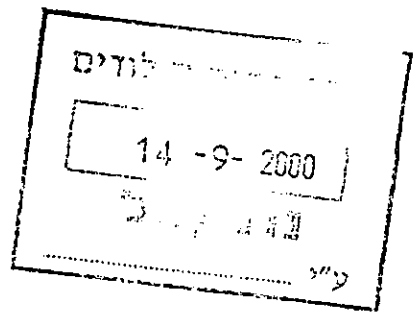
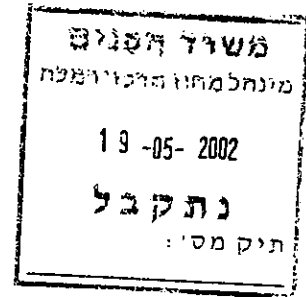


4-12575



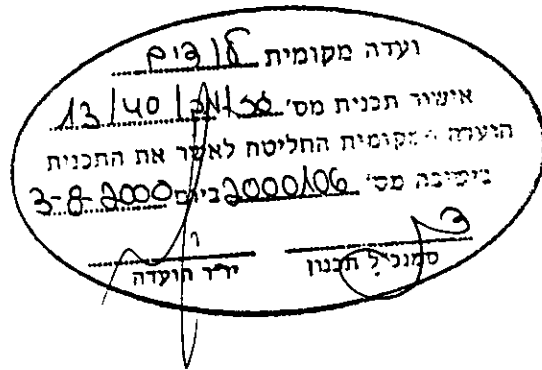
מרחב תכנון מקומי לודים
מחוז המרכז נפת רמלה

מושב כפר טרומן.



תכנית שינוי מתאר גז/מק/13/40

שינוי למשמ/30 (גז)
ולתכנית גז/1/40



תאריך: פבר' 1999.
ינואר 2000.
ספט' 2000.

חותמות ואישורים:

מרחב תכנון מקומי לנדים
מחוז המרכז - נפת רמלה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מספר גז/מק/13/40 שינוי לתכנית משמ/30(גז) ולתכנית גז/40 / 1.
2. המקום: מושב כפר טרומן מדרום לדרך אזורית 453 ובערך 1200 מ' ממערב לצומת עם כביש מס' 40.
3. גושים וחלקות: גוש 5716 חלק מחלקה 39 [גוש 4486 חלק מחלקה 113 עפ"י משמ 30 (גז)].
4. שטח התכנית: 7030 מ"ר.
5. יזום התכנית: דור אנרגיה (1988) בע"מ.
6. מגיש התכנית: כפר טרומן- מושב עובדים להתיישבות שתופית בע"מ ד.ג. המרכז, 73150.
7. בעלי הקרקע: מדינת ישראל (בניהול מנהל מקרקעי ישראל) והחוכר.
8. עורכי התכנית: גבירין אדריכלים בע"מ
רח' קהילת סופיה 43 ת"א, טל 03-6486462 פקס 03-6486460.
שמואלה מלצר - אדריכלית ומתכנתת ערים.
9. מסמכי התכנית:
 - 2.1 6 דפי הוראות ותשריט בקני"מ 1:500 ובקני"מ 1:10,000:1 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
 - 2.2 נספח בינוי והסדרי תנועה וחניה-מסמך מנחה.
10. גבולות ותחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
11. מטרות התכנית:
 - 11.1 הקמת תחנת תדלוק.
 - 11.2 קביעת בינוי, הסדרי נגישות, חניה ופתוח השטח.
 - 11.3 הוראות והגבלות בניה.
 - 11.4 קביעת מבנים ומתקנים בתחום התכנית להריסה.
12. כפיפות התכנית: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתכנית משמ/30 (גז) וגז/40 / 1. באם תהיה סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנ"ל -עדיפות הוראות תכנית זו.
13. תכליות ושימושים: בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירת הוראות ודיני איכות הסביבה.

- 13.1 בשטח לתחנת התדלוק יותרו השימושים הבאים:
- 13.1.1 תחנת תדלוק מדרגה ב' (עפ"י תמ"א 18 נוסח 1986 ועפ"י שינוי מס' 2, 1996), הכולל שרותי דלק ושרותים נלווים: מחסן, משרד לצרכי התחנה, ממ"ס.
- 13.1.2 דרכים וחניות, נטיעות וגינון.
14. חניה: תהיה ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, בתחומי המגרש.
15. הוראות בניה:
- 15.1 דרכי הגישה והסדרי הצמתים הכלולים בתכנית והמפורטים בנספח הביטוי הכולל הסדרי התנועה וחניה, יבוצעו בד בבד עם הקמת תחנת התדלוק.
- 15.2 התרי הבניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לפי נספח בינוי מנחה.
- 15.3 בצוע התשתיות של מים וביוב - באשור משרד הבריאות. ניקוז, חשמל וסילוק אשפה יהיה עפ"י הוראות הועדה המקומית.
- 15.4 מתקנים "שקופים" כגון תרנים, עמודי שילוט, עמדות תדלוק, אוויר ומים וכן מיכלים תת קרקעיים, לא יחשבו במניין שטחי הבניה המותרים, ולא יהיו כפופים להוראות קווי הבניין.
16. מבנים להריסה: טרם מתן התרי בניה ייחרסו המבנים והמתקנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב והמיועדים להריסה ע"י היזם.
17. הוראות איכות הסביבה:
- 17.1 מניעת זיהום קרקע ומי תהום
- 17.1.1 התכנית תעמוד בקריטריונים של איה"ס ובתקנות מים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז 1997.
- 17.1.2 למכלי דלק תת קרקעיים יותקן מיכול משני למניעת דליפות דלק לקרקע.
- 17.1.3 משטחי התחנה ואזור פריקת המכליות יבנו מחומר אטום עמיד בפני פחממנים.
- 17.1.4 אמצעים מיוחדים נוספים למניעת זיהום מקורות מים (מצנרת וכד') ידרשו בשלב התרי בניה בהתאם לרגישות המשרד לאיה"ס.
- 17.2 ניטור ובקרה
- 17.2.1 אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים ותשטיפים לקרקע ממכלי הדלק וממשטחי התדלוק יותקנו בהתאם להנחיות המשרד לאיה"ס.

17.2.2 בדיקות אטימות וטיפול בדליפות דלקים יעשו בהתאם להנחיות המפורטות בחוק (תקנות המים - מניעת זיהום מים - תחנות דלק - התשנ"ז 1997) ובתאום עם המשרד לאיה"ס.

שפכים וניקוז 17.3

17.3.1 סילוק השפכים יבוצע על ידי חיבורם לרשת מרכזית, לאחר הפרדת הדלקים במתקנים תקינים.

17.3.2 נגר עילי ותשטיפים אחרים שיוקזו משטחי תחנת התדלוק יפוגו למתקן קדם טיפול להפרדת דלקים ושמיים טרם חיבורם למערכת הביוב.

17.3.3 לצמצום נגר עילי מזוהם יקורה אזור משאבות התדלוק בגגונים.

פסולת 17.4

בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים תשלח למפעל מיחזור או תפונה לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.

איכות אויר 17.5

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

פיתוח סביבתי 17.6

השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים יגוננו לחזות נאה.

18. הוראות משרד הבריאות:

18.1 הפתרון היחיד לסילוק השפכים הינו חיבורם לרשת מרכזית, לאחר הפרדת הדלקים במיתקנים תקינים.

28.2 בראש רשת המים המסופקים לתחנה יותקן אביזר למניעת זרימת מים חוזרת, בהתאם לנדרש בתקנות בריאות העם תקנות מז"ח - 1992.

19. תנאים למתן התרי בנייה:

טרם הוצאת התרי בניה יוגשו למשרד לאיה"ס המסמכים הבאים:

19.1 תוכנית בינוי של תחנת התדלוק ובה פירוט המבנים, המכלים התת קרקעיים, המשאבות, מתקני התשתית ומשטחי התחנה.

19.2 פירוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום, ניקוז נגר עילי, טיפול וסילוק שפכים ופסולות, מערך ניטור ובקרה למניעת דליפות דלקים.

19.3 תוכנית ביוב המציגה חיבור למערכת שפכים הכוללת פתרון קצה.

19.4 תוכנית פיתוח גננית של התחנה.

20. הסדרי תנועה: ע"פ נספח התנועה והחניה המצורף לתוכנית.

21. חשמל: 1. הגבלות בניה לאורך קווי חשמל:

לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק בולט ממנו מתחת לכבלי חשמל עיליים. בקרבת כבלי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה: מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב יותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

מתקן דלק	המרחק מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של בנין	סוג קו החשמל
5.0 מ'	2.25 מ'	רשת מתח נמוך
8.0 מ'	5.5 מ'	קו מתח גבוה עד 22 קו"ט
25.0 מ'	11.5 מ'	קו מתח עליון 110 - 160 קו"ט

2. הגבלות בניה לאורך כבלים: אין לבנות מעל כבלי חשמל תת קרקעיים במרחק הקטן מ 2.0 מ' מציר כבל במתח עד 33 קו"ט או במרחק הקטן מ 2.5 מ' מציר כבל במתח עליון 110 עד 150 קו"ט.

לוח אזורים

מצב מוצע				מצב קיים			האיזור	סימן בתשריט	מספר המגרש	שטח המגרש במ"ר	ע"פ תכ" R/6	זכויות בניה במ"ר	שטח בניה עיקרי	מס' קומות	גובה מבנה	תכסית	סה"כ זכויות לניצול בחלקה במ"ר	
						1604	סגול		4010	40%							1214	תעשייה
							קווים באלכסון סגול ואפור לסרוגין	2001	4010				40 מ"ר ועד 350 מ"ר לסככה מעל המשאבות	1	6.5 מ'	40 מ"ר ועד 350 מ"ר לסככה מעל המשאבות		תחנת תדלוק

הערה:

שטחי הבניה עבור מחסן, שרותים, משרד וממ"ד.

24. מיגונים אקוסטיים: הועדה המקומית תהיה רשאית לבקש מיגונים אקוסטיים למניעת רעש למגורים קיימים בסמוך לתחנת התדלוק.

יגבה עי"י הועדה המקומית כתוק.

25. היטל השבחה:

26. כתב שיפוי:

היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה "ילדים" על כל תביעת פיצויים שתוגש לה ע"פ פרק ט' לחוק תכנון ובניה תשכ"ה - 1965. היזם יחתום על כתב שיפוי בנוסח שיומצא ע"י הועדה המקומית.

