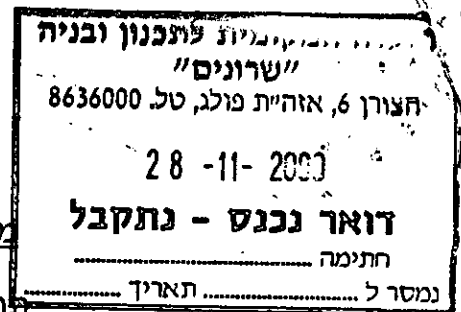


2014428

16/08/00

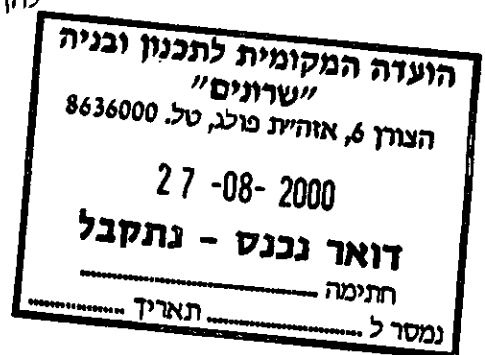
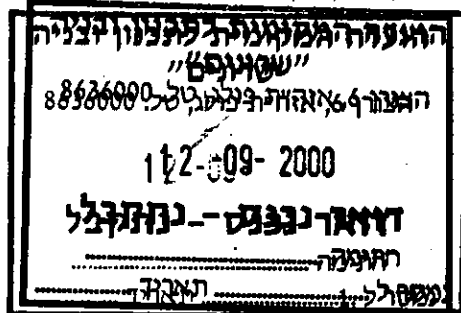


מרחב תכנון מקומי שרון - מחוז מרכז

תוכנית שינוי מתאר הצ/מק/1-1/281

שינוי לתוכנית מתאר מקומית הצ/122 ותוכנית מפורטת הצ/552
בסמכות הועדה המקומית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי קרקע

1. שם התכנית: 1.1 תוכנית שינוי מתאר הצ/מק/1-1/281 שינוי לתוכנית מתאר מקומית הצ/122 ותוכנית מפורטת הצ/552
- 1.2 מחוז - מרכז
- 1.3 נפה - שרון
- 1.4 מועצה מקומית - אבן יהודה
- 1.5 גוש 8023 חלקה 44
2. שטח התכנית: שטח התכנית - 17.41 דונם
3. יוזם התכנית: חברת הדלק אלון לישראל בע"מ חוצות שפיים - קבוץ שפיים 60990 טלפון: 09-9514141
4. בעל הקרקע: אברהם וחנה שור רח' הנגב 1 נתניה
5. מתכננים: שוקן אדריכלים בע"מ רח' בית הדפוס 12 ירושלים 95483 טלפון: 02-6541355
6. מסמכי התכנית: ירון עברון הנדסה בע"מ רח' מורן 3 רחובות
7. גבולות התכנית: התכנית כוללת דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן "התשריט") גליון אחד של תכנית בינוי ופתוח הערוך בק.מ. 1:250. נספחי תנועה וחניה בקני"מ 1:250. נספח פיתוח סביבתי בקני"מ 1:1250. כל מסמך מסמכי התכנית הוא חלי בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
8. מקום התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית. כביש הגישה לקבוץ תל יצחק, חלק של חלקה 44 גוש 8023.
9. ציוני התשריט: גבול התכנית - בקו כחול משולשים על קו מלא גבול גוש גבול חלקה ומספרה פס מלא, ספרה בעגול תחנת תדלוק ושירותי דרך - אפור מותחם אדום שטח חקלאי - פסים ירוקים אלכסוניים דרך מוצעת - אדום דרך קיימת - חול שטח לחניה - שתי וערב מבנה להריסה - בקו מקווקו צהוב
10. כפיפות לתכנית: על-תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר ובתכנית המתאר המקומית הצ/122, להלן תכניות המתאר לרבות השינויים להן אושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' הצ/552.



RECEIVED
 DATE: _____
 BY: _____
 FROM: _____
 TO: _____
 NO. _____
 ALL RIGHTS RESERVED

RECEIVED
 DATE: _____
 BY: _____
 FROM: _____
 TO: _____
 NO. _____
 ALL RIGHTS RESERVED

11. מטרת התכנית:

א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לשטח לתחנת תדלוק ושרותי דרך מסוג ג' לפי תמ"א/18 שינוי מס' 2 בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)(10) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן: החוק).

ב. הרחבת דרך קיימת בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)(2) לחוק.

ג. קביעת עקרונות בניוי, פיתוח, ודרכי גישה בשטח התוכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.

ד. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק ובסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.

ה. שינוי קו בנין לדרך אזורית 553 מ-30 מ' מגבול הדרך ל-27.5 מ' מגבול הדרך למשרדי התחנה ושרותי דרך (40.5 מ' מציר הדרך) ול-10 מ' מגבול הדרך לגגון משאבות הדלק (23 מ' מציר הדרך, בהתאם לסעיף 9'ב' לתמ"א/3 שינוי מס' 7) בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.

12. לוח יעודי השטחים

מצב קיים יעוד	שטח	%	מצב מוצע יעוד	שטח	%
דרך קיימת	2.72	15.5	דרך קיימת	2.72	15.5
חקלאי	14.69	84.5	דרך מוצעת	0.59	3.5
			תחנת תדלוק ושרותי דרך	6.06	34.8
			חקלאי	8.04	46.2
סה"כ	17.41	100%	סה"כ	17.41	100%

13. טבלת שטחי הבניה

יעוד	שטחים עקריים סה"כ	קוי בנין	מס' קומות	גובה
משרדי התחנה ושרותי דרך (משרד, מחסן, ממייד, ושרותים)	50 מ"ר	27.5 מ' קידמי, 12.5 מ' צידי, 10.0 מ' אחורי	2	11 מ'
גגון מעל עמדות תדלוק	400 מ"ר	0 מ' קידמי, 12.5 מ' צידי, 10.0 מ' אחורי	1	11 מ'
סה"כ	450 מ"ר			

14. פרוט השמושים והתכליות:

א. שטח לתחנת תדלוק ושרותי דרך:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בקו אדום הוא שטח לתחנה תדלוק ושרותי דרך וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

1. תחנת התדלוק ושרותי דרך תהא מדרגה ג' בהתאם לתמ"א 18, שינוי מס' 2.
2. שטחי גגון תחנה וכללים בחשוב השטחים העקריים.
3. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בכפוף לאמור בסעיף 6 לעיל.
4. יתרת השטח החקלאי תשאר ביעוד חקלאי ללא זכויות בניה כלשהן - תתאפשר בו חקלאות בלבד. חובת העיבוד והאחזקה על היזמים.

15. חניה:
א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב הוא שטח המיועד לחניה. מספר מקומות החניה בתחום המגרש יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת מתן היתר בניה.

ב. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים הוא שטח מוגדר כזכות מעבר.

16. דרכים:
א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

17. תנאים לקבלת היתרים:
א. יש למלא את כל הדרישות על פי תמ"א 18 לנושא היתרי בניה.

ב. הבניה תבוצע בשטח התכנית בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית.

ג. תנאי למתן היתר בניה הוא נקיטת אמצעים למניעת דליפת דלקים לשביעות רצון השירות ההידרולוגי.

ד. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. השלמת הפיתוח הגנני של השטחים הפתוחים יותנו באישור המועצה המקומית.

ה. תנאי למתן היתר לביצוע עבודות ע"פ סעיף 145 לחוק בשטח לתחנה לשירותי דרך הוא ביצוע דרכי הגישה לאתר בתאום עם משרד התחבורה ומ.ע.צ.

ו. תני למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית תנועה סוללת סימון ותמרור על ידי מע"צ ומשרד התחבורה, וכן אישור תכנית גיאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה וכו') על ידי מע"צ.

ז. הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תהיה מותנית באישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית. הועדה תהיה רשאית להוציא היתרי בניה בשלבים.

ח. איי משאבות, גזונים, גג התחנה, משרדי התחנה ומיכלים תת קרקעיים לא יהיו כפופים להוראות קווי הבינוי.

ט. בטרם הוצאת היתר בניה יש להגיש תכנית סלילה מפורטת לכל הדרכים והחיבורים בתכנית הכוללת: גבהים, ניקוז, תמרור, שילוט וצבע, ותאורה לשלבי הביצוע השונים, בקני"מ 1:250 לאישור מע"צ.

י. תנאי למתן היתר תפעול (טופס 4) יהיה ביצוע בפעול של הנ"ל, בפיקוח מע"צ.

תנאי למתן היתר אבטח ותפעול טופס 4

18. קוי חשמל
א. לא ייונתן היתר בניה לבנין אם חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
בקו מתח עליון עד 100-150 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')

5.0 מ'

9.5 מ'

הערה:

במידה ובאיזור חבייה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בגויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. המרחקים האופטיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח מלוי או פתח אורזאו מרכז משאבת הדלק יהיו כדלקמן:
ברשת מתח נמוך - 5 מ'
ברשת מתח גבוה - 9 מ'

19. מיס
בראש מערכת אספקת מי שתייה לתחנה, יותקן אביזר למניעת זרימת מיס חוזרת בהתאם לנדרש בתקנות העם תקנות מז"ח - 1992.

הנחיות סביבתיות 20.

20.01 השימושים המותרים יחוייבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, שיבטיחו עמידה בחוראות דיני איה"ס - למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
20.02 יידרשו פתרונות ברמת אמינות גבוהה להתקנת האמצעים הטובים ביותר, שיבטיחו הפעלה וניטור למניעת דליפות של מזהמים לקרקע ולמערכות מיס.

20.03 שרותים נלווים, לרבות שרותים סניטריים יחויבו בפתרונות לטיפול בביוב ובפסולת, הכל תוך שמירה על איכות הסביבה וברמה נאותה של גימור וחזות נאה.

20.04 טרם הוצאת היתר בניה יוגש לבדיקת המשרד לאיה"ס מסמך סביבתי שיכלול:

מניעת זיהום קרקע ומי תהום 20.04.01

תחנת התדלוק תעמוד בכל הדרישות של איה"ס ובתקנות המיס (מניעת זיהום מיס) (תחנות דלק) התשנ"ז 1997.

א. למכלי דלק תת קרקעים יותקן מיכל משני למניעת דליפות דלק לקרקע.

ב. משטחי התחנה ואזור פריקת המכליות יבנו מחומר אטום עמיד בפני פחממנים.

ג. אמצעים מיוחדים נוספים למניעת זיהום מקורות מיס (מצנרת וכד') ידרשו בשלב התרי בניה בהתאם לרגישות ההידרולוגיה.

ניטור ובקרה 20.04.02

אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים ותשטיפים לקרקע ממכלי הדלק וממשטחי התדלוק יותקנו בהתאם להנחיות המשרד לאיה"ס.

שפכים וניקוז 20.04.03

א. שפכים סניטריים יפנו למערכת ביוב המחוזרת למכון טיהור שפכים.

ב. גר עילי ותשטיפים אחרים שניקזו משטחי תחנת התדלוק יפנו למתקן קדם טיפול להפרדת דלקים ושמיים טרם חיבורם למערכת הביוב.

ג. לצמצום נגר עילי מזהם יש לקרות בגוונים את אזור משאבות התדלוק.

<p>פסולת 20.04.04</p> <p>א. בוצת הדלק, ויצר מפריד הדלקים תשלח למפעל מיחזור או תפוט לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.</p> <p>ב. פסולת ביתית תפוסה לאתר מאושר.</p> <p>ג. פסולת בניין, בשלבי הבינוי, תפונה לאתר פסולת בניין מאושר. מתן סופס 4 יותנה בהצגת קבלות המעידות על פינוי הפסולת לאתר מוסדר.</p>		
<p>איכות אויר 20.04.05</p> <p>זתקנו המצעים הנדרשים למניעת זיהום אויר, סלל מערכת השבת אדי דלק.</p>		
<p>פיתוח סביבתי 20.04.06</p> <p>השטחים הפתוחים שאינם מרדצפים יגוננו לחזות נאה.</p>		
<p>תנאי למתן התרי בנייה 20.05</p> <p>מתן היתר בנייה יותנה בהפעלת מכון הטיהור לשפכים "קולחי השרון" ובחיבור קווי המאסף כך שיתאפשר חיבור התחנה למערכת ביוב מוסדרת. דרש להציג פתרון להתחברות למערכת הולכת שפכים למתקן קולחי השרון.</p> <p>טרם הוצאת התרי בנייה יוגשו למשרד לאיה"ס המסמכים הבאים:</p>		
<p>20.05.01 תכנית בנוי של תחנת התדלוק ובה פירוט המבנים, המכלים התת קרקעיים, המשאבות, מתקני התשתית ומשטחי התחנה.</p>		
<p>20.05.02 פירוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום, ניקוז נגר עילי, טיפול וסילוק שפכים ופסולות, מערך ניטור ובקרה למניעת דליפות דלקים.</p>		
<p>20.05.03 תוכנית ביוב המציגה חיבור למערכת שפכים הסוללת פתרון קצה.</p>		
<p>20.05.04 תוכנית פיתוח גננית של התחנה.</p>		
<p>היזם ו/או הקבלן ו/או בעל הזכויות בנכס יהיו אחראים כלפי מע"צ ו/או מדינה ישראל ו/או כלפי כל צד ג' כלשהו לשפותם מיד על כל נזק שיגרם בקשר עם פעולות המבקשים ו/או מחדליהם ו/או בקשר לכל תביעה שתוגש נגדם ו/או נגד מדינת ישראל באם תוגש, שעילתה נזק לאדם ו/או לרכוש, כנוצאה מפעולות המבקשים ו/או היזם ו/או הקבלן מטעמם, ו/או כנוצאה מפעולותיהם ו/או מחדלים של המבקשים ו/או של היזם ו/או הקבלן בקשר לבניה ולסלילה, לרבות כל תביעה בגין פגמים ו/או לכל נזק שיגרם לגוף ו/או לרכושו של אדם ו/או לפיצויים שיוטלו כנוצאה מהבניה לרבות ליקויים בבניה בעבודות או בחומרי הבניה, אשר תוגש כנגד המבקשים ו/או כנגד הקבלן ו/או כנגד היזם ו/או כנגד מדינת ישראל.</p>	<p>21. <u>שיפוי מע"צ כנגד תביעות נזקין לתקופת הקמת תחנת התדלוק:</u></p>	
<p>נוסח השיפוי יקבע בהסכם שיערך בין מע"צ לבין הני"ל וחתימתו תחווה תנאי מוקדם להסכמת מע"צ.</p>		
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188ב' לחוק יופקעו ע"י ועדה המקומית שרונים וירשמו כחוק על שם מועצה אזורית אבן יהודה.</p>	<p>22. <u>הפקעות:</u></p>	
<p>תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לה.</p>	<p>23. <u>בצוע התכנית:</u></p>	
<p>הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>24. <u>היטל השבחה:</u></p>	

תוכנית שינוי מתאר הצ/מק/1-1/ 281A

חתימות:

חתימת מגישי התכנית:

שם: "אלון" חברת הדלק לישראל

כתובת: חוצות שפיים - קבוץ שפיים 60990

אלון
חברת הדלק לישראל בע"מ

בעלי הקרקע:

אברהם וחנה שור
רח' הנגב 1 נתניה

חתימת המתכנן:

שוקן אדריכלים בע"מ
רח' בית הדפוס 12
שוקן אדריכלים בע"מ
רח' בית הדפוס 12
גבעת שאול ירושלים 95483/95483
טל' 6541355 פקס, 02-6541360 95483 ירושלים

הועדה המקומית לתכנון ובניה - שרונים מחוז מרכז
הועדה המחוזית לתכנון ובניה

16/08/00

takizck.doc