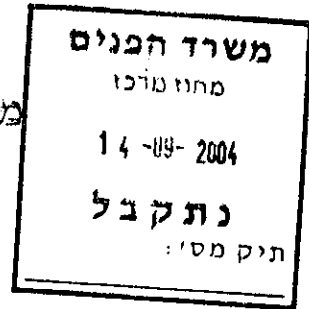


מרחב תכנון מקומי דרום - השרון



תכנית בסמכות ועדה מקומית

תכנית מתאר מקומית ומפורטת מס. שד/מק/60 / 14

שינוי לתכנית מס. שד/1000, שד/1/60, משמ/100, שד/11/60

תחנת תדלוק נוה-ירק

ועדה מקומית דרום השרון
 אישור תוכנית מס' 14/60/מק/14
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 ישיבה מס' 200209 ביום 11.8.04

.....
 יו"ר הועדה

.....
 יו"ר הוועדה

מאי 2004
 יוני 2004
 יולי 2004

מרחב תכנון מקומי דרום השרון
 תכנית מתאר מקומית ומפורטת מס. שד/מק/50/14
 שינוי לתכנית מס. שד/1000, שד/11/50, שד/1/60, פיש/100 שד

תחנת תדלוק נוה ירק

הוראות התכנית

1. שם התכנית
 תכנית זאת תיקרא
 תכנית מתאר מקומית ומפורטת מס. שד/מק/60/14 שינוי
 לתכנית מס. שד/1000, שד/1/60, שד/11/60, משמ/100
 תחנת תדלוק נוה ירק
2. מקום
 מחוז - המרכז
 נפה - פתח תקוה
 מרחב תכנון - דרום השרון
 מקום - מושב נוה ירק
 גוש - 7516
 חלקה - 6 (חלקי)
3. שטח התכנית
 4.581 דונם
4. יוזמי ומגישי התכנית
 - חברת הדלק אלון ישראל בע"מ
 פארק יקום-בית צרפת טל. 09-9613600
 - מושב נוה ירק
 נוה ירק 49945
5. בעל הקרקע
 מנהל מקרקעי ישראל.
6. עורך התכנית
 ע.ו.מ.גלעד אדריכלים בע"מ
 רח' התע"ש 4 גבעתיים 53397 טל. 03-7318666
7. מסמכי התכנית
 א. תשריט מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:1250
 ב. הוראות התכנית
 ג. נספח תנועה מנחה 1:500 (תכנית מס. 01/00 - 26,
 עדכון 7.6.04)
 ד. חלופות להסדרת צומת נוה ירק / כביש 40 (תכנית מס.
 01/002 - 26, עדכון 7.6.04).
8. צינור בת שריט
 כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
9. גבולות התכנית
 כמסומן בקו כחול בתעריף.

10. מטרות התכנית

א. שינוי יגוד מאזור הקלאי לשיטח לתהנת תדלוק מדרגה ב' לפי ת.מ.א. 18 על תיקוניה בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א (א) (10) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק").

ב. קביעת עקרונות בניוי, פיתוח ודרכי גישה בשיטח התכנית בסמכות הועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק.

11. יחס לתכניות אחרות

הוראות תכנית זאת תגברנה על הוראות כל תכנית אחרת החלה על השיטח שבתחומה, אלא אם צויין אחרת במפורש בתכנית זאת.

12. יעודי ושימושי הרקע - תכליות מותרות:

12.1 תחנת תדלוק - א. תחנת תדלוק מדרגה ב' בהתאם לתמ"א 18 על תיקוניה.
 ב. בית אוכל, חנות, משרד, מחסן, שרותים, שטיפת מכוניות.

12.2 "דרך" - א. סלילת דרכים.
 ב. מעבר מערכות תשתית.

12.3 "שיטח חקלאי" - שימושים חקלאיים בלבד.

13. טבלת שיטחים וזכויות בניה לפי יעודים:

מגבלות בניה	תיקני בניה מירבית				היעוד	שטח ד'		
	קווי בניין	גובה מירבי (מ')	שיטחי שרות				שיטחים עיקריים	
			מתחת לקרקע (מ"ר)	מעל לקרקע (מ"ר)			מתחת לקרקע (מ"ר)	מעל לקרקע (מ"ר)
כמצויין בתשריט	11	--	40	--	משרדים	50		
					- תחנת תדלוק	70		
					מסעדה	70		
	11	--	--	--	600	- גגון מעל עמדות תדלוק		
		--	40	--	700	ס"ח"כ		

התחנות סביבתיות :כללי :

- א. השימושים המותרים יהוייבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איה"ס – למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
- ב. יידרשו פתרונות ברמת אמינות גבוהה להתקנת האמצעים הטובים ביותר, שיבטיחו הפעלה וניטור למניעה דליפות של מזהמים לקרקע ולמערכות מים.
- ג. שרותים ולוויס, לרבות שרותים סניטריים יחויבו בפתרונות לטיפול בביוב ובפסולת, הכל תוך שמירה על איכות הסביבה וברמה נאותה של גימור וחזות נאה.
- ד. טרם הוצאת היתר בניה יוגש לבדיקת המשרד לאיה"ס מסמך סביבתי שיכלול התיחסות להיבטים סביבתיים כלהלן :

מניעת זיהום הקרקע ומי תהום

- ה. תחנת התדלוק תעמוד בכל הדרישות של איה"ס ובתסנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשי"ז 1997.
- ו. למיכלי דלק תת קרקעיים יותקו מיכל משני למניעת דליפות דלק לקרקע.
- ז. משטחי התחנה ואזור פריקת המכליות יבנו מחומר אטום עמיד בצנן פחממנים.
- ח. אמצעים מיוחדים נוספים למניעת זיהום מקורות מים (מזנה יבתי) ידרשו בשלב התרי בניה בהתאם לרגישות ההידרולוגיה

ניטור ובקרה

- ט. אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים ותשטיפים קרקע ממכלי הדלק וממשטחי התדלוק יותקנו בהתאם להנחיות המשרד לאיה"ס.

שפכים וניקון

- י. איכות מי השפכים שיוזרמו דקו הסניקה. יעמדו בדרישות חוק עיר לדוגמא להזרמת שפכי העשייה למערכת הביוב העירונית.
- יא. נגר עליו ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יפוגו למתקן-קדם טיפול להכרזת דלקים ושמים טרם חיבור למערכת הביוב.
- יב. לצמצום נגר עליו מזהם יש לקרות בגוונים את אזור משאבית התדלוק.

פסולת

- יג. בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים, תשלח למפעל מיהזור או תפונה לאתר ארצי קשילוק פסולת העילה.
- יד. פסולת ביותר תפונה לאתר מאוחר.
- טו. פסולת בניין בשטחי הבינוי תפונה לאתר פסולת בניין מאוחר.
- טז. מרני נוסף ייתנה בהצגת תכנית הפעילות על פניו הפסולת לאתר מסוים.

איכות אוויר

ט.ו. יותקנו המצעים הנדרשים למניעת זיהום אוויר, כולל מערכת השבת אדי דלק.

פיתוח סביבתי

י.ו. השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים יוגננו ויפותחו להבטחת היות נאה.

מי שתייה

ית. בראש מערכת אספקת מי שתייה לתחנה, יותקן אביזר למניעת זרימת מים חוזרת בהתאם לנדרש בתקנות העם תקנות מז"ה - 1992.

15. קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין אם חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 100-150 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	9.5 מ'

הערה:

במידה ובאיוור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות להגרת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

המרחקים האופייניים המינימליים ממרכז קו החשמל עד גבול פתח מלוי או פתח אורזאו מרכז משאבת הדלק יהיו כדלקמן:

ברשת מתח נמוך - 3 מ'
ברשת מתח גבוה - 9 מ'

16. הנאים למתן היתר בניה:

א. טרם מתן היתר בניה (לפי סעיף 22 חוק תכנון ובניה) יש להגיש לאישור משרד הבריאות תכנית הגשה של תחנת תידלוק הנ"ל (כולל אינסטלציה).

ב. טרם הוצאת היתר הבניה יוגשו למשרד לאיה"ס המסמכים הבאים:

1.ב תכנית בינוי של תחנת התדלוק ובה פירוט המבנים, המיכלים התת-קרקעיים, המשאבות, מתקני התשתית ומשטחי התחנה.

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

3.ב תוכנית ביוב המציגה חיבור למערכת שפכים והכוללת פתרון קצה.

4.ב תוכנית פיתוח וגינון של התחנה

ג. לא יוצא היתר בניה לתחנת התידלוק אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכנון של הסדרת צומת הכניסה לתחנת התידלוק. ביצוע ההסדרים הנ"ל יהווה תנאי להפעלת התחנה.

- ד. תנאי למתן היתר בניה הוא נקיטת אמצעים למניעת דליפת דלקים לשביעות רצון השידות ההידרולוגי.
- ה. הבינוי והפיתוח יהיו כהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח ובהתאם לקוי הבנין המסובנים בתשריט.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית תנועה הכוללת סימון ותמרור על ידי מע"צ ומשרד התחבורה, וכן אישור תכנית גיאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה וכ"ו) ע"י מע"צ, הכל עפ"י נספח התנועה של תכנית זאת.

17. שלבי ביצוע של הסדרי התנועה:

משיקולים תנועתיים, בטיחותיים או במסגרת הרחבת דרך הגישה לנוה-ירק לדו-מסלולית תסגרה הפניות שמאלה אל ומתחנת-התדלוק עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י משרד התחבורה (במידה ויידרש).

במסגרת שיזרוג כביש מס' 40 (55 לשעבר), יתכן ניתוק דרך הגישה ל"נוה ירק" מדרך מס' 40, או ביטול הפניות שמאלה אל ומדרך הגישה ל"נוה ירק" מהצומת עם דרך מס' 40 (55 לשעבר) או הפיכתה של דרך הגישה לנוה ירק לחד-סטרית לכוון צפון (יציאה לכביש מס' 40 (55 לשעבר) בלבד)

18. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנוכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

19. בצוע התכנית:

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לה.

20. היטל השבחה:

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ע. ומ, גלעד, אדרת לים בע"מ
התע"ש 4 מע"ת"ס 53397
טל 7318666 - פקס 7324401
המתכנן

בעל הקרקע

חתימות:
נוה זרק
מועמ עובדים
להתגשבות שטחית בע"מ
המזכיר
מס' ז"א 11
מס' ז"א 11
מס' ז"א 11
מס' ז"א 11