הנ"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה התחברות למערכת ביוב מרכזית בתיאום עם תאגיד "מי הגליל".</p> <p>5. התחנה תוקם בהתאם לדרישות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה המתאימות לאזור רגישות לדלקים ב 1.</p>	
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>סידור סילוק אשפה ופסולת: -</p>	

	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
	<p>יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. יוצבו מתקנים לאצירת פסולת שיאפשרו מיון והפרדה, ויובטח סילוקן לאתר מוסדר.</p>	
	<p><b>תנועה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
	<p>תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה. תנאי למתן טופס 4 יהיה סיום ביצוע בפועל של הסדרי התנועה שאושרו כאמור לעיל.</p>	
	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p> 	<p>- לא יינתן אישור איכלוס לבניין בתחום המגרש לפני אישור מהנדס המועצה להשלמת ביצוע פיתוח המגרש לשביעת רצונו.</p> <p>- על מתכנני תוכניות הפיתוח המפורטות בשטח תוכנית זו, לנסח תקנות המפרטות את דרך ביצוע עבודת הפיתוח ואספקת השירותים בהתאם למפורט לעיל.</p> <p>1. כל עבודות העפר הנדרשות להקמת המתחם תבוצענה עפ"י תכנית עבודות עפר מאושרת בהתאם לשלבים שיוגדרו ע"י היזם.</p> <p>2. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית - אישור נספח מאזן חומרי חפירה ומילוי ע"י הועדה המקומית, שיוגש ע"י יזם התכנית. נספח הכולל את כל תחום התכנית.</p> <p>3. לא יותר לשפוך שפך בנייה, חומר מילוי וסלעים לאיזור בלתי מורשה. הפסולת לכל סוגיה תועבר ע"י הקבלן ועלחשבונו לאתר מורשה ככל שיידרש ובהתאם לל"ז שייקבעו ע"י המפקח.</p> <p>4. במגרשים הגובלים בקו הכחול של התכנית ייבנו קירות התמך לפני ביצוע עבודות העפר במגרשים.</p> <p>5. לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או עבודות חפירה וחציבה ו/או פסולת בניין ו/או גרוטאות לאזור המדרונות, ו/או שטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים בתחום התכנית ומחוצה לה. במידת הצורך ייבנו, לפני תחילת העבודה בשטח, קירות תומכים בגבול המגרש או הדרך לחסימת השפך. ייאסר אחסון מילוי ועודפי חפירה בשטחים ציבוריים פתוחים. כל החומר החפור, למעט חומר המיועד למילוי חוזר באתר, יפונה ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה בהתאם לל"ז שייקבעו ע"י המפקח.</p> <p>6. חומר מאושר ע"י המפקח המיועד למילוי חוזר באתרי ישמר בתחומי האתר ע"י הקבלן ובאחריותו במיקום ובאופן עליו יורה המפקח.</p> <p>7. שיקום מדרונות שנפגעו הן בתחומי המתחם והן מחוצה להם עקב עבודות כלשהן הקשורות בהקמת השכונה יעשה מיד עם איתור הנזק ע"י ניקוי השטח וסילוק מיידי של חומר חפור ופסולת לאתר מורשה. על פני השטח שנפגע תפוזר אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ ועל פי הנחיות אדריכל הנוף יבוצעו שתילה של צמחייה מקומית והשקייתיה למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים. בחירת סוג הצמחייה תיעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים האופייניים לאיזור ומבלי לערב סוגי צמחייה זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחייה הטבעית. עלות כל עבודות השיקום תחול על מבצע הנזק.</p> <p>8. עבודות עפר נדרשות להנחת צנרת תשתיות בשטחים פתוחים בין אם בתחום התכנית ובין מחוצה לה יבוצעו ע"י שימוש בכלים ידניים ומיכניים קלים בלבד, תוך דאגה לשיקום תוואי מעבר הצנרת מיד לאחר סיום הנחתה.</p> <p>9. דרכי הגישה הנדרשות לצורך ביצוע עבודות שונות יפרצו רק לאחר תיאום מראש עם מהנדס הכבישים ואדריכל הנוף ועל פי הנחיותיהם תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. מיד עם סיום העבודות ישוקם תוואי הדרך, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית.</p>	





פיתוח סביבתי	6.12
<p>10. שיקום תוואי מעברי הצנרת ודרכי הגישה יבוצע באמצעות פיזור חוזר של החומר החפור על גבי התוואי בהתאם לגבהים הקיימים טרם תחילת העבודות, פיזור אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ, ניקוי השטח ופינוי מהאתר של כל עודפי עבודות העפר והפסולת. על פי הנחיות אדריכל הנוף יבוצעו שתילה של צמחיה מקומית והשקייתם למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים.</p> <p>11. אין להתחיל בביצוע הפיתוח הסופי והגינון ( מחוץ לעבודות עפר) לפני סיום כל עבודות התשתית בניית הבניינים וסילוק כל פסולת הבניה מהשטח לאתר מורשה.</p> <p>12. המדרונות שייפגעו במהלך תהליך הבניה ובמשך עבודות חיפוי השטח ועבודות העפר, ישוקמו לאלתר ע"י סילוק מיידי של עודפי עפר ופסולת לאתר מורשה ע"י פיזור אדמת גן בשכבה של 30 ס"מ ונטיעות של צמחי כיסוי מקומיים וצמחית חורש טבעי קיים בשטחים שנפגעו.</p> <p>13. מדרונות שלדעת המפקח נפגעה יציבותם עקב עבודות הקשורות בהקמת השכונה יחוזקו וישוקמו בהתאם להנחיות המפקח ע"י הקבלן הפוגע ועל חשבונו מיד עם קביעת המפקח על הפגיעה.</p> <p>14. שיקום המדרונות יעשה ע"י הקבלן הפוגע ועל חשבונו מיד עם קביעת המפקח על הפגיעה ולאחר קבלת תכנית נטיעות והשקיה מאושרת בקנ"מ 1:250 שתוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור המועצה המקומית.</p> <p>15. בחירת סוגי הצמחייה תיעשה ע"י אדריכל הנוף המתכנן ובקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים והאופייניים לאזור מבלי לערב סוגי צמחיה זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחייה הטבעית הקיימת.</p> <p>16. שיקום מדרונות וצמחיה טבעית קיימת יעשה ההובתחומי השכונה המתוכננת והן מחוצה לה, הכול בהתאם לקביעת המפקח.</p>	
פיתוח סביבתי	6.13
<p>שיקום נופי לאחר הנחת תשתיות:</p> <p>1. עם תום הנחת התשתיות ישוקמו כל האזורים שנחשפו ונחפרו לצורך העבודות או שטחים שצמחייתם הידלדלה. השיקום בהתאם להחלטת המפקח ובהתאם לסעיף ה. 3. לעיל יכלול יישור פני הקרקע. התחברות למפלסים קיימים, מילוי באדמהגננית, נטיעות עצים, שיחים וצמחי כיסוי לכדי כיסוי מלא של השטח ומערכת השקיה. הנטיעות וההשקיה בהתאם לתכנית נטיעות ותכנית השקיה מאושרות ע"י מהנדס המועצה שיוכנו ע"י אדריכל נוף בקנ"מ 1:250.</p> <p>2. לא יותר לשפך שפך בנייה ו/או ועבודות חפירה וחציבה ו/או פסולת בניין ו/או גרוטאות לאזור המדרונות, ו/או שטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים. במידת הצורך ייבנו, לפני תחילת העבודה בשטח, קירות תומכים בגבול המגרש או הדרך לחסימת השפך. ייאסר אחסון מילוי בשטחים ציבוריים פתוחים. כל החומר החפור, למעט חומר המיועד למילוי חוזר באתר, יפונה ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה.</p> <p>3. לא יותר לשפך שפך בנייה, חומר מילוי וסלעים לאזור בלתי מורשה. הפסולת לכל סוגיה תועבר ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה.</p> <p>שיקום מדרונות שנפגעו הן בתחומי המתחם והן מחוצה לו עקב העבודות הנדרשות לתימוך ולהקמת השכונה ייעשה מיד עם איתור הנזק בהתאם להוראות שימור קרקע ומניעת סחף.</p>	
פיתוח סביבתי	6.14
<p>בשיפוע קרקע מעל 20% ייבנו אמצעים לייצוב מדרונות ( קירות תומכים, גדרות, סלעיות, טרסות, וכדו') הקירות לא יהיו בגובה יעלה על 4 מ' מחפים באבן לקט מקומית עם עיצוב צמחי</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

<b>6.14 פיתוח סביבתי</b>	
<p>מסוג מתאים המייצב מדרונות (בעל בת שורשים צפוף) לטשטוש החזות ושימנע נצפות. במידה ויהיה צורך בגובה קיר יעלה על 4 מ', יש לחלק גובה הקיר לשני קטעים עם שטח הפרדה ביניהם לגינון ולעיצוב צמחי.</p> <p>קירות ייבנו בהתאם לתוכנית פריסת קירות אשר תותאם לשיפועים בשטח.</p> <p>מעל קירות הנ"ל יותקנו מעקות בטיחות לא מחליד בגובה לא יקטן מ - 1.20 מ'. יוצבעו בגוון ידודותי לסביבה.</p>	

<b>6.15 חומרי חפירה ומילוי</b>	
<p>תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות בתחום התוכנית, הכול בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכונים.</p>	

<b>6.16 הנחיות מיוחדות</b>	
ביצוע התוכנית תהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	התניה	<p>התכנית חלה בתחום מגרש המצוי בתחום תכנית 260-0356808, ועל כן כפופה לשלבויות הקבועה בה</p>

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20