

287554

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
16-12-2002
נתקבל
תיק מס':

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
1-01-2003
נתקבל
תיק מס':

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
7-01-2003
נתקבל
תיק מס':

מסמך א' - הוראות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי לב השרון

תכנית מתאר מס' צש/מק/0-2/66 בני דרוו

שינוי לתוכנית מתאר מקומית מס' צש/0-2/0 לב השרון ולתכנית מס' צש/141

בסמכות ועדה מקומית

לפי סעיף 62א' פסקאות ו'-(5), (4) ו'-10

תאריך: מרץ 1998

ועדה מקומית "לב השרון"
אישור תכנית מס' 66/2-0/מק/ל3
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 13.11.02 ביום
סמכ"י המנ"ח יו"ר הועדה

ועדה מקומית "לב השרון"
הפקדת
תכנית מס' 66/2-0/מק/ל3
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבה מס' 6/98 ביום 22/11/98
יו"ר הועדה

חתימות

חתימת עורך התכנית:

ירי גולדנברג

אדריכלות ותכנון ערים

חתימת היחוס הבעלים ומגיש

חתימת הועדה המקומית

חב' חז-על והשקעות בע"מ

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר מס' צש/מק/0-66/2 בני דרור, שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' צש/0-0/2 לב השרון, ולתכנית מס' צש/141 ולתכנית צש/מק/0-33/2 ועדיפה עליהם.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' – הוראות התכנית, הכוללות 12 עמודים.
מסמך ב' – תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ
1:1250.
מסמך ג' – נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:500.
3. תשריט: התשריט ומסמך ג' המצורפים לתכנית זו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתשריט.
5. שטח התכנית: 7.301 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
7. המקום: ממזרח לכביש מס' 4, בין צומת תל-מונד לצומת בני-דרור.
8. גושים וחלקות: גוש 7795, חלקה 37.

9. היחום: חברת חד-עד ניהול והשקעות בע"מ.
10. בעלי הקרקע ומגיש התכנית: חברת חד-עד ניהול והשקעות בע"מ.
11. עורך התכנית: ירי גולדנברג אדריכלות ותכנון ערים
החרושת 7, רמת השרון 47279
טל. 03-5498301, פקס. 03-5408701
- עורכי מסמך ג'
- יועצי תנועה מהנדס בנימין דנה- פיקאר
משרד צופיה הנדסה בע"מ
רח' חיים ויטל 43/3 ירושלים. טלפון: 02-6521099
12. מטרת התכנית: א. הקמת תחנת תדלוק מדרגה א' בהתאם להוראות תמ"א 18 שנוי מס' 2 באזור המיועד בתוכנית צש/0-2 לחקלאות ובסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (10) לחוק.
- ב. קביעת קו בנין לדרך ארצית מס' 4 בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (4) לחוק ובהתאם להוראות תמ"א 3 לענין קו בנין לתחנת תדלוק.
שינוי קו בנין לדרך ארצית מס' 4 מ-75 מ' ל-42 מ' מציר הדרך (17 מ' מגבול הדרך) בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (4) לחוק.
- ג. מתן הוראות בינוי מפורטות והסדרת נגישות וחניה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (5) לחוק.

13. פרשנות:

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר המקומית מס' צש/0/2-0. מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית צש/0/2-0, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ובתקנותיו.

14. יחס לתכניות מאושרות:

- א. תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חלותר, ובאה במקומה.
- ב. תכנית זו משנה ובאה במקום הוראות תכנית המתאר המקומית מס' צש/0/2-0 ותכנית צש/מק/0-33/2 ועדיפה עליהם.
- ג. תכנית זו אינה גורעת מזכויות הבניה לפי התכניות בתוקף לפיהן מותרת בניה בשיעור 60% באזור החקלאי.

15. תכליות ושימושים:

- 15.1. הוראות בניה לתחנת תדלוק מסוג א' עפ"י ת.מ.א. 18 (129 ג', 152 ב') :
 1. תותר הקמת מבנה לתחנת דלק מסוג א', לפי תמ"א 18 (נוסח 1986).
 2. שטח קירוי המשאבות יחשב במינון השטחים העיקריים.
 3. חומרי הגמר החיצוניים למבנה התחנה ושירותי הדרך יהיו מחומרים קשיחים כגון: אבן שיש, קרמיקה, גרניט, זכוכית או אלומיניום.
 4. החניה תרוצף באבנים משתלבות ו/או גרנוליט, למעט שטח הקירוי למשאבות.

15.2. תנועה וחניה:

1. בתחום התכנית תוקם דרך משולבת פנימית, שתספק נגישות ברכב וברגל לכל המבנים ולשטחי החניה וכן לרכבי אספקה ושירות.
2. החניה תתוכנן בתחום התוכנית בהתאם לתקנות התכנון והבניה והתקנה למקומות חניה 1983, או עפ"י תקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
3. נספח תנועה וחניה ערוך ע"י מהנדס התנועה.

16. לוח אזורים והוראות בניה

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים והוראות הבניה

הערות	קו בנין			סה"כ שטח בניה עיקרי	מספר קומות מקסי	רוחב חזית מיני במטר	הסימון בתשריט בצבע	האזור
	אחורי	צדדי	קדמי					
	10	5	לפי התשריט	40 מ"ר שטח עיקרי	1 בגובה מקסימלי של 8 מ'	עפ"י התשריט	אפור מותחם סגול, בפסים אלכסונים	תחנת תדלוק מסוג א'
						עפ"י התשריט	ירוק	ש.פ.פ.
							חום	דרך קיימת

- הערות:
1. שטח עיקרי יכלול: משרדי התחנה, בניה עפ"י ת.מ.א. 18 לתחנת תדלוק.
 2. גג קירווי המשאבות בשטח של 450 מ"ר יתווסף למנין השטחים העיקריים.

17. תנאים למתן היתר בניה:

היתרי הבניה בתחום התכנית יינתנו לאחר הבטחת ביצוע התנאים הבאים באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה:

1. הגשת תוכנית פיתוח הכוללת:
פתרון ניקוז, גינון ותאורה, תנועה וחניה ופינוי אשפה.
2. הסדרת תשתיות:
בויב, מים, הספקת חשמל כולל כל המתקנים הנדרשים, וכן תקשורת – עפ"י דרישות בזק.
3. פתרון אספקת גז.
4. ביצוע הסדרי תנועה עפ"י הוראות נספח התנועה לתוכנית.

18. חניה

שעורי חנית מכוניות – יהיו בהתאם לתקן החניה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

ביצוע החניה יהיה עפ"י נספח התנועה והחניה (מסמך ג').

19. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

20. תנאים מיוחדים

1. חשמל

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצוינים להלן :

מרשת מתח גבוה 2 מטרים

מקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים

מקו מתח גבוה 110 ק"ו 8 מטרים

מקו מתח עליון 161 ק"ו 10 מטרים

ב. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בניין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ-2 מטרים.

אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור ובהסכמת חברת חשמל.

ג. חדר שנאים – לא תורשה התקנת תחנות שנאים על עמוד בשטח תוכנית זו. על מגישי בקשות בניה, לכלול בתוכניותיהם תחנות שנאים פנימיות, בהתאם לדרישות חברת חשמל לישראל.

2. אספקת מים:

מערכת אספקת המים תעשה בתאום עם הרשות המקומית.

3. ביוב:

יש לחבר את הבניינים המוצעים למערכת הביוב של הרשות המקומית, או לקבל את אישור הועדה המקומית ומשרד הבריאות לפתרון אחר.

3. שונות

- א. לא יותר מעבר של צינורות גז, מים, חשמל, ביוב או ניקוז על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ב. לא יותקנו חוטי טלפון וחשמל גלויים ע"ג הקירות החיצוניים של הבניינים ובתחום המגרש הם יהיו תת-קרקעיים.
- ג. מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ד. לא יוצב על הגגות מוט, תורן או כל ייצוב אחר ללא אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

נספח א'

הוראות בנושא איכות הסביבה לתכנית מס' צש/מק/0-66/2 – תחנת תדלוק מסוג א

1. שימושים מותרים

בתחום התוכנית הותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות התוכנית והטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים – עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע תעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה.

2. הוראות כלליות

2.1 תכנית הבינוי תותאם לחלוטין להנחיות תמ"א 18 (כולל הנחיות לקיום טווח מזערי ממגורים ומוסדות ציבור). כל שימוש וכל פעילות יחויב לעמוד בתנאים הבאים:

2.1.1 ניקוז ותיעות

השתלבות במערכת בניקוז הטבעי תוך הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

2.1.2. שפכים

א. תותקן מערכת ביוב לאיסוף וסילוק השפכים הסניטריים מתחום התחנה. אם אין מערכת ביוב ציבורית, יש להפעיל שירותים כימיים או פתרון אחר מוסכם על המשרד לאיכות הסביבה. אין להתבסס על בורות סופגים בתחום התחנה.

ב. היזם/מפעיל תחנת דלק (שאינה מחוברת מלכתחילה למערכת מרכזית) יתחייב להתחבר למערכת כזאת ברגע שתוקם באזור התחנה. אישור פעילות התחנה יבוטל, במסגרת חוק רישוי עסקים או על פי כל דין, על יסוד קביעת משרד איכות כי נוצרה אפשרות חיבור התחנה למערכת ביוב מרכזית והדבר לא נעשה.

2.1.3. פסולת

יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לעצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרש או בהתאם למערך מוסד ובהתאם לכל דין. פסולת רעילה – תסולק ע"י המפעיל ועל חשבוננו לאתר לפסולת רעילה ברמת חובב.

2.1.4. מניעת זיהום הסביבה בדלק ושמיים

א. היתר בניה ינתן בתנאי אישור הממונה על מניעת זיהום ממקורות מים ע"י דלקים בנציבות המים. האישור יתייחס למכלול התחנה (מיכלים, משטחים וכיוב).)

- ב. בינוי התחנה יבטיח אפשרות קיום תקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ו 1976, בהתאם.
- ג. בתחנה ימצא מתקן לקליטת אדים למניעת נידוף דלק לאוויר בזמן מילוי המיכלים.
- ד. יותקנו כל האמצעים הנדרשים לאיסוף שמנים.

2.1.5 חומרים רעילים ומסוכנים

האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דיו ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

2.1.6 רעש

יותקנו כל האמצעים שינקטו למניעת רעש שלא יעלה על המותר על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990.

2.1.7 איכות אוויר

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור אחר.

היתר בניה

3.

התנאים למניעת מפגעים סביבתיים, ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

תאריך

חתימות

מנכ"ל תכנון ופיקוד

בעל קרקע:

[Signature]

ירי גולדנברג אדריכלות ותכנון ערים
החרושת 7, רמת השרון 47279
טל. 03-5498301, פקס. 03-5408701

עורך התכנית:

ועדה מקומית "לב השרון"
הפקדת
תכנית מסי 66/2-0/24/23
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 6/98 מיום 22/11/98
[Signature]
יו"ר הועדה

הועדה המקומית:

ועדה מקומית "לב השרון"
אישור תכנית מסי 66/2-0/24/23
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4/02 מיום 13.11.02
[Signature]
סמנכ"ל תכנון ופיקוד ויו"ר הועדה