

4014533

5348

ועדה מקומית ליישום
06-07-2004
נתקבל

1/12/2004

ש"ר

משרד הפנים
מחוז מרכז
9-09-2004
נתקבל
תיק מס':

חוק התכנון והבניה התשפ"ה - 1965

מחוז מרכז

משרד הפנים
מחוז מרכז
23-09-2004
נתקבל
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי "לודים"

ועדה מקומית
אישור תכנית מס' 1004/10
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1004/10 ביום 09-09-04
ממונה על המסמך יו"ר הועדה

תכנית לתחנת דלק

ועדה מקומית
אישור תכנית מס' 1004/10
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1004/09 ביום 22/7/04
ממונה על המסמך יו"ר הועדה

תכנית מס. גז / מק / 7 / 21א'

שינוי לתכנית מיתאר גז / 7 / 3 ומש"מ 78

שלמה מגורי-כהן
אדריכל ומסכנ ערים

חתימות :

עורך התכנית

בעלי השרטוט

מאיו יוסף

אבנוד

עזרא גבריאל

עורך התכנית:

שלמה מגורי - כהן אדריכל ומתכנן ערים
רח' פרישמן 6, כפר סבא
טלפון: 09/7416603 פקס: 09/7489139
מהדורה אוקטובר 2000
מהדורה : ינואר 2001
מהדורה : 08 מאי 2001
מהדורה : מארס 2002
מהדורה : אפריל 2002
מהדורה : מאי 2002
מהדורה : נובמבר 2002

מהדורה : יולי 2003 (לחפקודה)

מהדורה : ספטמבר 2003 (למתן תוקף)

E:\My Documents\898-00.doc

מרחב תכנון מקומי "לודים"
תכנית מס. גז / מק / 7 / 21 א'
שינוי לתכנית מיתאר גז / 7 / 3 ומש"מ 78

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' גז / מק / 7 / 21 (להלן, תכנית"), שינוי לתכנית מתאר גז / 7 / 3 ומש"מ 78
2. מקום התכנית: מחוז - המרכז.
מיקום - ביליו.
גוש - 3816
חלק מחלקה: 42
גוש: 3791
חלקי חלקות: 24, 25, 3
3. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:
א. תשריט התכנית ערוך בקני"מ 1:500, 1:1250 (להלן - "התשריט") המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
ב. 6 דפי הוראות כתובות (להלן - "הוראות התכנית").
ג. נספח תנועה והסדרי תנועה (נספח מנחה) *
ד. נספח בינוי (מנחה בלבד)
4. גבולות התכנית: מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף.
5. שטח התכנית: 4.267 דונם.
6. היחוס: מאיו יוסף ת.ז. 07908338
אבו דוד ת.ז. 055623425
עזרא גבריאלי ת.ז. 51713980
כולם ביחד מרחי' העליה השניה 105, תל-אביב יפו.
טל. 03/5183636 פקס. 03/6821212
7. בעלי הקרקע: מאיו יוסף ת.ז. 07908338
אבו דוד ת.ז. 055623425
גבריאלי עזרא ת.ז. 51713980
כולם ביחד מרחי' העליה השניה 105, תל-אביב יפו.
טל. 03/5183636 פקס. 03/6821212
8. עורך התכנית: שלמה מגורי - כהן אדריכל ומתכנן ערים
רח' פרישמן 6, כפר סבא
טלפון: 09/7416603 פקס: 09/7489139
9. מטרת התכנית: א. תוספת תכליות לאיזור חקלאי ודרך קיימת לאיזור לתחנת תדלוק לפי תמ"א 18 שינוי 2, "ע"פי סעיף 62 א-א-10 לחוק".

ב. קביעת הוראות בניה וזכויות בניה באיזורים המוצעים

יחס לתכנית קיימות

על תכנית זו חלות הוראות תכנית גז / 7 / 3 ומשי"מ 78 (להלן התכנית הראשית) במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הראשית לתכנית זו, יהיו הוראות תכנית זו הקובעות.

11. הפקעה לצורכי ציבור :

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

12. שימושי קרקע והבנינים :

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

13. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל כחוק.

14. טבלת אזורים והוראות בניה :

| קווי בנין במטרים | גובה הבנין (קומות) | | שטח עיקרי + שטחי שירות | תכנית הבנין על הקרקע ב- מ"ר | סימון בתשריט | חאיזור | | | | | | |
|------------------|--------------------|------------|------------------------|-----------------------------|----------------------|------------|----------|---------|---------------------------|-------------|------------------------|-------------------|
| | מל | מתחת לקרקע | | | | | | | | | | |
| אחורי | צד | קדמי | מל לקרקע | עד 1 קומת סרתף | עד 2 קומות עד 6.5 מ' | כפי התשריט | ע"פ החוק | 440 מ"ר | מתוכנן 40 מ"ר למשרד התחנה | 400 מ"ר נגן | איזור חקלאי ותחנת תדלק | אמר, סוחרים, סגור |

- * תותר הקמת גג מעל איזור המשאבות בשטח 400 מ"ר.
- * תחנת הדלק רשאית לספק דלק נוזלי מכל סוג ולכל מטרח שאינה שימוש הדלק ברכב.
- * תובטח אספקת דלק גם בעת הכנסת חשמל
- * בחישוב שטחי תכנית תחנת התדלק ושרותי הדלק, יכללו שטחי נגון המשאבות ומשרדי התחנה כשטחים עיקריים.

15. 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:

15.1 דרכים (מסומן בתשריט בצבע אדום או חום בהיר)
 הדרכים, כולן, תהיינה ציבוריות. זכות הדרך וקווי הבנין יהיו כמפורט בתשריט.

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
 ג' ע"פ הגדרותיה בתמ"א 18.
 דרכי הגישה, וכל המיתקנים ההנדסיים אשר ידרשו ע"י משרד
 התחבורה להשלמת סדרי הכניסה והיציאה לתחנה, יהיו בתחום
 שטח התחנה.
 התחנה תכלול תאי תדלוק מקורים, מיקום למיכלי דלק
 תת-קרקעיים כחוק, חדר הלבשה וחדרי שירותים לעובדי התחנה.
 מחסנים ומשרדים לשירות התחנה ששטחם הכולל עד 40 מ"ר.

16 הנחיות סביבתיות לתחנת תדלוק : (הוראות המשרד לאי"הס)**16.1 מניעת זיהום קרקע ומי תיהום :**

- 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.

ניטור ובקרה :

16.2

- א. אמצעי ניטור לאיתור דליפת דלקים ותשטיפים לקרקע ממיכלי
 הדלק וממשטחי התידלוק 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.

שפכים וניקוז :

16.3

- א. שפכים סניטריים יפוננו למערכת הביוב המקומית.
- ב. שפכי המטבח והמסעדות יפוננו למיתקן הפרדת שומן, טרם
 חיבור למערכת הביוב.
- ג. נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יפוננו
 למיתקן קדם טיפול להפרדת דלקים ושמינים טרם חיבורם
 למערכת הביוב.
- ד. לצימצום נגר עילי מזוהם יש לקרות בגגונים את איזור משאבות
 התדלוק.
- ה. המיתקן לשטיפת רכבים יכלול מערכת מיחזור מים.
- ו. שפכי תחנת הדלק ושפכי השימושים הנילוויים יהיו מחוברים
 למערכת הביוב המרכזית, המסלקת שפכים למיתקן טיהור
 מאושר.

פסולת :

16.4

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

16.5 איכות אויר :
יותקנו האמצעים הנדרשים למניעת זיהום אויר, כולל מערכת
השבת אדי הדלק.

16.6 פיתוח סביבתי :
השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים יגוננו לחזות נאה.

17. שירותים הנדסיים :

17.1 ניקוז

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

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

17.2 ביוב

יש לוודא חיבור לרשת הביוב העירוני בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.

17.3 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- 3.0 מ'
מכבלים אלה.

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

17.4 מים

אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

בעת הצורך יותר מעבר של קוי מים בתחום המגרשים הפרטיים, באישור
מהנדס הוועדה.

17.5 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 הוועדה.

17.6 סילוק אשפה

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

17.7 חנייה

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

19. תנאים להוצאת היתרי בניה

19.1 הוצאת היתרי בניה תהיה מותנת

א. טרם מתן היתרי בניה, תוגש תכנית פיתוח סביבתית,
לאישור מהנדס הוועדה.

תכנית הפיתוח תכלול את המיבנים, מסי הקומות,
הגישות איתור פתרונות חנייה, 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, קווי טלפון, טל"ח, יתר התשתית
הדרושה, אשר תהיה תת-קרקעית ותוכן לאחר אישורי
התכנית.
גינון, כולל שטחים צבדיים פתוחים, נטיעות לאורך
המדרכה, גדרות, וכל פרט שידרש ע"י מהנדס הוועדה.
תכניות הפיתוח יהיו על רקע מפות מזיכה.

- ב. 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 נגר 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.
ג. תנאי למתן טופס 4, יהיה פיתוח מלא של הגינון בשטח
התחנה, כולל גידור כל המיתחם, וכן ביצוע מערך הביוב המוצע
וחיבורו למערכת הולכת שפכים למיתקן טיהור שגיב.

20. 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
מכת היתרי הבניה ובהתאם לשלבי הביצוע של תשתית זו.

21. מניעת תביעה - כנגד ביצוע תכנית מח / 145 / ג,
לא יזוכו בעלי התחנה או מפעילי התחנה על נציגיהם הקיימים ו / או העתידיים בכל
תביעה מכל סוג שהוא, כאשר תבוצע תכנית המיחלף 40/412 לפי תכנית מס'
מח / 145 / ג, או יבוצעו שינויים בדרכים הנ"ל, כולל הסדרי תנועה זמניים או
סופיים וסגירה זמנית של הכניסה לתחנה על-ידי מ.ע.צ. או בא כוחה.

22. כתב שיפוי
היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה "לודים" על כל תביעות
פיצויים שיוגשו לה ע"פ פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
היזם יחתום על כתב שיפוי בנוסח שיומצא ע"י הוועדה המקומית.

00-898