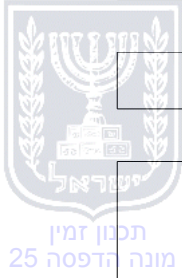


הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0569285

תחנת תדלוק פז מזכרת בתיה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי זמורה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/10/2020

לאשר את התוכנית

30/12/2021

לינה בינז

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הגדלת שטח תחנת תדלוק ושירותי דרך קיימת מ-40 מ"ר ל-80 מ"ר + שירותים סניטריים לתחנת תדלוק דרגה א בהתאם לתמ"א 18 על תיקוניה, לאחר ששינוי היעוד מחקלאות לתחנת תדלוק אושר בתכנית זמ/מק/276.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תחנת תדלוק פז מזכרת בתיה

שם התכנית

453-0569285

מספר התכנית

2.055 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	זמורה
	קואורדינאטה X	185686
	קואורדינאטה Y	638530
1.5.2 תיאור מקום	מדרום לכביש 411	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מזכרת בתיה - חלק מתחום הרשות:

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3903	מוסדר	חלק		60

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568		כפיפות	תמא/ 4 /18
02/11/2004	316	5338	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ מק/ 276 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ מק/ 276



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רענן רופא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רענן רופא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 32 07/11/2021	רענן רופא	07/11/2021	1		מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	14: 36 07/11/2021	מאהר זהר	27/07/2021	1		מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מים וביוב	08: 55 10/08/2021	ח'דר טואלבה	16/12/2020	6	1: 1	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב- תכנית	08: 52 10/08/2021	ח'דר טואלבה	16/12/2020	1	1: 250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מסמך הידרולוגי-סביבתי	11: 50 22/11/2021	נמרוד גפני	16/11/2021	27	1: 1	מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	מצב מאושר	14: 34 03/05/2021	רענן רופא	03/05/2021		1: 250	מנחה	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		פז חברת נפט בע"מ	יקום	(1)		09-8631161	09-8631132	romanm@paz.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזור תעשייה יורופארק בניין הולנד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פז חברת נפט בע"מ	יקום	(1)		09-8631161	09-8631132	roman@paz.co.il

(1) כתובת: פארק עסקים יורופארק יקום בניין הולנד.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				פז חברת נפט בע"מ	יקום	(1)		09-8631161	09-8631132	romanm@paz.co.il

(1) כתובת: פארק תעשייה יורופארק בניין הולנד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רענן רופא	113954		בנימינה- גבעת עדה	החורש	20 ב	04-8719087	04-8719086	rroffe@rroffe-arch.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הידרוגיאולוג	יועץ	נמרוד גפני		אל.די.די (LDD) טכנולוגיות מתקדמות בע"מ	פתח תקוה	גונן	10	03-9265979	03-9265984	office@lddtech.com
מודד	מודד	מאהר זאהר	931		נצרת	רח 3103	12	04-6082833		maher72@zahav.net.il
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	מאהר זהר	84966		נצרת	(1)		04-6461056	04-6461056	maher72@zahav.net.il
מהנדס אזרחי וסביבתי	מהנדס	ח'דר טואלבה	112703	ח'דר טואלבה- הנדסה אזרחית וסביבית	עכו	נוי דוד	41	04-9915366	1534-9915366	khader10@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2659.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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

הגדלת זכויות הבניה בתחנת תדלוק ושירותי דרך מדרגה א והוספת שימוש מסחרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת זכויות הבניה מ-40 מ"ר ל-80 מ"ר ושירותים סניטריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תחנת תדלוק	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שירותי דרך (תחנת תדלוק)	2,060	100
סה"כ	2,060	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תחנת תדלוק	2,054.54	100
סה"כ	2,054.54	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תחנת תדלוק
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק חנות נוחות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א - לא תותר בניה תת קרקעית למעט מכלי דלק ותשתיות. - השימושים המותרים בהתאם לתמ"א 18 תיקון ד. - בחישוב שטחי תחנת התדלוק ושירותי הדרך יכללו שטחי גג אי המשאבות כשטחים עיקריים.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>- משטח התחנה ואזור פריקת המכליות יבנו מחומר אטום ועמיד בפני פחמניים, המשטחים יתוחמו באבני שפה ובתעלות מכוסות שבכות שינוקזו לעבר מפריד שומן. - מיכל משני למכלי דלק תת קרקעיים יותקן מיכול משני מבטון, ממברנה או כל שיטה אחרת שתאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. - למכלי דלק עליים תבנה מאצרה מבטון בנפח של 110% מנפח מיכל הדלק. קירות ורצפת המאצרה יצופו מבפנים ע"י חומר ציפוי עמיד בפני פחממונים. - פיזומטרים: יותקן פיזומטר אחד בכל תא של המיכול המשני. - שמן לאחר שימוש יועבר למתקן מחזור במידת האפשר או לאתר פסולת רעילה שאושר לשם כך ע"י הרשויות.</p>
ג	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>- ביוב: על התחנה להתחבר לרשת הביוב העירונית או למתקן קומפקטי לטיפול בשפכים. כן יותקן מפריד שמן אשר יוריד את רמת הפחמימונים ל-PPM1. בקולחין ניתן להשתמש להשקייה באזור התחנה. - מחזור מים: יש למחזור מים במידת האפשר ולאפשר השקייה בקולחין לאחר קבלת אישור הרשויות המוסמכות. - פסולת: פסולת ביתית תועבר לאתר פסולת מאושר. - פסולת ברת מחזור תועבר למפעלי מחזור. - פחיות שמן משומשות וכל פסולת רעילה אחרת תועבר לאתר פסולת מאושר. - יתאפשר המשך השימוש במיכל איסוף שפכים אטום. המיכל יפונה על ידי תאגיד המים והביוב מי ציונה באופן תקופתי לאתר מורשה. לאחר הסדרת חיבור ביוב אזורי בקרבת התכנית, יבוצע חיבור התחנה למערכת ביוב אזורית. - עמידה בתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת). - יש לעמוד בכלל הנחיות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינה לשתייה (מש"ל) מתאריך דצמבר 2018. - התכנון יעמוד בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבניה) (תברואה), התש"ף-2019 ובהל"ת. - לקבלת התייחסות משרד הבריאות להיתר בניה יש להעביר אל משרד הבריאות את מסמכי הבקשה להיתר (החלטת ועדה, תכנית הגשה ותכנית סניטרית חתומים ע"י הוועדה). ההתייחסות אינה פוטרת קבלת התייחסות מגופים מוסמכים נוספים כנדרש בחוק.</p>



תחנת תדלוק	4.1
<p>תשתיות</p> <p>לפני תחילת העבודות נדרש תיאום ביצוע עם קצא"א. אין לאחסן חומרים או ציוד או להערים עפר בתחום מגבלות הבנייה שהינם 5 מטר מכל צד של קו הצינור של קצא"א.</p>	ד



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			
							שרות	עיקרי		
3	5	5	5	1	9.5	510	30 (2)	480 (1)	2054.54	תחנת תדלוק

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

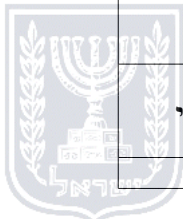
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 80 מ"ר מבנה +400 מ"ר גג אי המשאבות.

(2) 10 מ"ר נטו עבור מרחב מוגן מוסדי מכוחה זמ/מק/ 276

20 מ"ר שירותים סניטריים מכוחה של תמ"א 18 תיקון 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6.1

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

תנאי להיתר בניה בתחום התחנה יהיה:
- הכנת נספח הידרולוגי ואישורו ע"י הגורמים המוסמכים: נציבות המים, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, בהתאם להוראות תמ"א 18.
- ביצוע בפועל של פתרון ביוב באישור משרד הבריאות.

6.2

פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

6.3

פיקוד העורף

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

6.4

שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.5

הפקעות ו/או רישום

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25