

4016843

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי לוד

מחוז המרכז

תכנית מפורטת לד/מק/175

שנוי לתכניות לד/6/2/א'



06.11.07

משרד הפנים
מחוז מרכז

20.11.2007

נ ת ק ב ל
תיק מס':

28/10/07

תכנית אחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת לד/מק/175.
2. מקום התכנית: מחוז: המרכז
נפת: רמלה
ישוב: לוד
גושים וחלקות: גוש 3959, מגרש 11 בשלמות עפ"י לד/6/2/א',
חלקות (חלק) 131, 132.
3. כתובת התכנית: לוד, רח' מודעין 6.
4. בעלי הקרקע: רמי - חברה למוצרי מזון בע"מ ח.פ. 510193436 (מכר מרשות הפיתוח), רשות הפיתוח ע"י מ.מ.י.
5. היוזם: רמי - חברה למוצרי מזון בע"מ ח.פ. 510193436
6. עורכי התכנית: עפר סבר אדריכלים
רח' הנשיא 4, זכרון יעקב 04-6392629
אינג' מנשה דגן 08-9210877
7. שטח התכנית: 2.908 דונם.
8. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:
א. תקנון בן 8 דפים.
ב. טבלת הקצאה המצורפת לתקנון.
ג. תשריט בקני"מ 1:250/1250

ד. נספח בינוי עקרוני, שבו הסדרי תנועה מחייבים בקני"מ 1:200

הכולל תרשים סביבה בקני"מ 1:1250.

המהווים כל אחד חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

9. **מונחים והגדרות:** לכל המונחים המופיעים בתכנית זו תהיה המשמעות על-פי חוק

התכנון והבניה תשכ"ה 1965-, (להלן "החוק") ותקנות התכנון והבניה (להלן - "התקנות") על תקוניהם, אלא אם כן צוין אחרת בתכנית זו.

10. **סמונים בתשריט:** עפ"י המקרא בגוף התשריט.

11. **מטרת התכנית:**

1. הקמת תחנת תדלוק באזור מלאכה ותעשייה זעירה ע"פ סעיף 62 א' ס.ק.10 לחוק התכנון והבניה.

2. חלוקת מגרש 11 עפ"י לד/6/2 א' בהסכמת בעלים ע"פ סעיף 62 א' ס.ק.1 לחוק התכנון והבניה.

3. קביעת קווי בנין צדדים בין המגרשים 11/1 ל-11/2 לאפס ע"פ סעיף 62 א' ס.ק.4 לחוק התכנון והבניה.

12. **יחס לתכניות**

קיימות:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר לד/1000, על כל התיקונים להן, ותכניות מפורטות לד/6/2 א' ולד/129, בתחום התכנית, במידה ולא שונו בתכנית זו.

13. **תכליות:**

דרך - תשמש למעבר ציבורי של הולכי רגל וכלי רכב, לחניה ציבורית (לפריקה ולטעינה) גנון, נטיעות, מתקני דרך וקווו תשתית (גנון: חשמל, תקשורת, ביוב, מיס וכד', אשפה כולל שנאים וארונות סעף), ועפ"י סעיף 1 לחוק.

אזור מלאכה ותעשייה זעירה - עפ"י לד/6/2 א' כולל תחנת תדלוק מדרגה ב' לפי תמ"א 18.

14. **הוראות בניה:** א. התשתיות יבוצעו בהתקנה תת קרקעית.
- ב. חומרי הגמר של המבנים יהיו תקינים ובני קיימא כגון: אבן טבעית או מלאכותית, חרס שרוף, זכוכית, מתכת, ומיני טיח מעולה באשור מהנדס הועדה.
- ג. זכויות הבניה והוראות בניה תהינה עפ"י תכניות מפורטות לד/6/2/א' ולד/129 לאזור תעשייה. (אחוזי הבניה הם כוללים וניתן להעביר בין הקומות).
- ד. שטחי שרות עפ"י הסבת תכניות (לד/129).
- ה. קוי בנין קדמי, צדדי ואחורי עפ"י התשריט.
15. **חניה:** החניה בהתאם לתקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמי"ג - 1983, על תקוניהן.
16. **תשתיות:** א. התחברויות המבנים לביוב, ניקוז, תיעול, אספקת מים בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית והמוסדות הנוגעים בדבר.
17. **בניה בקרבת קווי חשמל:** א. לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים, מאושרים או מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו משוך מהתיל הקיצוני או מציר הקו לחלק הבולט ואו הקרוב ביותר למבנה.
- | <u>מתיל קיצוני</u> | <u>מציר הקו</u> | |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| 5.00 | 5.25 | מתח נמוך 220V |
| 5.00 | 6.50 | מתח גבוה 33kV |
| 9.50 | 13.00 | מתח עליון 150kV |
- ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל/בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. בכל מקרה של תכנון במרחק הקטן מהאמור לעיל, יש לקבל הסכמת חברת החשמל למרחקים המינימליים בין קוי החשמל למבנים המוצעים.

18. שמירת חזות חצונית:

- א. כל חברי התשתית (כולל חשמל, תקשורת, מים, ביוב, גז) יהיו תת קרקעיים במלואם.
- ב. פתרון למזגנים ושילוט יהוו חלק מהבקשה להיתר בניה. לא יותר שימוש בשלטים מחומר פלסטי (פרספקס וכד').
- ג. הבקשה להיתר תכלול את כל המתקנים הטכניים המבוקשים לרבות אנטנות, מכלי מים ודלק ומתקני אשפה שיהיו מוצנעים מחזית המגרש.

19. איכות הסביבה

א. הוראות איכות הסביבה לתחנת תדלוק
 השימושים המותרים בתחנת התדלוק יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות סביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים לרבות הוראות תמ"א 18, תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) - התשנ"ז, 1997

ב. מניעת זיהום קרקע ומי תהום

כל תשתיות התחנה המכילות דלק תוקמנה מעל משטח טיפול וניטור תת-קרקעי. מכלי הדלק התת קרקעיים יהיו בתוך מאצרה תת קרקעית או בעלי מיכול משני למניעת דליפות דלק לקרקע. משטחי התחנה ואזור פריקת המכליות יבנו מחומר אטום לחלחול ועמיד בפני פחממנים.

בשלב היתר הבניה יפורטו דרישות המשרד לאיכות הסביבה לביצוע האמור בסעיפים 1 ו 2 לעיל וכן יידרשו אמצעים נוספים למניעת

זיהום מקורות מים לרבות צנרת בעלת דופן כפולה, הגנה קטודית, מתקן למניעת מילוי יתר, שוחות אטומות מתחת למנפקות דלקים, יריעת ניטור מתחת למכלים וצנרת. ביצוע איטום שלישוני לחוות המכלים ומשטחי התדלוק ומפרט הנדסי לביצוע איטום שלישוני כמפורט:

- באמצעות יריעות HDPE.
- שיטות בדיקה לגבי ביצוע ריתוכים של היריעות.
- שיטות התקנת האיטום.
- התוכנית תוצג על גבי תרשים בקני"מ 1:100.

ג. שפכים וניקוז

- א. שפכים סניטריים ושפכי מפריד הדלקים יפוו למערכת ביוב מוסדרת הכוללת פתרון קצה.
- ב. שפכי מטבח המסעדה יפוו למתקן הפרדת שומן טרם חיבור למערכת הביוב.
- ג. נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יפוו למתקן קדם לשיקוע מוצקים ושיחובר בהמשך למפריד דלקים ושמונים טרם חיבורם למערכת הביוב.
- ד. אזור משאבות התדלוק יקורה בגוונים לצורך צמצום נגר עילי מזהם.
- ה. מתקן לשטיפת רכבים (במידה ומתוכנן) יכלול מערכת מיחזור מים.

ד. ניטור ובקרה

- א. אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים ותשטיפים לקרקע ממכלי הדלק וממשטחי התדלוק יותקנו בהתאם להנחיות המשרד לאי"הס כפי שייקבעו בשלב היתר הבנייה.
- ב. בדיקות אטימות וטיפול בדליפות דלקים יעשו בהתאם להנחיות המפורטות בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז 1997 ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה לבניית תחנות דלק חדשות (לעניין בדיקות אטימות) כפי שיעודכנו מעת לעת.

ה. פסולת

- א. בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים תשלח למפעל מחזור או תפונה לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.
- ב. פסולת ביתית (אשפת המסעדה) תיאסף במיכל אצירה שיוצב בשטח התחנה ותפונה לאתר מאושר.

ו. איכות אויר

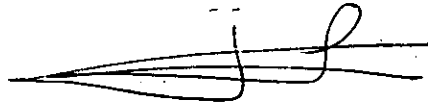
- א. יותקנו האמצעים הנדרשים למניעת זיהום אויר, כולל מערכת השבת אדי דלק בעת מילוי המיכליות (Stage 1).
- ב. יותקן מישוב אדים 2 (Stage 2) בעת תדלוק כלי הרכב והשבת האדים אל מכל הדלק.

ז. פיתוח סביבתי

השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים יגוננו לחזות נאה.

ח. הקמת התחנה

- א. תהליך הקמת התחנה ילווה ע"י נציג המשרד או מי מטעמו אשר יהיה נוכח בשלבים הבאים:
- הנחת יריעת הנטור, הטמנת מכלים, סיום עבודות הצנרת.
- ב. לא יוצא טופס 4 אלא לאחר אישור נציג המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו על ביצוע התחנה על פי התכניות המאושרות וההנחיות המפורטות לעיל לרבות בדיקות אטימות של מכלים וצנרת ובדיקות הגנה קתודית.
- ג. אישור נציג המשרד יועבר לאחר הצהרת בעל התחנה / היזם על התקנת כל הנדרש על פי תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז 1997 והנחיות המשרד לבניית תחנות דלק חדשות כפי שיעודכנו מעת לעת.
- ד. אישור בתום ביצוע - יש להמציא חוות דעת חתומה על ידי מהנדס הרשום בלשכת המהנדסים והאדריכלים המאשרת כי התחנה נבנתה בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה. לחוות דעת זו יצורפו צילומים המתעדים את התקנת הצ'ייד התת קרקעי המאושר קודם לכיסויי במשטח התחנה.



20. תנאים למתן

היתר:

- א. אישור תשריט חלוקה והפקעות ותשריט לצרכי רישום תואם לתב"ע.
- ב. הבטחת בצוע תשתיות.
- ג. אישור תכנית תנועה מפורטת.
- ד. התחייבות לביצוע מעגל התנועה ברח' שלמה המלך, עפ"י נספח הבינוי ותכנית התנועה המפורטת, ע"י יוזם התכנית ועל חשבונו, באופן מלא כלל שטחים מסומנים לזכות הדרך, ללא קיזוז היטלים ואגרות המגיעים לעיריית לוד.
- ה. עמידה בכל הוראות תמ"א 2/18 ובסעיף 12 בתמ"א 4/18.
- ו. אישור המשרד לאיכות הסביבה לתכנית הבקשה להיתר. *התנאים*
- ז. קיום תנאי הסכם הפשרה עם עמותת קריית אלישיב מ-02.09.07.

21. ביצוע התכנית: מיקוי

22. היטל השבחה: יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

23. הוצאות תכנון:

הועדה המקומית תהיה מוסמכת לחייב את בעלי הקרקע, הכלולים בשטח התכנית בהוצאות הכנתה של התכנית, שכר טרחה לגורמים השונים המעורבים בהכנת התכנית וכל הוצאה אחרת שתוצא לצורך קידומה וביצועה של תכנית זו עד לאישורה וזאת לפי סעיף 96 ס"ק 12 לחוק התכנון והבניה.

24. רישום שטחים: א.

- התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה של מודד מוסמך מר יהודה גפן מ.ר. 525 מיום 18.01.2006.
- ב. גבולות חלקות רשומות וגבולות גושים רשומים שאינם זהים לגבולות האזוריים שנקבעו בתכנית זו יבוטלו בהתאם למסומן בתשריט. השטחים יאוחדו ויחולקו לפי גבולות האזוריים והמגרשים, המוצעים בתכנית זו.

25. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מאושר עפ"י ל"ד/62 א										
יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)
			שטח לבניה	מתחת לקובעת	מתחת לבנייה			מעל לבנייה	מתחת לקובעת	
מלאכה ותעשייה קלה	11	2908	50%	עפ"י הסבת שטחים	6% עד הקלה	22 מ'		מספר קומות	5	קווי בנין (מטר)
								עיקרי שרות		
								ולפי התשריט		

מצב מוצע										
יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)
			שטח לבניה	מתחת לקובעת	מתחת לבנייה			מעל לבנייה	מתחת לקובעת	
מלאכה ותעשייה קלה	11/1 11/2	2005 903	על פי זכויות הבניה הקיימות, ללא שינוי.	עיקרי שרות	סה"כ שטחי בניה	22 מ'		מספר קומות	5	קווי בנין (מטר)
								עיקרי שרות		
			סה"כ שטח לתחנת תדלוק עד 120 מ"ר					ולפי התשריט		
			סה"כ שטח למלאכה ולתעשייה – היתרה.							
			גגון בגובה מעל 5.5 מ' – 380 מ"ר							

הערות : שטח תחנת התדלוק , סה"כ 120 מ"ר, הכוללים משרד, חדר מתדלקים, שירותים, מזנון ומחסן, יהיה מתוך סה"כ השטחים למלאכה ולתעשייה. (1628 מ"ר סה"כ עיקרי, כולל הקלה).

מגיש התכנית: עורכי התכנית: 20.1 אבנ' מנצח

[Handwritten signature]

רמי הברח
למוצרי מזון
בע"מ

יוזם התכנית: בעלי הקרקע:

[Handwritten signature]
גדאט א/א

[Handwritten signature]

