

4014340

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 "שרונים"  
 הצורן 6, אזה"ת פולג, טל. 8636000  
 10-06-2001  
 דואר נכנס - נתקבל  
 חתימה  
 נמסר ל..... תאריך.....

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 "שרונים"  
 הצורן 6, אזה"ת פולג, טל. 8636000  
 מסמך א' - תקנות התכנית  
 09-07-2001  
 דואר נכנס - נתקבל  
 חתימה  
 נמסר ל..... תאריך.....

תכנית שינוי מפורטת הצ/מק/2-167/1. שינוי לתכנית מפורטת הצ/49, לתכנית מתאר הצ/150  
 ולתכניות הצ/0-3/1 ו- הצ/0-33/1  
 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. בסמכות ועדה מקומית

חתימות

חתימת המתכנן : אבירם סלע אדריכלים  
 חתימת היזם : תחנת החוף המנהרה בע"מ, חפ/9 / 512376971  
 טל. 03-6994489, פקס. 03-6992076  
 חתימת בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל  
 בחכירה לדורות:  
 דוד ועליזה טל, דיזנגוף 19 נתניה, טל. 09-8335843  
 מאיר ואסתר ראובן, רח' החיטה 10, שכ' התכלת, נתניה 09-8335021

תחנת החוף המנהרה בע"מ  
 ח.פ. 51-2376971

*(Handwritten signatures and initials)*

חתימת הועדה המקומית :

ועדה מקומית "שרונים"  
 אישור תכנית מס' 301/191  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשינוי מס' 4/01 כיום 30/4/01  
 יו"ר תכנון  
 יו"ר הוועדה

תאריך: 6.2001

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מפורטת הצ/מק/2-167/1. שינוי לתכנית מפורטת הצ/49, לתכנית מתאר הצ/150 ולתכניות הצ/0-1/3 ו- הצ/0-1/33.  
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע לפי פרק ג' סימן ד' לחוק, בסמכות ועדה מקומית.

2. מקום:

מחוז - המרכז  
נפה - נתניה  
מקום - כפר יונה - נ.צ. 142050 192050  
גוש - 8138, חלקה : 44  
גוש - 8146, חלק מחלקה 12, 16, 17

3. שטח התכנית : 45,745 מ"ר, במדידה גרפית ע"ג מפה שהוכנה ע"י מודד מוסמך.

4. מסמכי התכנית :

א. 5 דפי הוראות התכנית (להלן ה"תקנון")  
ב. גליון תשריט ערוך בקנ"מ 1:1000 ותרשימי סביבה והתמצאות כללית בקנ"מ 1:5000  
ו-100000:1 (להלן ה"תשריט")  
ג. נספח בינוי ופיתוח, מנחה.  
ד. נספח תנועה, מחייב בהסדרי התנועה.  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

5. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

6. יזום התכנית: תחנת החוף המנהרה בע"מ

7. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

בחכירה לדורות:

דוד ועליזה טל, דיזנגוף 19, נתניה, טל. 09-8335843  
מאיר ואסתר ראובן, רח' החיטה 10, שכ' התכלת, נתניה 09-8335021

8. עורך התכנית: אבירם סלע אדריכלים, מודי אבירם, רח' רד"ק 16,  
חיפה 35024, טל: 04-8522449, פקס: 04-8522156

9. מטרת התכנית:

א. הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' בחלקה 44 ביעוד חקלאי, בהתאם להוראות תמ"א 18 שינוי מס' 2 בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) (10) לחוק.  
ב. איחוד וחלוקה כמשמעם בפרק ג' סימן ד' לחוק בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק.  
ג. קביעת שטח מינימלי למגרש לתחנת תדלוק - 4 דונם בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (7) לחוק.  
ד. קביעת קווי בנין בתחום התכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק.

10. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית הצ/49, הצ/150 על תיקוניה, הצ/0-1/3 ו- הצ/0-1/33 במידה ולא שונו בתכנית זו.

11. פרשנות: משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה, באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תיקוניה ובתקנותיו.

12. תכליות ושימושים:

א. מגרש לתחנת תדלוק מדרגה ב' עפ"י תמ"א 18 תיקון מס' 2, (נוסח התשמ"ו 1996),  
הכוללת: איי תדלוק מקורים, מיכלי דלק תת-קרקעיים, מבנה התחנה הכולל משרד, מחסן שמנים ושרותים.

ב. טבלת האיזורים והתכליות:

גוש	חלקה	מגרש	סוג האזור		מצב קיים		מצב מוצע	
			מ"ר	אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	אחוזים
8138	44	---	שטח חקלאי	36,634	80.1	32,555	71.2	
8138	44	44/1	תחנת תדלוק ושרותי דרך	---	---	4,079	8.9	
8138	44		דרכים	2,514	5.5	2,514	5.5	
8146	12 17			6,597	14.4	6,597	14.4	
סה"כ				45,745	100.0	45,745	100.0	

13. האיזורים זכויות ומגבלות הבניה:

מס' מגרש	האזור והתכליות	המבנה	תכנית קומת קרקע	בניה שטח עיקרי	בניה שטח מעל הקרקע	בניה שטח שרות תת קרקעי	בניה שטח שרות	סה"כ בניה על המגרש	גובה בניה מירבי	מספר קומות	קוי בנין	
											קדמי	אחורי
1	תחנת תדלוק	מבנה התחנה גגון ת/ת	40 מ"ר	30 מ"ר	10 מ"ר	0	0	40 מ"ר	5.0 מ'	1	כמסומן בתשריט	
											400 מ"ר	400 מ"ר
סה"כ								440 מ"ר	0	10 מ"ר	430 מ"ר	440 מ"ר

13.1 שטח השרות הנו עבור מרחב מוגן מוסדי בלבד..

13.2 זכויות בניה לשימושים חקלאיים נקבעו בתכניות מס': הצ/0-1/3 ו- הצ/0-1/33.

מזכויות אלו תכנית זו משתמשת ב- 40 מ"ר עבור מחסן (המקור בתכנית הצ/0-1/33), עבור יתרת השטח המבוקש בתכנית זו קיימות זכויות למבנים חקלאיים בתכנית מס' הצ/0-1/3 אשר מגיעים עד 60% משטח הקרקע, בתכנית זו זכויות הבניה הכוללות לא עולות על 10.8% משטח המגרש ( 4,079 מ"ר).

14. תנאים מיוחדים:

- א. שינויים בתכנית בינוי יאושרו ע"י הועדה המקומית.
- ב. מתקני הדלק התת קרקעיים לא יהיו כפופים להוראות קווי הבניה, אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז 1976- (ק.ת.3602).
- ג. תחנת התדלוק רשאית לספק דלק נוזלי מכל סוג לכל מטרה שאינה שימוש הדלק ברכב.
- ד. תובטח אספקת דלק גם בעת הפסקת זרם החשמל.
- ה. לא יותר מעבר של צינורות גז, מים, חשמל, ביוב או ניקוז על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.
- ו. לא יותקנו חוטי טלפון וחשמל גלויים על גבי הקירות החיצוניים של המבנים ובתחום המגרש הם יהיו תת קרקעיים.
- ז. מיכלי הדלק יותקנו אך ורק במקומות שאושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ח. לא יוצב על הגגות מוט תורן או מתקן אחר ללא אישור הועדה המקומית.
- ט. לא יותר שילוט בתחום המגרש ללא היתר בניה.

15. תנאים להיתרי בניה איכלוס ותפעול:

- א. מלוי דרישות תמ"א 18 שינוי מס' 2 התשנ"ו 1996
- ב. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח המצורף לתכנית ואושר בוועדה 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.
- ה. תנאי להיתר בניה - קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה.
- מסמכים ותכניות הנדרשים לאישור המשרד לאיכות הסביבה:
- תכנית בינוי של תחנת התדלוק הכוללת: פרוט המבנים, מיכלים תת קרקעיים, משאבות מתקני תשתית ומשטחי התחנה.
- 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.
- תכנית פיתוח גננית של התחנה.
- ו. תנאי למתן היתר איכלוס ותפעול (טופס 4) יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה ע"פ נספח תנועה ותכנית סלילה מאושרת ע"י מע"צ ומשרד התחבורה.

**16. 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 לרשיון עסק, תחנת דלק חדשה.
- ב. מערכות הניקוז ושיפועי המשטחים יופנו לכיוון מזרח.
- ג. בתחנה יותקנו אמצעים מיוחדים למניעת זיהום מי תהום כגון צנרת כפולה או צנרת בתעלת בטון ואמצעי ניטור מוגברים לאיתור דליפות דלק בתחנה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה: הגשת פרשה טכנית הכוללת פרוט מערכות תשתית התחנה, כולל מפרט למיכלי הדלק התת קרקעיים, כמותם, גודלם וסוג המיכול המשני שלהם, פרוט לגבי סוג וגודל מפריד הדלק. בתחנה תידרש התקנת מערכת למישוב אדי דלק "Stage 1".

**17. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים	1.6 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

- הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
- מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
- מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.
- ד. המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח המילוי או פתח אורור או מרכז משאבת דלק יהיה כדלקמן:
  - רשת מתח נמוך - 5 מטרים
  - רשת מתח גבוה 22 ק"ו - 9 מטרים
- ה. שינויים במערכות החשמל שהעתקן ידרש עקב בצוע התכנית יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

**18. חיבור התכנית לכביש:**

- 18.1 תנאי להיתר בניה אישור תכנית הצומת של הדרך הפנימית ( מכביש 57 לכוון התחנה), עם פניות ימינה בלבד ע"י מע"צ והמפקחת על התעבורה.
- 18.2 יבנה קיר מגן בין תחנת התדלוק לבין דרך מס. 57 כהפרדה פיזית מתנועת הדרך הראשית.

**19. סלילת דרכים:**

יוזמי התכנית יסללו את הדרכים הכלולים בתכנית, בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הניקוז למי גשם וכד'.

20. תחבורה, חנייה והמתנה:

- א. מקומות החנייה יהיו עפ"י תקן חנייה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה, בהתאם לשימושים.
- ב. החניה תהיה בתחום המגרש.
- ג. החניה למיכליות תדלוק תמוקם באופן שאין בו כדי להפריע לתנועה סדירה של הולכי רגל וכלי רכב.
- ד. לא ישתמשו במקומות שנועדו לחנייה או להמתנה, בין לצרכי תדלוק ובין לצרכי המתנה, אלא למטרה זו בלבד.

21. רישום:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוכח לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

22. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

23. שרותים:

- א. ניקוז מי גשם באמצעות תעלות ניקוז, לאחר מעבר המים במפריד זלקים.
- ב. אספקת המים תעשה בתאום עם המועצה המקומית/מקורות.
- ג. התחברות לביוב לפי דרישת לשכת הבריאות המחוזית ובאישורה.
- ד. הידרנטיס יותקנו בשטח התכנית על פי דרישות מכבי - אש.

24. זמן ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

25. כללי:

- א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, לרבות הוצאות המדידה, תכנון תשתיות למיניהן וכיו"ב.
- ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא ינתנו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.
- ג. לא ינתן טופס 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישור ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי.