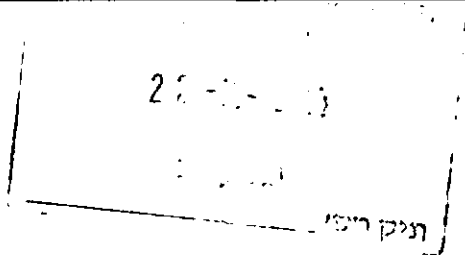


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מ/מק/110

שם תוכנית: תכנית מפורטת לתחנת תדלוק – גן שומרון



מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: מנשה-אלונה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

ועדה מקומית מנשה-אלונה
הפקדת תכנית מס' מ/מק/110
הועדה הסקטורית החליטה להעביר את התכנית
בישיבה מס' 25 תאריך 28/11/07
יו"ר הוועדה [Signature]

ועדה מקומית מנשה-אלונה
הפקדת תכנית מס' מ/מק/110
הועדה הסקטורית החליטה להעביר את התכנית
בישיבה מס' 25 תאריך 28/11/07
יו"ר הוועדה [Signature]

הודעה על אישור תכנית מס' מ/מק/110
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5908
מיום 29/11/09

הודעה על הפקדת תכנית מס' מ/מק/110
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5908
מיום 29/11/09

דברי הסבר לתוכנית

אגודה שיתופית עובדי אדמה, גן השומרון מבקשת להקים תחנת תדלוק.
תחנה זו מוגדרת בתכנית כתחנה מדרגה ב' ושרותי דרך, עפ"י תיקון 4 לתמ"א 18.
תחנת התדלוק מתוכננת על קרקע חקלאית והינה צמודת דופן למבני משק של גן שומרון.
תכנית זו כוללת נספח בינוי המראה את השתלבות תחנת התדלוק בשטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז חיפה

תכנית מס' מ / מק / 110

1. זיהוי וסיווג התכנית				
1.1	שם התכנית	תחנת תדלוק- גן שומרון		
1.2	שטח התכנית	4400 מ"ר		
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף	
		מספר מהדורה	8	
		תאריך עדכון	18/03/14	
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.	
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מקומית	
		אופי התכנית	תכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
1.5	מקום התכנית			
1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מנשה	
		קואורדינטה מערב מזרח – Y	200442	
		קואורדינטה דרום צפון – X	707292	
1.5.2	תאור מקום		שטח חקלאי בדרום הישוב	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	מנשה	
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות	
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	גן שומרון	
		שכונה	לי"ר	
		רחוב	לי"ר	
		מספר בית	לי"ר	
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית			

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10082	מוסדר	חלק מהגוש		108,107,110,122,123,87

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
5/8/1941		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/30 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/30
1/3/2001	4967	הוראות תב"ע 280 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	מ/280
26/6/2011	6255	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מ/276 ממשיכות לחול.	רקע	מ/276
23/8/2006	5568	הוראות תמ"א 18 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמ"א 4 / 18
27/12/2005	5474	הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמ"א 35
18/12/2006	5606	הוראות תמ"א 34 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמ"א 4 / 34 / ב
13/5/2013	6591	הוראות תמ"מ 6 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמ"מ 6

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אבירם אדריכלים	18.3.2014	לי"ר	20	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	אבירם אדריכלים	18.3.2014	1	לי"ר	1: 500	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מקומית	אבירם אדריכלים	17.6.2013	1	לי"ר	1: 250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מקומית	אינג' דוד בז'רנו	3.4.2013	1	לי"ר	1: 250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מקומית	אלדד שרוני	דצמבר 2008	לי"ר	21	לי"ר	מחייב	חוו"ד הידרולוגית-סביבתית
	ועדה מקומית	דוד טיגרמן	נובמבר 2013	לי"ר	7	לי"ר	מחייב	טבלאות הקצאה

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 ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	-	-	-	-	נוגה שומרון יזום והשקעות בע"מ, ח.פ. 513567768	רח' לילינבלום, 22 תל אביב, ע"י עו"ד מרים היזמי.	03-5176837	-	-	-

1.8.1.1 יזם במועל

יזם במועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם במועל	-	-	-	-	אגודה שיתופית עובדי אדמה, גן השומרון בע"מ, ח.פ. 570001693	ת.ד. 5102, גן השומרון 37915	04-62378938	-	04-6378936	-

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים ע"פ חלקות
	04-6378936		04-62378938	ת.ד. 5102, גן השומרון 37915	אגודה שיתופית עובדי אדמה, גן השומרון בע"מ, ח.פ. 570001693	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	חלקה 108 (חוכרים)
					מדינת ישראל (קק"ל)	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	חלקות 110, 122, 87, 108 (בעלים)
			04-6230841	גן השומרון 38825	משק אוסטר בע"מ 511666927	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	חלקה 107
				גן שומרון	לי"ר	לי"ר	678571	בן דור נעמי	לי"ר	חלקה 123

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
office@aviram-arch.com	04-8522156	054-4249552	04-8522049	לוחמי הגטאות 8, חיפה 35024	אבירם אדריכלים	31683	052410388	מודי אבירם	אדריכל	אדריכל
milikgol@zahav.net.il	04-6322072		04-6325454	רוטשילד 27 חדרה ת.ד. 3386	מיליק מודדי חדרה	661	054541750	גולדשמיט ירחמיאל	מודד	מודד
david_bez@su.net	08-9750390	052-2641069	08-9701106	ת.ד. 1709 רעות 71908	בזירנו דוד		055400758	בזירנו דוד	מהנדס	יועץ תנועה

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה
היחידה לאיכות הסביבה	המשרד לאיכות הסביבה מחוז חיפה

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**

- איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית.
- הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב', בשטח ביעוד חקלאי, בהתאם להוראות תמ"א 18 שינוי מס'4- התשס"ו-2006.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת שטח מינימלי למגרש לתחנת תדלוק בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(7) לחוק.
- קביעת קווי בנין בתחום התכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- קביעת תנאים מיוחדים ותנאים להתרי בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 4.4 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			0	0	מ"ר	מגורים
					מס' יחיד	
			0	0	מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יחיד	
תחנת תדלוק		40	40+	0	מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
				0	מ"ר	מבני ציבור
				0	חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
		1,2	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	1,2	תחנת תדלוק
				3	דרך מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
52.6	2314	תחנת תדלוק		52.6	2314	קרקע חקלאית
47.4	2086	דרך מאושרת		47.4	2086	דרך מאושרת
100	4400	סה"כ		100	4400	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 תחנת תדלוק

4.1.1 שימושים

מגרש לתחנת תדלוק מדרגה ב' עפ"י תמ"א 18 שינוי מס' 4- התשס"ו-2006, הכוללת: איי תדלוק מקורים, מכלי דלק תת-קרקעיים, מבנה התחנה הכולל משרד, מחסן שמנים ושירותים.

4.1.2 הוראות

זכויות בנייה לתחנת התדלוק: 40 מ"ר עיקרי בלבד.

- א. תשריט איחוד וחלוקה מאושר.
- ב. עריכת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית. שינויים בתכנית בינוי יאושרו ע"י הוועדה המקומית.
- ג. אספקת מים – תבוצע הפרדה מוחלטת של מערכת אספקת המים לשתייה משאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכד'. בראש מערכת אספקת המים לתחנה, יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח).
- ד. מתקני הדלק התת קרקעיים לא יהיו כפופים להוראות קווי הבניה, אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז-1976 (ק.ת.) 3602.
- ה. תחנת התדלוק רשאית לספק דלק נוזלי מכל סוג לכל מטרה אף שאינה שימוש הדלק ברכב.
- ו. תובטח אספקת דלק גם בעת הפסקת זרם החשמל.
- ז. מכלי הדלק יותקנו אך ורק במקומות שאושרו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ח. לא יוצב על הגגות מוט תורן או מתקן אחר ללא אישור הוועדה המקומית.
- ט. לא יותר שילוט בתחום המגרש ללא היתר בניה. גובה השילוט לאישור מהנדסת הוועדה.
- י. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה לצומת בדרך מס' 6403 שבנספח התנועה ע"י "נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות ותחבורה בע"מ".
- יא. פתרון ביניים לכניסה לעין שמר לאישור הוועדה.
- יב. נספח נופי שיכלול שילוט כניסה לקיבוץ עין שמר ובתיאום עם קיבוץ עין שמר.
- יג. תכנית ביצוע של הפיתוח כולל סלילה וחיבור לביוב אזורי.
- יד. בקשה להיתר בניה בתחום התכנית תכלול את כל האמצעים הדרושים למניעת זיהום מי תהום ומטרדים סביבתיים אחרים, בהתאם לחו"ד סביבתית ובכפוף לשינויים שיחולו מעת לעת בהנחיות המשרד להגנת הסביבה המפורסמות באתר האינטרנט שלו.
- טו. הבקשה להיתר בצירוף תכנית לאיטום שלישוני בהתאם לסעיף 4.1.1 ג. תאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.

- ב. תנאים למתן היתר לאכלוס ותפעול:
- א. מלוי דרישות תמ"א 18 שינוי מס'4- התשס"ו-2006 .
 - ב. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח המצורף לתכנית ואשר יאושר בועדה המקומית.
 - ג. הסדרת תשתיות: ביוב, מים, אספקת חשמל כולל כל המתקנים הנדרשים, תקשורת (עפ"י דרישות בזק) וכן פתרון אספקת גז.
 - ד. תנאי להיתר בניה - אישור משרד הבריאות, הג"א.
 - ה. תנאי להיתר בניה - קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה, רשות הניקוז. מסמכים ותכניות הנדרשים לאישור המשרד לאיכות הסביבה:
 - תכנית בינוי של תחנת התדלוק הכוללת: פרוט המבנים, מכלים תת קרקעיים, משאבות מתקני תשתית ומשטחי התחנה ופיתוח כולל של אתר התחנה וחיבור לכביש הגישה.
 - פרוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום, ניקוז נגר עילי, טיפול וסילוק שפכים ופסולות, מערך ניטור ובקרה למניעת דליפות דלקים.
 - תכנית ביוב המציגה חיבור למערכת שפכים הכוללת פתרון קצה לפי הנחיות. תכנית פיתוח גננית של התחנה.
 - הגשת פרשה טכנית הכוללת פרוט מערכות תשתית התחנה, כולל מיפרט למכלי הדלק התת קרקעיים, כמותם, גודלם וסוג המכול המשני שלהם, פרוט לגבי סוג וגודל מפריד הדלק.
 - ו. תנאי למתן היתר אכלוס ותפעול (טופס 4) יהי ביצוע בפועל של הסדרי התנועה עפ"י נספח תנועה ותוכנית סלילה שיאושרו ע"י נתיבי ישראל ומשרד התחבורה. לא תותר נגישות ישירה לשטח תחנת התדלוק, אלא לפי המוצג בנספח התנועה.
 - ז. חיבור שפכי התחנה למערכת הביוב האזורית.
 - ח. בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
 - ט. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.
 - י. לא יינתן טופס 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישור ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי ואישור תכנית לצרכי רישום.
 - יא. המבנה והגישה אליו יותאמו לנגישות לנכים ויאושרו ע"י יועץ נגישות.
 - יב. ביצוע בפועל ע"י יזם התכנית של כל הסדרי התנועה עד לחיבור לכביש 6403 ע"פ נספח התנועה המאושר (במידה ותאושר תכנית מ/276 ידרש עדכון נספח התנועה) בתיאום עם נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות ותחבורה בע"מ.

- ג. הנחיות בנושא איכות הסביבה:
- א. תשתיות התחנה יתוכננו על פי תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז 1997 סעיף 3 ב' (אמצעים מיוחדים למניעת זיהום מים), ובהתאם לחוק רישוי עסקים תשכ"ח 1968, תנאים מיוחדים לרישיון עסק, תחנת דלק חדשה.
- ב. למכלי דלק תת-קרקעיים יותקן מכול משני, צנרת כפולה ואמצעי ניטור מוגברים לאיתור דליפות דלק בתחנה, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. משטחי התחנה ואיזור פריקת המיכליות ייבנו מחומר אטום, עמיד בפני פחממנים.
- ד. אמצעים מיוחדים נוספים למניעת זיהום מקורות מים (מצנרת וכד') כפי שיידרשו בשלב היתרי הבניה בהתאם לרגישות ההידרולוגית.
- ה. פתרון לטיפול בשפכים ובנגר עילי.
- ו. בתחנה תידרש התקנת מערכת למשוב אדי דלק "Stage 1".
- ז. יבוצע בתחום התחנה קידוח ניטור קבוע למי תהום באקוויפר הפלייסטוקני. ביצוע הקידוח יעשה ע"י הידרולוג מוסמך ובעל נסיון בתחום קידוחי ניטור דלק. פעם בכל חצי שנה יבוצע ניטור של מי התהום ותוצאות הניטור יוגשו לרשות המים ולמשרד להגנת הסביבה.
- ח. יבוצע איטום שלישוני של כל שטח התחנה, לרבות מתחת משטחי התדלוק ומילוי מיכלים וכן למיכלים עצמם. האיטום יבוצע ע"פ ההנחיות של המשרד להגנת הסביבה. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית איטום שלישוני.

4.2 דרך

בהתאם לדרך קיימת מתכנית מ/280

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללי (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				המבנה	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	5	5	5	-	1	5			1.7	1.7	40	-	-	-	40	מבנה התחנה	2304	1	תחנת תדלוק	
				-	1	6			17.4	17.4	400	-	-	-	400	גגון ת/ת				
									19.1	19.1	440	-	-	-	428					סה"כ

6. הוראות נוספות**6.1 הנחיות כלליות לתשתיות:****א. תשתיות חשמל:**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך אל הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3.0 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מ'
בקו מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2.0 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז מרכז.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות מוסמכות 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 3.0 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל לקויים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז מרכז ולאחר קבלת הסכמתה.

- ב. ניקוז מי גשם באמצעות תעלות ניקוז, לדרכים.
- ג. אספקת מים תעשה בתאום עם המועצה המקומית/מקורות
- ד. התחברות לביוב לפי דרישת לשכת הבריאות המחוזית ובאישורה
- ה. הידרנטים יותקנו בשטח התכנית על פי דרישות מכבי - אש

6.2 תחבורה חניה והמתנה:

- א. מקומות החניה יהיו עפ"י תקן חנייה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה, בהתאם לשימושים.
- ב. החניה תהיה בתחום המגרש.
- ג. יוקצו שני מקומות חנייה לצורך חניית רענון עבור כלי רכב מורכבים.
- ד. החניה למכליות תדלוק תמוקם באופן שאין בו כדי להפריע לתנועה סדירה של הולכי רגל וכלי רכב.
- ה. לא ישתמשו במקומות שנועדו לחנייה או להמתנה, בין לצורכי תדלוק ובין לצורכי המתנה, אלא למטרה זו בלבד.
- ו. תנאי להוצאת היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה יותכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

6.4 חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו ע"י יוזם התכנית בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.5 היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

6.6 דרכים

חיבור התחנה לכביש 6403:

חיבור התחנה לכביש יעשה בתאום עם מ.ע.צ.

ביצוע בפועל ע"י יוזם התכנית של כל הסדרי התנועה עד החיבור לכביש 6403.

19. סלילת דרכים:

יוזמי התכנית יסללו את הדרכים והרחבות הכלולים בתכנית, בסלילה נכללות המדרכות, גינון, התקנת הניקוז למי גשם וכד' בהתאם למסומן בתכנית בינוי ופיתוח.

6.7 עיצוב אדריכלי

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכ"ו- לאשור הוועדה המקומית.

ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.8 פינוי פסולת עפר ובניה

א. בעת מתן היתר חפירה/בנייה ייעשה תיאום עם הרשות המוסמכת בדבר פינוי עודפי עפר ופסולת בנייה לאתר מאושר או מציאת פתרון אחר כגריסת הפסולת ושימושה באתר או פינויה לאתר מאושר.

ב. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת פתרונות לפינוי כמויות עודפי העפר שיווצרו במהלך החפירה.

ג. עודפי קרקע ושפכי בנייה- אין לשפוך או לאחסן עודפי קרקע, שפך בניה, חומרי מילוי או סלעים בשטחים ציבוריים פתוחים, על מדרכות בוואדיות או בכל אזור אחר שאיננו מיועד לכך. פינוי חומרים אלה יעשה לאזורים המיועדים לכך בתכניות לבניה, או למקום שתואם ואושר מראש ע"י נציגי הרשות המקומית.

6.9 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

מניעת זיהום קרקע ומי תהום מדלקים

6.9.1 ינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום קרקע ומי תהום כמפורט בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז 1997 (להלן "התקנות").

6.9.2 ניקוז התחנה.

- משטחי התדלוק ופריקת הדלקים יהיו עשויים מבטון ובנייתן תבוצע

- באופן אשר יבטיח שלא ייווצרו בהם עם הזמן חריצים וסדקים. המשטחים יצופו בחומר עמיד נגד דלקים, יהיו אטומים למעבר של דלק ויתחמו באבני שפה ובעלות ניקוז.
- שיפוע משטחי הבטון יהיה לכיוון תעלת הניקוז הנמוכה ביותר שמחוברת למפריד הדלקים. כל תפרי ההתפשטות בין משטחי הבטון וכל המרווחים בין אזורי התדלוק ופריקת דלקים לבין אבני השפה שבתחום התחנה יאטמו בחומר עמיד כנגד דלקים.
 - תעלות ניקוז התשטיפים תבנינה בשיפוע של לפחות 1% לכיוון מפריד דלק כך שתובטח זרימה תקינה של תשטיפים. התעלות יהיו מכוסות בסבכה צפופה שתמנע חדירה של חומרים מוצקים לתעלות.
 - לפני כניסה של תשטיפים מתעלת הניקוז למפריד הדלק יש להתקין שוחת ביניים לשיקוע שתמנע כניסת חומרים מוצקים במידה וישנם, למפריד הדלק. שוחה זו תהיה אטומה עם אפשרות לניקוי תקופתי של רצפתה מחומרים מוצקים ששקעו.
- ניקוז שאר המשטחים שבתחנה לרבות ניקוז מי גשם מגג התחנה יופנה למערכת ניקוז ולא תותר התחברות לתעלות המובילות אל מפריד הדלק.

6.9.3 מפריד דלקים

- מפריד הדלק יהיה מהסוג שאושר לשימוש על ידי המשרד לאיכה"ס. המפריד יכיל מדיד למדידת מפלס הנוזל שבו או לחילופין ניתן יהיה להבחין במפלס הנוזל שבמפריד בצורה ברורה.
- נפח מפריד הדלק יהיה מבוסס על ספיקת המפריד ובהסתמך על המכפלה של עוצמת הגשם השעתית המרבית, שההסתברות להופעתו היא לפחות פעם ב 5 שנים, בשטח משטחי התדלוק שבתחנה. מהשטח הזה ניתן להסיר רבע משטח גג התחנה.

6.9.4 מיכלי הדלק

- כל מכל דלק תת קרקעי יהיה עם מיכול שלישוני העשוי באחת מהאופציות הבאות:
- מכל בתוך מאצרה תת קרקעית העשויה מבטון, מצופה בחומר אוטם מהסוג שאושר על ידי המשרד לאיכה"ס ומכילה בתוכה פיאזומטר.
- מכל בתוך מאצרה תת קרקעית העשויה מיריעת HDPE בעובי של 2.5 מ"מ מהסוג שאושר על ידי המשרד לאיכה"ס ומכילה בתוכה פיאזומטר. לאחר הטמנת המכל ומילוי המאצרה בחול יש לאטום את חלקה העליון של המאצרה ביריעת פוליאאתילן למניעת חדירה של מים.
- מכלי דלק עם דופן כפולה מהסוג שאושר על ידי המשרד לאיכה"ס. מכלים אלו יכילו אמצעי לניטור דליפות בין הדפנות מהסוג שאושר על ידי המשרד לאיכה"ס, אשר יהיה מחובר למשרדי התחנה או למוקד מאויש במשך רוב שעות היום.
- הטמנה של מיכל הדלק תעשה בהתאם לאמור בתוספת 2 (2) שבתקנות

ותובטח עמידותו כנגד כוחות ציפה.

-פתחי ההזנה של אזור פריקת הדלקים למכלים יהיו על משטח בטון אטום שיתוחם בשלושת צדדיו באבני שפה ויהיה בשיפוע לכיוון תעלות התשטיפים. במקומות בהם קיימת סכנה למקורות מים יבנו פתחי ההזנה של המכלים בתוך שוחות כדוגמת spill container, עמידות כנגד דלקים, המאפשרות ניקוז של עודפי דלק, שמקורו בתדלוק המכלים, אל תוך המכלים.

6.10 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה תריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.11 שמירה על עצים בוגרים

לא קיימים עצים בוגרים בתחום התכנית.

6.12 תנאים למתן היתר בניה

ראה הוראות 4.1.2 א', ב'

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

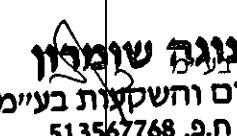
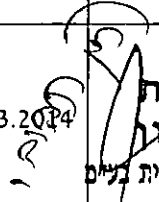

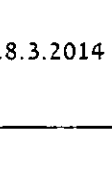
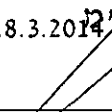
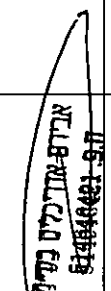
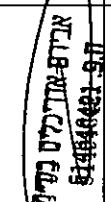
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		
18.3.2014		נוגה שומרון יזום והשקעות בע"מ ח.פ. 513567768 נוגה שומרון יזום והשקעות בע"מ ח.פ. 513567768	לי"ר	לי"ר	מגיש התכנית	
18.3.2014		אגודה שיתופית עובדי אדמה, הגן השומרון בע"מ ח.פ. 57001693 אגודה שיתופית עובדי אדמה, הגן השומרון בע"מ ח.פ. 57001693	לי"ר	לי"ר	יזם בפועל (אם רלבנטי)	
18.3.2014		אגודה שיתופית עובדי אדמה, הגן השומרון בע"מ ח.פ. 57001693 אגודה שיתופית עובדי אדמה, הגן השומרון בע"מ ח.פ. 57001693	לי"ר	לי"ר	בעלי עניין בקרקע	
18.3.2014					אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בהנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין פה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוצגה חטיבה אחרת עפ"י הסכם מתאים בניגוד ואין התנגדותנו זו באה במקום חסמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסדר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו חסכים בנין חסטה הכלול בתכנית, אין כחתימתנו על התכנית הכרתה לוגדאה בקיום חסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בקבל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכוות לשחן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכם חסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן יזימה לנו ו/או אף ורכש מנקודת מבט תכנונית תאגיד: g a u רשות מקרקעי ישראל, מרחב שפ"י חיפה	
18.3.2014		משק אוסטר בע"מ ח.פ. 511666927	לי"ר	לי"ר		
18.3.2014			לי"ר	678571	בן דור נעמי	
18.3.2014		אבירם אדריכלים בע"מ לוחמי הגטאות 8, חיפה 35024	052410388	מודי אבירם	עורך התכנית	

9. נספחים

9.1 הליכים סטטוטוריים

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.	ולקחש"פ	25-11-08
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	ל"ר	ולחו"ף	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	ל"ר		

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

10. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג
טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז 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?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	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⁾ עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	
	√	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)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	4.1	תשריט התוכנית ⁽²⁾
	√	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		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
√		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

11. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה מודי אבירם (שם), מס' תעודת זהות 052410388, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מ / מק / 110 ששמה תחנת תדלוק – גן שומרון (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכל מספר רישיון 31683.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. גולדשמיט ירחמיאל – מודד תוכנית מדידה
 ב. בז'רנו דוד - מהנדס תנועה נספח תנועה
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.

אבירם מודי אבירם

514648421.9.ח

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה בז'רנו דוד,

מס' תעודת זהות 055400758,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' מ / מק / 110 ששמה תחנת תדלוק-גן שומרון (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מהנדס ~~תעודה~~ ^{ר"ס} ויש בידי תעודה מטעם משרד התעשייה המסחר והתעסוקה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 66722.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תנועה 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.

בז'רנו דוד
הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ
David.bez@bezeqint.net
טל: 08-9750390 : 08-9750106
512504531

חתימת המצהיר

הצהרת המודדמספר התוכנית: מ / מק / 110

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 16.07.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מודדי חזרה בע"מ

רוטשילד 27 א'
ת.ד. 3386 חדרה
טל. 04-6325454

661גולדשמיט ירחמיאל

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 30.5.13 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מודדי חזרה בע"מ

רוטשילד 27 א'
ת.ד. 3386 חדרה
טל. 04-6325454

661גולדשמיט ירחמיאל

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

הצהרת המודד

מספר התוכנית: מ / מק / 110

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 16.07.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מודדי חדרה בע"מ

רוטשילד 27 א'

ת.ד. 3386 חדרה

טל. 04-6325454

661

גולדשמיט ירחמיאל

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 2015/13 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מודדי חדרה בע"מ

רוטשילד 27 א'

ת.ד. 3386 חדרה

טל. 04-6325454

661

גולדשמיט ירחמיאל

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.