

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' חש/מק/1/6/45
שם תוכנית: שינוי לתכנית חש/6/45, חש/2/45, משמ/1/44, משמ/44 – הרחבת תחנת תדלוק

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון
24-07-2012
התקבל

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: חוף השרון
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית חוף השרון אישור תכנית מס' חש/מק/1/6/45 תאריך: 10/7/12</p> <p>10/7/12</p> <p>2012/7/10</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מרחיבה את אזור תחנת התדלוק הקיים בכניסה לקיבוץ תל יצחק לשם הקמת תחנת החלפת סוללות וטעינה למכונית החשמלית על כדונם באזור התעשייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

12/07/10
אדרי ירדן ערמון
מהנדס הועדה המקומית
חוף השרון

תבנית-הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 2 מתוך 14

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי לתכנית חש/6/45, חש/2/45, משמ/1/44, משמ/44 – הרחבת תחנת תדלוק

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

חש/מק/1/6/45

מספר התוכנית

6.258 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

12/02/2012 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 62 א(א) סעיף קטן (1), (5), (10)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד ראו חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

19/07/12

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 3 מתוך 14

אילן ערמון
מנהלס אגודה המלומדת
תוף השרון

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף השרון
 קואורדינטה X 571881
 קואורדינטה Y 684600

1.5.2 תיאור מקום בכניסה לקיבוץ תל יצחק

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית חוף השרון
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה • ל"ר
 יישוב תל יצחק
 שכונה ל"ר
 רחוב ל"ר
 מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8971	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ל"ר	

19/07/12

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 4 מתוך 14

אדריכל ערמון
 מהנדס הנדסה המקומית
 חוף השרון

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
03/03/1983	2900	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות חש/2/45 ימשיכו לחול	• שינוי	חש/2/45
14/03/1994	4201	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות משמ/1/44/חש ימשיכו לחול	• שינוי	משמ/1/44/חש
17/12/1992	4066	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות חש/6/45 ימשיכו לחול	• שינוי	חש/6/45
23/08/2006	5568	ללא שינוי	• כפיפות	תמ"א/4/18

19/07/12

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 5 מתוך 14

מנהל ידו ערמון
 מנהלס הועדול המקומית
 חוף השון

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית חוף השרון	אסף אביאל	30/08/2011	ל"ר	14		ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית חוף השרון	אסף אביאל	30/08/2011	1	ל"ר		1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מקומית חוף השרון	אסף אביאל	30/08/2011	1	ל"ר		1:250	• מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המתייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המתייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המתייבים.

אשראי
 ממונה על
 תוכנית מס' חש/מק/1/6/45

19/07/12

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 14

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
לי"ר	לי"ר

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**

- (א) שינוי יעוד שטח מתעשייה לשטח לתחנת תדלוק לצורך הקמת מתקן להחלפת סוללות לרכב חשמלי.
- (ב) קביעת הוראות בינוי.
- (ג) איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.
- (ד) קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- (ה) קביעת תנאי תברואה ואיכות הסביבה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- (א) שינוי יעוד שטח מתעשייה לשטח לתחנת תדלוק לצורך הקמת מתקן להחלפת סוללות לרכב חשמלי לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (10).
- (ב) קביעת הוראות בינוי לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (5).
- (ג) איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (1).
- (ד) קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- (ה) קביעת תנאי תברואה ואיכות הסביבה.

19/07/12

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 8 מתוך 14

אדריכל ערמון
מהמחלקה לתכנון המקומית
חוף השרון

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	6.258
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מגורים
		לי"ר	לי"ר	לי"ר	מסי יחיד	
		לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	דיוור מיוחד
		לי"ר	לי"ר	לי"ר	מסי יחיד	
		לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מסחר
400 מ"ר + 10% לפי תכנית חש/מק/6/45		938	-418	1356	מ"ר	תעסוקה
		לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מבני ציבור
		לי"ר	לי"ר	לי"ר	חדרים	תיירות /
		לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מלונאות

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", גובר האמור בטבלה 5.

19/07/12

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 9 מתוך 14

מרתון הועדה המקומית
חוף השרון
יגדן ערמון

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים		תאי שטח	יעוד
	איחוד וחלוקה	100B, 100A	תחנת תדלוק
	100B, 100A	100B, 100A	

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
100.00%	6,258	920	אזור תעשייה ומלאכה
			שדות זרד
100.00%	6,258	5,338	סה"כ
		6,258	סה"כ



אורי עמנו
מנהל הענייה המקומית
חוף השרון

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: תחנת תדלוק		4.1
שימושים		4.1.1
א. כמפורט בתכנית חש/6/45, וכן מתקן החלפת סוללות לרכב חשמלי.		
ב. תחנת תדלוק/טעינה בכפוף להוראות תמ"א/4/18		
הוראות		4.1.2
א. קוי בנין:	כמסומן בתשריט.	
ב. הוראות בינוי (תא שטח 100B):	(1) המבנה כולל את המרכיבים העיקריים הבאים: * מחסן סוללות (לאחסנה וטעינה) * מסלול החלפת סוללה (אוטומטי לחלוטין) * מערכת בקרה ושליטה על כל המערכות. * שרותים, חדר טכנאי. (2) חומרי גמר יהיו פח אלומיניום, פנלים מבודדים, קירות טרומיים מבטון צבוע, זכוכית וכמו כן יותר שימוש בטיח בתלק מהחזיתות באישור מהנדס העיר. (3) מערכות מיזוג אויר או צינון יוסתרו וישולבו בבניה. (4) השילוט יהיה חלק בלתי נפרד בעיצוב חזיתות הבנין בתאום עם מהנדס הועדה המקומית. תותר הקמת שטח אחסנה תת-קרקעי בגובה קומה אחת.	
ג. בניה תת-קרקעית:		

19/07/12

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 14

אדר' ירון ערמו
מהנדס הועדה המקומית
חוף השרון

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות			תכנית (%)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	מותרת	מעל מותרת	גובה מבוה מקסי (מטר)					שטחי בנייה סה"כ	מותרת לכניסה הקובעת	מעל מכלל לקובעת				גודל		
אחורי	ציד-ציד	ציד-ציד	קדמי	מותרת לכניסה לקובעת	מותרת לכניסה לקובעת	מותרת לכניסה לקובעת	מותרת לכניסה לקובעת	מותרת לכניסה לקובעת	מותרת לכניסה לקובעת	מותרת לכניסה לקובעת	מותרת לכניסה לקובעת	מותרת לכניסה לקובעת	מותרת לכניסה לקובעת	מותרת לכניסה לקובעת	מותרת לכניסה לקובעת	
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	
1	1	1	6.5	40%	ל"ר	ל"ר	65%	600	80	200	320	920	100A	100B	תחת חדרים	
ללא שינוי - כמפורט בתכנית חש/מק/2/45													ללא שינוי - כמפורט בתכנית חש/מק/6/45	5338	100A	

אשראי לטו
 וועדה עירונית
 וועדה עירונית

19/07/12

דובנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 12 מתוך 14

6. הוראות נוספות

6.1 תנאי להוצאת היתר בניה

(א) אישור תשריט לצרכי רישום.
 (ב) אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית אשר תכלול העמדת מבנים, קביעת מפלסי כניבה קובעת, נגישות וחניית, פיתוח נופי וגנני, חיבור לתשתיות. תכנית זו תאושר ע"י מהנדס הועדה.

6.2 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

6.4 הריסת מבנים/גדרות/מדרגות

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

6.5 שיפוי

מגישי התכנית יפצו ו/או ישפו את הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון בגין כל דרישה ו/או תביעה לתשלום פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 שתוגש כנגד הועדה המקומית עקב אישורה של התכנית, לרבות הוצאות הועדה המקומית בגין כל דרישה ו/או תביעה כאמור.

6.6 איכות הסביבה

הקמת המתקן להחלפת סוללות יהיה בהתאם להוראות תקנות המים כדלקמן:
 (א) המבנה יהיה אטום וימנע חלחול של תומרים אל הקרקע.
 (ב) מי נגר ממרזבות נגר ומי נגר ממשטחי חניה ותנועה ינוקזו אל מערכת הניקוז הציבורית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

תוך 3 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

19/07/12

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 13 מתוך 14

אדר ירון ערמון
 מהנדס הועדה המקומית
 חוף השרון

8. חתימות

תאריך: 19.07.2012	חתימה: תל-יצחק קיבוץ הנוער הציוני	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 57000335-0	תאגיד/שם רשות מקומית: אגודה שיתופית תל יצחק קיבוץ הנוער הציוני להתיישבות בע"מ		
תאריך:	חתימה: אסף אביאל-ארכיטקט מ.ר. 00108915 קיבוץ רמת יזרעאל 44930 טלפקס 7619715-09	שם: אסף אביאל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 23.7.12	חתימה: Better Place Israel (117) 2009 LTD	שם:	זים בפועל
מספר תאגיד: 514343136	תאגיד: 514343136 פ.ח. בטר פלייס ישראל (ח.ת) 2009 בע"מ		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך: 19.07.2012	חתימה: תל-יצחק קיבוץ הנוער הציוני	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 57000335-0	תאגיד: אגודה שיתופית תל יצחק קיבוץ הנוער הציוני להתיישבות בע"מ		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		

19/07/12

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 14 מתוך 14

אורי ירון ערמון
מהנדס הוועדה המקומית
חוף השרון