

10

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 15-12-2002
נתקבל
 תיק מס':

מרחב תכנון מחוזי- מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי "המרכז"
תכנית מפורטת מס' מ/מ/מק/1532
שינוי לתכנית מ/מ/825, מ/מ/630/א1

1532
 אישור תכנית מס' מ/מ/מק/...
 הועדה המקימת החליטה לאשר את התכנית בשינוי
 מס' ת/מ/א/18
 תכנון ולבניה - מחוז המרכז

1. המקום: מחוז : המרכז
 נפה : רמלה
 גוש : 4223
 חלקי חלקות 16, 17
2. שטח התכנית: 7860 מ"ר
3. גבול התכנית: כמסומן בתכנית בקו כחול.
4. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
 דרך פ"ת 88 תל-אביב.
 חברת י.ה.ס בע"מ
5. היחם: דרוו 16 ראשון-לציון.
 טל': 03-9697962
 פקס: 03-9659261
6. עורך התכנית: זיוה גזית אדריכלית.
 ברנשטיין 29 ראשון-לציון.
 טל': 03-9473540
 פקס: 03-9463811
 דמה מינדליין אדריכלית.
 החלמונית 13 ראשון-לציון.
7. מסמכי התכנית: התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
 מסמך א'- תקנות 2 דפים.
 מסמך ב'- תשריט בק.מ. 1:1000
 מסמך ג'- נספחי בינוי ק.מ. 1:250, 1:500
 מסמך ד'- 2 נספחי תנועה- שלב א' ושלב סופי.
 כל מסמך מהמסמכים הנ"ל מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
8. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לתחנת דלק וש.צ.פ.
 ב. קביעת הוראות בדבר הקמת תחנת תדלוק דרגה א'
 עפ"י ת/מ/א/18.
 ג. קביעת זכויות בניה בתחום התכנית.
9. הוראות בניה: על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר מ/מ/825 ות.מ.א. 18
 על תיקוניה למעט ההוראות המיוחדות של תכנית זו.
 במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית הנ"ל, עדיפות הוראות
 תכנית זו.

10. הנחיות סביבתיות:
 א. כללי

השימושים המותרים בתחנת תדלוק יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות
 וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות סביבה למניעת מפגעים
 סביבתיים וחזותיים לרבות הוראות תמ"א 18 ותקנות המים (מניעת זיהום
 מים) (תחנות דלק) - התשנ"ז, 1997.

ב. מניעת זיהום קרקע ומי תהום

1. מכלי הדלק התת קרקעיים יהיו בתוך מאצרה תת קרקעית או בעלי מיכול משני למניעת דליפות דלק לקרקע בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
2. משטחי התחנה ואזור פריקת המכליות יבנו מחומר אטום לחלחול ועמיד בפני פחמנים.
3. בשלב היתר הבניה יידרשו אמצעים נוספים למניעת זיהום מקורות מים לרבות צנרת בעלת דופן כפולה, בהתאם לרגישות ההידרולוגית של האזור בו ממוקמת התחנה.

ג. שפכים וניקוז

1. שפכים סניטריים ושפכי מפריד הדלקים יפוגו למערכת ביוב מוסדרת הכוללת פתרון קצה.
2. נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יפוגו למתקן קדם טיפול להפרדת דלקים ושומנים טרם חיבורם למערכת הביוב.
3. אזור משאבות התדלוק יקורה בגגונים לצורך צמצום נגר עילי מזוהם.

ד. ניטור ובקרה

1. אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים ותשטיפים לקרקע ממכלי הדלק וממשטחי התדלוק יותקנו בהתאם להנחיות המשרד לאיה"ס.
2. בדיקות איטומים וטיפול בדליפות דלקים יעשו בהתאם להנחיות המפורטות בתקנות המים (מניעים זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז 1997 ובתאום עם המשרד לאיה"ס.

ה. פסולת

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

ו. איכות אויר

1. יותקנו האמצעים הנדרשים למניעת זיהום אויר, כולל מערכת השבת אדי דלק בעת מילוי המיכליות (Stage 1).

ז. פיתוח סביבתי

1. השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים יגוננו לחזות נאה.

ח. תנאים למתן היתרי בניה

1. טרם הוצאת היתרי בניה יוגשו למשרד לאיה"ס המסמכים הבאים:
 1. תכנית בינוי ובה פירוט גובה, מיקום וחזיתות המבנים, המכלים התת קרקעיים, המשאבות, מתקני התשתית ומשטחי התחנה. התכנית תכלול פירוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום, ניקוז נגר עילי ותיעול, טיפול וסילוק שפכים ופסולת, מערך ניטור ובקרה למניעת דליפות דלקים, זיהום אויר.
 2. תכנית ביוב המציגה חיבור למערכת שפכים הכוללת פתרון קצה.
 3. הנחיות לעיצוב נופי וארכיטקטוני לרבות גינון ונטיעות בשטחים הפתוחים לטיפול החזות הנופית של התחנה.

ט. תנאים למתן טופס 4

1. לא יוצא טופס 4 אלא לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית על ביצוע התחנה על פי התכניות המאושרות ובהתאם להוראות המפורטות לעיל.
2. אישור מהנדס הועדה המקומית יכלול הצהרת בעל התחנה/היזם על התקנת כל הנדרש עפ"י תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק),

התשריז 1997 ויועבר למשרד לאיה"ס לצורך בקשה לרשיון עסק, טרם הפעלת התחנה.

11. בינוי: תכנית הבינוי הינה עקרונית. שינויים בבינוי יהיו באישור הועדה המקומית ובלבד שתכנית הקרקע, אחוזי הבניה, גובה הבנין וקווי הבנין לא ישתנו.
 תותר הקמת מתקני תקשורת ואנטנות על גג מבנה התחנה - בכפוף לתמ"א 36. תיאום העמדת האנטנה ועיצוב המבנה הן מבחינה קונסטרוקטיבית ואדריכלית יעשה במסגרת תיאום להיתר בניה.

12. טבלת זכויות מצב קיים עפ"י ממ/825:

יעוד	שימושים מותרים	זכויות בניה
חקלאי	גידול שלחין, בעל ומטעים, רפת, לול וכו' ותשתית ובניינים ל"ל.	לפי אישור הועדה המקומית

טבלת זכויות מצב מוצע:

יעוד	שטח עיקרי (במ"ר)	גווי הצללה (במ"ר)	מס' קומות	קווי בנין
תדלק דרגה א' משרד, מחסן ושרותים	40 מ"ר	450	1	עפ"י תשריט

13. תכנית הפיתוח: עבודות פיתוח בתחום המגרש, תבוצענה ע"י מפתחי המקרקעין עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, בתאום עם המועצה המקומית.
 תנאי למתן טופס 4 - פיתוח בפועל ונטיעת השצ"פ. עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

14. תחבורה: מעבר משלב א' לשלב ב' עפ"י נספח התחבורה, יקבע ע"י מע"צ.

15. היטל השבחה: הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

16. בצוע התכנית: תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

חברת י.ה.ס בע"מ

חתימת יזם התכנית

תאריך 8.12.02

חתימת בעלי הקרקע

אדריכלית זיוה גזי
 16742

חתימת עורך התכנית

חתימת מועצה מקומית
 באר יעקב