

4-12564

מינהל מחוז מרכז-רמלה
18-12-2001
נתקבל
תיק מס':

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
19-02-2001
נתקבל
תיק מס':

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
1-11-2001
נתקבל
תיק מס':

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תנאים מס' 593/מ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההליטה
ביום 27.8 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית לתחנת דלק

תכנית מס' זמ / 593

שינוי לתכנית מיתאר זמ / 500 / 2

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מרחב תכנון ובניה "זמורה"
תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 593/מ
במליאת הועדה מס' 86 מיום 28.4.98
להמליץ על הפקדה הוחלט
להמליץ על מתן תוקף אד' רונן פרדי
יו"ר הועדה מהנדס הועדה מבנה הועדה

ציון קהל
יו"ר הועדה המקומית
"זמורה"

חתימות:

עורך התכנית:

מגורי כהן אורניכלים מהנדסים
טל. 09-7416603 פקס 09-7489139

שלמה מגורי - כהן אדריכל ומתכנן ערים
רח' פרישמן 6, כפר סבא
טלפון: 09-7446603 פקס: 09-7489139
מהדורה: אוגוסט 1999
מהדורה: נובמבר 1999
מהדורה: ינואר 2000
מהדורה פברואר 2000
273-99

רונן פרדי בע"מ

נכסין וניהול בע"מ

מרחב תכנון מקומי "זמורה"

תכנית מס. זמ / 593

שינוי לתכנית מיתאר זמ / 500 / 2

-
1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' זמ / 593 (להלן - "התכנית"), שינוי לתכנית מתאר זמ / 500 / 2
 2. מקום התכנית: מחוז - המרכז.
ישוב - גדרה.
גוש - 4581
חלקות: 7
חלקי חלקות: 8, 19, 27
 3. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:
א. תשריט התכנית ערוך בקני"מ 1:1250
(להלן - "התשריט") המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
ב. 7 דפי הוראות כתובות (להלן - "הוראות התכנית").
ג. תכנית בינוי והסדרי תנועה - נספח מנחה בלבד.
הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף.
 4. גבולות התכנית: מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף.
 5. שנת התכנית: 31.866 דונם.
 6. היו"ם: חבי נוי בר נכסים והשקעות בע"מ
חבי רונית גדרה בע"מ
 7. מגיש התכנית: חבי נוי בר נכסים והשקעות בע"מ
חבי רונית גדרה בע"מ
 8. בעלי הקרקע: חבי נוי בר נכסים והשקעות בע"מ
חבי רונית גדרה בע"מ
 9. עורך התכנית: המועצה המקומית גדרה
שלמה מגורי - כהן אדריכל ומתכנן ערים
רח' פרישמן 6, כפר סבא
טלפון: 09-7416603 פקס: 09-7489139
 10. מטרת התכנית: א. שינוי ייעוד מאיזור חקלאי ודרך קיימת לאיזור לתחנת דלק.
ב. קביעת הוראות בניה והוראות בדבר איכות הסביבה באיזורים המוצעים.
ג. קביעת שטחים לדרכים.
 11. יחס לתכניות קיימות
 12. תכנית לצורכי רישום: לאחר מתן תוקף לתכנית תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית לצרכי רישום.

13. הפקעה לצורכי ציבור :

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לסעי' 188 א' ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

14. שימושי קרקע והבנינים :

לא ינתן היתר בניה אלא לשימושים ולתכליות המפורטים להלן, ובאישור איכות הסביבה.

15. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל כחוק.

16. טבלת אזורים והוראות בניה :

קווי בנין במטרים			שטח מגרש בדונם	גובה בניה במטר ר"ס	מספר מקומות		שטח רצפות במ"ר			תכנית הבנין . על הקרקע ב- % משטח המגרש	סימון בתשריט	האיזור	
אחורי	צדדי	קדמי			מעל פני הקרקע	מתחת לקרקע (מ"ר)	שטח שירות		על הקרקע (מ"ר)				על קרקע (מ"ר)
							מתחת לקרקע (מ"ר)	על קרקע (מ"ר)					
6	5	10	3.85	6.5	2	1	50	50	520 מ"ר מתוכם 120 מ"ר למשרדי התחנה ו- 400 מ"ר גגון	10	אזור ותחם סגול	תחנת דלק	
ע"פי תכליות מאושרות .												חוס בהיר	דרך מאושרת
ע"פי תכליות מאושרות .												אדום	דרך מוצעת
ע"פי תכליות מותרות .												קוים עבים ירוק אלכסוניים	נוף ייחודי פתוח
לא תותר בניה למעט גינון ומתקנים הנדסיים באישור הועדה המקומית.												ירוק מותחם ירוק	שטח פרטי פתוח

- * שטחי השירות יהיו בהתאם לתקנות .
- * תותר הקמת מרתף בגבולות קוי הבנין ובלבד שלא תחרוג מקווי הבנין .
- * שטחי המ.מ.ק. ע"פ החוק .
- * תותר הקמת גג מעל איזור המשאבות בשטח 400 מ"ר .
- * תחנת הדלק רשאית לספק דלק נוזלי מכל סוג ולכל מטרה שאינה שימוש הדלק ברכב .
- * תובטח אספקת דלק גם בעת הפסקת חשמל
- * שטחי השירות המצוינים בטבלה מיועדים גם לשירותי רכב, שירותי סיכה, ושטחי שירות ע"פ התקנות .

17. תכליות ושימושים :

שימוש בקרקע או בבנין בכל אחד מאזורי היעוד יהיו עפ"י התכליות המפורטות להלן, בכל אזור ניתן יהיה לייעד את המקרקעין לשימושים המפורטים כולם או מקצתם:

17.1 דרכים (מסומן בתשריט בצבע אדום או חום)

הדרכים, כולן, תהיינה ציבוריות. זכות הדרך וקווי הבנין יהיו כמפורט בתשריט, קו הבנין של הכביש המחבר את דרך 7 עם כביש 3933 יעמוד על 10 מ' מזכות הדרך, ובהוראות התכנית.

17.2 אזור תחנת הדלק :

(מסומן בתשריט בצבע אפור ותחום בצבע סגול) השטח המוצע בתכנית להקמת תחנת דלק, יבנה ע"פ דרישות הרשויות המתאימות לרישוי תחנות דלק, ויהיה תחנת תדלוק מדרג ב' ע"פ הגדרותיה בתמ"א 18.

התחנה תכלול תאי תדלוק מקורים, מיקום למיכלי דלק תת-קרקעיים כחוק, חדר הלבשה וחדרי שירותים לעובדי התחנה. כמו כן מותר להקים בתחום התחנה, מיתקנים ומבנים לשרותי רכב ושרותי סיכה, למעט מיתקנים למכונאות רכב, פחחות, צביעה ותיקון קפיצים ופליטת עשן. מותר להקים ולהפעיל בתחום התחנה, בית אוכל, חנויות, משרדים ומחסנים לשירות התחנה, ששטחם העיקרי הכולל יהיה עד 120 מ"ר.

17.3 ש.פ.פ. (מסומן בתשריט בירוק מותחם ירוק כהה)

ישמש רצועת הפרדה ירוקה כמסומן בתכנית, ויהווה חלק מהמגרש. שטח זה ישמש לנטיעה, עצים, גינון, מיתקנים הנדסיים וחניה ע"פ תכנית פיתוח באישור מהנדס הוועדה המקומית זמורה.

17.4 נוף כפרי פתוח :

השימושים והתכליות באיזור נוף כפרי פתוח יהיו כדלהלן :
חקלאות וייעוד בהתאם לתוספת הראשונה לחוק, שטחים צבוריים פתוחים, ויעור.

18. הנחיות סביבתיות לתחנת תדלוק : (הוראות המשרד לאי"הס)

18.1 מניעת זיהום קרקע ומי תיחום :

- א. התכנית תעמוד בקריטריונים של איכה"ס ובתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות תדלוק) התשנ"ז 1997.
- ב. למיכלי דלק תת קרקעיים יותקן מיכול מישני למניעת דליפות דלק לקרקע.
- ג. משטחי התחנה ואיזור פריקת המיכליות יבנו מחומר אטום עמיד בפני פחממנים.
- ד. אמצעים מיוחדים נוספים למניעת זיהום מקורות המים (מצנרת וכ"י) ידרשו בשלב היתרי בניה בהתאם לרגישות ההידרולוגית.

18.2 ניטור ובקרה :

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

ב. בדיקת אטימות וטיפול בדליפות דלקים יעשו בהתאם להנחיות המפורטות בחוק (תקנות המים - מניעת זיהום מים - תחנות דלק - התשנ"ז 1997), ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

18.3 שפכים וניקוז :

- א. שפכים סניטריים יפוגו למערכת הביוב המקומית.
- ב. שפכי המטבח והמסעדות יפוגו למיתקן הפרדת שומן, טרם חיבורו למערכת הביוב.
- ג. נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יפוגו למיתקן קדם טיפול להפרדת דלקים ושמונים טרם חיבורם למערכת הביוב.
- ד. לצימצום נגר עילי מזוהם יש לקרות בגגונים את איזור משאבות התדלוק.
- ה. המיתקן לשטיפת רכבים יכלול מערכת מיחזור מים.

18.4 פסולת :

- א. בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים, תישלח למיפעל מיחזור, או תפונה לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.
- ב. פסולת ביתית (אשפת המסעדות) תפונה לאתר מאושר.

18.5 איכות אויר :

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

18.6 פיתוח סביבתי :

- א. השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים יגוננו לחזות נאה.

19. שירותי הנדסיים :

19.1 ניקוז

בעת הצורך יותר מעבר של קווי ניקוז בתוך המגרש הפרטי, באישור מהנדס המועצה.

בעת הצורך, יותר ניקוז נגר עילי בין מגרש למישנהו באמצעות פתרון ניקוז תת-קרקעי באישור מהנדס המועצה.

19.2 ביוב

יש לוודא חיבור לרשת הביוב העירוני בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.

19.3 חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין אם הוא או חלקו מתחת לקווי חשמל עיליים, כמפורט בתקנות ובחוק החשמל.

אין לבנות בנין מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל לקוי חשמל תת-קרקעיים ואו בקרבתם, אלא לאחר קבלת הסכמה ואישור חברת חשמל.

19.4 מים

אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
בעת הצורך יותר מעבר של קוי מים בתחום המגרשים הפרטיים, באישור מהנדס המועצה.

19.5 תקשורת

כל צנרת התקשורת תהיה תת-קרקעית.
בעת הצורך יותר מעבר צנרת תקשורת בתחום המגרשים הפרטיים במרחק של עד - 1.5 מ' מגבול המגרש, באישור מהנדס המועצה.

19.6 סילוק אשפה

סידור סילוק האשפה ייעשה בהתאם לדרישות הרשות המקומית, והוועדה המקומית.

19.7 חניה

פתרונות החניה, וכן עמדות הפריקה והטעינה, יינתנו בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה, ובתנאי שלא יפחת מהמסמך בנספח הבינוי והסדרי תנועה.

20. תנאים להוצאת היתרי בניה

20 1 הוצאת היתרי בניה תהיה מותנת

- א. הוצאת היתרי בניה תותנה בהגשת תכנית לצורכי רישום לוועדה המקומית.
כמו כן תותנה הוצאת היתר בניה בהגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית, ואישורה בוועדה.
מתן היתר הבניה מותנה באישור הסדרי התנועה בכניסה וביציאה מהתחנה, ע"י משרד התחבורה.
טרם מתן היתרי בניה, תוגש תכנית פיתוח סביבתית, לאישור מהנדס הוועדה.
- ב. תכנית הפינוח תכלול את המיבנים, מסי הקומות, הגישות איתור פתרונות חניה, מקלטים, גדרות תומכים, מיפלסי המיבנה והפיתוח, מיתקני איסוף אשפה, ניקוז, קוי מים, מיתקנים לאספקת גז, אישור תכנית תנועה כוללת סימון ותמרור ע"י מ.ע.צ. ומשרד התחבורה וכן אישור תכנית גיאומטריה על-ידי מ.ע.צ. דרכים וגובהם, הסדרי תנועה, תאורה, קווי חשמל, קוי טלפון, טל"ח, יתר התשתית הדרושה, אשר תהיה תת-קרקעית ותוכן לאחר אישור התכנית.
גינון, כולל שטחים צבוריים פתוחים, נטיעות לאורך המדרכה, גדרות, וכל פרט שידרש ע"י מהנדס הוועדה. תכניות הפיתוח יהיו על רקע מפות מדידה.
- ג. טרם הוצאת היתרי בניה יוגשו למשרד / יחידה לאיכות הסביבה המסמכים הבאים:
 - 1) תכניות בינוי של תחנת התדלוק ובה פירוט המבנים, המיכלים התת-קרקעיים, המשאבות, מיתקני התשתית ומישטחי התחנה.
 - 2) פירוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום קרקע ומי תיהום, ניקוז גר עילי, טיפול וסילוק שפכים ופסולת, מערך ניטור ובקרה למניעת דליפות דלקים.
 - 3) תכנית ביוב המציגה חיבור למערכת שפכים הכוללת פתרון קצה.
 - 4) תכנית פיתוח גננית של התחנה.

ד . לא יוצא היתר בניה לתחנת תדלוק אלא לאחר שתוגשנה למ.ע.צ. ולמשרד התחבורה תכניות להסדרי תנועה הכוללת פתרונות התחברות התחנה למערכת הדרכים הקיימת על רקע תכנון סופי ותכניות המינהרה בתחום תוואי דרך מסי 7 . ביצוע הפתרונות הנ"ל כולל המינהרה יהוו תנאי להפעלת התחנה .

ה . תנאי להוצאת היתר בניה , ביצוע הכביש המחבר את דרך 3933 עם כביש מסי 7 .

ו . תנאי למתן טופס 4 , יהיה פיתוח מלא של הגיבון בשטח הש.פ.פ. , כולל גידור כל המיתחם , וכן ביצוע מערך הביוב המוצע וחיבורו למערכת הולכת שפכים למיתקן טיהור שגיב . תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה ע"פ התכנית המאושרת ע"י מ.ע.צ. ומשרד התחבורה , כפי שנדרש לעיל .

21 . כתב שיפוי :

חברת נוי בר נכסים והשקעות בע"מ וחברת רונית גדרה בע"מ יתנו כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית ולשביעות רצונה , לענין תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק , בגין אישורה של תחנת התידלוק , וזאת כתנאי למתן תוקף לתכנית .

22 . שלבי ביצוע התכנית :

התכנית תבוצע תוך עשר שנים מיום אישורה . לביצוע התכנית יחשבו המקרים הבאים : חיוב ביצוע 100% מהתשתיות , כולל סלילת דרכים , ביוב , מים וכד' בתחום התחנה . הוועדה המקומית תהא רשאית לקבוע שלבי ביצוע והנחיות בעת הוצאת היתרי בניה ע"מ להבטיח קיומה של התשתית הנדרשת לשם תפקודם הנאות של המבנים שיבנו מכח היתרי הבניה ובהתאם לשלבי הביצוע של תשתית זו .

273-99