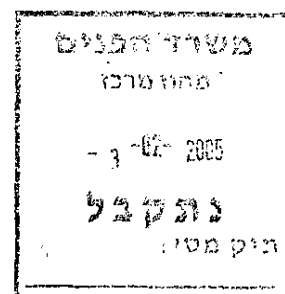
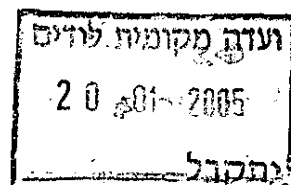
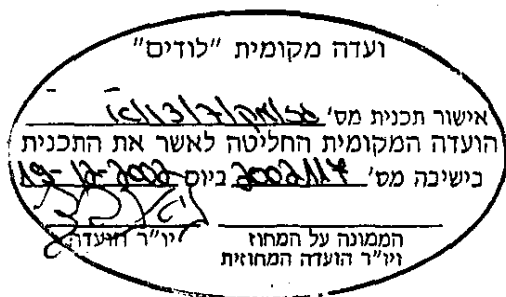


4-13936



חוק התכנון והבניה
מרחב תכנון: מחוז "המרכז"
מרחב תכנון מקומי: "לודים"
מועצה אזורית: "גזר"
ישוב: כפר בילו



תכנית מס' גז/מק/13/7/א'
שינוי לתכנית מתאר (מש"מ / 78)
שינוי לתכנית מפורטת מס' גז / 3/7/

ספטמבר 2004

חוק התכנון והבניה

מרחב תכנון: מחוז "המרכז"

מרחב תכנון מקומי: "לודים"

מועצה אזורית: "גזר"

ישוב: כפר בילו

1. שם התכנית: תכנית מתאר מס' גז/מק/13/7 א' שינוי לתכנית מתאר (מש"מ 78/7) שינוי לתכנית מפורטת מס' גז 3/7
2. מהות התכנית: תחנת תדלוק מסוג ב' התחומה באזור אחסנה ואריזה.
3. גוש: 3797 חלקי חלקות: 3,2.
4. שטח התכנית: 0.850 דונם (להלן המתחם).
5. יזום התכנית: תנופורט 1990 בע"מ, רח' קרליבך 15, תל-אביב. טל: 03-5639152.
6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל. דרך פתח תקווה 88, תל-אביב. טל: 03-5638383.
7. המתכנן: א. פריאון- אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, רח' סוקולוב 63, רמת השרון. טל: 03-5492829, פקס: 03-5493657.
8. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 - א. דפי הוראות בכתב (להלן התקנון)
 - ב. 1 גיליון של תשריט הערוך בקנה מידה 1:500 תרשים סביבה ותכניות גובלות בקנ"מ 1:2,500, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן התשריט).
 - ג. 1 גיליון של נספח תנועה וחניה.

9. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר (משי"מ 78) ולתכנית מפורטת מס' גז/73 על כל תיקוניהן. במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות אחרות, הוראות תכנית זו קובעות.

10. מטרות התכנית:

- א. שינוי השימוש בשטח אחסנה ואריזה קיים לתחנת תדלוק סוג ב' על פי סעיף - 62א-א-10.
- ב. הקמת תחנת תדלוק סוג ב'.

11. אזורים ותכליות:

אזור לתחנת תדלוק סוג ב' צבוע בתשריט בפסים אדומים אלכסוניים על רקע צהוב. תותר תחנת תדלוק סוג ב' כולל כל הדרוש לתפעולה התקין.

12. לוח זכויות והוראות בניה:

גובה מרבי	סה"כ שטחים עיקריים ושירות מ"ר	תכנית (עיקרי + שירות)	שטח שירות במבנה מ"ר	קירוי משאבות כשטח עיקרי מ"ר *	שטחים עיקריים מ"ר	סימון בתשריט	השטח במ"ר	יעוד
6.0 למשאבות 3.0 למבנים	200.0	50.0	15.0	150.0	35.0	פסים אדומים אלכסוניים על רקע צהוב	850	אזור תחנת תדלוק סוג ב'
1								

* תהיה הפרדה בין שטח גג התחנה לשאר שטחי התחנה

הערות:

(1) מתקני הדלק התת קרקעיים יהיו כפופים לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז
-1976 (ק.ת. 3602), ולא יחשבו בזכויות הבניה.

(2) סככת תחנת התדלוק תחשב כשטח שירות.

13. שלבי ביצוע: תכנית זו תבוצע תוך 3 שנים.

14. פיתוח:

כתנאי להוצאת היתר בניה: הכנת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית אשר
תקבע- מיקום, בינוי, מפלסי קרקע, פתרונות ביוב, ניקוז, תשתיות שונות, פיתוח נופי,
פרטי פיתוח וחומרי בינוי.

15. תחנת תדלוק:

א. מיקום התחנה ודרכי הגישה יהיו כהתאם למוצג בתשריט.

ב. תנאים להקמת תחנת תדלוק:

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

ג. איכות הסביבה:

אישור התכנית מותנה:

1. אישור משרד הבריאות והשרות ההידרולוגי לעניין רגישות לזיהום מי תהום
וקרבה לרדיוסי מגן מקידוחים ובארות מי שתייה.

2. עמידה בתמ"א 18 לעניין מרחק מינימלי ממגורים ומבני ציבור.

3. תנאי להיתר בניה – השלמת התקנת המרכזת האלקטרונית לבקרת הדליפות
במיכלי הדלק בעלי הדופן הכפולה.

16. הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים :

א. כללי

השימושים המותרים בתחנת הדלוק 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. מכל הדלק התת קרקעיים יהיו בעלי מיכול משני למניעת דליפות דלק לקרקע.
2. משטחי התחנה ואזור פריקת המכליות יבנו מחומר אטם לחלחול ועמיד בפני פחממים.
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 יפנו למערכת ביוב מוסדרת הכוללת פתרון קצה.
2. שפכי מטבח המסעדה יפנו למתקן הפרדת שומן טרם חיבור למערכת הביוב.
3. נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יפנו למתקן קדם טיפול להפרדת דלקים ושמיים טרם חיבורם למערכת הביוב.
4. אזור משאבות התדלוק יקורה בגגונים לצורך צמצום נגר עילי מזוהם.
5. מתקן לשטיפת רכבים (במידה ומתוכנן) יכלול מערכת מיחזור מים.

ד. ניטור ובקרה

1. אמצעי ניטור לאימות דליפות דלקים ותשטיפים לקרקע ממכלי הדלק וממשטחי התדלוק יותקנו בהתאם להנחיות המשרד לאי"הס.
2. בדיקות אטימות וטיפול בדליפת דלקים יעשו בהתאם להנחיות המפורטות בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) , התשנ"ז 1997 ובתאום עם המשרד לאי"הס.

ה. פסולת

1. בוצע הדלק, תוצר מפריד הדלקים תשלח למפעל מיחזור או תפונה לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.
2. פסולת ביתית (אשפת המסעדה) תיאסף במיכל אגירה שיוצב בשטח התחנה ותפונה לאתר מאושר.

ו. איכות אויר

1. יותקנו האמצעים הנדרשים למניעת זיהום אויר, כולל מערכת השבת אדי דלק בעת מילוי המיכליות (stage 1).
2. פיתוח סביבתי
השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים יגוננו לחזות נאה.

ח. תנאים למתן התרי בנייה

- טרם הוצאת התרי בנייה 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 אוויר.
 2. תכנית ביוזב המציגה חיבור למערכת שפכים הכוללת פתרון קצה.
 3. הנחיות לעיצוב גופי וארכיטקטוני לרבות גינון ונטיעות בשטחים הפתוחים לטיפול החזות הנופית של התחנה.

ט. תנאים למתן טופס 4

1. לא יוצע 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 על פי תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז 1997 ויועבר למשרד לאיה"ס לצורך בקשה לרשיון עסק, טרם הפעלת התחנה.

17. תנועה וחניה

1. הסדרי החניה יהיו עפ"י תקן החניה שבתוקף ובכפוף לאישור הועדה המקומית.
2. תכנית התנועה והחניה הינה עקרונית ושינויים לא מהותיים לא יחשבו כשינויים בתכנית.

18. עיצוב וגימור

פירוט חזיתות כולל גידור, גינון ושילוט, יהי לפי הנחיות הועדה המקומית ובאישור מהנדס הועדה.

19. היטל השבחה

ייגבה עפ"י חוק ע"י הועדה המקומית.

