

401720 (6)

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 30.10.06
החברה הכלכלית 25.9.07
לב השרון תאריך מתכנת המחוז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון
 תכנית מפורטת/מתאר מס' 5162103
 נדונה בישיבה מס' 107 מיום 21.01.07
 הוחלט להעביר לועדה המחוזית לעמק-תוסף
 מנהל הועדה

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 21.01.2007
 נתקבל
 תיק מס':

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 21.01.2006
 נתקבל
 תיק מס':

תחנת תדלוק באזור תעסוקה לב השרון

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 5162103
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג' לחוק
 30.10.06
 חוות דעת סביבתית
 מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



אלדד שרוני
 ת.ד. 8776 א.ת. נתניה דרום 42160
 טל: 09-8854291 פקס: 09-8854576
 דוא"ל: esharony@netvision.net.il

נובמבר 2006

אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ
 תכנון אקולוגי לתעשייה - מניעת זיהום סביבה
 ת.ד. 8776 א.ת. נתניה דרום 42160
 טל: 09-8854291 פקס: 09-8854576
 דוא"ל: esharony@netvision.net.il

תוכן הענינים

3.....	תאור הסביבה	1.0
3.....	סביבה - כללי	1.1
3.....	שימושי ויעודי קרקע	1.2
5.....	גיאולוגיה והידרולוגיה	1.3
9.....	מטאורולוגיה	1.3
11.....	תאור תחנת הדלק	2.0
12.....	פוטנציאל השלכות על הסביבה	3.0
13.....	היבטי איכות סביבה	4.0
13.....	אחסון דלקים ושמונים	4.1
15.....	זיהום אויר	4.2
15.....	איטום משטחים	4.3
16.....	מערכת הניקוז	4.4
17.....	מערכת הביוב	4.5
17.....	סילוק פסולות	4.6
18.....	מקורות רעש	4.7
19.....	הנחיות סביבתיות לצמצום/מניעת השלכות סביבתיות פוטנציאליות	5.0
19.....	שפכים	5.1
20.....	ניקוז	5.2
21.....	מניעת זיהום מי תהום	5.3
21.....	איכות אוויר	5.5
21.....	פסולת מוצקה	5.6
22.....	חומרים מסוכנים	5.7
22.....	אקוסטיקה	5.8

1.0 תאור הסביבה

1.1 סביבה - כללי

מיקום האתר – אזור תעסוקה לב השרון.
ב.נ.צ מרכזי 192975/687085, וברום טופוגרפי של כ- 50 מטר.

גבולות התוכנית:

ממזרח – פרדסים.

ממערב – מפעל ליצור בצק.

מצפון – פרדסים.

מדרום – מפעל IDE הנדסת התפלה.

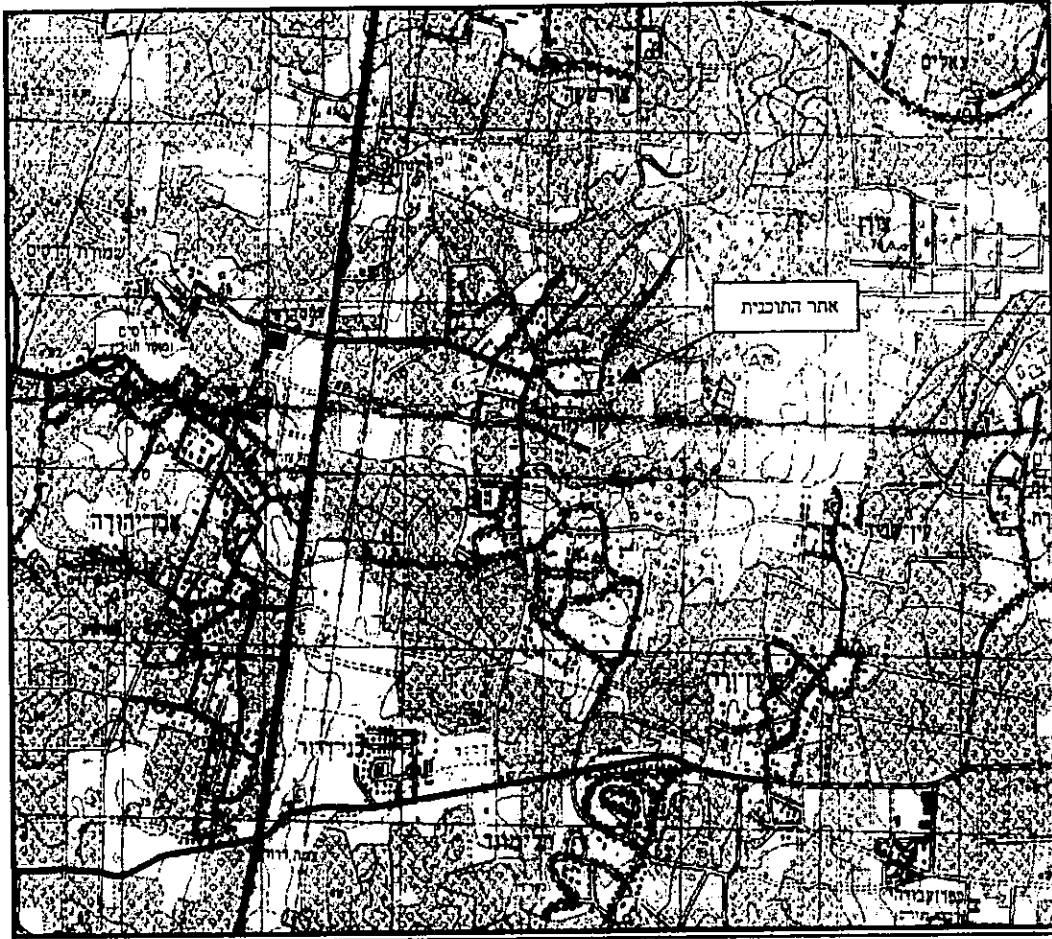
1.2 שימושי ויעודי קרקע

1.2.1 שימושי קרקע

האתר מתוכנן בגוש 7886 חלקי חלקות: 6 מגרשים 2010, B2050 (חלק) ו- 2017 (חלק) סה"כ שטח התוכנית כ- 3.957 דונם.
התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מפורטת צש/בת/2/62.
תחנת התדלוק מהווה כ-1 דונם מכלל שטח התוכנית.

ישובים באזור

שם הישוב	כיוון	מרחק מהאתר (מ')
עין ורד	דרום מזרח	1200
עין שריד	מזרח	1000
קדימה	מערב	500
צורן	צפון מזרח	1700
צור משה	צפון	2000
גאולים	צפון מזרח	2500



מפה מס' 1 : אתר התוכנית

1.3 גיאולוגיה והידרולוגיה

1.3.1 גיאולוגיה

האקוויפר הפלסטוקני באזור השרון מורכב, בדומה ליתר איזורי הארץ, משכבת אבני חול גירית (כורכר), חול בלתי מלוכד וחלוקים, לחילופין עם שכבות דקות של חרסית וטיטים. החתך הגיאולוגי האופייני לאזור התכנית הינו (מצעיר לזקן):

א. תצורת פלשת (גיל פליסטוקן)

1. אבני חול גיריות
2. חולות
3. טיטים, טיטים חוליים וחולות טיטיים
4. חרסיות וטיטים
5. חלוקים, צרורות וקונגלומרטים

ב. תצורת סקיה

1. תצורת פלשת עובי כולל באזור התכנית כ- 110 מטר.

א. אבני חול וגירית - ניתן לחלק לשלושה טיפוסים:

- אבן חול גירית מטיפוס ימי

לעיתים מעט קירטונית. שכבה זו ברובה שמורה היטב. לכיוון מזרח בקרבת רגלי ההרים מופיעים לעיתים קרובות חלוקים יחד עם אבן חול מטיפוס זה.

- אבן חול גירית מטיפוס חופי

קשה וצפופה פחות מהטיפוס הקודם. שפע שברי צדפים.

- אבן חול גירית מטיפוס יבשתי

לעיתים קירטונית. לעיתים קרובות בעלת הופעה תרכיזית פריכה ובלויה למדי. נראה כי הטיפוסים החופיים והיבשתיים נקבוביים וחדירים יותר מהטיפוסים האחרים. אבני החול הגיריות מהווה את עיקר הסדימנטים הפליסטוקניים בין חוף הים ו 5-6 ק"מ מזרחה. והן הנושאות העיקריות של מי התהום.

ב. חולות

החולות נפוצים למעשה כמעט בכל החתך. הם

מופיעים בשלוש צורות:

1. דיונות חול ע"פ השטח בקרבת חוף הים.
2. חולות הבאים ביחד עם טיפוסי אבני החול הגיריות השונות.
3. חולות בחילופין עם טיטים בעיקר במזרח השטח.

ג. טיטים, טיטים חוליים וחולות טיטים -

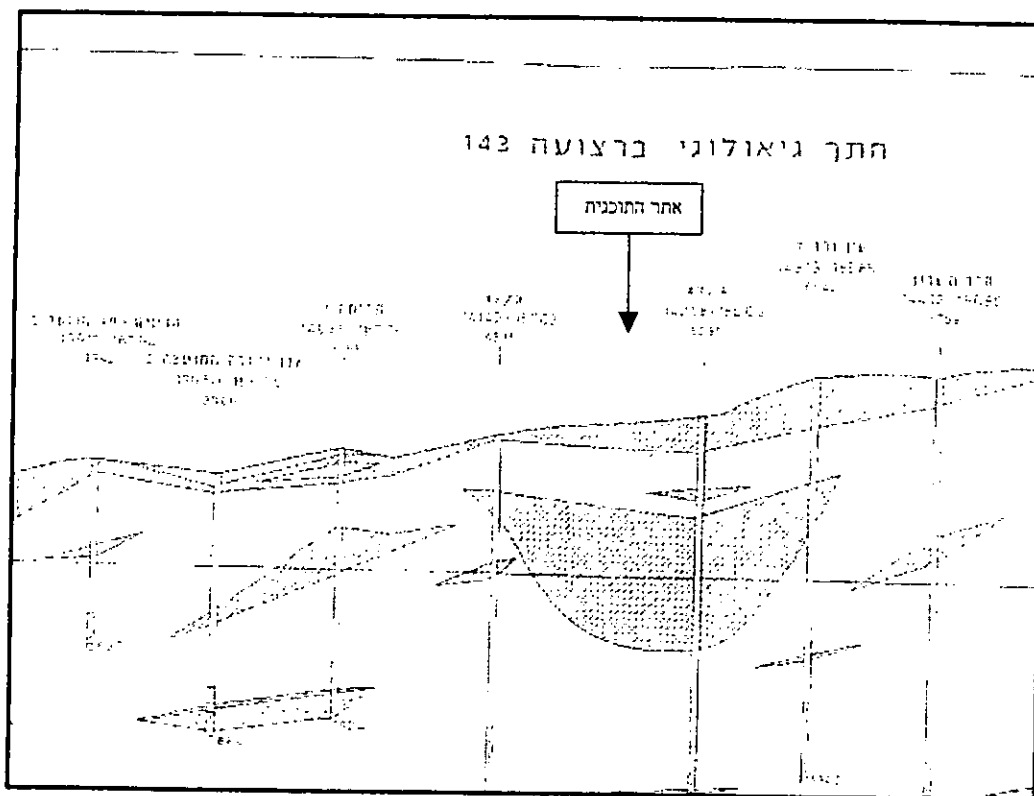
מייצגים יחסים כמותיים שונים בתערובות של חול טין וחרסית. כמותם מתרבה עם העלייה בחתך הגיאולוגי. כלפי מזרח (אזור התכנית) ישנה התרבות של הטיטים, אשר מוליכותם ההידראולית הינה נמוכה ואשר ניתן לראותם בשכבות חצי חדירות.

ד. חרסיות וטינים - שני טיפוסים עיקריים:

1. חרסיות וטינים ממקור ימי. בעלי תכולת חול משתנה. שכבות אלה הן ע"פ רוב בלתי חדירות למים. אופקי חרסית אלה מסתיימות במרחק של כ 2-3 ק"מ מהחוף. דהיינו אזור התוכנית מצוי ממש בגבול ההשתרעות המזרחי של אופקים אלה. שלושה ק"מ מהחוף ומזרחה מופיעה שכבה אחת או שתיים של טינים וחולות טינים ובמקצת גם חרסיות.
2. חרסיות ממקור יבשתי. מופיעות כמשקעי ביצות בעמקים או כמשקע פלוביאסולי בנחלים. מבחינת מעבר מים ניתן לראות חרסיות אלה כאטימות.

ה. צורות חלוקים וקונגלומרטים

בעיקר חלוקי צור וגיר. באזור התכנית תפוצתם קטנה.



מפה מס' 2: חתך גיאולוגי באתר התוכנית

1.3.2 הידרולוגיה

מקור מי התהום באזור הוא בשכבות נושאות המים של תצורת פלשת או האקוויפר הפלסטוקני. שטח ניצול אקוויפר זה משתרע מקרבת הים ועד למרחק של 10-12 ק"מ מזרחה. מכאן שאזור התוכנית מצוי מעל תחום אקוויפר זה. עובי שכבות האקוויפר בקרבת חוף הים כ- 120-140 מטר. החתך הרואי הולך ומצטמצם מזרחה לכ- 80-90 מטר במרחק כ- 6 ק"מ מהחוף ולכ- 20-30 מטר בלבד במרחק של 11-12 ק"מ מהחוף. את גג שכבות האקוויפר באזור התכנית מכסות שכבות טיט וחרסית בעובי של 20 מטר. בבסיס האקוויפר מהוות שכבות החרסית מתצורת סקיה.

1.3.3 מילוי חוזר

- א. מילוי חוזר טבעי - ניזון ממילוי כתוצאה ממשקעים היורדים באזור. המילוי החוזר באזור מסתכם בכ- 72.7 מלמ"ק/שנה או כ- 46% מהמשקעים. כללית ניתן לאמר שבממוצע מהווים 70 מ"מ גשם את גשם הסף ומהיתרה כ- 60% מחלחלים ומעשירים את מי התהום.
- ב. מילוי חוזר מהשקייה - מרבית המים המופקים באזור (85%) מנוצלים למטרות השקייה. עודפי ההשקיה שמעבר לקיבול השדה מעשירים את האקוויפר. שיעור העשרה זה נע בין 10% ל 25% מהשאיבה המקומית זאת בשל התלות באופי וטיב הקרקע, בגידולים השונים ובמשטר ההשקייה.

1.3.4 הפקת מי תהום

ע"פ נתונים שהתקבלו מנציבות המים בדצמבר 2005 התחנה תמוקם באזור סיכון ב' על פי מפת אזורי סכנה למקורות מים מדלקים. כיוון זרימת מי התהום מערבה עומק מי התהום הינו 50 מ' מפני הקרקע. אין קידוחי הפקה באזור התחנה המוצעת. אין התנגדות של נציבות המים מתנגדת למיקום המוצע. (מכתבו של גיא רשף מנציבות המים מופיע בנספחים).

מצ"ב מפת קידוחים באזור התוכנית:



1.3 מטאורולוגיה

להלן נתוני מטאורולוגיה אזור נתניה.

1.3.1 ניתוח כיווני ועוצמות הרוח

ראה שושנות רוח.

עונת הקיץ (חודשים: יוני, יולי, אוגוסט): בשעות הלילה נושבות רוחות חלשות, רובן מתחת לסף רגישות המכשיר. בשעות הבוקר שולטת רוח דרומית החגה עם כיוון השעון לרוח דרום מערבית. בשעות הצהריים שולטות רוחות מערביות, דרום מערביות וצפון מערביות.

עונת החורף (דצמ', ינואר, פבר') – בשעות הלילה נושבת רוח צפון מזרחית. רוח צפונית חלשה ורוח דרומית. בשעות הבוקר שולטות רוח דרומית ורוח צפון מזרחית ובשעות הצהריים ואחר הצהריים רוח צפון מזרחית ורוח דרום מערבית. מהירות הרוח אינה עולה על 30 קמ"ש.

עונת המעבר (אביב, סתיו) בשעות הלילה נושבות רוחות חלשות, מחצית הזמן מתחת לסף הרגישות של המכשיר. בשעות הבוקר נושבות רוחות מכוונים שונים, עם עדיפות לרוח דרומית בשעות הבוקר המוקדמות ודרום מערביות בשעות הבוקר המאוחרות. בשעות הצהריים ואחר הצהריים בהשפעת הבריזה הים תיכונית, נושבות בעיקר רוחות מהגיזרה המערבית והצפון מערבית. מהירות הרוח אינה עוטלה בד"כ על 25 קמ"ש.

ניתוח מצבי יציבות

טיבו הטופוגרפי של האזור גורם להבדלים מרחביים בטמפרטורות המינימום ובמספר ארועי הקרה. במזרח השרון מספר ארועי הקרה אינו עולה בד"כ על 4 ארועים בשנה. בשטחים הנמוכים והאגניים בין רכסי הכורכר שמעבר לגן שומרון שאליהם גולש אויר קר וכבד, עשוי מספר ארועי הקרה להגיע ל- 8 ויותר.

1.3.1 נתונים מטאורולוגיים נוספים

א. משקעים :

כמות הגשם השנתית היא כ- 500-600 מ"מ. אחת ל- 10 נים צפויה כמות גשם הגדולה מ- 800 מ"מ.

בשנה יש כ- 63 ימי גשם.

ב. לחות יחסית :

בכל חודשי השנה עשויה הלחות היחסית להתקרב ל- 100 אחוזים. בעתות שרב עשויה הלחות היחסית לרדת ל- 15 אחוזים.

ב. טמפרטורה :

בחודשי האביב עשויות הטמפרטורות לעלות ל- 36-37 מ"צ. בחודשים מאי יוני נרשמו טמפרטורות שיא גבוהות מ- 42 מ"צ. בעונת החורף עשויה הטמפי לרדת ל- 2 מ"צ ופחות.

2.0 תאור תחנת הדלק

כאמור במתחם מתוכננת תחנת תדלוק ושרותי דרך, משרד, וחנייה
סה"כ שטח המתחם הוא כ- 3.9 דונם ע"פ הפרוט:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח	
אחוז	השטח במ"ר	אחוז	השטח במ"ר		
--	--	73	2292	אזור לריכוז פסולת מוצקה	מגרש 2010 (קיים)
--	--	27	843	שטח פרטי פתוח	
--	--	100	466	שטח ציבורי פתוח	מגרש B2050
--	--	100	356	דרך	מגרש 2017
66.9	2648	--	--	אזור לשימוש מעורב: משרדי, רשות מקומית, תחנת תדלוק, תעסוקה	מגרש 2080 (מוצע)
21.3	843	--	--	שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה למעבר רכב	
100	466	--	--	שטח ציבורי פתוח עם זיקת הנאה למעבר רכב	מגרש 2090 (מוצע)
100	3957	100	3957	סה"כ	

שטח התחנה המתוכננת הוא כ- 1 דונם מכלל שטח התוכנית.

התחנה תכלול את האלמנטים הבאים:

- 4 איי תדלוק
- 3 מכלי דלק
- משרדים
- משטחי תפעול ופריקת דלקים

בניצ מרכזי 192975/687085, וברום טופוגרפי של כ- 50 מטר.

ראה מפת סביבה 1:50,000, ותוכנית הגשה בקני"מ 1:500.

אזור המשאבות יבוצע עם גג- שטח אזור המשאבות כ- 100 מ"ר.

3.0 פוטנציאל השלכות על הסביבה

כל תחנת תדלוק הינה מוקד פוטנציאלי לפגיעה סביבתית. הבעיות העיקריות הכרוכות בהקמת תדלוק ובתפעולן הן:

- א. זיהום קרקע ומים.
- ב. ריחות/פליטות לאויר
- ג. שפכים
- ד. פסולת.
- ה. רעש.

נוכחות של דלקים בקרקע ובמים עלולה להוות סכנה לבריאות הציבור, לא רק בהיבט של זיהום מקורות מים אלא גם בהיבטים נוספים כדוגמת זיהום אויר מאדי דלקים, חדירת אדי דלק לחללים סגורים ולמי שתייה ואף חדירת חומרים רעילים לגוף באמצעות מגע עורי או בליעת ונשימת אבק שמקורם בקרקע המכילה מרכיבי דלק. ניתן להוסיף כי בעת מילוי מכלי הדלק נפלטים אויר רווי דלק, אדים אלה בחלקם רעילים ובחלקם מסרטנים.

סכנה אפשרית לאיכות מי תהום/מים עיליים, נובעת מאפשרות של שפך לא מכוון ו/או היווצרות תשטיפים תוצאה ממי גשם.

הסכנה היא, בהעדר אמצעי הגנה מתאימים, כי שפך/תשטיפים יחדרו לתת הקרקע (שהינה בעלת מקדמי חיבור גבוהים באתר התוכנית) ומשם למי התהום. תשטיפים הנובעים כתוצאה ממי נגר, בעת אירוע גשם, עשויים (בהעדר אמצעי הגנה מתאימים) לזרום בערוצי הניקוז הטבעיים ולהגיע לערוצים סמוכים ולזהם את מקורות המים והערוץ.

שפכים תעשייתיים - מכילים מזהמים שמקורם בתהליכי התפעול של התחנה (שטיפת רכבים, תשטיפי משטחי התפעול). מעצם היותם תווד נוזלי ישאו את המזהמים לעומק החדירה לתת הקרקע, או יוזרמו במורד ערוצי הניקוז.

שפכים סניטריים

מקורם בסניטציה, שירותים, מקלחות, כיורים וכד'. מאופיינים בריכוז חומר אורגני פריק וזיהום חיידק (הקוליפורמיים)

זרם זה מחובר ישירות למערכת הביוב הציבורית.

הסכנה למי תהום נובעת מאפשרות של חלחול והסעת השפכים ממערכות הולכה לא מתאימות, מתקני קדם טיפול לא מתפקדים, מערכות עקיפה by-pass וכד'.

פסולת מוצקה

- פסולת רגילה (מטבח, משרדים וכו')

- פסולת תעשייתית (מכלי שמן, סמרטוטים מזהמים בשמן)

רעש: מפעילות רכבים, קומפרסורים וכו'.

4.0 היבטי איכות סביבה

4.1 אחסון דלקים ושמונים

מתקני התחנה יוקמו מעל משטח טיפול וניטור תת קרקעי המנוקז בשיפוע של 1% לשוחה תת קרקעית. המשטח יבנה מחומרים סינטטיים אוטמים, השוחה התת קרקעית תמולא בחומר פורזיבי ותמוקם באזור חוות המכלים. בשוחה זו יותקן פיזומטר ע"פ מפרט איכה"ס. מעל המשטח יונחו צינורות שתי וערב המחברים אל הפיזומטר באופן שיאפשר טיפול תת קרקעי במקרה של דליפה.

4.1.1 מכלי דלק

מכלי הדלק יוטמנו בקרקע בצמוד לגבול המערבי של התחנה המתוכננת. המכלים יהיו מכלים כפולי דופן. המיכלים יבוצעו בהתאם לתקן: ת"י 4571. המכלים יצוידו באמצעים למניעת מילוי ייתר בדלק. המכלים יכילו אמצעי מאושר לניטור דליפות בין הדפנות באופן המאפשר חיבורו למשרדי התחנה.

בדיקת אטימות תקופתית

אחת לחמש שנים ייערכו בדיקות אטימות למכלים ולצנרת ע"י חברה המאושרת ע"י הממונה. תוצאות בדיקות האטימות ישמרו בעסק לתקופה שלא תפחת מחמש שנים. הבדיקה הראשונה תבוצע לאחר בתקנת תשתיות הדלק התת קרקעיות ולפני הפעלת התחנה לציבור.

4.1.2 אופן הטמנה

מיכלי הדלק יונחו בבור הטמנה בהתאם להנחיות היצרן ובכפוף לתקנות. המיכלים הטמונים יובטחו כנגד כוחות ציפה. מילוי המצע יהיה כדלהלן: חול – נקי מלכלוך ומהודק היטב. המכלים יצוידו בהגנה קטודית כנגד קורוזיה במידה והמכלים הינם מסוג מתכת מתכת. על מיכל כפול דופן יש להרכיב שעון ווקום, שעון זה יוסר אך ורק לאחר ביצוע בדיקה המראה כי הדופן החיצונית לא נפגעה בעת ההטמנה. פתחי ההזנה של אזור פריקת הדלקים יותקנו על משטח בטון אטום שיתוחם בשלושת צדדיו וינוקז למערכת הטיפול של התחנה.

פתחי ההזנה יבנו בתוך מערכות למניעת שפיכות מאושרות המאפשרות ניקוז של עודפי דלק.

השוחות שמעל פתח המיכל יהיו עשויים מחומר פלסטי עמיד דלקים או ממתכת עם הגנה קתודית. חומר האיטום של החיבורים שבין השוחות למכלים יהיה עמיד לדלקים.

מעברי הצנרת בשוחות יעברו דרך פרטי איטום יעודיים (bulkhead).

4.1.3 שמן חדש ומשומש

שמנים חדשים ומשומשים חייבים באחסנה באופן שימנע סכנה לזיהום מקורות מים.

שמן משומש חייב באיסוף לצורך השבה ומחזור (ע"פ חוק).

מכלי השמן למניהם יוצבו במאצרות תקניות (110%, אטומות ובלתי חדירות לחומר המאוחסן בהן) קבועות או ניידות.

המכלים לא יוטמנו בקרקע אלא יוצבו באחסנה עילית.

4.1.4 משאבות וצנרת

1. יבוצעו שוחות אטומות העשויות מחומר עמיד כנגד דלקים עם אישור UL מתחת לכל אחת ממנפקות הדלקים המותקנות על איי התדלוק.
2. צנרת ואביזרי צנרת העשויים פיברגלס או פלסטיק יהיו עמידים כנגד דלקים עם אישור UL או שווה ערך אירופאי ואשר נכללים ברשימה מעודכנת שהופצה לציבור ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
3. החיבורים וההדבקות בין חלקי צנרת יבוצעו על פי הוראות היצרן ובאמצעות מתקניים שברשותם אישור מאת היצרן ואשר שמם נכלל ברשימה מעודכנת שהופצה לציבור ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
4. תבוצע צנרת כפולת דופן שאושרה ע"י המשרד לאיכות הסביבה עם אפשרות לניטור בין הדפנות.
5. במקומות בהם הקרקע היא חרסיתית תופחת תחוייב צנרת תת קרקעית פלסטית גמישה.
6. הרצפה ודפנות השוחה מתחת למנפקות בכל כניסה של צנרת דלק או חשמל לשוחה יאטמו. האיטום יעשה ע"י אביזר איטום מיוחד (Bulk head) עמיד כנגד דלקים והמיועד לשימוש למטרה זו

7. ינקטו האמצעים הבאים למניעת דליפות מצנרת וממכלים :

- I על הצנרת, בכל אחד מהחיבורים למנפקת הדלקים שבאיי המשאבות, יותקנו שסתומי גזירה (Shut off valves) המיועדים להפסיק באופן אוטומטי ומידי זרימה בלתי מבוקרת של דלק מהצינור.
- II יותקן מכשיר לגילוי דליפות (Line leak detector) על כל אחת מהמשאבות הטבולות המותקנות במיכלי הדלק שבתחנה שאושר ע"י איכה"ס ובהתאמה עם הנחיות היצרן.
- III יוכנו התקנים אשר בעזרתם ניתן יהיה לבדוק את קווי הדלק הגרויטציוניים המוליכים מעמדות פריקת הדלק אל המיכל וזאת על מנת לאפשר בדיקת אטימות תקופתית של צנרת זו.

4.2 זיהום אויר

מקור אפשרי לזיהום אויר הינו תהליך מילוי מיכל הדלק הטמון ותידלוק מיכלי כלי הרכב.

תוך כדי המילוי נתפס החלל הריק ע"י הדלק והאוויר שהיה במקום קולט אדי דלק ונפלט. אויר זה עלול להכיל פחמימנים אליפאטיים וארומאטיים.

מערכת מישוב אדים, לקליטת אדים הנפלטים ממיכל הדלק הראשי והשבתם למיכלית המתדלקת, תורכב באתר.

מקור נוסף לזיהום אויר הינו מילוי מכלי הדלק של רכבים המתדלקים בתחנה, ע"פ ההנחיות לבניית תחנות חדשות שפורסמו ע"י איכה"ס ב-2006 תחנה חדשה תבנה

עם תשתית למישוב אדי הרכבים המתדלקים Stage II.

4.3 איטום משטחים

משטח תחנת התדלוק והמשטח המשמש את המיכליות לצורך תדלוק המיכלים הטמונים ייבנו מבטון אטום לפחמימנים (בטו מזויין ב-300) בעובי של 20 ס"מ לפחות ובתוכם תהיינה שתי רשתות פלדה מרותכות.

המשטח העליון יבוצע בציפוי קורדור אשר אטום ועמיד בפני דלקים.

תפרי התפשטות יאטמו בחומרים מאושרים.

4.4 מערכת הניקוז

4.4.1 ניקוז משטחים - משטח הבטון המשמש לתדלוק כלי רכב, כולל משאיות

ולמילוי המכלים התת-קרקעיים ע"י המכליות ינוקזו באמצעות תעלות איסוף מכוסות שכבה, כך ששמנים ודלקים שעלולים להישפך על גבי משטח זה יישטפו לתעלות האיסוף ומשם יתנקזו גרוויטציונית (שיפוע של 1%) לשוחה אטימה בה יתרחש שיקוע של מוצקים מרחפים, ומשם למפריד דלקים קודם לחיבור המערכת למערכת הביוב האזורית. בדומה למשטחים, יהיו התעלות אטימות ועמידות לדלקים. פתחי ההזנה למיכלים יהיו על:

- משטח בטון אטום
 - תיחומו באבן שפה בשלושת צדדיו
 - צד הביעי פונה לתעלת ניקוז תשטיפים (משטח בשיפוע)
- בנקודת ניקוז התעלות יותקן מפריד דלק/מים שקיבל את אישור נציבות המים והמשרד לאיכות הסביבה.
- במפריד הדלק תהייה אפשרות למדידת מפלס הנוזל ועובי שכבת הדלק. במוצאו תותקן שוחת ביקורת לדיגום הקולחים.
- במפריד יהיה שסתום סגירה למניעת יציאת תשטיפים במקרה בו שכבת הדלק/שמן תעלה מעל הגובה המתוכנן.
- איכות מי הנגר המובטחת ממתקן מטיפוס זה היא ברמה של 10ppm פחמימנים. המפריד יקבע בהתבסס על המכפלה של עוצמת הגשם השעתית המרבית, בהסתברות של לפחות פעם בחמש שנים, בשטח משטחי התדלוק ופריקת הדלק שאינם מקורים.

4.4.2 מי נגר

נגר גגות (מבנה התחנה וחילופי איי התדלוק) ינוקז ישירות למערכת הניקוז הציבורית ו/או לאזורי גינון/החדרה ולא דרך משטחי התחנה (שפיכה חופשית).

4.4.3 סיכום

תשמר הפרדה בין ניקוז תשטיפים ממשטחי הבטון לבין ניקוז מי הנגר. תשטיפים ממשטחי הבטון יתנקזו גרוויטציונית למפריד הדלקים בעוד מי הנגר מהגג יחוברו למערכת הניקוז הציבורית. יותקן מפריד הדלק שיתוכנן על פי פרמטרים מחמירים לנושא העומסים ההידראוליים.

4.5 מערכת הביוב

4.5.1 שפכים סניטריים – יחוברו ישירות למערכת הביוב העירונית. מקורם

בשירותים הממוקמים במבנה בתחנה.

4.5.2 שפכים תהליכיים – יתכנו שפכים תהליכיים שמקורם בפעילויות

השוונות שיפעלו במקום:

א. תחנה

משטח העבודה יתוחם ויאסף באמצעות תעלה עם שבכה שלא

תאפשר גלישת שפכים החוצה.

התעלה תחובר למפריד שמן/מים תקני ומאושר ורק לאחריו

יתאפשר חיבור השפכים למערכת העירונית.

ב. "מנהרת" שטיפה (במידה ותוקם)

צריכת המים הסגולית לשטיפת כלי רכב היא כ- 100 ליטר.

מטעמי חיסכון ובהתאם לתקנות, תבוצע במקום מערכת למחזור

וסחרור מים לתהליך השטיפה כך שבפועל צריכת המים תהיה 20%

-10% מהערך הנומינלי.

4.6 סילוק פסולות

4.6.1 צופת ממפרידי דלק/מים - הסילוק יבוצע אחת לחצי שנה לפחות, ע"פ הצורך

ובאחריות התחנה. הצופת תיאסף לכלי איסוף שיוחזר לספק לצורך מחזור

או סילוק לאתר הפסולת הרעילה, בהתאם לתקנות מניעת מפגעים (שמן

משומש), התשנ"ג - 1993.

4.6.2 פסולת ביתית - תאסף בכלי אצירה יעודי ותסולק לאס"פ מאושר ע"י

הרשות המקומית.

4.7 מקורות רעש

מקורות הרעש האפשריים מהתחנה הינם:

תנועת כלי רכב

קומפרסור לניפוח צמיגים – קומפרסור קטן.

פעולות הקשורות בתפעול התחנה ובמנהרת הרחיצה (במידה

ותוקם).

4.7.1 תנועת כלי רכב

תחנת הדלק המתוכננת ממוקמת באזור תעסוקה ממשמר השרון.

תוספת כלי הרכב ותרומת הרעש מכך, שתנבע מהקמת תחנת התידלוק הינה

זניחה יחסית לנפח התנועה החולף באזור התעסוקה ובכביש המוליך לעין

שריד וקדימה. כמו כן אין שימושי ויעודי קרקע רגישים הצמודים לתחנה

המתוכננת.

4.7.2 קומפרסור

קומפרסור אוויר לניפוח צמיגי כלי רכב מתאפיין בעבודה לסירוגין דקה

עבודה אחת ל- 15 דקות (נמדד בתחנת דלק).

רמת הרעש הנוצרת ע"י קומפרסור קטן היא 94 dB(A) במרחק 1 מטר (נתון

מהספרות).

5.0 הנחיות סביבתיות לצמצום/מניעת השלכות סביבתיות פוטנציאליות

תחנת התדלוק תבוצע בהתאם לתקנות הדלק (מניעת זיהום מדלקים) 1997.

5.1 שפכים

5.1.1 כללי

- א. ישמר עקרון הפרדת הזרמים. זרם ממקור "תהליכי" לא יחובר לזרם ממקור סניטרי אלא רק אחרי תהליך קדם טיפול המביא אותו לרמה הנדרשת, על פי התקנות ו/או חוקי העזר המקומיים.
- תשמר הפרדה מלאה בין נגר מי גשם (מערכת הניקוז) למערכת הביוב. נגר מי שמקורם בגשם (מי נגר, ניקוז גגות, חצרות וכד') לא יוזרמו למערכת הביוב אלא ינוקזו באמצעות מערכת הניקוז הציבורית.
- ב. כל פעילות של טיפול ברכב תתבצע במשטחי התפעול בעסק בלבד.
- ג. משטחי התפעול:
- יהיו מקורים
 - יופרדו משאר שטחי העסק באמצעות תעלות ניקוז לתשטיפים.
 - ייבנו בשיפועים המובילים את התשטיפים אל מפריד שמן או לתעלות ניקוז לתשטיפים.
- ד. תשטיפים ממשטחי התפעול בעסק ינוקזו ישירות אל מפריד שמן או לתעלות ניקוז לתשטיפים מכוסות שבכות. תעלות הניקוז יובילו את התשטיפים אל מפריד השמן.
- ה. אין למהול את השפכים או להגדיל את צריכת המים על מנת להקטין את ריכוז המזהמים בשפכים.
- ו. אחת לשנה יערך דיגום מורכב יומי לשפכים בנקודת החיבור למערכת הביוב הציבורית. תוצאותיו יישמרו בעסק לתקופה של שלוש שנים לפחות.
- המדדים לבדיקה: כלל מוצקים מרחפים, שמן מינרלי, שמן כללי, עופרת, ניקל, כרום ומוליבדן.
- ז. מפריד השמן שיותקן יעמוד בתקן האירופאי DIN 1999 או תקן EN 858 או כל מפריד שמן אחר המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ח. ניקוי המפריד יבוצע בתדירות של אחת לחצי שנה לפחות או בהתאם להוראת היצרן.
- ט. מפריד השמן יהיה תקין בכל עת ויתוחזק ע"פ הוראות היצרן. קבלות על הטיפול יישמרו.

5.1.2 שטיפת כלי רכב (במידה ויותקן)

- א. מתקן שטיפת מכוניות יצויד במערכת למחזור וסחרור מים.
- ב. פעולות הרחיצה יבוצעו על גבי משטח המיועד לכך בלבד.
- ג. משטח רחיצת המכוניות יהיה מקורה וינוקז לעבר מערכת מיחזור לשם טיפול והשבה לתהליך השטיפה.
- ד. אין לחבר את מתקן הרחיצה ישירות למערכת הביוב הציבורית.
- ה. משטח רחיצת המכוניות ומיכל אגירת השפכים, לפני מיחזורם, יצופו בחומר עמיד בפני פחמימנים ואטום בפני חלחול נוזלים.
- ו. יש להתאים את ספיקות מערכת המיחזור והסחרור לקב השטיפה על מנת למנוע גלישות לסביבה.
- ז. בנוסף לאמור בחוק העזר לדוגמה יש לשמור על:
 - ריכוז מוצקים מרחפים – עד 500 מג"ל
 - שמן מינרלי – עד 20 מג"ל
 - חלקיקים – קוטר קטן מסנטימטר אחד.
- ח. לא תותר הזרמת שפכים למפריד דלק/מים בשימוש שכן (תחנת דלק, שטיפת מנועים וכד').
- ט. אחת לשנה יערך דיגום מורכב יומי לשפכים בנקודת החיבור למערכת הביוב הציבורית. תוצאותיו יישמרו בעסק לתקופה של שלוש שנים לפחות.

5.2 ניקוז

- א. נגר עילי מגגות העסק יופנה למערכת הניקוז האזורית.
- ב. נגר עילי ממשטחי תפעול ינוקז לעבר מתקני קדם טיפול לפני חיבורם למערכת הניקוז האזורית או למערכת הביוב באישור ותיאום עם רשויות איכות הסביבה.
- ג. נגר עילי לא ינוקז בזרימה חופשית לעבר משטחי התפעול ו/או משטחים אחרים בעסק אלא ישירות למערכת הניקוז האזורית ו/או לשטחי החדרה וחלחול ייעודיים.

5.3 מניעת זיהום מי תהום

- א. כל משטחי העבודה יאטמו בחומר אטום ועמיד בפני פחמימני דלק ושמונים לרבות בין אבני שפה.
- ב. ינקטו האמצעים הנדרשים להבטיח עמידה בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (ממתכות וממזהמים אחרים) התשס"א 2000.
- ג. מכלים תת קרקעיים טמונים יבוצעו במיכול משני בהתאם לתקנות.
- ד. פתחי ההזנה והמילוי של המכלים יהיו נתונים בשוחה אטומה בעלת ציפוי עמיד בפני פחמימנים.
- ה. מכלי דלק טמונים יצוידו בפיאזומטר ויעברו בדיקות אטימות תקופתיות.
- ו. מכלי צובר עיליים יוצבו בתוך מאצרה תקנית (110%) מנפח המכל הגדול הנתון בתוכה עמידה בפני החומר המאוחסן בה.

5.5 איכות אוויר

מכלי דלק

- א. מכלי הדלק (בנוזין) יצוידו במערכת למישוב אדים מהמכלים למכלית התדלוק (Stage 1)
- ב. המערכת תופעל בכל עת בה מבוצע מילוי המכלים.
- ג. פתחי המילוי של המכלים יהיו סגורים למעט בזמן פריקת מכליות תדלוק או ביצוע עבודות תחזוקה.
- ד. מערכת מישוב אדים Stage II תותקן בתחנה לטיפול באדי הדלק הנפלטים בזמן תדלוק מהרכבים הפרטיים.

5.6 פסולת מוצקה

5.6.1 כללי

- א. תבוצע הפרדה במקור ומיון הפסולת בהתאם לסוגיה.
- ב. אצירת הפסולת המוצקה למחזור ולפינוי תעשה בתחומי המגרש במתקני אצירה ייעודיים ובמספר מתאים.
- ג. פינוי הפסולת יבוצע ע"י קבלני פינוי מאושרים, לסוגי הפסולת השונים לאתרי פינוי המאושרים לסילוק/טיפול פסולות אלו

5.7 חומרים מסוכנים

- א. העסק יידרש להיתר רעלים בהתאם לתקנות.
- ב. אחסון דלקים בהתאם להנחיות בטיחות וע"פ מפרט חברות הדלק, המאושר ע"י המשרד לאיכה"ס (מיכול משני, פיזומטר וכו').

5.8 אקוסטיקה

- א. מפלס הרעש בגבול המגרש יהיה כמתחייב בתקנות למבנה תעשייה באזור ששימושי הקרקע בו הם לתעשייה או מלאכה – מבנה ה'.

נספחים :

- מכתבו של גיא רשף מנציבות המים
- תוכנית בקני"מ 1:250

1

מדינת ישראל
משרד התשתיות הלאומיות
נציבות המים
אגף איכות מים



15.12.2005

לכבוד:
יגאל צונדר
פקס: 03-6487272

א.נ.

הודעה בדבר תשלום מרכז המידע לבחירה (193000/687028)
מימון: מכרז מתאריך 23.11.2005

התחנה ממוקמת באזור סיכון בי על פי מפת אזורי סכנה לבקורות מים מדלקים. כיוון זרימת מי התהום מערבה, עומק מי התהום כ-50 מ' מפני הקרקע. אין קידוחי חפיק באזור התחנה.

סיכום

אין אנו מתנגדים למיקום התחנה, בתנאי שהתחנה תוקם על פי הדרישות האחרונות המעודכנות של המשרד לאיכות הסביבה, דרישות אלו נמצאות באתר האינטרנט של המשרד (www.sviya.gov.il) בחוץ פרקעות מוזחמות חלקים - זיהום מדלקים - תחנות דלק.

בברכה

גיא רשף

ממונה (בקרית איכות מים וניטור)

הצחק: אריה מיסטינר, משא"ח"ס חיפה.

רח' המסגר 14 ת.ד. 20368 ת"א 61203
טל: 03-63696233 פקס: 03-6369753
E MAIL: govr20@water.gov.il

ג' סיון תשס"ו
30 מאי 2006


לכבוד,
משרד אלדד שרוני - הודסה סביבתית בע"מ

הנדון : קידוחי מי שתייה ורדיוסי מגן

בתשובה לפנייתך,
רצ"ב מפת האזור ורשימת הקידוחים.

התייחסותנו היא למניעת זיהום מים ואין בה למנוע מכל גורם אחר הפעלת
סמכויותיו כחוק.

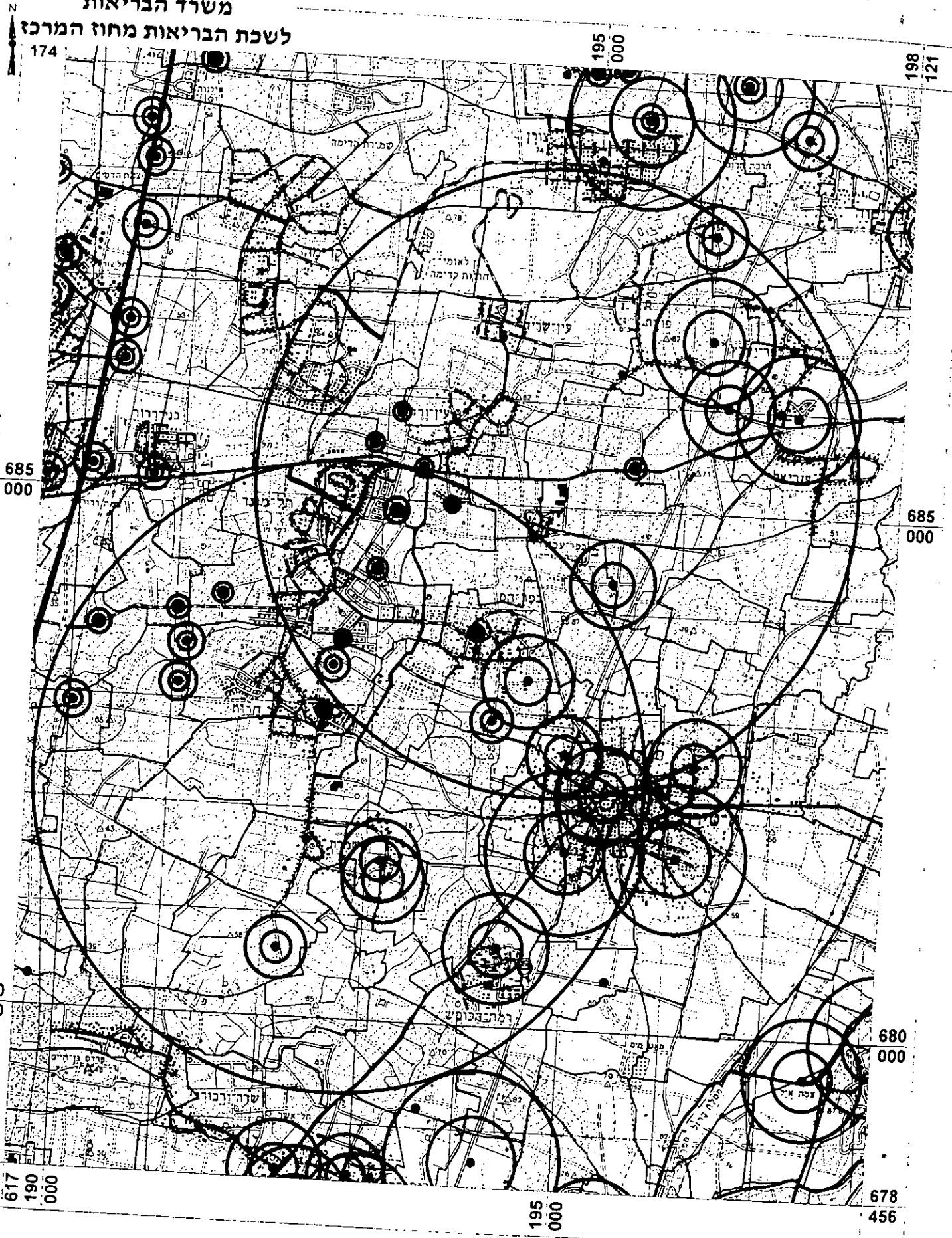
בכבוד רב


ארונסקו פלורנס
מרכזת פיקוח להנדסת הסביבה

קידוחים ורדיוסי מגן

משרד הבריאות

לשכת הבריאות מחוז המרכז



תאריך:

קנה מידה 1: 50,000

- רדיוס תגן
- radius B
- radius C
- קידוחים
- יישובים
- נהר

קידודים ורדיוסי מגן

RADIUSC	RADIUSB	RADIUSA	MIFLAT	SFIKA	OMEK	X	Y	K BRUIT	SHEM KID	K MKOROT
373	187	20		240	276	194930	682620	141513023	פ טירה אגודת אלשעאע	
467	234	20	49.4	200	196	195330	682250	141513013	פ טירה מועצה	
465	232	20		270		196230	682560	141513033	הדרן	
180	90	10	39.1	200	101	191060	683140	141830553	פ חרות 10 מושב	
174	87	10	35.3	200	101	191120	683530	141830513	פ חרות 4 מושב	
173	87	10	16.3	200	83	190040	682920	141830523	פ חרות 6 מושב	
164	82	10	39.5	120	84	192580	683380	141830543	פ חרות ט מושב	
76	38	10	54.3	45	133	193990	683760	141830433	פ כפר הס 4 עי המחלבה	
450	225	20	52.6	400	369	194530	683310	141830423	פ כפר הס הבונים ב	
294	147	20	23.6	160	320	192160	680660	141830713	פ משמרת א מושב	
406	203	20	44	250	287	193190	681350	141830733	פ משמרת ג	
422	211	20	77	360	400	195320	684285	141830413	פ כפר הס איתנים	
86	43	10	50.4	60	131	193130	685850	141830233	פ עין ורד 7 מושב	
88	44	10	30.3	55	102	193380	685320	141830213	פ עין ורד א מושב	
75	37	10	45.3	50	135	193680	684980	141830223	פ עין ורד ג מושב	
88	44	10	29.3	70	120	192880	685540	141830243	פ עין ורד ה מושב	
392	196	20		300	312	193150	681530	141830723	משמרת גבעה	
103	51	10	33.5	440	449	195480	685410	141830253	עין ורד 8	
524	262	20		400	233	194350	680750	142820823	פ רמת הכובש ב	
160	80	10	35	150	100	195450	688700		מק שרון צפוני 23	
710	355	20	49.55	439	189	196080	681680		מק טירה 1	IC0010
462	231	20		428	321	196380	686020		מק יעבץ 1	KI0010
82	41	10	37.3	45	105	192660	683640		מק תל מונד 1	
101	51	10	34.3	69	101	192970	684330		מק תל מונד 11	XC0110
95	48	10	31.5	60	101	191450	684020		מק תל מונד 12	XC0120
114	57	10	18.5	100	95	190250	683680		מק תל מונד 13	XC0130
784	392	20	61.2	917	300	194980	681690		מק טירה 2	IC0020
612	306	20		475	203	197080	685960		מק יעבץ 2	KI0020
828	414	20	35	2166	540	195470	688700		מק שרון צפוני 203	ZT2030
605	303	20		807	352	196200	686650		מק יעבץ 3	KI0030
302	151	20		281	493	196180	687640		מק יעבץ 5	KI0050
123	61	10	29.8	80	83	193130	684900		מק תל מונד א	XC0060
109	54	10	31.7	75	95	191020	683860		מק תל מונד 8	XC0080
82	41	10	37.3	45	105	192660	683640		מק תל מונד 1	XC0010
207	104			80	149	194192	682919		פ כפר הס 6	

80/05/2006

87

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי לב-השרון

תכנית מפורטת מס' צש/5/62
אזור תעסוקה פארק השרון
"איתוד וחלוקה בהסכמת הבעלים,
משרדי הרשות המקומית ומרכז תחבורה"

(המהווה שינוי לתכנית מפורטת צש/בת/2/62)

ספטמבר 2001
עדכונים: אוקטובר 2001
פברואר 2002
מאי 2002
ינואר 2003
אוגוסט 2003
מרץ 2004
אוגוסט 2004
ספטמבר 2004
נובמבר 2004
ינואר 2005
נובמבר 2005 (הערות מינהל התכנון הארצי)

פרק א' - הוראות כלליות

1. מחוז: המרכז
2. נפה: השרון
3. מרחב תכנון מקומי: לב השרון
4. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' צש/5/62 - פארק השרון, איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, משרדי הרשות המקומית ומרכז תחבורה. המהווה שינוי לתכנית מפורטת צש/בת/2/62 מועצה אזורית לב-השרון, אזור תעסוקה פארק השרון.
5. מקום התכנית: התכנית תחול על כל השטח התחום בקו הכחול, הכולל את: גוש 7886 חלק מחלקה 6, מגרשים 2010, B2050 (חלק), 2017 (חלק)
6. תחולת התכנית: הינו הקו הכתול בתשריט.
7. גבול התכנית: שטח התכנית הוא 3.957 דונם.
8. שטח התכנית: המועצה האזורית לב-השרון.
9. בעלי הקרקע: המועצה האזורית לב-השרון
10. יחמי התכנית: המועצה האזורית לב-השרון
11. מגיש התכנית: המועצה האזורית לב-השרון
12. עורך התכנית: אדריכל נתן גרוס
רח' אינשטיין 75, תל-אביב 69102,
טל' 03-6417711 פקס: 03-6424590
13. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת: תשריט בקנה-מידה 1:500
הוראות בכתב (תקנון) הכוללות 11 עמודים
נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:250
נספח תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 1:250
חוות-דעת השירות ההידרולוגי ביחס למקורות מים באזור
14. יחס לתכניות אחרות:
 - 14.1 לגבי השטח הכלול בה, תכנית זו משנה את החלוקה וההוראות שבתכנית צש/בת/2/62 ובתכנית צש/0-0/2.
 - 14.2 במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מתאר לב-השרון צש/0-0/2 ו/או לבין תכנית צש/בת/2/62, תגברנה הוראותיה של תכנית זו.
 - 14.3 כל הוראות התכניות צש/בת/2/62 ו-צש/0-0/2 שלא שונו בתכנית זו – תישארנה בתוקפן.

15. מטרות התכנית:

- 15.1 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, כמשמעותו בסעיף ג' סימן ז' לחוק, על-ידי חלוקה חדשה של חלק ממגרש 2017 ואיחודו עם מגרש 2010 למגרש אחד, בתחום התכנית, שייקרא 2080, וכן חלוקת מגרש 2050B למגרש חדש בתחום התכנית, שייקרא 2090.
- 15.2 שינוי יעוד חלק מהמגרש המאוחד 2080 מ: "מגרש לסילוק פסולת מוצקה", "שטח פרטי פתוח" ו-"דרך", ליעוד חדש: "אזור לשימוש מעורב: משרדי הרשות המקומית, תעסוקה, מרכז-תחבורה ותדלוק לדרכי הרשות, שרותי-דרך ושטחי-תניה", והשארת החלק שיעודו "שטח פרטי פתוח" ללא שינוי.
- 15.3 ביטול חלק מדרך קיימת המשמש כאזור תמרון לרכב.
- 15.4 קביעת הוראות בניה מפורטות.
16. תכנית בינוי: היתרי בניה על-פי תכנית זו יוצאו לאחר הכנת תכנית בינוי, שתאושר בוועדה המקומית. התכנית תכלול פרטי פיתוח השטח, סימון קוי-בניין, גבהי ± 000 , מקום כניסות לחניות ציבוריות ופרטיות, מיקום אפשרי לתחנת תדלוק מדרגה ג', למבנה לשירותי-דרך, למבנה למשרדי הרשות המקומית ולתעסוקה ותיאום תשתיות (ראה פירוט בסעיף 25 להלן).
17. רישום שטחים ציבוריים: כל השטחים הכלולים בתכנית מיועדים לצרכי ציבור, על-פי תכניות שבתוקף ונרשמו בספרי המקרקעין על-שם המועצה האזורית לב-השרון, לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
18. היטל השבחה: יוטל וייגבה על-ידי הועדה המקומית, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה על תיקוניו ותקנותיו.
19. תקופת הביצוע: תכנית זו תבוצע בתוך 5 שנים, מיום מתן תוקף ועד להוצאת היתר-בניה. היה ותבוצע התכנית בשלבים, בהתאם לסעיף 28 להלן, תהיה תקופת הביצוע מיום מתן תוקף ועד להוצאת היתר הבניה של השלב האחרון - 10 שנים.

20. אזור לשימוש מעורב

בשטח שייעודו "שימוש מעורב" (חלק ממגרש 2080 הצבוע בתשריט בחום עם פטים אלכסוניים בסגול) מותרים השימושים והקמת מבנים למטרות, לתכליות ולשימושים כדלקמן:

- 20.1 משרדי הרשות המקומית ורשויות ציבוריות נוספות.
- 20.2 משרדים שונים, ממשלתיים ופרטיים, למתן שרותים לאזרחי הרשות המקומית.
- 20.3 שימושים מסחריים מוגדרים, כגון: מסעדה או בית-אוכל אחר, ולכל שימוש מסחרי ללא אחסנה מחוץ לשטח החנות.
- 20.4 מרכז תחבורה לכלי-רכב של הרשות המקומית ובשירותיה, כולל תחנת תדלוק מדרגה ג', על-פי ת/מ/א/18, תיקון 2 (1996).
- 20.5 כל השימושים המותרים בתחנת תדלוק מדרגה ג', כמפורט בתכנית ת/מ/א/18 תיקון 2 (1996), סעיף 1.6.1 (ג).
- 20.6 שטחי אחסנה במרתף עבור השימושים הנ"ל ועבור מחסנים לשעת חירום של הרשות המקומית.
- 20.7 חניה על-פני המגרש ובמרתפים.
- 20.8 מתקנים הנדסיים ומבני-עזר, כגון: מבנה לאצירת אשפה ו/או אריוזות, ביתן שומד, מבנה לגנרטור, מבנה למערכת השנאה וכד'.
- 20.9 גינון ונטיעות.

21. שטח פרטי פתוח

- 21.1 בשטח שייעודו "שטח פרטי פתוח" (חלק ממגרש מס' 2080, צבוע בתשריט בירוק בהיר) אסורה בניה על-קרקעית כלשהיא, למעט מדרכות, אבני-שפה, תמרורים ועמוד-שילוט לסימון תחנת התדלוק.
- 21.2 בשפ"פ תותר זכות מעבר לכלי רכב מדרך 562 אל תחנת התדלוק וממנה, על-פי נספח תנועה שייערך בידי יועץ תנועה ויאושר בידי מע"צ. הודאות בעניין הגינון ראה בסעיף 27.2.12 להלן.

22. שטח ציבורי פתוח

- 22.1 בשטח שייעודו "שטח ציבורי פתוח" (מגרש מס' 2090, הצבוע בתשריט בירוק) אסודה כל בניה
- 22.2 בשצ"פ תותר זכות מעבר לכלי רכב מדרך 562 אל תחנת התדלוק וממנה, על-פי נספח תנועה שייערך בידי יועץ תנועה ויאושר בידי מע"צ.
- 22.3 לאורך השצ"פ יינטעו עצים בוגרים ומצלים, על-פי נספח בינוי לביצוע (ראה סעיף 27 להלן).

23. קוי-בניין:

23.1 עבוד מבנים לשימוש עיקרי – כמסומן בתשריט בקו מרוסק בצבע תכלת:-

קדמי, לצד מערב (לדרך מס' 3): 10.0 מ'

צדדי, לצד צפון ולצד דרום: 5.0 מ'

אחורי, לצד מזרח (דרך 562): 62.0 מ' מציד הדרך.

23.2 עבוד מבנים חיצוניים לשטחי שירות: ביתן שומר, מבנה לאצירת אשפה, תחנת השנאה וכו' –

קדמי, לצד מערב (לדרך מס' 3): 0.0 מ' (אפט)

צדדי, לצד צפון ולצד דרום: 5.0 מ' או 0.0 מ' (אפט),

בתנאי שניקח הגג לא יהיה למגרש השכן.

אחורי, לצד מזרח (דרך 562): 62.0 מ' מציד הדרך.

23.3 למרות האמור לעיל בסעיפים 23.1 ו-23.2, יהיו קוי הבניין עבוד הגגון שמעל משאבות תחנת

התדלוק – כמסומן בתשריט בקו אדום מרוסק:-

לצד מזרח: 25.0 מ' משולי זכות הדרך מס' 562

לצפון ולדרום: 5.0 מ' מגבול המגרש.

לצד מערב: 0.0 מ' (אפט) ממבנה משרדים ומסחר.

23.4 עבוד מרתפים:-

קו-בניין 0 (אפט) בכל תחום המגרש.

24. הוראות בניה

24.1 שטח הרצפות מעל לקרקע לא יעלה על סה"כ 150% משטח המגרש ב- 5 קומות, אך לא יותר

מ- 50% משטח המגרש בקומה אחת. לא תותר הקלה בגובה או במספר הקומות, במידה ויחרגו

מאופי הסביבה הקרובה.

24.2 מותרת הקמת 3 קומות מרתף בשטח כל המגרש, למעט בשטח שמתחת לתחנת התדלוק.

24.3 השטח הכולל המותר לבניה מעל לקרקע כולל שטחי-שרות. התפלגות השטחים לשטח עיקרי

ולשטחי-שרות תהיה על-פי תקנות התכנון והבניה ותותנה בשימושים המבוקשים, בתנאי

שמהנדס הועדה שוכנע בהתאמת ההתפלגות לשימוש המבוקש, אך בכל מקרה לא יפחת שיעור

שטחי השרות מ-20% מסך-כל השטח העיקרי המבוקש.

- 24.4 לא יותר מעבר לכלי-רכב מהחדית המזרחית של המגרש (דרך מס' 562) לחזית המערבית שלו (אזור התעסוקה), דרך תחנת התדלוק או בדרך אחרת. המעבר יוגבל ע"י הפרש גובה בנוי ב"קפיצה" של קומה וכן באמצעות קיר מבטון בגובה 1.50 מ' לפחות. הכניסות והיציאות אל וממרתפי החניה יהיו מצד אזור התעסוקה בלבד (צד מערב).
- 24.5 גובה הבנין לא יעלה על 18.0 מ' מעל גובה פני הקרקע הסופיים הנמדד כמפלס ממוצע לאורך החזית המערבית או המזרחית של הבנין.
- 24.6 מותר שמעקה הגג יהיה מעל לגובה 18.0 מ' הנ"ל, במידה שהוא מיועד לצרכי בטיחות ו/או להסתיר מתקנים הנדסיים המתקנים על הגג העליון. כמו-כן מותר שמבנה חדר-מכונות למעלית ומבנה ליציאה במדרגות למפלס הגג, יהיו בגובה עד 4.00 מ' נוספים מעל מפלס הגג.
- 24.7 גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.5 מ' בין רצפתו לתחתית קונסטרוקציית התקרה שלו, למעט במקומות בהם נדרש גובה אחר לצורך רמפת נסיעה לרכב או על-פי דרישת רשות מוסמכת.
- 24.8 מבנה עזר נפרד כמפורט בסעיף 20.8 לעיל, גובהו נסד יהיה 3.0 מ' מכסימום וגובה שיא הגג לא יותר מ- 3.5 מ', או על-פי דרישת חברת החשמל (לחדר השנאה/מיתוג) או רשות מוסמכת אחרת.
- 25. שילוט**
- 25.1 שילוט על גדרות, שעדים ומבנים יבוצע עפ"י הנחיות שילוט מפורטות הנמצאות בוועדה המקומית.
- 25.2 שלט-הכוונה לתחנת התדלוק יהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה ויאושר במסגרת ההיתר.
- 26. חניה**
- 26.1 בבקשה להיתר בניה יצוינו מקומות חניה לרכב פרטי ולרכב תפעולי בתחום המגרש ו/או במרתף, בהתאם לתקנות התכנון והבניה, "התקנת מקומות חניה 1983" על עידכוניהן. הכניסות למקומות החניה יהיו כמפורט בתכנית הבינוי ובנספח התנועה שיוגשו עם הבקשה להיתר.
- 26.2 מותר ששטחי חניה ששיעורם מעל לתקן החניה, ישמשו חניה ציבורית עבור אזור התעסוקה כולו.
- 26.3 שעד כניסה לרכב לא ייפתח כלפי חוץ, אל תוך שטחה של דרך ציבחיית.
- 27. תכנית בינוי לביצוע**
- 27.1 לתכנית זו מצורפים נספח בינוי מנחה ונספח תנועה וחניה, אך כתנאי להוצאת היתר-בניה כתחום התכנית תוכן תכנית בינוי לביצוע שתאושר על-ידי הוועדה המקומית.

27.2 תכנית בינוי כנ"ל תכלול לפחות:-

- 27.2.1 גבולות התכנית על רקע מפת מדידה מצבית ערוכה בידי מודד מוסמך.
- 27.2.2 קוי-מיתאר של המבנים המבוקשים, לרבות מבני העזר ומבנים לשירותי-דרך, קוי-מיתאר מנחים, גבהי ± 000 , חתכים מנחים וחזיתות מנחות של המבנים שיוקמו בתחום התכנית, בעתיד.
- 27.2.3 סכמה תנועתית בתחום התכנית, שתכלול כניסות ויציאות לרכב, אזורי תניה חיצונית בתחום התכנית, מקומות כניסת/יציאת רכב למרתפים, נתיבי תמרון לרכב, מדרכות וכו'
- 27.2.4 סכמת תנועה מוצעת לנתיבי האטה/האצה מדרך מס' 562 (כולל מחוץ לתחום התכנית) לצורך כניסה ויציאה אל ומ- החנת התדלוק.
- 27.2.5 הצגת הפתרון למניעת מעבר כלי-רכב מדופן המגרש הפונה לדרך מס 562 (ממזרח) לצד המגרש הפונה לאזור התעסוקה (ממערב) ולכל שימוש קרקע אחר, באמצעות מכשול פיזי.
- 27.2.6 הצגת פתרון לתמרון כלי-רכב בקצה הצפוני של דרך פנימית מס' 3 (רצועת-דרך 23.0 מ').
- 27.2.7 שיפועים סופיים וכיווני זרימת נגר-עילי.
- 27.2.8 נקודות התחברות ו/או מוצא לאספקת מים, חשמל, ביוב, ניקוז ותקשורת.
- 27.2.9 הוראות בינוי מפורטות, כולל חמרי-גמר וטיפול בחזיתות.
- 27.2.10 נספח ניקוז, המתייחס, כמידה שייחדש, גם לאפיק ניקוז מחוץ לתחום התכנית.
- 27.2.11 הנחיות להקמת גדרות וקירות-תמך.
- 27.2.12 הנחיות לביצוע תכסית מגוננת מינימלית בשיעור של 30%, כולל בשטחי השצ"פ והשפ"פ, כאשר ברצועת השצ"פ ובמרווח הבניה המערבי של המבנה (לכיוון אזור התעשייה) יובטח עומק מילי אדמה גנטית של 1.50 מ' לנטיעת עצים בגורים.

28 ביצוע בשלבים

על-אף האמור בסעיף 19 בהוראות אלה, יותר ביצוע התכנית ב-עד 3 שלבים כדלקמן:-

- 28.1 עבודות תת-קרקעיות עד למפלס פני הקרקע הסופיים המתוכננים, לשימושים המפורטים בסעיף 20.6, 20.7, 20.8, 20.9 לעיל.
- 28.2 עבודות שמטרתן הקמת מרכז-תחבורה ותחנת-תדלוק, על-פי סעיף 20.4, 20.5, 20.9 לעיל.
- 28.3 עבודות לבניית הבניין, לשימושים המפורטים בסעיף 20.1, 20.2, 20.3, 20.8, 20.9 לעיל.

29. פיתוח שטח:

- 29.1 בבקשה להיתר בניה תיכלל תכנית פיתוח שטח למגרש, בקני"מ 1:100, שתכלול: פתרון לניקוז המגרש ישירות לשטח הציבורי הקדוב, גדרות, שערים ופשפש, פילדים, אשפתון, מסתור לבלוני גז, מסתור למכונות, סככות הניה (אם מבוקשות) - הכל לפי תכנית הבינוי, וכן שטחים מרופפים חיצוניים, שבילים וגינון.
- 29.2 תכנית פיתוח השטח תנחה לגינון ברצועה הסמוכה לדרך 562, כולל נטיעת עצים בוגרים ומצלים.
- 29.3 החלק האטום של הגדר לחזית הרחוב לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס המדרכה - אלא אם שוכנע מהנדס הועדה להתיר גובה שונה לתמיכת קרקע או לבטיחות או להסתרת מונקנים ו/או פסולת.
- 29.4 הקמת גדרות תחת אך ורק בגבולות המגרש. גדרות בין שכנים לא יעלו על 2.50 מ' מפני המגרש הנמוך. ניתן לחרוג מהוראה זו בהצגת אישור בכתב מהשכן.
- 29.5 לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית אינסטלציה סניטרית וביוב, המדאה התחברות לשותה הציבורית ברחוב, והכוללת סידורים למניעת זיהום הסביבה ומי-תהום. לא יותרו פתרונות מקומיים, כגון בור סופג או קידוחי-ספיגה.

30. תשתיות

- 30.1 יובטחו חיבור וקליטת הביוב במערכת מרכזית, דרך מתקן טיפול אזורי בשפכים. איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 30.2 תנאי להוצאת טופסי 4 יהוו השלמת המתקן האזורי לטיפול בשפכים, 80% מהתשתיות ו-20% מעבודות פיתוח השטח הציבוריות בתחומי התכנית.
- 30.3 כל התשתיות בתחומי התכנית יהיו תת-קרקעיות.
- 30.4 ניקח מי-נגר-עילי מתחום התכנית יהיה בזרימה עילית לתוך מובלים תת-קרקעיים בשטח הציבורי, כמפורט בתכנית הבינוי והפיתוח. לא תותר הזרמת מי-נגר-עילי מתחום התכנית דרך מגרש אחר שאינו ציבורי.
- 30.5 מערכת השפכים והניקח יטופלו על-פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ויכללו הפרדת שומן ודלקים, הן מהשפכים והן ממי-נגר-עילי. הפתרון המפורט יוצג בבקשה להיתר בניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.

31. תנאים להיתר בניה:

- 31.1 אישורה של תכנית בינוי לביצוע, על-ידי הועדה המקומית, על-פי סעיף 27 לעיל. תנאי זה יכול להתקיים במקביל לאישור הבקשה להיתר-בניה.
- 31.2 הגשת תכנית פיתוח שטח כחלק מהבקשה להיתר-בניה, על-פי סעיף 29 לעיל.
- 31.3 הבטחת ביצוע מכשול פיזי בלתי-עביר לרכב בין שני חלקי המגרש, באמצעות שינוי מפלס (מדרגה).
- 31.4 תחנת התדלוק בלבד תקבל נגישות מדרך מס' 562 ובאחדיות הבונה לבנות קיד/חומה לחצוץ ולמנוע כל נגישות לכל שימוש קרקע אחר ולצמיתות. לא יוחל בבניית התחנה אלא לאחר הקמת מערכת הקידות ההיקפיים למניעת הנגישות לחצרות סמוכות ולשימושי קרקע אחרים.
32. תנאי למתן טופס 4: בנוסף לתנאים המפורטים בחוק התכנון והבניה ובתקנותיו, לא יוצא טופס 4 אלא לאחר ביצועו בפועל של מכשול פיזי בלתי עביר לרכב כמפורט בסעיפים 24.4, 27.2.5, 31.3 ו-31.4 לעיל.

33.0 טבלת השטחים והאזורים

קני בניה במטרים	צד	קדמי	גובה מידרי				שטחים מירביים במטרים רבועים		טימון בתשריט בצבע	יעוד האזור
			למבנה עזר	למרתף	לביניין העיקרי	תכנית	שטחי שרות	שטח עיקרי		
א. למבנה עיקרי: 62.0 מציד דרך נט' 562 ב. למבנה עזר: 62.0 כניל ג. לגגון תחנת תדלוק: 25.0 משולי דרך 562	א. למבנה עיקרי: 5.0 ב. למבנה עזר: 5.0 או 0.0 ג. לגגון תחנת תדלוק: 5.0	א. למבנה עיקרי: 10.0 (לצד מערב) ב. למבנה עזר: 10.0 או 0.0 ג. לגגון תחנת תדלוק: 0.0 (לצד מערב, מודד מהמבנה העיקרי)	עד 3.50 ונטו 3.50 ונטו ברוטו***	3 קומות מרתף, כל קומה בגובה 2.5 ונטו מתחתית תקרה קונסטרוקטיבית לרצפה**	5 קומות, 18.0 מ' מכס' מעל תפלים תקרקע הממוצע בחזית המערבית או המזרחית*	עד 50% משטח המגרש	א. 3 קומות מרתף בשטח המגרש ב. מבני עזר מעל לקרקע לפי טעי 20.8 ושטחי-שידות על-פי תקנות התו"ב, אך לא פחות מ-20% סטד-כל השטח העיקרי המבוקש.	150% משטח המגרש, אך לא יותר מ- 50% בקומה	חזי עם פסים אלכסוניים בסגול	שטח פרימי פתוח לפי טעי 21 לעיל
.....	לגגון המשאבות: 5.0	לגגון המשאבות: 25.0 משולי דרך 562	אסורה בנייה על-קרקעית כלשהי, למעט: סלילת דרכי-גישה לחנות המדלוק, מדרכות, אבני שפה, תמרורים, עמוד שילוט לטימון תחנת התדלוק והיטל של גגון המשאבות של תחנת התדלוק. מותרים: חשמנה תת-קרקעית של סילילי הדלק, מתקנים הנדסיים, גינון ופיתוח-שטח אינטנסיבי	אסורה בנייה כלשהיא, למעט: סלילת דרכי-גישה לחנות המדלוק (ניקת-חנאה למעבר), מדרכות, אבני שפה, תמרורים, ותשתיות נגינון	ידיוק	שטח ציבורי פתוח	

הערות לטבלה
* מותרת הגבהה ליהטמת מתקנים הנדסיים, מותרת תוספת גובה עד 4.0 מ' לח' מכוונת למעלית ולח' יציאה לגג.
** מותרת הגבהה לצורך רמפה לרכב, או לפי דרישת רשות מוסמכת.
*** קו בניין אחורי מתייחס לצד מזרח, מדוד מציד זכות-דרך של דרך טס' 562, אלא אם צויין אחרת.
**** במקרה שתחברת המחטל או רשות מוסמכת ידרשו גובה אחר, יתח' הגובה המריג עם הצמת הדיישה בכתב, ועפ"י אישור המהנדס.