

4-15581

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית שינוי מתאר מס' 9/4/21

הוראות של תכנית מפורטת

שינוי לתכנית משמ/55

21.11.2005

נ ת ק ב ל

תֵּיֶס מַס':

חתימות

חתימה עורך התכנית: פינצי רוח אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ

יהושע פינצי שמואל רזה עינת פלדי

01

05-2005

דוד אברהם

אברהם

05-2005

01

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

מושב סגדיה

ס ת ר ה

מושב עובדים להתיישבות
שתופית הע"מ

חתימת הועדה המקומית:

נבדק ונחתם / למסר
החלטת המועצה / המועצה / מנכ"ל מוסד
1.8.04

אדר' דיוקן דרוקמו

30.5.05

המאמר

תאריך:		10.8.97	-	לדיון בועדה המקומית
	15.11.98	-	לדיון בועדה המקומית - עדכון	
	11.1.99	-	לדיון בועדה המקומית - עדכון מס' 2	
	5.7.99	-	לדיון בועדה המחוזית	
	17.10.99	-	לדיון בולקחשי"פ	
מש	15.5.00	-	לאישור מע"צ ומשרד התחבורה	
חוק	19.12.00	-	להפקדה	
	24.6.01	-	להפקדה - עדכון	
איש	16.8.01	-	להפקדה - עדכון מס' 2	
	9.10.02	-	להפקדה - עדכון מס' 3	
הועד	24.11.02	-	להפקדה - עדכון מס' 4	
	3.12.02	-	להפקדה - עדכון מס' 5	
ביום	21.9.04	-	למתן תוקף	

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965

אישור תכנית מס' 9/4/56

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 8.04.1 לאשר את התוכנית

מיוחד התכנון יו"ר הקעדה המחוזית

1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר מסי גז/9/4, הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, שינוי לתכנית מסי"מ/55.
2. כיסמכי התכנית:
 - הוראות התכנית (10 עמודים).
 - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1: 500 ותרשים סביבה בקני"מ 1: 10000.
 - נספח בינוי, תנועה וחניה מחייב (גם לגבי סגירת המפרדה בכביש 40) בקני"מ 1: 500.
 - כל הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: 8.004 דונם.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. המקום: על כביש מסי 40 מצידו המזרחי ומצפון לסתריה.
7. גושים וחלקות:
 - גוש : 4413 חלק מחלקה 22.
 - גוש : 4416 חלק מחלקות : 1, 62.
8. היחם ומגיש התכנית: מושב עובדים סתריה
ד.נ. עמק שורק 76834
טל' 08-9414111, פקס' 08-9413127
9. בעלי הקרקע: ממ"י.
10. עורך התכנית: פינצי רוח אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ
יהושע פינצי שמואל רוח עינת פלדי
רח' צבי 12 רמת-גן 52504
טל' 03-7522171, פקס' 03-7517862

11. יועצי תנועה: מרדכי גוטמן – מהנדס אזרחי
רח' גרשון 16, תל-אביב
טל. 03-5626621, פקס. 03-5618955
12. מטרת התכנית:
א. שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית לתחנת תדלוק ושירותי דרך מדרגה ב'.
ב. יצירת גישה משותפת לתחמ"ש ותחנת תדלוק ע"י שינוי יעוד קרקע מרצועת מעבר לכבלי חשמל לדרך ושפ"פ.
ג. קביעת הוראות בניה והנחיות לבינוי ופיתוח נופי.
13. יחס לתכניות אחרות:
13.1 תכנית זו משנה ובאה במקום תכנית מש"מ/55 והוראותיה תהיינה עדיפות.
13.2 על דרך הגישה לתחנה חלות הוראות סעיף 9.1 בתכנית תמ"מ 3/6/ד' (מעבר לקוי חשמל ראשיים מצליח-נס ציונה) לפיהם בשטח המעבר מותרת תכלית לדרך.
13.3 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ותכנית אחרת תהיינה הוראות הבאות:
14. תכליות ושימושים
בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים על פי סיווג האיזורים כדלקמן:
- 14.1 באזור לתחנת תדלוק
תחנת תדלוק מדרגה ב' – על תחנה זו יחולו ההוראות החלות על תחנות תדלוק מדרגה א', בסייגים ובתוספות אלה:
(1) מותר לספק בה דלק לרכב, יהא משקלו אשר יהא;
(2) מותר להקים ולהפעיל בתחומה מתקנים ומבנים לשירותי רכב למעט מתקנים למכונאות רכב, לפחחות, לצביעה, לתיקון קפיצים ולבדיקת רכב ופליטת עשן שלו.

מוסד תכנון רשאי, בתכנית מקומית, להגדיר מתקנים נוספים האסורים להקמה, אם לדעתו הם עלולים לגרום למפגעים של ממש.

(3) מותר להקים ולהפעיל בה בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה ששטחם הכולל אינו עולה על 120 מ"ר.

14.2 בשטח פרטי פתוח

גינון ונטיעות.

14.3 בדרכים

א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.

ב. מערכות תשתית על-קרקעיות ותת-קרקעיות.

ג. גינון.

ד. שילוט פרסום, הסברה והכוונה,

14.4 מערכות תשתית

מערכות תשתית על-קרקעיות ותת-קרקעיות וחדרי שנאים יותרו בכל האזורים.

14.5 רצועת מעבר לקווי חשמל

שטחי הקרקע המוגדרים כרצועת מעבר לקווי חשמל, מיועדים למעבר קווי חשמל, לרבות הקמה של עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, בכל המתחים.

מותר להשתמש בשטחים אלה לצורך דרכים, גינון, הנחת קווי מים, קווי ביוב, עורקי ניקוי, קווי תקשורת, קווי דלק וכד', הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז הדרום, ולאחר קבלת הסכמתה.

האזור	הסימון בתשריט בצבע	תכנית ב- %	מס' קומות	שטחי בנייה מרביים במ"ר						קו בנין	צד	אחורי
				שטח עיקרי		שטחי שירות		סה"כ				
				שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ	סה"כ			
תחנת תדלוק	אפור	20	1 (9)*	110 למבנה התחנה 800 לגגון מעל איזור המשאבות 100 לשירותי דרך – רחיצת רכב	10	120 למבנה התחנה 100 לשירות דרך / 800 לגגון	-----	-----	-----	25	5	5
שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם ירוק כהה	ריצוף ונטיעות בלבד.										

- תערויות:
- מכלים תת-קרקעיים לא יהיו כפופים להוראות קווי הבנין ולחישוב אחורי הבניה.
 - בשטחי השירות לתחנת התדלוק כלולים: ממ"ד ומחסנים.
 - היתר בניה יוצא בהתאם לתכנית בניני באישור הועדה המקומית.
 - תחנת התדלוק רשאית גם לספק דלק נוזלי מכל סוג לכל מטרה שאינה שימוש חדלק ברכב.
 - המשאבות יהיו מכוסות בגגון.
 - תובטח אספקת דלק גם בעת הפסקת זרם החשמל.
 - קו הבנין הצדדי והאחורי הינו לגגול המגרש (0 – לשפ"פ).
 - המחסנים והחדרי השירות הסכניים יהיו בתחום המגרש לתחנת התדלוק
 - גובה הבנין 3.4 מ', גובה הגגון 6.5 מ'.
 - (9*)

16. תנאים להיתרי בניה

16.1 הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תהיה בסמכות הועדה המקומית. לא ינתן היתר בניה, אלא באישור הועדה המקומית שתאשר תוכנית פיתוח לאותו השטח. תוכנית הפיתוח הנ"ל תכלול:

פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, סידורי אשפה, מתקנים, שבילים וגינון. התוכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. טרם הוצאת היתרי בניה יעשה תאום עם הח"י.

פיתוח שטח התחנה והתחזוקה יתבצעו ע"י היוזמים, במקביל לבינוי התחנה.

הבינוי מחייב לענין הגובה, זכויות הבניה וקוי הבנין. כל סטיה מפרטי בינוי אלו תהיה סטיה נכרת. גובה המבנים הינו הוראה ארכיטקטונית מחייבת המשקפת את אופיו של האיזור.

16.2 תנאי למתן טופס 4 - פיתוח השפ"פ והנטיעות וגידור סביב כל המתחם.

16.3 תשתיות חשמל - הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. בטבלה מפורטים גם המרחקים המינימליים מהתילים הקיצונים של קווי חשמל (בקו אנכי המשוך על הקרקע) אל פתחי המילוי והאורור של מכלי הדלק ואל מרכזי יחידות הניפוק.

קו החשמל		סוג	מרחק מתיל קצוני	מרחק מציר הקו	מרחק מהתיל הקיצוני אל פתחי מילוי או אזור של מכלים ואל יחידות הניפוק	
					לנפט סוג א' וגפ"מ	לנפט סוג ב' או ג'
קו חשמל מתח נמוך		3 מ'	3.5 מ'	על פי הנחיות של חברת החשמל שיינתנו בעת תאום היתרי הבניה		
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו		5 מ'	6 מ'			
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)			20 מ'	25 מ'	15 מ'	
קו חשמל מתח על 400 ק"ו (קיים או מוצע)			35 מ'	35 מ'	25 מ'	

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

16.4 הסדרי תנועה וחניה ותנאים להפעלת התחנה

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית תנועה הכוללת סימון ותמרור ע"י מע"צ ומשרד התחבורה וכן אישור תכנית גיאומטרית וגבהים, ניקוז, תאורה וכו') על-ידי מע"צ (עפ"י נספה התנועה של תכנית זו - תכנון מפורט).

ב. תנאי מוקדם למתן טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה עפ"י התכנית המאושרת ע"י מע"צ ומשרד התחבורה כנדרש בסעיף א' לעיל בפיקוח מע"צ.

ג. מס' מקומות החניה עפ"י תקן החניה הרשום בנספח בינוי תנועה וחניה, והמספר המדויק ייקבע ע"י הועדה המקומית בעת מתן ההיתר.

ד. המפרדה בדרך מס' 40 תיסגר והפרוייקט יישען על פניות ימניות בלבד, זאת כתנאי להוצאת היתר בניה ובהתאמה לסוג השימוש המבוקש.

ה. בכל תקופת עבודות ההקמה והסלילה לתחנה תישאר גישה חופשית פתוחה מדרך מס' 40 לאתר התחמ"ש.

ו. לא תהיה גישה ישירה מדרך מס' 40.

16.5 תשתיות

עבודות התשתית הנדרשות בשטח לרבות קוי ביוב, מיס, ניקוז, חשמל ותקשורת יבוצעו בהתאם לדרישות הועדה המקומית ורשויות התכנון השונות.

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 פחממנים.
3. בשלב היתר הבניה יידרשו אמצעים נוספים למניעת זיהום מקורות מים לרבות צנרת בעלת זופן 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. שפכי מטבח ומסעדה יפוגו למתקן הפרדת שומן טרם חיבור למערכת הביוב.
3. נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יפוגו למתקן קדם טיפול להפרדת דלקים ושמיים טרם חיבורם למערכת הביוב.
4. אזור משאבות התדלוק יקורה בגגונים לצורך צמצום נגר עילי מזוהם. מתקן לשטיפת רכבים (במידה ומתוכנן) יכלול מערכת מיחזור מים.

ד. ניטור ובקרה

1. אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים ותשטיפים לקרקע ממכלי הדלק וממשטחי התדלוק יותקנו בהתאם להנחיות המשרד לאיח"ס.

2. בדיקות אטימות וטיפול בדליפות דלקים יעשו בהתאם להנחיות המפורטות בתקנות המים (מניעת 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.
2. פסולת ביתית (אשפת המסעדה) תיאסף במכל אצירה שיוצב בשטח התחנה ותפונה לאתר מאושר.

ו. איכות אוויר

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

ז. פיתוח סביבתי

1. השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים יגוננו לחזות נאה.

ח. תנאים למתן התרי בניה

- טרם הוצאת התרי בנייה יוגשו למשרד לאיכה"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 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 על פי תקנות המים (מניעת זיהום מים)

(תחנות דלק), התשנ"ז 1997 ויועבר למשרד לאיכה"ס לצורך בקשה לרשיון עסק, טרם הפעלת התחנה.

18. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו על-ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יעוד מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.

19. שלבי ביצוע

תוך 5 שנים ממתן תוקף לתוכנית.

20. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה (במידת הצורך).

21. היטל השבחה

ישולם כחוק.