

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

4/12.1.12
העתק משרד

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 23/101/02/23

שם תוכנית: תחנת תידלוק בני יוסף - אופקים תכנון המחוזיות

משרד הפנים-מחוז דרום
17 01. 2012
נתקבל

מחוז: הדרום
מרחב תכנון מקומי: אופקים
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

תוקף מתן תוקף הפקדה

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 23/101/02/23
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4/12/12 לאשר את התכנית
מינהל התכנון
י"ר הועדה המחוזית

התוכנית אושרה על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תשכ"ה 1866
מנהל מחוז דרום
אברהם אביב
אברהם אביב

הודעה על אישור תכנית מס' 23/101/02/23
כורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית מהווה מסגרת תכנונית להקמת תחנת תידלוק בסמוך לכניסה המערבית של אופקים ע"י שינוי בייעוד הקרקע וקביעת שימושים, זכויות והוראות בניה בהתאם להוראות תמ"א 4/18

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תחנת תידלוק בני יוסף- אופקים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
23/101/02/23	מספר התוכנית		
'7 20.080		1.2 שטח התוכנית	
• אישור	שלב	1.3 מהדורות	
9	מספר מהדורה בשלב		
31/10/2011	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד ולחוקה	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אופקים

162500 קואורדינטה X
580725 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום סמוך (ממזרח) לכניסה המערבית החדשה לאופקים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית אופקים

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אופקים

שכונה
רחוב
מספר בית
לי"ר
לי"ר
לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100212	• רישום בשטח לא מוסדר	• חלק מהגוש	לי"ר	לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

שמעונים

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2/101/02/23	• שינוי	התוכנית משנה ייעוד קרקע וקובעת שימושים, זכויות והוראות בניה	3587	23/10/1988
תמ"א 4/18	• כפיפות	התוכנית כפופה להוראות תמ"א 18, שינוי מסי 4	4684	23/08/2006

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	אדרי רולנדו רייטר	יולי 2012	ל"ר	20	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	הוועדה המחוזית	אדרי רולנדו רייטר	יולי 2012	1	ל"ר	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	הוועדה המחוזית	אדרי רולנדו רייטר	יולי 2012	1	ל"ר	1:250	מנחה, מחייב לעניין מיקום עמדות התידלוק, צינורות האיוורור ונקודות המילוי של מיכלי הדלק לרבות מיכל הסולר	נספח בינוי
	המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות והשירות ההידרולוגי	אלדד שרוני-הנדסה סביבתית	אפריל 2009	ל"ר	16	ל"ר	• מנחה	חות דעת סביבתית והידרולוגית
	משרד התחבורה	אינג' אלכס רבין-דרך הנדסת תנועה בע"מ	יולי 2012	1	ל"ר	1:250	• מנחה, מחייב לעניין הסדרי תנועה	נספח תנועה
	פקיד היערות	ניסים פינס-אגרונום מוסמך	מאי 2011	ל"ר	1	ל"ר	• מחייב	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית 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.

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

בתוכנית מייעדת מגרש להקמת תחנת תידלוק

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.1.1 שינוי ייעוד הקרקע משטח חקלאי לתחנת תידלוק דרך מוצעת.

2.1.2 קביעת זכויות בניה

2.1.3 קביעת מגבלות בניה

2.1.4 קביעת תנאים למתן היתרי בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

20.080

סה"כ שטח התוכנית – דונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
תחנת תידלוק	01	עצים בוגרים	להריסה
דרך מוצעת	02	לי"ר	לי"ר
דרך קיימת	03	לי"ר	לי"ר
קרקע חקלאית	04	לי"ר	לי"ר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: תחנת תידלוק		4.1
שימושים		4.1.1
א. תותר בניית תחנת תידלוק מדרגה ג', אשר תכלול שטח עיקרי: גג משאבות, שירותים, חנות נוחות, חדר מתדלקים, משרד ומחסן ועוד שטחי שירות עבור מרחב מוגן וחדר טכני, הכל כפי שיידרש לתפעול ולשירות תחנת התידלוק.		
ב. יותר לספק בה דלק לתידלוק כלי רכב בכל משקל. תובטח בה אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל.		
ג. יותר לספק בה דלק למטרה שאינה תידלוק כלי רכב ואולם לא תותר הספקת גפ"מ.		
ד. יסופקו בה שמנים לרכב, שירותי מים למקרר (רדיאטור) ותותקן בה עמדה למילוי אוויר בצמיגים.		
ה. יותר להתקין מתקן לשטיפת מכוניות.		
הוראות		4.1.2
א. הקמת תחנת התידלוק תהיה כפופה ל"תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנת דלק) תשנ"ז 1997".	מים	
ב. יישמר עיקרון הפרדת זרמים, זרם "תהליכי" לא יחובר לזרם ממקור סניטרי, אלא לאחר טיפול קדם אשר יביא אותו לרמה הנדרשת. תישמר הפרדה מלאה בין מי נגר למערכת הביוב.	ביוב	
ג. הקמתה ותפעולה של תחנת התידלוק יבוצעו בהתאם לכל המפורט בחוות הדעת הסביבתית וההידרולוגית.	איכות הסביבה	
4.2 שם ייעוד: דרך (קיימת ומוצעת)		4.2
שימושים		4.2.1
א. התוויתם ורוחבם בהתאם למפורט בתשריט.		
ב. יותר גינון, חניה ציבורית, מתקני תשתית ציבורית תת קרקעית, וכל מרכיבי הדרך הנדרשים להבטחת נסיעת כלי רכב והליכת הולכי רגל.		
ג. תיאסר כל בניה בקרקע.		
4.3 שם ייעוד: קרקע חקלאית		4.3
שימושים		4.3.1
א. השימושים והמגבלות יישארו בהתאם למפורט בהוראות תוכנית מתאר מס' 2/101/02/23.		
ב. על אף האמור בסעיף 4.3.1 א, לא יותרו ייעודי קרקע רגישים כגון: מוסדות ציבור לרבות בית חולים, מעון לקשישים, בית כלא, פנימיה לקטינים, מוסד חינוכי, גן ילדים, בית ספר וכיוב', במרחק קטן מ- 72 מ' מצינורות האיוורור של המיכלים התת קרקעיים, אי עמדות התידלוק ונקודת מילוי של מיכלי הדלק.		
ג. על אף האמור בסעיף 4.3.1 א, לא יותרו ייעודי קרקע רגישים כגון: מגורים, מלונאות, או שימוש דומה, במרחק קטן מ- 40 מ' מצינורות האיוורור של המיכלים התת קרקעיים, אי עמדות התידלוק ונקודת מילוי של מיכלי הדלק.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תפסית (%) משטח הא (השטח)	צפיפות לדונם (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטח בניה כ"ב	שטחי הקובעת		גודל מגיש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מחזית						מחזית	מחזית		מחזית	מחזית			
אזורי																	
במסגרת התוכנית			0	1	9	25	לי"ר	לי"ר	25	515 (י')	0	0	0	25 (י"י)	490 (י')	01	תחנת הידלוק

(*) מתוך השטח העיקרי המצויין בטבלה, יותר מ-400 מ"ר עבור גגון עמדות הידלוק וכן עוד 90 מ"ר לשימושים האחרים המפורטים בסעיף 4.1.1.א.

(**) שטחי השירות (25 מ"ר) מיועדים לחדר עבור מתקן לאבטחת אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל עפ"י סעיף 4.1.1.ב. וכן השימושים המפורטים כשטחי שירות בסעיף 4.1.1.א.

6. הוראות נוספות

6.1 תשתית																
6.1.1	פיתוח															
<p>תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.</p> <p>הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p>																
6.1.2	חשמל															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>סוג קו החשמל</th> <th>מרחק מתיל קיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </tbody> </table>		סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'
סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו														
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'														
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'														
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'														
<p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ' – 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז-דרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר קבלת אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על-פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ', כמו כן, מותר לחצות, ועל-פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז-דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p>																
6.1.3	תקשורת															
<p>תכניות תשתית התקשורת לסוגיהן תתואמנה עם החברות הפועלת במקום ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות כמערכות תת קרקעיות. במידה ויהיה צורך טכנולוגי בקביעת אנטנות, מיקום ואופי האנטנות ייקבע בתאום עם מהנדס הרשות. במידה ויוקמו אנטנות לתקשורת סלולארית, הן יוקמו בהתאם להוראות תמ"א 36 א'.</p>																
6.1.4	ניקוז															
<p>תכניות הניקוז תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת בהתאם להוראותיו. יינקטו אמצעים למניעת גלישה של מי נגר משטח התחנה אל שטחים חקלאיים שכנים.</p>																
6.1.5	ביוב															
<p>תכניות הביוב תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות ומשרדי הבריאות הגנת הסביבה, ותתחברנה לרשת בהתאם להוראותיהם. תיעשה הפרדה בין ביוב סניטרי לאחר. ביוב שאינו סניטרי יעבור טיפול קדם, במידת הצורך, לפני התחברותו לביוב העירוני.</p>																
6.1.6	מים															
<p>תכניות המים יתואמו עם משרד הבריאות, תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין שאר מערכות המים לצרכים אחרים כגון כליבי אש, גינון, שטיפות, נקודות מים למילוי רדיאטורים וכו'. בראש מערכת אספקת המים לתחנה יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח). התוכניות יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות וההתחברויות לרשת יבוצעו בהתאם להוראותיו.</p>																
6.1.7	אשפה															
6.1.8	תשתית קיימת															
<p>סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס או נציג הרשות לעניין זה. לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים, אלא באישור מפורש של מהנדס הרשות כחלק מהיתר הבניה. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מהנדס הרשות.</p>																

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

- 6.3.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תוכנית זו. היתרי בניה יינתנו לאחר תאום עם משרד הבריאות ואיגוד הערים לאיכות הסביבה.
- 6.3.2 בקשה להיתר בניה תיכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר מוסדר עפ"י כל דין.
- 6.3.3 תחנת התדלוק תוקם בהתאם לדרישות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה להקמת תחנות תדלוק. היתר בניה לתחנה יותנה בהוצאת חוות דעת חתומה ע"י מהנדס רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים המאושרת כי הבקשה להיתר מקיימת את הנחיות המשרד להגנת הסביבה כפי ניסוחם במועד מתן ההיתר ובכל הוראות הדין בנוגע למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים ותברואתיים כאמור.
- 6.3.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה בהריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
- 6.3.5 תחנת התדלוק תוקם עפ"י הוראות תמ"א 4/18 על שינוייה ועפ"י ההנחיות המעודכנות ביותר של המשרד להגנת הסביבה.
- 6.3.6 עצים בוגרים: תנאי למתן היתרי בניה יהיה קבלת רשיון כריתה על העצים שהותרו לכריתה בהתאם לתנאים המקובלים בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק, כפי שייקבעו ע"י פקיד היערות ועפ"י המפורט בטבלה שלהלן:

מספר העץ במפה	שם העץ	גובה העץ מטר	קוטר הגזע ס"מ בגובה 1.3 מטר	הערות/ מצב העץ	המלצות לביצוע
1	אקליפטוס מסמרי	6-8	25	עץ במצב סביר, הנוע פגוע בכסיסו. סובל ממחסור במים הצמרת פגועה בגלל רצף שנות הבצורת	ממליץ לכריתה
2	קזוארינה שבטבטית	8-9	רב נועי (3) 20	העץ חצי כש וסובל מאד	ממליץ לכריתה.
3	שיחים שונים	2		אינם נכללים במסגרת החוק.	ממליץ לכריתה
4	שיחים שונים דודוויאה מצויה	1.5		אינם נכללים במסגרת החוק.	ממליץ לכריתה.
5	סילון חד עלים	4	רב נוע 15-20	העץ כמעט לא עלים סובל מאד מצמא. אבל חי וחיוני.	העתקה בתחומי האתר.

בעת הגשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תוכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר-דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תוכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/ היסטורית/ אקולוגית, מצבו הבריאותי/ בטיחותי ועוד. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

תנאי לקבלת היתר כריתה הנו העברת התחייבות לק"ל עבור שווי ערך העצים עפ"י הערכת האגרונום.

תנאי למתן היתר לכריתה/ להעתקת עצים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.4 ניקוז
<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר ע"י עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעת הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p>

6.5 היטל השבחה
ייגבה כחוק

6.6 חניה
החניה תתוכנן בתוך המגרש עפ"י תקן חניה ארצי וכן דרישות משרד התחבורה אשר יהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

6.7 מרחבים מוגנים
יתוכננו עפ"י תקנון והנחיות פיקוד העורף.

6.8 חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה- התשכ"ה- 1965.

7. ביצוע התוכנית

7.1 מימוש התוכנית
זמן משוער לביצוע התוכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	יחם ומגיש התוכנית
11.1.12		חבי בני יוסף אופקים בע"מ בני יוסף אופקים בע"מ 513401349 פ.ח.	24400376	רוני חגיגי	יחם ומגיש התוכנית
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
11.1.12		חבי בני יוסף אופקים בע"מ בני יוסף אופקים בע"מ 513401349 פ.ח.	24400376		
5/1/12		ל"ר אדריכל ומתכנן ערים	017297567		עורך התכנית

31/10/2011

עמוד 12 מתוך 20 מרכזת 2011

שימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	√	התשריט ערך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	√	שם התוכנית	1.1	
	√	מחוז		
	√	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	√	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
√		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
√		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	√	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
√		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
√		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
√		• שמירת מקומות קדושים		
√		• בתי קברות		
√		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
√		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
√		קיום טבלת הקצאה ואיוון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
	√	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
√		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
	לייר	במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	√	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ("Pre-Ruling") מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
	√	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	√	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
	√	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקיר השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת הנחיות מוסד התכנון.

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(3) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד המים.

(4) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת ביה לטובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה רולנדו רייטר, מספר זהות 017197567, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 23/101/02/23 ששמה "תחנת תידלוק בני יוסף-אופקים" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 39629.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

<u>שם היועץ</u> <u>תחום מומחיותו והכשרתו</u> <u>הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ</u>	
א. אלכס רבין	תחבורה
ב. אלדד שרוני	סביבה
ג. אריה פישמן	מדידות
ד. נסים פינס	אגרונומיה
	נספח תחבורה
	חוות דעת סביבתית והידרולוגית
	מיפוי
	נספח עצים בוגרים
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רולנדו רייטר
 אדריכל ומתמחה
 חתימת המצהיר
 31/10/2011

יום שני 31 אוקטובר 2011
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אלדד שרוני, מספר זהות 51259547,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 23/101/02/23 ששמה "תחנת תידלוק בני יוסף- אופקים" (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה בתחום יעוץ סביבתי שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא חוות דעת סביבתית והידרולוגית בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אלדד שרוני-הנדסה סביבתית בע"מ
 ת.ד. 8776, האומנות 9
 א.ת. יתניה 2160
 טל' 09-885478
 פקס 09-885478

חתימת המצהיר

יום שני 31 אוקטובר 2011

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אלכס רבין, מספר זהות 303656227,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 23/101/02/23 ששמה "תחנת תידלוק בני יוסף- אופקים" (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום התחבורה ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה והרווחה שמספרה הוא 73642.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תנועה ותחבורה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אלכסנדר רבין

מהנדס תנועה וכבישים



חתימת המצהיר

יום שני 31 אוקטובר 2011

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ניסים פינס, מספר זהות 051776995,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 23/101/02/23 ששמה "תחנת תידלוק בני יוסף- אופקים" (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה בתחום האגרונומיה שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא נספח עצים בוגרים בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אגרו-אפ

ניסים פינס

אגרונום מוסמך

חתימת המצהיר

יום שני 31 אוקטובר 2011
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: 23/101/02/23

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 14.12.08 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

מדבא מדידות והנדסה בע"מ
 אריה פישמן, מודד מוסמך (368)

הברזל 3 ת"א, טל: 03-6485999

תאריך: _____
 חתום: _____

מספר רשיון

שם המודד

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 10/10/12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

מדבא מדידות והנדסה בע"מ
 אריה פישמן, מודד מוסמך (368)

הברזל 3 ת"א, טל: 03-6485999

תאריך: _____
 חתום: _____

מספר רשיון

שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
22/101/02/23	מאושרת	2026	29/11/2009

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.	הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
סעונה אישור / לא סעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! : הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.