

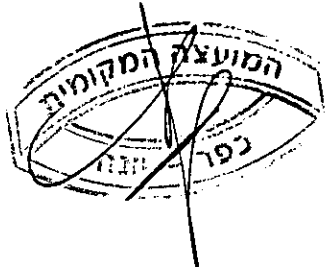
2d8265

משרד הפנים
מחוז מרכז
12.07.2010
נתקבל
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי שרונים
תכנית מתאר מקומית הצ/מק/2-179/1

שינוי לתכניות המתאר הצ/150 ולתכניות הצ/0-3/1 והצ/0-3/1ב1.

הועדה המקומית שרונים
התכנית עברה בדיקה תכנונית
.....
תאריך
מחנכס הועדה



הועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' (3/179/2) תאריך 12/7/10
הועדה המרחבית לתכנון ולבניה שרונים החליטה
ביום 3/2/2010 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית
יו"ר הועדה

תחנת תדלוק
מרכז ברכת הכפר- כפר יונה

בעל הקרקע: זילברברג מנחם צבי
נאמן אשר כהן צבי
היוזם והמגיש: זילברברג מנחם צבי
נאמן אשר כהן צבי
המתכנן: אהלי דורון אדריכל ומתכנן ערים.

מרחב תכנון מקומי שרונים
תכנית מתאר מקומית הצ/מק/2-179/1א'

שינוי לתכניות המתאר הצ/150 ולתכניות הצ/0-1/3 והצ/0-1/3ב'
 תכנית בסמכות ועדה מקומית

1. **מקום התכנית:** מחוז: המרכז
 נפה: השרון
 מרחב תכנון מקומי: שרונים
 מקום: כפר יונה, בין הרחובות העצמאות והגולן.
2. **גושים וחלקות:** גוש: 8147, חלקה: 25
3. **בעל הקרקע:** זילברברג מנחם צבי ת.ז. 054519988
 רח' זיבוטינסקי 138 ר"ג, טל': 03-5754412
 נאמן אשר ת.ז. 068836014
 רח' הרב קוק 23 כפר יונה, 40300, טל': 052-5551855
 כהן צבי ת.ז. 051964591
 מושב חבצלת השרון, 42937, ד.ת. 16, טל' 09-8900700
4. **היזום והמגיש:** זילברברג מנחם צבי ת.ז. 054519988
 רח' זיבוטינסקי 138 ר"ג, טל': 03-5754412
 נאמן אשר ת.ז. 068836014
 רח' הרב קוק 23 כפר יונה, 40300, טל': 052-5551855
 כהן צבי ת.ז. 051964591
 מושב חבצלת השרון, 42937, ד.ת. 16, טל' 09-8900700
5. **המתכנן:** אהלי דורון - אדריכל ומתכנן ערים מ.ר. 33038
 רח' תנקין 40 רעננה, טל': 09-7432947, פקס': 09-7486195
6. **שטח התכנית:** 10.0 דונם.
7. **קנה מידה:** 1: 2,000, ו-1: 500.
8. **גבולות התכנית:** כמסומן בתשריט בקו כחול.
9. **מסמכי התכנית:** א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: תקנון);
 ב. תשריט בקני"מ: 1: 500, 1: 2,000, ו-1: 10,000 (להלן: התשריט);
 ג. נספח בינוי עקרוני בקני"מ 1: 200. נספח זה הינו מנחה בלבד;
 ד. נספח תנועה מנחה לגבי הסדרי התנועה.
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית (התקנון) לשאר מסמכיה תגברנה ההוראות.
10. **מטרות התכנית:**
 א. שינוי ייעוד הקרקע מאזור חקלאי, לתחנת תדלוק וקביעת הוראות בדבר הקמת תחנת תדלוק מדרגה אי עפ"י תמ"א 18, שינוי מסי 2 ו-4, עפ"י סעיף 62א(א)(10) לחוק התכנון והבניה.
 ב. קביעת הוראות בינוי והעמדת הבניין.
 ג. קביעת שטחי הבניה ושימושי המפלסים השונים.
 ד. הרחבת דרך.
 ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו.
11. **יחס לתכניות אחרות:**
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר הצ/150, הצ/0-1/3, הצ/0-1/3ב' ו-הצ/מק/2-179/1 186 במידה ולא שונו בתכנית זו. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

12. פרוט מונחים והגדרות:

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970 (להלן: "התקנות"), אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

13. תכליות ושימושים:

מגרש לתחנת תדלוק מדרגה א' עפ"י תמ"א 18 על תיקוניה, תיקונים מס' 2 ו-4, הכוללת: מבנה לתחנת דלק הכולל משרד ומבנה שירותים, איי תדלוק מקורים, מיכלי דלק תת קרקעיים.

גוש	חלקה	מגרש	סוג האזור	מצב קיים		מצב מוצע	
				מ"ר	%	מ"ר	%
8147	25	2202	תחנת תדלוק ושרותי דרך	---	---	4,199	41.99
		2204	דרכים	1,950	19.5	1,950	19.5
		2205				0,773	7.73
		2203	שטח חקלאי	8,050	80.5	3,078	30.78
			סה"כ	10,000	100.0	10,000	100.00

14. הוראות הבניה:

- שטח לתחנת תדלוק- שטח בניה עיקרי ושטחי שרות- 40 מ"ר, עפ"י הקבוע בת/מ/א 18, שינוי 2 ו-4.
- מ"מק בהתאם לדרישת הג"א.
- גובה מינימלי של הסככה מעל איי התדלוק יהיה 6.0 מ' והמרבי 9.0 מ'.
- תכנית בינוי- מיקום התחנה ומתקניה יהיו עפ"י נספח הבינוי והתנועה המצורפים לתשריט.
- ה. טבלת זכויות ומגבלות הבניה:

מס' מגרש	האזור והתכליות	המבנה	תכסית מרבית במ"ר	שטח הבניה			סה"כ בניה במגרש	גובה בניה פנימי מרבי	מספר קומות	קווי בניין		
				מעל לקרקע	עיקרי	מתחת לקרקע				קדמי	צד מערב מזרח	אחורי
1	תחנת תדלוק	מבנה תחנה	40	*	40	0.0	6.0	2	5.0	16/5	5	
		סככת תדלוק	400		400	0.0	400	1	5.0	16/5	5	
							* 440					

* לפי תמ"א 4/18 ניתן להוסיף שטח לשירותים סניטריים, כנדרש על פי כל דין.

15. תנאים למתן היתר בניה איכלוס ותפעול:

- מלוי דרישות תמ"א 18 על תיקוניה ושינוי מס' 4 התשס"ו - 2006.
- הגשת נספח בינוי מפורט שיהיה בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית והעיצוב האדריכלי שיכלול:
 - פירוט גובה, מיקום וחזיתות המבנים, המיכלים התת-קרקעיים, המשאבות, מתקני התשתית ומשטחי התחנה. התכנית תכלול פרוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום, ניקוז נגר עילי ותיעול, טיפול וסילוק שפכים ופסולת, מערך ניטור ובקרה למניעת דליפות דלקים, זיהום אויר.
 - חזיתות של כל הבינוי המוצע במגרש, בהן יפורטו חומרי בניה, חומרי גמר וגוונים.
 - לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב, מזוג אויר וארובות לחימום.
 - התקנת שלטי פרסומת תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב חזיתות שתיכלל בבקשה להיתר בניה.
 - ציון השטחים הפתוחים וחומרי הריצוף והחיפוי לטיפוח החזות הנופית של התחנה.

ג. תוגש תכנית פיתוח וגינון לכל המגרש שתכלול:

תיאור העמדת בנינים, הסדרי תנועה וחניה, תיאור גדרות, מתקני אשפה, תכנון גינון (כולל סוגי צמחיה). במסגרת תכנית הפיתוח יובטח גינון השטחים שמסביב לבנינים ושטחי החניה

ד. הסדרת תשתית: ביוב, מים, אספקת חשמל כולל כל המתקנים הנדרשים, תקשורת (עפ"י דרישות בזק) וכן פתרון אספקת גז.

ה. קבלת אישור משרד הבריאות.

ו. קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה :-

- מתקני הדלק התת-קרקעיים יהיו כפופים לתקנות רישוי עסקים תשל"ז-1976 (ק.ח. 3602).
- תובטח אספקת דלק גם בעת הפסקת זרם החשמל.
- מיכלי הדלק יותקנו אך ורק במקומות שאושרו ע"י הוועדה המקומית, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- לא יוצב על הגגות מוט, תורן, או מתקן אחר ללא אישור הוועדה המקומית.
- לא יותר שילוט בתחום המגרש ללא היתר בניה.
- תובטח הפרדה אקוסטית בין בתי המגורים ותחנת התדלוק.

ז. אישור תכנית הסדרי תנועה של הכניסה לתחנת התדלוק מדרך מסי 57, ע"י היחברה הלאומית לדרכים ומשרד התחבורה.

ח. תנאים למתן טופס 4:

1. לא יוצא טופס 4 אלא לאחר אישור מהנדס הוועדה המקומית על ביצוע התחנה על פי התכניות המאושרות ובהתאם להוראות המפורטות לעיל.
2. אישור מהנדס הוועדה המקומית יכלול הצהרת בעל התחנה/היזם על התקנת כל הנדרש על פי תקנות המים (מניעת זיהום מים)(תחנות דלק) התשנ"ז 1997 ויועבר למשרד/ עסק, טרם הפעלת התחנה.
3. בצוע בפועל של הסדרי התנועה עפ"י נספח התנועה ותכנית סלילה המאושרת ע"י מע"צ ומשהת"ח.
- ט. ביצוע בפועל של השלמת רחוב הגולן על פי תכנית נספח התנועה.

16. תנאי המשרד לאיכות הסביבה:

א. השימושים המותרים בתחנת תדלוק:

יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות סביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים לרבות הוראות תמ"א 18 על תיקוניה ותקנות המים (מניעת זיהום מים)(תחנות דלק) – התשנ"ז, 1997.

ב. מניעת זיהום קרקע ומי תהום:

1. מיכלי הדלק התת-קרקעיים יהיו בעלי מיכול משני למניעת דליפות דלק לקרקע.
2. משטחי התחנה ואזור פריקת המיכליות ייבנו מחומר אטום לחלחול ועמיד בפני פחמימנים.
3. בשלב היתר הבניה יידרשו אמצעים נוספים למניעת זיהום מקורות מים לרבות צנרת בעלת דופן כפולה, בהתאם לרגישות ההידרולוגית של האזור בו ממוקמת התחנה.

ג. שפכים, ניקוז ומניעת זיהום מי שתייה:

1. שפכים סניטאריים ושפכי מפריד הדלקים יפוננו למערכת ביוב מרכזית המחוברת למתקן טיפול וסילוק קולחין מאושר. החיבור למערכת הביוב יהיה לפי דרישת לשכת הבריאות המחוזית ובאישורה.
2. נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יפוננו למתקן קדם טיפול להפרדת דלקים ושמן, טרם חיבורם למערכת הביוב.
3. אזור משאבות התדלוק ייקורה בגגונים לצורך צמצום נגר עילי מזוהם.
4. בראש מערכת המים של תחנת התדלוק יותקן אבזר, למניעת זרימת מים חוזרת, בעל אזור לחץ מופחת (מז"ח).

ד. אספקת מים:

1. אספקת המים תעשה בתיאום עם המועצה המקומית וחברת מקורות.
2. הידרנטים יותקנו בשטח התכנית על פי דרישות מכבי אש.

ה. ניטור ובקרה:

1. אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים ותשטיפיהם לקרקע ממיכלי הדלק וממשטחי התדלוק, יותקנו בהתאם להנחיות המשרד/ היחידה לאיכות הסביבה.
2. בדיקת אטימות וטיפול בדליפות דלקים ייעשו בהתאם להנחיות המפורטות בתקנות המים (מניעת זיהום מים)(תחנות דלק), התשנ"ז 1997 ובתאום עם המשרד/ היחידה לאיכות הסביבה.

ו. פסולת:

1. בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים תשלח למפעל מחזור או תפונה לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.
2. פסולת ביתית תיאסף במיכל אצירה שיוצב בשטח התחנה ותפונה לאתר מאושר.

ז. איכות אויר:

יותקנו האמצעים הדרושים למניעת זיהום אויר, כולל מערכת השבת אדי דלק בעת מילוי המיכליות (STAGE I).

ח. המסמכים הנדרשים לאישור המשד לאיה"ס:

1. תכנית הבינוי של תחנת התדלוק הכוללת: פרוט המבנים, מיכלים תת-קרקעיים, משאבות, מתקני תשתית ומשטחי התחנה.
2. פירוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום, ניקוז נגר עילי, טיפול וסילוק שפכים ופסולת, מערך ניטור ובקרה למניעת דליפת דלקים.
3. תכנית ביוב המציגה חיבור למערכת שפכים הכוללת פתרון קצה.
4. תכנית הפיתוח הגננית של התחנה.

17. חניה:

- א. מקומות החניה יוקצו בתחום המגרש. מספר מקומות החניה ייקבע על פי תקנות התכנון והבניה להתקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983 ועדכנו מעת לעת.
- ב. החניה למיכליות תדלוק תמוקם באופן שאין בו כדי להפריע לתנועה סדירה של הולכי רגל וכלי רכב.
- ג. לא ישתמשו במקומות שנועדו לחניה או להמתנה, בין לצרכי תדלוק ובין לצרכי המתנה, אלא למטרה זו בלבד.

18. דרכים:

- א. הכניסה והיציאה לתחנת התדלוק תהיה ישירות לרחוב העצמאות, דרך 57, עפ"י נספח התנועה המצורף לתכנית.
- ב. לא יהיה חיבור לחניה של תחנת התדלוק אל רחוב הגולן הגובל מצפון.
- ג. לא תותר כל עבודה בתחום דרך מס' 57, אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.

19. הפקעות:

השטח הדרוש לצומת הכניסה לתחנת התדלוק, לפי המתוכנן בנספח התנועה, יופקע ע"י הועדה המקומית ויירשם ע"ש מדינת ישראל.

20. חשמל:

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	- 2 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוירים	- 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	- 5 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	- 11 מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו	- 21 מ'

- ב. עמודי חשמל שיימצאו בתוך שטח הדרך לאורך הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת על חשבון הזימים ובתאום עם חברת חשמל.
- ג. במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ד. 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 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מח"י.
- ה. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. המרחק האופקי בין התיל החיצוני של קו מתח מעל 33 ק"ו, יהיה:
 1. לפתח מיכל, ליחידת ניפוק נפט סוג א' - 25 מ' לפחות
 2. לפתח מיכל, ליחידת ניפוק נפט סוג ב' או ג' - 15 מ' לפחות

ו. תחנות טרנספורמציה

1. תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).
2. תחנות טרנספורמציה יוקמו בכל מקום בתיאום עם חב' חשמל ובאישור מהנדס העיר. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת טרנספורמציה.
3. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר איננה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

21. הישוב שטחים - התכנית נערכה על רקע מפת מדידה שנערכה ע"י המודד יצחק בן אבי מ- 25.09.07.

22. רישום שטחים על שם הרשות - השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו ע"ש מועצת כפר יונה ע"י היזם ועל חשבונו.

23. היטל השבחה : הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק

24. בצוע התכנית : בתוך 5 שנים מיום מתן התוקף.

25. כללי:

- א. כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה - 1965, לרבות ההוצאה על מדידה, תכנון התשתית למיניה וכיו"ב.
- ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבניה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה מאושר.
- ג. רישום חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).
- ד. היזם/הבעלים/חוכר המקרקעין מתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- ה. הוועדה המקומית תרשום הערת אזהרה על זכויות בעלי החלקה בלישכת רישום המקרקעין במידה ויאושר שינוי בחלוקת הזכויות ביניהם עפ"י תב"ע זו.

26. חתימות:

הועדה המקומית לתכנון ובניה

כ"ב 3/

היזם ובעל הקרקע:
"שרונים"

דורון אהלי
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
ח.פ. 513042994
33038 ר.נ

המתכנן : דורון אהלי ערים מ.ר. 33038

הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז המרכז :

עדכונים:

מהדורה: 9- 01.02.09	מהדורה: 1- 08.05.02
מהדורה: 10- 01.02.10	מהדורה: 2- 19.08.02
מהדורה: 11- 12.04.10	מהדורה: 3- 12.12.03
מהדורה: 12- 04.06.10	מהדורה: 4- 25.10.04
מהדורה: 13- 04.07.10	מהדורה: 5- 17.11.04
	מהדורה: 6- 22.11.07
	מהדורה: 7- 25.02.08
	מהדורה: 8- 15.01.09

טבלת זכויות מצב קיים לפי הצ/0-1/3 ו-הצ/0-1/3ב' :

מבנים הדרושים לשמושים החקליים	מחסן	מכון רדיה	אווזיה	לול	רפת	דיר צאן	בתי אריזה	חממה
20 מ"ר **	40 מ"ר	65 מ"ר	60%	60%	60%	60%	25 מ"ר *	80%

* 25 מ"ר לדונם חממה וגם לשטח גידולים פחות ו-50 מ"ר ל-2 דונם חממה וגם לשטח גדולים פתוח ומעלה, ובנוסף חדר קירור בשטח של 15 מ"ר ובסייה שטח המבנה לא יעלה על 65 מ"ר.

** 20 מ"ר לדונם ראשון ויכול שיוסיפו לו 5 מ"ר לכל דונם נוסף במגרש ובסייכ לא יגדל שטחם מ-65 מ"ר