

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לב השרון

09-7062205

30-03-2014

נתקבל

חתימה

הוראות התכנית

תכנית מס' צש/מק/5-15/22

שם התכנית: תחנת תדלוק - ניצני עוז

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק

משרד הפנים

מחוז מרכז

6.02.2014

נתקבל
תיק מס'

אישורים

משרד הפנים

מחוז מרכז

09.04.2014

נתקבל
תיק מס'

מתן תוקף

הפקדה

<p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' 321/11 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 316 כיום 321/11 יו"ר הועדה _____ ממנוח ע"ה המחוז _____</p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית

1. הרקע לתכנון:

2. הליך התכנון:

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תחנת תדלוק – ניצני עוז.	שם התוכנית	1.1 שם התכנית
צש/מק/5-22/15	מספר התכנית	ומספר התכנית
7690 מ"ר.		1.2 שטח התכנית
מתן תוקף.	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
25.12.2013	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מקומית.	מוסד התכנון מוסמך להפקיד את התכנית	
4, 10, 62א(א)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.	סוג איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
לא		

1.5 מקום התכנית	
1.5.1	נתונים כלליים
מרחב תכנון מקומי	לב השרון.
690.750	קואורדינאטה מערב
	X – מזרח
200.125	קואורדינאטה דרום
	Y – צפון
ניצני עוז.	תאור מקום
לב השרון	רשויות מקומיות
	בתכנית
חלק מתחום הרשות.	התייחסות לתחום הרשות
ניצני עוז.	שוב
	רחוב
	מספר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8165				5,4,3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים – ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות שלא נרשמו כחלקות

מספר התכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאורות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/5/1990	3769	כמפורט בגוף התקנון.	שינוי	צש/0-0/2
		תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	כפיפות	
22/3/2005	5381	כמפורט בגוף התקנון.	שינוי	מש"מ/155
		תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	כפיפות	
4/11/1954	378	כמפורט בגוף התקנון.	שינוי	צש/125
		תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	כפיפות	

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	ל"ר	12	ל"ר	23.12.2013	אריה רוזנצוויג	ו.מקומית	
תשריט	מחייב	1:1000	-	1	8.8.2012	אריה רוזנצוויג	ו.מקומית	
נספח בינוי	מנחה עקרוני	1:250	-	1	8.8.2012	אריה רוזנצוויג	ו.מקומית	
נספח תנועה	מנחה עקרוני*	1:250	-	1	6.6.2010	אריה פלנר	ו.מקומית	* מחייב לעניין המפרדות

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
	מושב ניצני עוז מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ					ד.ג. לב השרון מיקוד: 42835	09-8783177		09-8788488		גוש: 8165 ח.חלקה: 5,4,3

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מושב ניצני עוז מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ					ד.ג. לב השרון מיקוד: 42835	09-8783177		09-8788488	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי משפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	ר.מ.י					מנחם בנין 125 תל אביב 67012	03-7632222			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'.

מקצוע / תואר	שם פרטי משפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עור ראשי	אדריכל בונח ערים	6451960	34575			רח' הרצל 47 נתניה מיקוד: 42390	09-8627727		09-8331191	NS_ARCPLUS@ORANGE.NET.IL
מודד	מודד מוסמך	058910548	808			נילי 88 ד.ג.מודיעין 71930	08-9214456		08-9214456	tagal@barak.net.il
תנועה	יועץ תנועה	051074227	561			ת.ד. 3765 כפר נטר	09-8997260		09-8997264	felner@neitvion.net.il

25.12.2013

עמוד 5 מתוך 12

1.9 הגדרות בתכנית

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

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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע, לפי הוראות פרק ג' סימן ז'.
- שינוי יעוד קרקע חקלאית לתחנת תדלוק, מדרגה ב'.
- שינוי קו בנין קידמי מזרחי מ- 5.00 מ' ל- 2.00 מ' לסככת תדלוק.
- הרחבת דרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע, לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק ובסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)1.
- שינוי יעוד קרקע חקלאית לתחנת תדלוק, מדרגה ב' בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)10.
- שינוי קו בנין קידמי מזרחי - מ- 5.00 מ' ל- 2.00 מ' לסככת תדלוק, עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.
- הרחבת דרך, עפ"י סעיף 62 א (א) 2 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – 7.69 דונם.

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
	7.69		-	7.69	דונם	שטח התכנית
700 + מ"ר סככה 15+ ממ"מ	40		+40	-	מ"ר	שטח עיקרי

3. טבלת ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
אזור לשימור משאבי מים	אתר עתיקות		
-	-	1	דרך קיימת
-	-	2	הרחבת דרך
כפוף	-	3	תחנת תדלוק

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
40.07	3082	דרך	40.07	3082	דרך
0.38	28	הרחבת דרך	0.38	28	חקלאי
59.55	4580	תחנת תדלוק	59.55	4580	חקלאי
100	7690	סה"כ	100	7690	סה"כ

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: תחנת תדלוק

4.1.1 שימושים

תחנת תדלוק עפ"י הוראות בניה לתחנות תדלוק מסוג בי עפ"י תמ"א 18

4.1.2 הוראות

- א. תא שטח 2 -
- ב. הוראות בניה:
- ג. שטח עיקרי 40 מ"ר סככה בשטח 700 מ"ר + ממ"מ 15 מ"ר עפ"י הנחיות פיקוד העורף.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מס' יח"ד	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' חלקה תא שטח	יעוד
	קידמי מערבי	קידמי מזרחי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
												3082	1	דרך קיימת
												28	2	הרחבת דרך
5	5	5 למבנה עיקרי 2 לסככה	-	1	7	-	740 + ממ"מ	-	-	700 סככה 15 + ממ"מ	40	4580	3	תחנת תדלוק

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1 הגשת תכנית פיתוח והסדרי תנועה עפ"י הוראות נספח התנועה, הסדרי התנועה בהתאם לנספח התנועה יבוצע ע"י היוזם.
- 6.1.2 ע"פ דרשת רשות המים יש לבצע קידוח ניטור קבוע למי תהום בתחום התחנה. את תכנון הקידוח וביצוע ילווה הידרולוג עם ניסיון בתחום, וכן תוגש לרשות המים תכנית לניטור שוטף.
- 6.1.3 **תכנית בינוי**: תכנית הבינוי עקרונית בלבד, נושאים מחייבים בתוכנית הבינוי כניסה ויצאה לתחנה התדלוק מיקום מבנה התחנה ומיקום משאבות הדלק.
- 6.1.4 **ביוב ומים**:
 א. פתרון הביוב של תחנת התדלוק והשירותים הנלווים – יהיה חיבור למערכת ביוב מרכזית מחוברת למתקן טיפול וסילוק קולחין מאושר. עפ"י החוק לתכנון ובניה ותקנותיו.
 ב. יש להבטיח מפני זרימה חוזרת משטח התחנה לרשת העירונית ובתוך שטח התחנה, בהתאם לדרישות חוק תכנון ובניה(ה"ת) תקן ישראלי 1205.1, תקנות בריאות העם(התקנת מכשיר מונע זרימה חוזרת בעל אזור לחץ מופחת). 2000 והנחיות משרד הבריאות בנושא הבטחת איכות המים בתחנת תדלוק (מרץ 2002).

6.2 תנאים לקבלת טופס 4

תנאי לקבלת טופס 4 לתחנת תדלוק- השלמת הסדרי התנועה עפ"י נספח התנועה כולל מעגל התנועה.

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית.

6.4 הנחיות לבניה משמרת מים

- כפיפות לבניה משמרת מים**
 הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
 מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח.
 היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.
נגר עילי:
 תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גנות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד', תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.

6.5 חניה והסדרי תנועה

- מסי מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה בתחומי המגרש.
הסדרי תנועה: הסדרי התנועה בהתאם לנספח התנועה יבוצע ע"י היוזם.
 א. "משרד התחבורה וחבי נתיבי ישראל רשאים לערוך שינויי בהסדרי תנועה בצומת הכניסה לניצני עוז מדרך מסי 57 הכוללים בין היתר ביטול החיבור/או ביטול פניות בצומת".
 ב. המפרדות המופיעות בנספח התנועה בדרך מסי 1, ו-2 בכניסה וביציאה לתחנה, תהינה מחייבות.

6.6 כתב שיפוי

בעלי עניין בקרקע יחתמו על כתב שיפוי לפי סעיף 197 לחוק.

6.7 הוראות בנושא חשמל**חשמל: איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל**

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מ' מציר הקו
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשטאי על עמוד	3.0 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.8 הנחיות סביבתיות

- 6.8.1 בניית התחנה תהיה בהתאם להוראות, תקנות מים(מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז-1997 וההנחיות המעודכנות של משרד להגנת הסביבה המתייחסות לאזור הידרולוגי רגיש במיוחד. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איה"ס – למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
- 6.8.2 יידרשו פתרונות ברמת אמינות גבוהה להתקנת האמצעים הטובים ביותר, שיבטיחו הפעלה וניטור למניעה דליפות של מזהמים לקרקע ולמערכות מים.
- 6.8.3 שירותים נלווים, לרבות שירותים סניטאריים יחויבו בפתרונות לטיפול בביוב ובפסולת, הכול תוך שמירה על איכות הסביבה וברמה נאותה של גימור וחזות טאה.
- 6.8.4 טרם הוצאת היתר בניה יוגש לבדיקת המשרד לאיה"ס מסמך סביבתי שיכלול:
מניעת זיהום קרקע ומי תהום
תחנת התדלוק תעמוד בכל הדרישות של איה"ס ובתקנות המים (מניעת זיהום מים)(תחנות דלק) התשנ"ז-1997.
א. למיכלי דלק תת קרקעיים יותקן מיכל משני למניעת דליפות דלק לקרקע.
ב. משטחי התחנה ואזור פריקת המכליות יבנו מחומר אטום עמיד בפני פחמימנים.
ג. אמצעים מיוחדים נוספים למניעת זיהום מקורות מים (מצנרת וכד') ידרשו בשלב היתרי בניה בהתאם לרגישות ההידרולוגיה.
- 6.8.5 **ניטור ובקרה**
אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים ומשטיפים לקרקע ממכלי הדלק וממשטחי התדלוק יותקנו בהתאם להנחיות המשרד לאיה"ס.
- 6.8.6 **שפכים וניקוז**
א. שפכים סניטאריים יפוגו למערכת ביוב המחוברות למכון טיהור שפכים.
ב. נגר עילי ומשטיפים אחרים שינוקזו משטח תחנת התדלוק יפוגו למתקן קדם טיפול להפרדת דלקים ושמינים טרם חיבורם למערכת הביוב.
ג. לצמצום נגר עילי מזהם יש לקרות בגוונים את אזור משאבות התדלוק.
- 6.8.7 **פסולת**
א. בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים תשלח למפעל מחזור או תפונה לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.
ב. פסולת ביתית תפונה לאתר מאושר.
ג. פסולת בניין, בשלב הבינוי, תפונה לאתר פסולת בניין מאושר.
מתן טופס 4 יותנה בהצגת קבלות המעידות על פינוי הפסולת לאתר מוסדר.
- 6.8.8 **איכות אוויר**
יותקנו המצעים הנדרשים למניעת זיהום אוויר, כולל מערכת השבת אדי דלק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית – תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

8. חתימות

<p>תאריך: 25.12.2013</p> <p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p> <p>מושב ניצני - עוז מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ</p>	<p>שם: מושב ניצני עוז-מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ.</p> <p>תאגיד/שם רשות מקומית:</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 25.12.2013</p> <p>רוזנבוים-אודיובלים בע"מ 514705045 רחוב הרצל 47 נתניה מספר תאגיד 47 נתניה</p>	<p>חתימה:</p> <p>רוזנבוים-אודיובלים בע"מ 514705045 רחוב הרצל 47 נתניה</p>	<p>שם: אריה רוזנצווייג</p> <p>תאגיד:</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 25.12.2013</p> <p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p> <p>מושב ניצני - עוז מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ</p>	<p>שם: מושב ניצני עוז-מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ.</p> <p>תאגיד:</p>	<p>זם בפועל</p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מנהל מקרקעי ישראל</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>