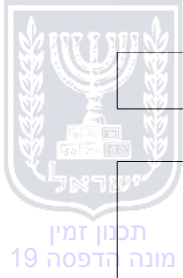


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0897801

תחנת תדלוק מדרגים זרזיר-ג/25897



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה ברובה על שטח ביעוד חקלאי בצמידות למחלף שבין דרך 7626 (כביש מס' 1 זרזיר) לדרך 77. התכנית כלולה בתחום תכנית המתאר של זרזיר ג/16443.

הגישה לתחנת התדלוק ממעגל תנועה מאושר ו קיים באמצעות דרך משולבת שאושרה בתכנית המתאר התחנה היא מסוג א באזור לא עירוני והיא נחוצה לאור חוסר תחנות תדלוק לאורך כביש 77 לכוון צפון התכנית תואמה עם מועצה מקומית זרזיר, ועדה מקומית עמק יזרעאל, משרד התחבורה, נתיבי ישראל ואושרה ע"י הולקחש"פ



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תחנת תדלוק מדרגים זרזיר-ג/25897

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

254-0897801

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

9,571 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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	יזרעאלים
קואורדינאטה X	220230
קואורדינאטה Y	737620

1.5.2 תיאור מקום

התחנה המוצעת ממוקמת בכניסה המערבית לזרזיר, מדרך מהירה מס' 77

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זרזיר - חלק מתחום הרשות: זרזיר

נפה יזרעאל

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
17494	מוסדר	חלק		39, 184, 190, 192
17584	מוסדר	חלק		19, 46

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/200 6		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/ 2/4. הוראות תכנית תמא/ 18/2/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
27/12/200 5		1030	5474	התכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/ הוראות תכנית תמא/35/ תחולה על תכנית זו	כפיפות	תמא/35
30/07/200 7		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/9. הוראות תכנית תממ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2/9
17/03/201 1		3197	6214	תכנית זו משנה רק את המפורט בהתכנית זו וכל יתר בהוראות תכנית ג/16443 ממשיכות לחול	שינוי	ג/16443



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איהאב פאהום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איהאב פאהום		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר הידרולוגי	12: 52 02/09/2020	עמוס ירדני	02/09/2020	1	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	סקר עצים	12: 03 07/09/2020	אמיר בלום	02/09/2020	1	1: 250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	16: 47 05/09/2021	איהאב פאהום	02/09/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	16: 13 31/03/2021	איהאב פאהום	02/09/2020	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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	איברהים חאלדי			זרזיר	(1)	3	04-9596281	04-9596281	ibrahimj74@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: האקלפטוס 3
רמת ישי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעד מדרגים בע"מ	5149858 94	יעד מדרגים בע"מ	קרית ביאליק	קרן היסוד	8	054-2222798	04-2222798	g7.dudu@gmail.com

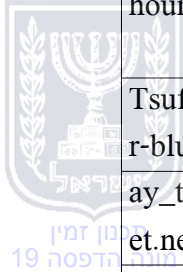
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		איברהים חאלדי			זרזיר	(1)	3	04-9596281	04-9596281	ibrahimj74@hotmail.com

(1) כתובת: האקלפטוס 3
רמת ישי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איהאב פאהום		ח. פאהום ושות' שירותים הנדסיים	חיפה	הבנקים	14	04-8513050		fahoum@kfa houm.co.il
אדריכל נוף	אגרונום	אמיר בלום	40289	מילר בלום	חיפה	התשבי	14	04-8339070		Tsufit@mille r-blum.co.il
	יועץ	עמוס ירדני		Ay TEC	קרית טבעון	השקדים	17	04-9530457	04-9530790	ay_tec@013n et.net
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	איאד פאהום	983	ח.פאהום שרותים הנדסיים בע"מ	חיפה	הבנקים	14	04-8513050	04-8513054	fahoum@kfa houm.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הקמת תחנת דלק דרגה א' ושרותי דרך לפי תמ"א 18 שינוי 4

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטח לתחנת תדלוק דרגה א' לפי תמ"א 4/18

ב. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע

ג. הנחיות בינוי

ד. קביעת זכויות בניה

ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושרותים כגון : דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, גז וכו'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	100
שטח ציבורי פתוח	10
דרך מאושרת	1
תחנת תדלוק	5
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2

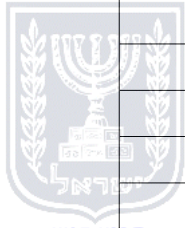
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	קרקע חקלאית	100
בלוק עץ/עצים להעתקה	תחנת תדלוק	5
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	קרקע חקלאית	100
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	תחנת תדלוק	5
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	100
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	10
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	5
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	קרקע חקלאית	100
קו חשמל מתח על	דרך מאושרת	1
קו חשמל מתח על	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
קו חשמל מתח על	קרקע חקלאית	100
קו חשמל מתח על	תחנת תדלוק	5

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,091	21.85
דרך משולבת	1,368	14.29
מגורים "א"	352	3.68
שטח חקלאי	4,425.27	46.24
שטח ציבורי פתוח	1,334	13.94
סה"כ	9,570.27	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.29	1,367.35	דרך מאושרת
61.70	5,904.41	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5.60	535.91	קרקע חקלאית
0.73	70.16	שטח ציבורי פתוח
17.68	1,692.44	תחנת תדלוק
100	9,570.27	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

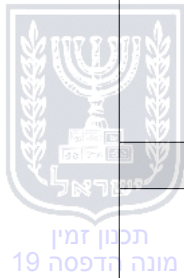


תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	שטח שימש לעיבוד חקלאי או שישמר במצבו הטבעי. יותר ביצוע נטיעות וייעור בשטח. יאסרו גידולים הדרושים ריסוס.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	השטח מיועד למעבר תשתיות ושבלים גינון מדרכות, חניה ונטיעות
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	א. דרכים ציבוריות לכלי רכב ולהולכי רגל, חנייה לרכב, תחנות אוטובוסים ומתקני דרך, שבילי אופניים, טיילות, שטחים מרוצפים, נטיעות. ב. קירות תמך, גדרות, מעקות, הצבת מתקני אשפה ומיחזור, מצללות ומעברים מקורים. ג. מעבר קווי תשתית עיליים ותת-קרקעים. ד. תאורה
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. כל הדרכים לרבות אזורי החניה ושבילי הולכי רגל, יסללו בהתאם לנספח תנועה וחניה. 2. לא יינתן היתר בניה למבנה חדש מבלי שיובטח ביצוע סלילת הדרך המובילה אליו. הרשות המקומית רשאית להחליט על ביצוע הדרך בשלבים. 3. אין להקים על קרקע שהיא מקום לדרך כל בניין ו/או לבצע בה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לסלילת הדרך, אחזקה, תיקונה, או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית ו/או הקמת מתקנים כאמור בסעיף 4.3.1 לעיל. 4. תאורת דרכים בדגם תאורה אחיד. היות ותחנה גובלת בשטח חקלאי, תאורה תופנה פנימה לשטח התכנית. התכנון דרכים יעשה בשילוב עם תכנון נופי ויכלול נטיעות בתחומי המדרכות כאשר ובוצעו.
4.4	תחנת תדלוק
4.4.1	שימושים
	באזור זה יחולו הוראות תמ"א 18 תיקון (4) על עידכוניה-לתחנת תידלוק דרגה א'. א. אספקת דלק לתידלוק כלי רכב בכל משקל כולל גפ"מ, אספקת דלק למטרה שאינה תידלוק כלי רכב למעט גפ"מ. ב. הקמת בית קפה, חנות, מרחב מוגן, שירותי רכב (חשמלאות ותיקוני תקרים), וכן שירותים הנדרשים ישירות לתיפעול תחנת התידלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד, שטיפה, שירותים סניטריים. ג. שטחים מרוצפים, טיילות, נטיעות, מעברים מקורים ומצללות חניה, קירות תמך גדרות

4.4	תחנת תדלוק
	ומעקות, שלט פרסום משטח התדלוק יכולה ברצפת בטון אטומה לדלקים ותשטיפים. המשטח ינוקז בתעלות היקפיות למתקן הפרדת שמנים מאושר וממנו למערכת הביוב. ד. מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה, חדר/חצר אשפה, חדר/מתקן שנאים וגנרטור, מתקנים פוטולטאיים ע"ג גגות וחיפויי המבנים.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתחנה יסופקו שמנים לכלי רכב, מים למקרר(רדיאטור)ועמדה למילוי אויר בצמיגים



4.5	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.5.1	שימושים
	ג/16443
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. מרחק אווירי בין צינורות האוורור של המיכלים התת קרקעיים מפתחי אוורור/משאבות/מיכלים המגבלות מסומנות בתשריט 40מ' ממגורים 80מ' ממוסדות ציבור 2. בתחנת תדלוק המספקת גפ"מ תידרש שמירת המרחקים המינימליים גם בין נקודת המילוי של מכל הגפ"מ תידרש שמירת המרחקים המינימליים גם בין נקודת המילוי של מכל הגפ"מ של תחנת התדלוק לבין גבול המגרש המיועד לשימושים האמורים



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	1	4	4.54	0	(1)	80	1763	5	תחנת תדלוק
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	4.54	0	(1)	80	1763	5	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. כפוף לתמ"א 418(2) יתווספו לשטחי הבנייה המותרים-שטחי שירות לתחנה כמפורט להלן:
*שטחי שירות למיגון-בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
*שירותים סניטריים.

ב. שטח גג לעמודות תידלוק יוקם בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה, ואינו נכלל בשטחי הבנייה בהתאם לסעיף 14.2 לתמ"א 418(4).

ג. גובה בנייה מירבי במטרים יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס הכניסה הקובעת למבנה לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובהו המירבי של המבנה. כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה.

גובה בנייה מירבי בקומות-מספר מירבי של קומות בחתך אחד.

**מותר להקים ביתן אשפה/מבנה לגנרטור/מתקן תשתית בקו 0 קדמי וצדדי

הקמת גג לקרוי איי משאבות דלק, מיכלים תת-קרקעיים ומתקני דלק, מצללות וקרוי מעברים ציבוריים-תותר עד קו בניין 0/גבול מגרש.

גדרות, גגון, בניין, קירות תומכים וקירות הפרדה בין מגרשים, חניה, שלט פרסום, יותרו בכל תחום המגרש ועד קו בניין 0 לכל הכיוונים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי חוק-בכפוף לתמ"א 418(4) תיקונה.

(2) הקמת גג לקרוי איי משאבות דלק, מיכלים תת-קרקעיים ומתקני דלק, מצללות וקרוי מעברים ציבוריים-תותר עד קו בניין 0/גבול מגרש. גדרות, גגון, בניין, קירות תומכים וקירות הפרדה בין מגרשים יותרו בכל תחום המגרש ועד קו בניין 0 לכל הכיוונים..

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתוך תחום המגרש ועפ"י תקן החניה אשר יהיה בתוקף לעת הוצאת היתר הבניה. ייעוד מקום לחניות של מיכליות התדלוק למילוי המיכלים של התחנה באופן שאין בו כדי לפגוע בתנועה הסדירה של הולכי רגל וכלי רכב.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>א. נוהלים, תקנות ומפרטים (להלן "נוהלים"):</p> <p>1. תחנת התדלוק תיבנה בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה ורשות המים התקפים לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. התחנה תוקם על פי נוהל עדכני לעת הוצאת היתר הבניה: מפרט טכני להקמת תחנת תדלוק חדשה של המשרד להגנת הסביבה והנחיות לרישוי עסקים.</p> <p>ב. ניקוז נגר עילי והפרדת תשטיפי דלק</p> <p>1. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מי נגר עילי לבין תשטיפי דלק.</p> <p>2. משטח התדלוק יהיה מקורה לשם מניעת זיהום מי נגר בתשטיפים מזוהמים. מי נגר מגג התחנה ומשטחי החנייה יופנו למערכת הניקוז המקומית או השקיית גינון.</p> <p>3. משטח התדלוק יכוסה ברצפת בטון אטומה לדלקים ותשטיפים. המשטח ינוקז בתעלות היקפיות למתקן הפרדת שמנים מאושר וממנו למערכת הביוב.</p> <p>ג. מניעת זיהום אוויר ופליטת גזי דלק</p> <p>1. הפתחים של מיכל התחנה יותאמו למערכת מישוב של מכליות הדלק.</p> <p>2. משאבות הניפוק יכללו מערכות מישוב דרגה II כמוגדר בנוהלים.</p> <p>ד. הגנה מדליפת דלקים למי תהום</p> <p>1. מכלי התחנה יהיו תקינים ומוגנים במיכל משולש.</p> <p>2. כל צנרת הדלק תהיה כפולה ומוגנת התאם לנוהלים.</p> <p>3. יחידות הניפוק יכללו התקני הגנה מדליפות ומגופי סגירה בהתאם לנוהלים.</p> <p>4. התחנה תכלול אמצעי בקרה ומעקב אוטומטיים על דליפות ממכלים וצנרת לרבות צנרת ניפוק הדלק (ELLD) בהתאם לנוהלים.</p> <p>5. הבקשה להיתר בניה תכלול פרשה טכנית עם התייחסות מפורטת לכל נושאי הסביבה לרבות הפרדת זורמים מזוהמים, מניעת זיהום סביבתי, אמצעי בקרה וכל הנדרש בנוהלים.</p> <p>ה. בקרת איכות ובדיקות</p> <p>1. יבוצעו בדיקות אטימה למכלים ולצנרת לפני הפעלת התחנה בהתאם לנוהלים. תוצאות הבדיקות יועברו לעיון המשרד להג"ס.</p> <p>2. בתום ביצוע עבודות התשתית יוכן דו"ח ביקורת מפורט (צ'ק ליסט) ע"י מהנדס מוסמך. הדו"ח יועבר לעיון המשרד להג"ס בהתאם לנוהלים.</p>
6.3	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל לעניין מרחקי בטיחות מתשתיות החשמל ותכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>המרחק האפקטי בין התיל החיצוני של קו מתח עליון 161 ק"ו יהיה, - לגבול המיתקן-10 מטר לפחות - לפתח מכל, ליחידת ניפוק לנפט סוג א' ולגפ"מ-25 מטר לפחות</p>

-לפתח מכל, ליחידת ניפוק לנפט סוג ב' או ג'-15 מטר לפחות.
כל עבודה ופיתוח לרבות עבודות הפטורות מהיתר בתחום מגבלות הבניה מקו המתח העליון יהיו בכפוף לאישור בטיחותי מחברת החשמל.
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ב.תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, ,

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

ב. קו חשמל מתח נמוך

תייל מבודד (תאמ על עמוד) 2מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

תייל מבודד צמוד למבנה 0.3מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

תיל חשוף או מצופה 5.00מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 25.00מ' מציר הקו

ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 35.00מ' מציר הקו

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

יא. שנאי על עמוד 3מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי



6.3	חשמל
	<p>חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה - הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>תברואה : סידור סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר</p>
6.5	ניהול מי נגר
	בהתאם להוראות משרד להגנת הסביבה סעיף 6.2
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח במרחק של עד 4 מטרים מגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה, ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. על הגדר יוצב שילוט וגזע העץ יוגן - בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ו/או בעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו באופן הבא : 'עץ מספר', 'XX' וייכללו במסגרת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח. כמו כן תכלול הבקשה הוראות שימור ופרטים כגון מרחקי עבודה, שילוט וגיישה לעץ.</p> <p>עצים המסומנים להעתקה :</p>



6.6

שמירה על עצים בוגרים

בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח שבו סומן עץ להעתקה, יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

עצים המסומנים לכריתה:

במסגרת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח שבו סומן עץ להעתקה [צ"ל "כריתה"?], יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

גמישות:

במקרים מיוחדים בלבד, רשאית הוועדה המקומית לאשר, בעת הגשת בקשה להיתר בנייה, לשנות סיווגו של עץ לשימור לסיווג אחר, ובלבד שלא ישונה סיווגו של יותר מ-10% מן העצים הבוגרים (שבתחום התכנית) באחריות מהנדס הוועדה המקומית לערוך תיעוד לשינויים כאמור, כדי להבטיח שלא תהא חריגה מן המגבלה. (החלטה זו טעונה כאמור התייעצות בכתב עם פקיד היערות.

6.7

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר לבניין ציבורי לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית ועל פי התקנות לתכנון ובניה

6.8

פסולת בניין

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה, ולאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר

6.9

פיקוד העורף

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

6.10

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה

6.11

תנאים בהליך הרישוי

א. אישור המשרד להגנת הסביבה ורשות המים לאחר מילוי דרישותיהם המעודכנות ומשרד הבריאות תוך מתן פיתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי שתיה לרבות חיבור למערכת הביוב

הציבורית הפעילה. יוצגו פתרונות לאיטום בתחנה ומתקניה למניעת זיהום בהתאם לאיזור הסכנה בו ממוקמת התחנה עפ"י כל דין.

ב. תנאי למתן היתר יהיה אישור תכנית הסדרי התנועה הנ"ל באישור רשות התמרור המקומית.

ג. תנאי להיתר בניה ינתן בכפוף לתקנות רישוי ועסקים - אחסנת נפט 1979 (בתיאום עם חב' חשמל לישראל).

ד. תנאי להיתר בניה הריסה ופינוי בפועל כל בינוי שאינו תואם הוראות תמ"א 18 לשינויה גם אם הם סומנו להריסה בתשריט וגם אם לא. ההריסה תבוצע באמצעות ועל חשבון יזם התכנית.



6.11 תנאים בהליך הרישוי	
<p>ה.היתר בנייה יינתן בכפוף לתכנית בינוי ופיתוח למגרש כולו. ו.גישה לכלי רכב לשטח התחנה תותר לפי עקרונות נספח התנועה לתכנית זו. ז.היתר בנייה כפוף לאישורי רשויות בהתאם להוראות תמ"א 18 (4) על עידכונה.</p>	

6.12 חומרי חפירה ומילוי	
<p>א. לכל היתר בניה למבנים או תשתיות יצורף תחשיב עודפי קרקע וסלע חפורים שעבורם מתבקש היתר לסילוק מאתר ההיתר. ב. עודפי קרקע כני"ל יפוגו ע"י מפתחי המגרשים לפי היתר ובהנחיות הועדה המקומית ובאישור המועצה המקומית למקום שיועד לכך או למקומות אחרים, עפ"י צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי המועצה. ג. בשום מקרה לא יערמו שפכי קרקע, פסולת בנייה ו/או מלאי סלעים מחוץ למגרש שתחומו מתבצעת עבודות בניה, אלא רק במקום שאושר ותואם מראש ע"י המועצה המקומית וזאת רק במקומות בהם לא יהווה מטרד או הפרעה חזותית. ד. אין לשפוך פסולת בניה ו/או עודפי קרקע ו/או שפך מכל סוג שהוא בשצ"פ ו/או כבישים או הדרכים. ה. אחסון זמני של עודפי קרקע ו/או סלעים בתוך המגרשים הפרטיים יות אך ורק לקראת התחלת הבניה במגרש ו/או פיתוחו ובזמן הבנייה, אולם לתקופה אשר לא תעלה על 6 חודשים מגמר הבנייה. ו. ניקיון שטחי המגרשים הפרטיים ותחזוקתם עד לתחילת כל בניה יהיה באחריות בעלי המגרשים. יש לסלק ו/או לנקות את השטח מאשפה, גרוטאות פסולת וכדומה ומזיקים הכל בהתאם להוראות ולהנחיות מחלקת התברואה של מועצה מקומית</p>	

6.13	
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	

6.14 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>"ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור ככל שלא הוחכרו לרשות המקומית בכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע שלב אחד	
7.2 מימוש התכנית		



זמן משוער לבצוע התוכנית הוא כ-10 שנים

