

ועדה מקומית לזדים  
07-07-2004  
נתקבל

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
15-07-2004  
נתקבל  
תיק מס':

4-15214

עדכון: 21 יוני, 2004

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי "לזדים"  
מועצה אזורית עמק לוד

תכנית מפורטת מספר גז/מק/17/487  
שינוי לתכניות מתאר מש"מ 63 וגז/487 א', ב', ג'  
תחנת תדלוק - צפריה  
תכנית בסמכות הוועדה המקומית

ועדה מקומית  
אישור תכנית מס' 17/487/מק/גז  
הוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2004-7-22  
ממונה על המחוז יו"ר הוועדה

**תכנית מפורטת מס' גז/מק/17/487**  
**שינוי לתכניות מתאר מש"מ 63 וגז/487 א', ב', ג'**

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת לתחנת תדלוק צפריה מספר גז/מק/17/487, שינוי לתכניות מתאר מש"מ 63 וגז/487 א', ב', ג'
2. **המקום:** מחוז: מרכז  
נפה: רמלה  
מועצה אזורית: עמק לוד  
גוש: 6837  
חלקה: 54 (חלק)
3. **מסמכי התכנית:** תכנית זו כוללת:  
א. 10 דפי הוראות כתובות (להלן: הוראות התכנית).  
ב. גליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
ג. ונספח תנועה ובינוי מנחה ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1).  
נספח התנועה והבינוי מחייב מבחינת הכניסות והיציאות.
4. **מטרת התכנית:** א. תוספת תכליות באזור חקלאי לשימוש לתחנת תדלוק ושחתי דרך לפי תמ"א 18 שינוי 2 ועפ"י סעיף 62 (א)(א) 10 לחוק התכנון והבניה.  
ב. קביעת הוראות וחכיות בניה.
5. **בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל.
6. **חוכר:** צפריה – מושב עובדים להתיישבות דתית שיתופית בע"מ.  
מ.א. 57-100594-T
7. **יזם:** צפריה – מושב עובדים להתיישבות דתית שיתופית בע"מ.  
מ.א. 57-100594-T
8. **מתכנן:** א.פ. אדריכלות בע"מ אדריכל אילן פרץ בלפור 29 ת"א 65211  
טל: 03-6200024 פקס: 03-5254502
9. **מגיש ועורר התכנית:** אופרין תחנות דלק בע"מ.  
רב"ל 7 ת"א 67778. טל: 03-6875880 פקס: 03-6875884
10. **שטח התכנית:** 4.497 דונם

12. ציונים בתשריט: עפ"י המסומן והמתואר במקרא ובתשריט.

13. רשימת תכליות והגבלות בניה:

1. תחנת תדלוק ושרותי דרך:

בשטח זה תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ג' לפי תמ"א 18 תיקון 2.

א. מותר יהיה לספק דלק לרכב, יהא משקלו אשר יהא.

ב. מותר להקים מבנה ששטחו הכולל אינו עולה על 40 מ"ר.

ג. מותר להקים ולהפעיל בה מבנים ומתקנים לשירותי הרכב לפי תמ"א 18 תיקון 2.

מיקום המבנים השונים יעשה בהתאם לתכנית התנועה ובינוי המנחה ובאישור הועדה

המקומית.

2. דרכים:

תואי הדרכים ורחבן יהיו כמסומן בתשריט.

3. חניה:

החניה על פי דרישות התקן הארצי לחניה התקף תהיה בתחום המגרש.

14. טבלת שימושי קרקע:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
% משטח התכנית	שטח במ"ר	% משטח התכנית	שטח במ"ר	
		94.64%	4256	אזור חקלאי
94.64%	4256			אזור חקלאי לתחנת תדלוק ושרותי דרך
5.36%	241	5.36%	241	דרך קיימת/מאושרת
100%	4497	100%	4497	סה"כ

**15. טבלת זכויות בניה:**

גובה בניה מקסימלי למבנה ולגג התחנה	שטח בניה מקסימלי במ"ר						קני בניין (מ)			גודל מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	צבע תשריט	שם האזור (שימושים עיקריים)
	מ'מס' קומות	סה"כ מ"ר	שטחי שרות		שימושים עיקריים		קדמי	אחורי	צדדי				
			תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי							
7	1	520	-	10	-	מבנה-40 גגון-480	5 או 35 כמסומן	5 כמסומן בתשריט	5 או 0 כמסומן תשריט	4,256	1	פסים יחקים אלכסוניים עם מסגרת בקו אזום	אזור חקלאי לתחנת תדלוק ושרותי דרך

הערות:

1. הגגון מעל משאבות הדלק נכלל בשטחים עיקריים ושטחו יהיה 480 מ"ר.
2. איי המשאבות, מכלים ומתקנים תת קרקעיים וגגוני המשאבות לא יהיו כפופים להוראות קווי הבניין אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז 1976.
3. קני בנין צדדי 0 מ' הוא עבור מכונת הרחיצה בלבד ו 5 מ' לכל המבנים.
4. השימושים המותרים: שטחים לתחנת תדלוק ללא שטחי מסחר, בהיקף של 480 מ"ר לגגון המשאבות ועוד 40 מ"ר למשרד, חדר חשמל וכד' (ממ"מ 10 מ"ר ייחשב כשטח שירות), אבל לא כולל שימושים מסחריים (חנות, מסעדה וכד').

**16. תנאים להוצאת היתרי בניה:**

1. אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.
2. אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.
3. אישור משרד הבריאות לנושא חיבור התחנה לביוב.
4. חיבור בפועל למערכת השפד"ן.
5. אישור והתמאת הערות מנהל התעופה האזרחית.

## 17. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. תשתיות החשמל תהיינה תת קרקעיות בתחום המגרש.
2. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.  
בקרבת קוים עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט או הקרחב ביותר של המבנה  
ברשת מתח נמוך – עם תילים חשופים 2 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'.  
ברשת מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ'.  
ברשת מתח עליון 100-150 (עם שדות עד 300 מ') 9.5 מ'.
3. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבל זה. ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.
4. המרחק האופקי המינימלי של מרכזי משאבות או פתחי מילוי ו/או אוורור של מכלי דלק מציר קווי החשמל יהיה כדלקמן:  
ממתח עליון - 25 מ' לבחין ו- 15 לסולר ונפט.  
ממתח גבוה - 9 מ' מציר הקו.  
ממתח נמוך - 5 מ' מציר הקו.

## 18. הנחיות סביבתיות להיתרי בניה:

### א. מניעת זיהום קרקע ומי תהום מדלקים

1. ינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום קרקע ומי תהום כמפורט בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשל"ז 1997 (להלן "התקנות").
2. ניקוז התחנה
  - 2.1 משטחי התדלוק ופריקת הדלקים יהיו עשויים מבטון ובנייתן תבוצע באופן אשר יבטיח שלא יוצרו בהם עם הזמן חריצים וסדקים. המשטחים יצופו בחומר עמיד נגד דלקים, יהיו אטומים למעבר של דלק ויתחמו באבני שפה ובתעלות ניקוז.
  - 2.2 שיפוע משטחי הבטון יהיה לכיוון תעלת הניקוז הנמוכה ביותר שמחוברת למפרד הדלקים. כל תפרי ההתפשטות בין משטחי הבטון וכל המרווחים בין אזורי התדלוק

ופריקת דלקים לבין אבני השפה שבתחום התחנה יאטמו בחומר עמיד כנגד דלקים.

2.3 תעלות ניקוז התשטיפים תבנינה בשיפוע של לפחות 1% לכיוון מפרד דלק כך שתובטח זרימה תקינה של תשטיפים. התעלות יהיו מכוסות בסבכה צפופה שתמנע חדירה של חומרים מוצקים לתעלות.

2.4 לפני כניסה של תשטיפים מתעלת הניקוז למפרד הדלק יש להתקין שוחת ביניים לשיקוע שתמנע כניסת חומרים מוצקים במידה וישנם, למפרד הדלק. שוחה זו תהיה אטומה עם אפשחת לניקוי תקופתי של רצפתה מחומרים מוצקים ששקעו.

2.5 ניקוז שאר המשטחים שבתחנה לרבות ניקוז מי גשם מגג התחנה יופנה למערכת ניקוז ולא תותר התחברות לתעלות המובילות אל מפרד הדלק.

### 3. מפרד הדלק

3.1 מפרד הדלק יהיה מהסוג שאושר לשימוש על ידי המשרד לאיכה"ס. המפרד יכיל מדיד למדידת מפלס הנוזל שבו או לחילופין ניתן יהיה להבחין במפלס הנוזל שבמפרד בצורה בחרה.

3.2 נפח מפרד הדלק יהיה מבוסס על ספיקת המפרד ובהסתמך על המכפלה של עוצמת הגשם השעתית המרבית, שההסתברות להופעתו היא לפחות פעם ב-5 שנים, בשטח משטחי התדלוק שבתחנה. מהשטח הזה ניתן להסיר רבע משטח גג התחנה.

### 4. מכלי הדלק

4.1 כל מכל דלק תת קרקעי יהיה עם מיכול משני העשוי באחת מהאופציות הבאות:

4.1.1 מכל בתוך מאצרה תת קרקעית העשויה מבטון, מצופה בחומר אוטם מהסוג שאושר על ידי המשרד לאיכה"ס ומכילה בתוכה פיאזומטר.

4.1.2 מכל בתוך מאצרה תת קרקעית העשויה מירעת HDPE בעובי של 2.5 מ"מ מהסוג שאושר על ידי המשרד לאיכה"ס ומכילה בתוכה פיאזומטר. - לאחר הטמנת המכל ומילוי המאצרה בחול יש לאטום את חלקה העליון של המאצרה ביריעת פוליאיתילן למניעת חדירה של מים.

4.1.3 מכלי דלק עם דופן כפולה מהסוג שאושר על ידי המשרד לאיכה"ס. מכלים אלו יכילו אמצעי לניטור דליפות בין הדפנות מהסוג שאושר על ידי המשרד לאיכה"ס, אשר יהיה מחובר למשרדי התחנה או למוקד מאויש במשך חב שעות היום.

4.2 הטמנה של מיכל הדלק תעשה בהתאם לאמור בתוספת 2 (2) שבתקנות ותובטח עמידותו כנגד כוחות ציפה.

4.3 פתחי ההזנה של אזור פריקת הדלקים למכלים יהיו על משטח בטון אטום שיתוחם בשלושת צדדיו באבני שפה ויהיה בשיפוע לכיוון תעלות התשטיפים. במקומות בהם קיימת סכנה למקורות מים יבנו פתחי ההזנה של המכלים בתוך שוחות כדוגמת spill container, עמידות כנגד דלקים, המאפשרות ניקוז של עודפי דלק, שמקורו בתדלוק המכלים, אל תוך המכלים.

#### 5. משאבות וצנרת

5.1 יותקנו שוחות אטומות לדלק מתחת לכל אחת ממנפקות הדלקים המותקנים על איי התדלוק. שוחות אלו יהיו עם אישור UL או שווה ערך איחפאי המעידות על עמידותן לדלקים.

5.2 צנרת ואביזרי צנרת יהיו עמידים כנגד דלקים עם אישור UL או שווה ערך איחפאי. לא יותר שימוש בצנרת תת קרקעית מברזל או פלדה.

5.3 במקומות בהם קיימת סכנה למקורות מים ובמקומות בהם הקרקע היא חרסיתית תופחת תחויב צנרת תת קרקעית פלסטית גמישה עם דופן כפולה. בשאר המקומות ניתן להשתמש בצנרת תת קרקעית העשויה פיברגלס.

5.4 החיבורים וההדבקות בין חלקי צנרת יעשו על פי הוראות היצרן.

5.5 הרצפה ודפנות השוחה מתחת למנפקות בכל כניסה של צנרת דלק או חשמל לשוחה יאטמו. האיטום יעשה ע"י אביזר איטום מיוחד (Bulk head) העומד כנגד דלקים והמיועד לשימוש למטרה זו.

5.6 אמצעים למניעת דליפות מצנרת וממכלים יותקנו כדלקמן:

5.6.1 על הצנרת בכל אחד מהחיבורים למנפקת הדלקים שבא"י המשאבות יש

להתקין שסתומי גזירה (Shut off valves) המיועדים להפסיק באופן

אוטומטי ומידי זרימה בלתי מבוקרת של דלק מהצינור.

5.6.2 על מנת למנוע כניסת מים אל השוחה או יציאת דלק אל מחוץ לשוחה יש

לאטום את דפנות השוחה באמצעות אביזר איטום במקום בו חודרת אליה

צנרת דלק וחשמל.

5.7 יורכב מכשיר לגילוי דליפות (Line leak detector) המקובל על משרדינו על כל

אחת מהמשאבות הטבולות המותקנות במכלי הדלק בתחנה. המכשיר המותקן

יעבור בדיקה תקופתית שתהיה מקובלת על משרדינו.

**6. גנרטור לשעת חרום**

מיכל הדלק המיועד לגנרטור יכול להיות עילי ובלבד שיהיה נתון בתוך מאצרה, בנפח של 110% מנפח המכל, אטומה למעבר של דלקים.

**7. תנאים מיוחדים**

באזורי סיכון למקורות מים רשאי המשרד לאיכות הסביבה לדרוש אמצעים מיוחדים למניעת זיהום מקורות מים, כגון צנרת עם דופן כפולה, צנרת הנתונה בתוך תעלת בטון וקדיחת קידוחי ניטור עד למי תהום על פי מפרט המצוי בתוספת 2 (11) בתקנות.

**8. אישור בתום ביצוע**

בסוף ביצוע עבודות התשתית יציג היזם למשרד לאיכה"ס מסמך בחתימתו של מהנדס האחראי המאשר שהתחנה בוצעה על פי התכניות המאושרות ובהתאם להוראות אלו.

**ב. מניעת זיהום אויר**

התחנה תצויד במערכת למישוב אדים של מכלי הדלק רמה 1 (STAGE 1) בלבד כולל כל השסתומים הנדרשים.

**ג. שפכים**

1. הקולחים המטוהרים היוצאים ממפריד הדלק ושפכים סניטריים יופנו אל מערכת ביוב אזורית מרכזית הכוללת פתרון קצה.
2. נגר עילי ותשטיפים אחרים שינקזו משטחי תחנת התדלוק יפנו למפריד הדלקים טרם חיבורם למערכת הביוב בהתאם לאמור בסעיף א' – תת סעיפים 2 ו 3 לעיל.
3. לצמצום נגר עילי מזוהם יש לקרות בגגונים את אזור משאבות התדלוק.
4. בתכנון מערכת הביוב יינתנו פתחנות לטיפול בשפכים שמקורם מפעילות של בישול ומזון.

**ד. פסולת**

1. בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים, תשלח למפעל מחזור או תפונה לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.
2. פסולת ביתית תפונה לאתר מאושר.



ה. פיתוח סביבתי

השטחים הפתוחים שאינם מרצפים יגוננו לחזות נאה.

ו. רעש

לא יגרמו מטרדי רעש מהפעילויות השונות והמתקנים השונים בשטחי התכנית.

ז. תנאים למתן טופס 4

1. לא יוצא טופס איכלוס (טופס 4) אלא לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית על ביצוע התחנה על פי הוראות התכנית המאושרות ובהתאם להוראות המפורטות לעיל.
2. אישור מהנדס הועדה המקומית יכלול הצהרת בעל התחנה/ היזם על התקנת כל הנדר על פי תקנות המים (מנעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז 1997 ויועבר למשרד/היחידה לאיכה"ס לצורך בקשה לרשיון עסק, טרם הפעלת התחנה.

**19. השבחה:**

היטל השבחה יגבה ע"י הועדה המקומית כחוק.

**20. כתב שיפוי:**

היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה "לזדים" על כל תביעות פיצויים שיוגשו לה עפ"י פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.  
היזם יחתום על כתב שיפוי בנוסח שיומצא ע"י הועדה המקומית.

