

4013898

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית ראשון-ציון מינהל ההנדסה אגף תכנון בניין עיר	הוראות התוכנית	משך הפנים מחוז מרכז 11. 10. 2011
10-11-2011		
נתקבל מספר 2025	תוכנית מס' רצ/מק/1/2/3/25	נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: ת.ת רוז'נסקי משרד הפנים		

מחוז מרכז
21. 11. 2011
נתקבל
תיק מס'

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: ראשון לציון
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

ועדה מקומית לתכנון ובניה
ראשון-ציון
אישור תכנית מס' 2025/1/2/3/מק/רצ
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בשיבת מס' 2025/1/2/3/מק/רצ ביום 24.6.11
מנהל הועדה
הממונה על המחוז

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית היא הוספת שימוש של תחנת תדלוק למגרש שיעודו הוא תעשיה, באזור תעשיה
בראשון לציון מערב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	ת.ת. רח'נסקי	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	25/3/2/1/רצ/מק/1	
1.2	שטח התוכנית	1.308 דונם	
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> שלב מספר מהדורה בשלב 1 תאריך עדכון המהדורה 20/09/11 	
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> סוג התוכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי 	יפורסם ברשומות
		<ul style="list-style-type: none"> תוכנית מפורטת כן ועדה מקומית 62 א(א) סעיף קטן 4, 5, 10 תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה. לא 	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
- 178262 קואורדינטה X
655025 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום פנית הרחובות רוז'נסקי ובסקינד בראשון לציון
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראשון לציון
- התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות רחובות ראשון לציון
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית רוז'נסקי

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3946	• לא מוסדר	• חלק מהגוש		180

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים – לא רלוונטי

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רצ/10/2/2/1	[1]

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית - לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/10/2/2/1	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רצ/10/2/2/1 ממשיכות לחול	4315	22/6/95
רצ/2/2/1	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רצ/2/2/1 ממשיכות לחול	3439	31/3/87

8/12/88	3599	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רצ/1/3/2 ממשיכות לחול	• שינוי	רצ/1/3/2
7/9/10	6134	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רצ/מק/1/3/18 הוראות תוכנית רצ/מק/1/3/18 ו תחלונה על תוכנית זו.	• כפיפות	רצ/מק/ 18/3/2/1

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אילן פריץ	20/09/11		16			מחייב	הוראות התוכנית
		אילן פריץ	20/09/11	1			1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
		אילן פריץ	20/09/11	1			1:250	מנחה	נספח בינוי
	משרד התחבורה	עדנה חוד	02/06/11	1			1:250	מנחה	נספח תנועה
		ערן ביידר אלדיגי	מאי 2010		19			מנחה	נספח הידרולוגי סביבתי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

20/09/11

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 16

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית

גוש/תקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		09-9720727		09-9720720	שנקר 16 הרצליה פתוח ת.ד. 12660	514289230	גזרליין אנרגיה בעי"מ				

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	09-9720727		09-9720720	שנקר 16 הרצליה פתוח ת.ד. 12660	514289230	גזרליין אנרגיה בעי"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	• בעלים
	09-9720727		09-9720720	שנקר 16 הרצליה פתוח ת.ד. 12660	514289230	גזרליין אנרגיה בעי"מ				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
mail@api.co.il	035254502		036212000	דוד בן עמי 84 ק.י. 6 ת"א		א.פ. אדריכלות בעי"מ	3/432	054581814	אילן פרץ	אדריכל	עורך ראשי
ednahod@zahav.net.il	03-5739966		03-5739739	תפוצות ישראל 3 גבעתיים		תנועת יעוצ ותכנון			עדנית הוד		יועץ תנועה
mzg@013.net	09-8788293		09-7368893	קילנסוואה במשולש ת.ד. 1545		מוסא גזאני	1269		מוסא גזאני	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית לא רלוונטי

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

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**

הקמת תחנת תדלוק ומתקן שטיפה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הוספת שימוש לתחנת תדלוק מדרגה ב'
2. שינוי קווי בנין
3. תוספת מכונת רחיצה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.308 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
					מ"ר	מגורים
					מסי יח"ד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מסי יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשייה	
4.1.1	שימושים	
א.	ע"פ תב"ע תקפה מסי רצ/מק/1/2/3/18. מ"מ א - רצ"ב 2/3, רצ"ב 1/1/1/1	
4.1.2	הוראות	
א.	קווי בנין	כמסומנים בתשריט יותר קו בנין "0" עבור מכונת רחיצה בלבד
ב.	שטחי גינון	במסגרת התכנית יוקצה שטח לגינון בסך 10% משטח המגרש, ושטח נוסף בסך 5% בגג המבנה.
ג.	מימוש כל זכויות הבניה יחייב הריסת תחנת התדלוק	

4.2	שם ייעוד: תחנת תדלוק	
4.2.1	שימושים	
א.	תחנת תדלוק מדרגה ב' ע"פ תמ"א 18 תיקון 4	
4.2.2	הוראות	
א.	שטחי גינון	במסגרת התכנית יוקצה שטח לגינון בסך 10% משטח המגרש, ושטח נוסף בסך 5% בגג המבנה.

ת"ס 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מאושר

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	אפיקות (רח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה באחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	שטחי הקובעת			
צדדי- שומאלי	5	5	14	40	-	-	300%	100%	-	1,308	1	תעשייה
צדדי- ימני	5	5	14	40	-	-	300%	100%	-	1,308	1	תעשייה
אחורי	4	4	14	40	-	-	300%	100%	-	1,308	1	תעשייה

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	אפיקות (רח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה במטרים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	שטחי הקובעת			
צדדי- צפוני	5	5	14	50	-	-	300%	100%	-	1,308	1A	תעשייה
צדדי- דרומי	5	5	14	50	-	-	300%	100%	-	1,308	1A	תעשייה
אחורי	1	3	14	50	-	-	300%	100%	-	1,308	1B	תחנת תדלוק

קו בנין 0 יהיה למבנות השטופות בלבד. במידה והמתקן לא יקום, או יהרס, קו הבנין יחזור להיות 4. **למה יעריצו? חלקו לא? מה לא יבנו?**

שטח נגון מעל עמודות תדלוק הוא 450 מ"ר, מבנה תחנה 90 מ"ר
 שטח עבור מבנות החניה 50 מ"ר ← אצטד. גרעני מאכל?
 סה"כ מבנה תחנה עיקרי + שרות 130 מ"ר

6. הוראות נוספות**6.1 דרכים וחניות**

א. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, ובהתאם לנספח התנועה המנחה.

6.2 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

ג. ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
		ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.3 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.4 קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה

א. תחנת התדלוק תעמוד בדרישות של תנאים מיוחדים לרישיון עסק של תחנת תדלוק חדשה עפ"י חוק רישוי עסקים. *לציין תאום עם האגף להגנה*

ב. מניעת זיהום קרקע ומי תהום מדלקים

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

2 ניקוז התחנה

• משטחי התדלוק ופריקת הדלקים יהיו עשויים מבטון ובנייתן תבוצע באופן אשר יבטיח שלא יוצרו בהם עם הזמן חריצים וסדקים. המשטחים יצופו בחומר עמיד נגד דלקים, יהיו אטומים למעבר של דלק ויתחמו באבני שפה ובתעלות 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.

<ul style="list-style-type: none"> • 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. • יש להבטיח מפני זרימה חוזרת משטח התחנה לרשת העירונית ובתוך שטח התחנה, בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה (הל"ת) תקן ישראלי ו-1205 תקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימה חוזרת בעל אזור לחץ מופחת) 2000 והנחיות משרד הבריאות בנושא הבטחת איכות המים בתחנות תדלוק (מרץ 2002) 	
<p style="text-align: right;"><u>מפריד דלק</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	3
<p style="text-align: right;"><u>מיכלי הדלק</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • כל מכל דלק תת קרקעי יהיה עם מיכול משני (לפי תקן ישראלי 4571 חלק 2 או המעודכן ביותר) 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. 	4

<p>משאבות וצנרת</p> <ul style="list-style-type: none"> • תשתיות התחנה יכול מיגון שלישוני ע"פ הסנדרטים המעודכנים של המשרד להגנת הסביבה • יותקנו שוחות אטומות לדלק מתחת לכל אחת ממנפקות הדלקים המותקנים על איי התדלוק. שוחות אלו יהיו עם אישור UL או שווה ערך אירופאי המעידות על עמידותן לדלקים. • צנרת ואביזרי צנרת יהיו עמידים כנגד דלקים עם אישור UL או שווה ערך אירופאי. לא יותר שימוש בצנרת תת קרקעית מברזל או פלדה. • במקומות בהם קיימת סכנה למקורות מים ובמקומות בהם הקרקע היא חרסיתית תופחת תחויב צנרת תת קרקעית פלסטית גמישה עם דופן כפולה. בשאר המקומות ניתן להשתמש בצנרת תת קרקעית העשויה פיברגלס. • החיבורים וההדבקות בין חלקי צנרת יעשו על פי הוראות היצרן. • הרצפה ודפנות השוחה מתחת למנפקות בכל כניסה של צנרת דלק או חשמל לשוחה יאטמו. האיטום יעשה ע"י אביזר איטום מיוחד (Bulk head) העומד כנגד דלקים והמיועד לשימוש למטרה זו. • אמצעים למניעת דליפות מצנרת וממכלים יותקנו כדלקמן: • על הצנרת בכל אחד מהחיבורים למנפקות הדלקים שבאיי המשאבות יש להתקין שסתומי גזירה (Shut off valves) המיועדים להפסיק באופן אוטומטי ומידי זרימה בלתי מבוקרת של דלק מהצינור. • על מנת למנוע כניסת מים אל השוחה או יציאת דלק אל מחוץ לשוחה יש לאטום את דפנות השוחה באמצעות אביזר איטום במקום בו חודרת אליה צנרת דלק וחשמל. • יורכב מכשיר לגילוי דליפות (Line leak detector) המקובל על משרדינו על כל אחד מהמשאבות הטבולות המותקנות במכלי הדלק בתחנה. המכשיר המותקן יעבור בדיקה תקופתית שתהיה מקובלת על משרדינו. 	5
	ג. מניעת זיהום אויר
<p>התחנה תצויד במערכת למישוב אדים של מכלי הדלק, STAGE 1, STAGE 2 כולל כל השסתומים הנדרשים ע"פ הנחיות המשרד להגנה על הסביבה.</p>	
	ד. שפכים
<p>1 הקולחים המטוהרים היוצאים ממפריד הדלק ושפכים סניטריים יופנו אל מערכת ביוב אזורית מרכזית הכוללת פתרון קצה.</p>	1
<p>2 נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקו משטחי תחנת התדלוק יפנו למפריד הדלקים טרם חיבורם למערכת הביוב בהתאם לאמור בסעיף ב' – תת סעיפים 2 ו 3 לעיל.</p>	2
<p>3 לצמצום נגר עילי מזוהם יש לקרות בגוונים את אזור משאבות התדלוק</p>	3
<p>4 בתכנון מערכת הביוב יינתנו פתרונות לטיפול בשפכים שמקורם מפעילות של בישול ומזון</p>	4
<p>5 מתקן השטיפה יכלול מתקן להשבת מים לשימוש חוזר במים הנוצרים ממנו.</p>	5
	ה. פסולת
<p>1 בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים, תשלח למפעל מחזור או תפונה לאתר ארצי לסילוק</p>	1

האם
אולי
קבוצת מק?

		פסולת רעילה.
	2	פסולת ביתית תפונה לאתר מאושר.
ו.		פיתוח סביבתי
		השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים יגוננו לחזות נאה.
ז.		רעש
		לא יגרמו מטרדי רעש מהפעילויות השונות והמתקנים השונים בשטחי התכנית.
ח.		תנאים למתן טופס 4
	1	לא יוצא טופס איכלוס (טופס 4) אלא לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית על ביצוע התחנה על פי הוראות התכנון המאושרות ובהתאם להוראות המפורטות לעיל.
	2	אישור מהנדס הועדה המקומית יכולל הצהרת בעל התחנה/ היום על התקנת כל הנדרש על פי תקנות המים (מנעת זיהום מים)(תחנות דלק), התשנ"ז 1997 ויועבר למשרד/היחידה לאיכה"ס לצורך בקשה לרשיון עסק, טרם הפעלת התחנה.
	3	ביצוע קידוח ניטור קבוע למי התהום. לצורך אישור הקידוח יש להגיש את המסמכים הנדרשים לרשות המים. תכנון וביצוע הקידוח ילווה ע"י הידרולוג עם נסיון בתחום.

6.5 תנאים למתן היתר בניה		
א.		חתימה על הסכם פיתוח עם העירייה והגשת תצ"ר לכל תחום החלקה.
ב.		מימוש מלוא זכויות הבניה בחלקה יהיה בכפוף לפתרון חניה ובהתאם לתקן חניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה
ג.		אישור תוכנית סניטרית ע"י המשרד לאיכה"ס
ד.		עבור קבלת רישיון עסק יש לפנות למשרד לאיכה"ס

6.6 הוראות בנייה		
א.		אורך מתקן השטיפה לא יעלה על 10 מ'.
ב.		המתקן יהיה ללא ניקוי פנימי

על אזור
לפי סעיף 6.6?

6.7 היטל השבחה		
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק		

6.8 סעיף הוצאות		
כל הוצאות עריכת התוכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 12/69 לחוק.		

6.9 הפקעות לצורכי ציבור		
השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965		

6.10 שטחי גינון		
יוקצו 15% משטחי המגרש לגינון בחלוקה הבאה:		
5% בחזית המגרש		
5% בשאר המגרש		
5% הנוספים יומרו בפיתוח השצ"פ הגובל מדרום למגרש בחלקה 181/1, בתאום עם הוועדה המקומית ובמסגרת היתר הבניה.		

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע לא רלוונטי		
----------------------------------	--	--

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 514289230	גזולין אנרגיה בע"מ ח.פ. 514289230	תאגיד/שם רשות מקומית: גזולין אנרגיה בע"מ	
תאריך: 20/09/11	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	א.פ. אדריכלות בע"מ 51-274618-1	אילן פרץ תאגיד: א.פ. אדריכלות	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 514289230	גזולין אנרגיה בע"מ ח.פ. 514289230	תאגיד: גזולין אנרגיה בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 514289230	גזולין אנרגיה בע"מ ח.פ. 514289230	תאגיד: גזולין אנרגיה בע"מ	

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

תוכנית מספר: רצ/מק/1/2/25 שם התוכנית: ת.ת. רח'נסקי

א.פ. אדריכלות בע"מ

חתימה 51-274818-1

עורך התוכנית: אילן פרץ תאריך: 02/08/10

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

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: בינוי, תנועה, הידרולוגי סביבתי		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	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 שלם וסגור)	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 וחותמת ⁽²⁾	4.1	
	✓	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		
	✓	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⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
√		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
√		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי 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?		
√		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
√		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
√		האם נבדקה התוכנית בבדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		רדיוסי מגן (6)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
√		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
√		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
√		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
√		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התנ"ב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אילן פרץ (שם), מספר זהות 54581814, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/מק/1/2/3/25 ששמה ת.ת. רוז'נסקי (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובנין ערים מספר רשיון 37432.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. עדנה הוד יועצת תנועה נספח תנועה
ב. _____
ג. _____
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.
6. 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.

א.פ. אדריכלות בע"מ

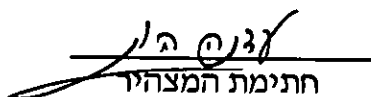
51-274618-1
חתימת המצהיר

02/08/10
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה עדנה הוד (שם), מספר זהות 056132772, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רצ/מק/1/2/3/25 ששמה ת.ת. רוז'נסקי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה ותחבורה ויש בידי תעודה מטעם משרד התמ"ת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 35307 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ 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.


חתימת המצהיר

22/9/11
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 25/3/2/1/ק/רצ/מק

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 04.10.2011 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>04.10.2011</u> תאריך	מוסא גזאוי מודד מוסמך מ.ג. 1269 חתימה	<u>1269</u> מספר רשיון	<u>101 N 11658</u> שם המודד
----------------------------	--	---------------------------	--------------------------------

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

_____	_____	_____	_____
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד