

5019045

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מתן תוקף

ילקוט פרסומים 6433 דף 4334

תאריך 30.5.07

הוראות התוכנית

משרד הפנים
מחוז מרכז

6.08.2012

נתקבל
תיק מס'

תוכנית מס' שד/מק/26/433

שם תוכנית: שינוי קו בניין בתחנת תדלוק, מגשימים

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: דרום השרון

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה מתן תוקף

ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום השרון אישור תכנית מס' שד/מק/26/433 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבת מס' 201204 יום 18.3.12 יו"ר הועדה מהנדס הועדה	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית משנה קווי בניין כדי להסדיר מצב קיים בו גג איי המשאבות בתחנת הדלק בולט מעבר לקו הבניין הקדמי, ומכונות הרחיצה וסככות הייבוש חורגות מקווי בניין צידיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי קו בניין בתחנת תדלוק, מגשימים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
שד/מק/26/433	מספר התוכנית		
3.7 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
28/03/2012	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית			
62 א(א) סעיף קטן 4	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דרום השרון

קואורדינטה X 191100
קואורדינטה Y 662050

1.5.2 תיאור מקום תחנת דלק במושב מגשימים, על כביש מס' 40 (פתח תקוה-לוד)

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מגשימים

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות פתח תקוה מגשימים

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7232	מוסדר	חלק מהגוש	69	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
שד/433/8	שינוי	הוראות תכנית זו גוברות על הוראות תכנית שד/433/8 בכל האמור לגבי קווי בניין	3586	17/10/1988
משמ/99	כפיפות	הוראות תכנית זו כפופות להוראות תכנית משמ/99	3591	9/11/1988

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		אורן בר-און	28/03/2012	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	חוראות התוכנית
		אורן בר-און	28/03/2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אורן בר-און	29/06/2011	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח בנין
		רחל בן צבי ברקן	18/07/2011	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח תנועה
		ל"ר	ל"ר	ל"ר	1	ל"ר	ל"ר	נספח זכויות מצב קיים ע"פ שד/8/433

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

28/03/2012

תכנית הוראות מעודכנת ל"ר 2009

עמוד 5 מתוך 13

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			5833585	050-09-8631338	גבורי ישראל 7 ת.ד. 8464, נתניה	520018946	דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ	לי"ר		לי"ר	לי"ר

יוזם בפועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			050-5833585	09-8631338	גבורי ישראל 7 ת.ד. 8464, נתניה	520018946	דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
						רשות מקומית מנהל מקרקעי ישראל					

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
be arch@zahav.net.il	03-7325156	0543-100107	03-7325155	רח' התע"ש 4 גבעתיים	לי"ר	מקומית	113876	23707565	בר-און אורן	אדריכל	
maher72@zahav.net.il	04-6461058		04-6461058	רח' 3103/12 נגרות 16000	לי"ר		931	029227188	מאהר זהר	מוסמך מודד	
BarKan14@zahav.net.il	054-4466696	03-5743217	077-4208090	אלוף דוד 157, רמת נג	לי"ר		19335	-	רחל בן צבי ברקן	מהנדסת תחבורה	

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
תחנת תדלוק מדרגה ב'	על פי הגדרתה בתמ"א 18 תיקון 4.

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

שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית ע"פ סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי קו בניין לגג איי משאבות:
- שינוי קו בניין קדמי מ-10 מ' ל-10-2.7 מ' בין נקודה A ל-B (מקטע באורך 6.4 מ').
- שינוי קו בניין קדמי מ-10 מ' ל-10.0-2.7 מ' בין נקודה C ל-D (מקטע באורך 8.0 מ').
- קו בניין צידי 0.0 לסככות ובנייה קלה בלבד (מכונת רחיצה אוטומטית למכוניות – קיימת בשטח).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 3.7

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	925		0	925	מ"ר	תחנת תדלוק

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח
		תאי שטח	תאי שטח
		69	תחנת תדלוק

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעד	מ"ר	יעד
100	תחנת תדלוק	100	תחנת תדלוק
100	סה"כ	100	סה"כ
3,701		3,701	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תחנת תדלוק	
4.1.1	שימושים	
א.	כל ההוראות לתחנת תדלוק מדרגה בי על פי תמ"א 18 תיקון 4.	
4.1.2	הוראות	
א.	כל ההוראות לתחנת התדלוק על פי תמ"א 18 תיקון 4.	
ב.	מבני עזר	תותר הצבת מכונות רחיצה וסככות ייבוש בקו בניין "0"
ג.	גישה למתחם התחנה	לא תותר נגישות ישירה של כלי רכב והולכי רגל מרצועת דרך מס' 40 למתחם שבתחום התכנית.
ד.	שילוט	תותר הצבת שילוט במרווח בין קו בניין לגבול המגרש (ע"פ המיקום בתשריט).

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

אחורי	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בנייה באחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד					
							אחורי בנייה כוללים (%)	סה"כ שטחי בנייה	מתחת לכניסה הקובעת				עיקרי	עיקרי			
אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	אחורי בנייה כוללים (%)	סה"כ שטחי בנייה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
ע"פ שד/מק/26/433*																	
															3,701	69	תחת מדוכ

* ראה סעיף 2.2 - עיקרי הוראות התכנית.

28/03/2012

תכנית הוראות מעודכנת לילוי 2009

עמוד 10 מתוך 13

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה**

כתנאי למתן היתר בנייה תוגש לוועדה לתכנון ובנייה חוות דעת חתומה על ידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, הקובעת כי הבקשה להיתר מקיימת אחר התנאים שנקבעו למניעת מפגעים.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חנייה

החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בנייה, אך לא פחות מהמפורט בתמ"א 18 על כל תיקוניה. החנייה תהיה כולה מעל הקרקע וכולה בתחום המגרש.

6.4 חשמל

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבל חשמל תת קרקעיים או בקרבה של חות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים, או קווי מתח גבוה/נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.

6.5 פיקוד העורף

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

6.6 שימור מי נגר

א. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתים והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
3. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
4. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים – בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ג. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.7 ביווב

א. תכנית להיתר בניה לתחנת התדלוק תכלול הוראות בדבר מתן פתרון לטיפול בשפכים והספקת מי שתייה, האמצעים לאיטום התחנה ומתקניה למניעת זיהום מי תהום, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.

ב. לא יינתן היתר בנייה לפני אישור תכנית ביווב ע"י משרד הבריאות.

ג. לא יינתן טופס 4 ללא ביצוע מערכת הביוב ע"פ התכנית המאושרת.

6.8 שינוי קוי בניין לפי תכנית זו

כל יתר המבנים הקיימים וכן תוספת למבנה קיים, יהיו בקו בניין המותר על פי תב"ע בתוקף קודמת.

6.9 הריסת מבנים

מבנים קיימים בתחום התכנית ללא היתר, שלהם לא ניתן להוציא היתר, יהרסו טרם מתן תוקף לתכנית ומובהר כי תנאי למתן תוקף לתכנית הינו הריסה בפועל של מבנים אלו.
מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מבנים שלהם ניתן להוציא היתר, יוצא להם היתר בנייה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית.

6.10 הפקעה

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה, וזאת כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.


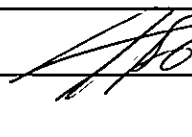
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ל"ר.

7.2 מימוש התוכנית

מנידי.

8. חתימות

תאריך: 16/4/12 מספר תאגיד: 520018946	חתימה:  תאגיד/שם רשות מקומית: דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ	שם: "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ	מגיש התוכנית
תאריך: 16.4.12 מספר ת"ז: 23707565	חתימה:  תאגיד/שם רשות מקומית: דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ	שם: אורן בר-און תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: 16/4/12 מספר תאגיד: 520018946	חתימה:  תאגיד/שם רשות מקומית: דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ	שם: "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ	יזם בפועל
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		

נספח זכויות מצב מאושר

סדק 7 ו' לוח הגבלות לאזורים וסימטריה מותרים מוגדרים במ"ק 3.

א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח
אזור	שטח מינימלי	מבצר מקסימלי	שטח בניה	גובה מקסימלי	מירווחים	קווי בניה מינימליים	מ"ר
	של המגרש	של יחידות דיור	מקסימלי	של בניין	מינימליים	חזית	צדדי
	מ"ר	ממגרש	למגורים מ"ר		מ"ר		אזור
1. שטח חקלאי	3000 או	1. לבל המסק.	בקומה 300	2 קומות	5 בין	למגורים	למגורים
חלקות א"	למי	1. לבן המבין	250	בבניין	בבניין	5 מ'	4 מ'
	חדשים	1. לנכר משקי	450	מגורים	מגורים	למבנה עזר	0
		באיסור ועד	ל - 3 יחידות			התמכת	4
		המושב	דיור	7 מ'	3 או 0	למסק	התמכת
				מבנה מסק	כין מגורים	2 מ'	שכן
					לכין		
					מבנה עזר		
					20 בין		
					בבניין		
					מגורים לכין		
					מבנה מסק		
					חי, ולמי		
					התחיות		
2. חלקות דור המסק	500	1	א 20 ולא	2 קומות במבנה	מסדר	3 או 0	5
			יותר מ 200 מ"ר	מגורים	החקלאות	למבנה עזר	
			7 מ'	7 מ'		התמכת	
				מבנה מסק		שכנים	
3. מגורים לבקלי קטנים	500	1	א 20 ולא	2 קומות בבניין		4 או 0	5
(משקי עזר)			יותר מ 200 מ"ר	מגורים		למבנה עזר	
			7 מ'	7 מ'		התמכת	
				מבנה מסק		שכנים	
4. ציבורי (4)	1000 מ' או		א 25 מבנה	2 קומות	5 מ'	5 מ'	5
	מסומן חדשים		המגרש	לא יותר מ 7 מ'	או למי	יותר למי	
					חכנית	חכנית בבני	
5. שטח מסוי מחוץ							
6. חקלאי							
7. בני עלמין							
8. מגרש מיוחד	3000		א 25 משטח המגרש	6 מ'	10 מ'	5	5
תחנת דלק ומפעל							

הערות :

1. שטח בניה כולל שטח טרמפול וקירוח חוץ.
2. חותר הקפת סני בבניין מגורים (ל - 3 יחידות דיור) לכל היותר.
3. למבני עזר בלבד מותר 0 התמכת השכן.
4. בבניינים מיוחדים, אמנים, סיכלים, מסדות סנוק ואירובות רטאיה והעדה התקומים לאבד גובה אתר.
5. חותר בבניין מבני מסק על חלקם ציבורית, הכל למי חכנית בינוני במגרשים גדולים מ - 3 דונם.