

משרד הפנים
מינהל מחוז תל-אביב-יפו
28-10-1998
נתקבל
תיק מס' _____

משרד הפנים
מינהל מחוז תל-אביב-יפו
20-8-1998
נתקבל

חלק ראשון - נתקבל

מחוז : _____
מרחב תכנון מקומי : דרום השרון
ישוב : מועצה אזורית דרום השרון

10557

תוכנית שינוי מפורטת מס' שד/156

מהות התכנית:-

הכנת תוכנית תחבורתית לשטח הכלול בתוכנית והכנת תחנת תדלוק דרגה ב' עפ"י תמ"א 18.

חלק שני:-

תחום התכנית :- בתכנית כלולים השטחים לפי הפרוט הבא :

<u>גוש</u>	<u>חלקי חלקות</u>
7633	53,50,49,48

מיקום התכנית:-

התכנית ממוקמת בצדו המזרחי של כביש אזורי מס' 444 בקטע שבין צומת נוה ימין וצומת עוקף קלקיליה.

שטח התוכנית :- 4.830 דונם .

היחס :- חסן אבו דייה.

בעל הקרקע :- חסן אבו דייה.

המתכנן :- אינג' ג'לאל מנסור.

- מסמכי התכנית :-
- 3 דפי הוראות בכתב .
 - תשריט בקנ"מ 1:1000 .
 - נספח בנוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 .
 - נספח תנועה וחניה בקנ"מ 1:500 .

מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

משרד הפנים מחוז תל-אביב-יפו
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 156/98
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הקליטה
ביום 26.7.98 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון _____

חלק שלישי:-

יחס לתכנית אחרות

התכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' שד/1000

מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לתחנת תדלוק (דרגה ב') על פי תמ"א/18.
- ב. קביעות זכויות הבנייה עפ"י תמ"א / 18.

חלק רביעי:-

תכליות חכויות בניה

מסעדה , קיוסק , משרד , חנויות בשטח כולל של 120 מ"ר (שטחים עקריים) .

הנחיות סביבתיות לתחנת תדלוק

1. מניעת זיהום קרקע ומי תהום

- א. למיכלי דלק תת קרקעיים יותקן מיכל משני למניעת דליפות דלק לקרקע .
- ב. משטחי התחנה ואזור פריקת המיכליות יבנו מחומר אטום עמיד בפני פתממים.
- ג. אמצעים מיוחדים נוספים למניעת זיהום מקורות מים (מצנרת וכד') ידרשו בשלב התרי בניה בהתאם לרגישות ההידרולוגית .

2. שפכים

- א. שפכים סנטריים יפונו למערכת הביוב המקומית.
- ב. שפכי מטבח המסעדה יפונו למתקן הפרדת שומן טרם חיבור למערכת הביוב.
- ג. נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יפונו למתקן קדם טיפול להפרדת דלקים ושמים טרם חיבורם למערכת הביוב.
- ד. לצימצום נגר עילי מזהם יש לקרות בגגונים את אזור משאבות התדלוק.

3. פסולת

- א. בוצת הדלק , תוצר מפריד הדלקים תשלח למפעל מיחזור או יפונו לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה .
- ב. פסולת ביתית (אשפת המסעדה) תפונה לאתר פסולת מאושר .

4. איכות אויר

- א. יותקנו האמצעים הנדרשים למניעת זיהום אויר, כולל מערכת השבת דלק .

5. ניטור ובקרה

- א. אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים ותשטיפים לקרקע ממיכלי הדלק וממשטחי התדלוק יותקנו בהתאם להנחיות המשרד לאי"הס .

בדיקת אטימות וטיפול בדליפות דלקים יעשו בהתאם להנחיות המפורטות בחוק (תקנות המים – מניעת זיהום מים – תחנת דלק – התשנ"ז 1997) ובתיאום עם היחידה לאי"הס .

6. פיתוח סביבתי

השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים יגוננו לחוות נאה, בהתאם לנספח הבינוי.

7. תנאים למתן היתרי בניה

טרם הוצאת היתרי בניה יוגשו ליחידה לאי"הס המסמכים הבאים:

- א. תוכנית בינוי של תחנת התדלוק ובה פירוט המבנים, המיכלים התת קרקעיים, המשאבות, מתקני התשתית ומשטחי התחנה.
- ב. פירוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום, טיפול וסילוק שפכים ופסולת, מערך ניטור ובקרה למניעת זליפות דלקים.
- ג. תוכנית ביוב המציגה חיבור למערכת שפכים כולל פתרון קצה באשור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

חניה והסדרי תנועה

מספר מקומות החניה הפריקה והטעינה יקבע עפ"י תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

תחנת תדלוק

תותר הקמת תחנת תדלוק בקומת הקרקע מדרגה ב' עפ"י תמא/ 18 שטח הגגון לא יחשב במסגרת זכויות הבניה.

תנאים להוצאת היתר בניה ותעודות גמר:

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית אלא בהתאם להוראות הבאות: -

- א. כל היתר בניה יכלול תוכניות לפיתוח השטח (כולל שטח פרטי פתוח) גמר עבודות הפיתוח הסביבתי יהיה תנאי להוצאת תעודת גמר למבנה.

הערה:

תינתן נגישות דרך תחנת התדלוק לשטחים החקלאיים הנלווים בסמיכות לתחנה בין כביש 6 וכביש 444, ובכלל זה גישה לשטחים של ירחיב, הנגישות לשטחים אלו תהיה ללא דרכים סטאטוריות.

חתימת המתכנן

מהנדס ג. מנסור
טירה - 44915

חתימת בעל הנכס

ג. מנסור

חתימת היחם

ג. מנסור