

משרד הפנים
מחוז מרכז
27.01.2008
נתקבל

2017020

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

נבדק ונמצא לר...
החלטת הועדה...
תאריך 25.2.08
מתכנת המחוז

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי לב-השרון

תכנית מפורטת מס' צש/5/62
אזור תעסוקה פארק השרון
"איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים,
משרדי הרשות המקומית ומרכז תחבורה"

(המהווה שינוי לתכנית מפורטת צש/בת/2/62)

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון

תכנית מפורטת/מתאר מס' 5/62/03
נדונה בישיבה מס' 6107... מיום 20.6.06
הוחלט להעבירה לועדה המחוזית למתן-תוקף

.....
י"ר הועדה
מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 5/62/03
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.1.06 20.6.06 לאשר את התוכנית
מנהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

מקור: ספטמבר 2001
למתן תוקף: ינואר 2007
יולי 2007

יולי 2008

2
פרק א' - הוראות כלליות

1. מתחז: המרכז
2. נפה: השרון
3. מרחב תכנון מקומי: לב השרון
4. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' צש/5/62 - פארק השרון, איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, משרדי הרשות המקומית ומרכז תחבורה. המהווה שינוי לתכנית מפורטת צש/בת/2/62 מועצה אזורית לב-השרון, אזור תעסוקה פארק השרון.
5. מקום התכנית: התכנית תחול על כל השטח התחום בקו הכחול, הכולל את: גוש 7886 חלק מחלקה 6, מגרשים: (לפי תכנית צש/בת/2/62) מס' 2010, B2050 (חלק), 2017 (חלק) הינו הקו הכחול בתשריט.
7. גבול התכנית: שטח התכנית הוא 3.957 דונם.
8. שטח התכנית: המועצה האזורית לב-השרון.
9. בעלי הקרקע: המועצה האזורית לב-השרון
10. יוזמי התכנית: המועצה האזורית לב-השרון
11. מגיש התכנית: אדריכל נתן גרוס
12. עורך התכנית: רח' אינשטיין 75, תל-אביב 69102, טל' 03-6417711 פקס: 03-6424590
13. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת: תשריט בקנה-מידה 1:500 הוראות בכתב (תקנון) הכוללות 14 עמודים נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:250 נספח תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 1:250 (גליון 1 וגליון 2) נספח סביבתי מחייב
14. יחס לתכניות אחרות:
 - 14.1 לגבי השטח הכלול בה, תכנית זו משנה את החלוקה וההוראות שבתכנית צש/בת/2/62 ובתכנית צש/0-0/2.
 - 14.2 במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מתאר לב-השרון צש/0-0/2 ו/או לבין תכנית צש/בת/2/62, תגברנה הוראותיה של תכנית זו.
 - 14.3 כל הוראות התכניות צש/בת/2/62 ו-צש/0-0/2 שלא שונו בתכנית זו – תישארנה בתוקפן.

- 15.0 מטרות התכנית:
- 15.1 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, כמשמעותן בסעיף ג' סימן ז' לחוק, על-ידי חלוקה חדשה של חלק ממגרש 2017 ואיחודו עם מגרש 2010 למגרש אחד, בתחום התכנית, שייקרא 2080, וכן חלוקת מגרש 2050B למגרש חדש בתחום התכנית, שייקרא 2090.
- 15.2 שינוי יעוד חלק מהמגרש המאוחד 2080 מ: "מגרש לסילוק פסולת מוצקה", "שטח פרטי פתוח" ו-"דרך", ליעוד חדש: "אזור לשימוש מעורב: משרדי הרשות המקומית, תעסוקה, תחנת-תדלוק מדרגה ג', שרותי-דרך ושטחי-חניה", והשארת החלק שיעודו "שטח פרטי פתוח" ללא שינוי.
- 15.3 ביטול חלק מדרך קיימת המשמש כאזור תמרון לרכב.
- 15.4 קביעת הוראות בניה מפורטות.
16. תכנית בינוי: היתרי בניה על-פי תכנית זו יוצאו לאחר הכנת תכנית בינוי, שתאושר בועדה המקומית. התכנית תכלול פרטי פיתוח השטח, סימון קוי-בניין, גבהי ± 000 , מקום כניסות לחניות ציבוריות ופרטיות, מיקום אפשרי לתחנת תדלוק מדרגה ג', למבנה לשירותי-דרך, למבנה למשרדי הרשות המקומית ולתעסוקה ותיאום תשתיות (ראה פירוט בסעיף 25 להלן).
17. רישום שטחים ציבוריים: כל השטחים הכלולים בתכנית מיועדים לצרכי ציבור, על-פי תכניות שבתוקף ונרשמו בספרי המקרקעין על-שם המועצה האזורית לב-השרון, לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965
18. היטל השבחה: יוטל וייגבה על-ידי הועדה המקומית, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה על תיקוניו ותקנותיו.
19. תקופת הביצוע: תכנית זו תבוצע בתוך 5 שנים, מיום מתן תוקף ועד להוצאת היתר-בניה. היה ותבוצע התכנית בשלבים, בהתאם לסעיף 28 להלן, תהיה תקופת הביצוע מיום מתן תוקף ועד להוצאת היתר הבניה של השלב האחרון – 10 שנים.

פרק ב' - הוראות מפורטות

20. אזור לשימוש מעורב

בשטח שייעודו "שימוש מעורב" (חלק ממגרש 2080 הצבוע בתשריט בחום עם פסים אלכסוניים בסגול) מותרים השימושים והקמת מבנים למטרות, לתכליות ולשימושים כדלקמן:

- 20.1 משרדי הרשות המקומית ורשויות ציבוריות נוספות.
- 20.2 משרדים שונים, ממשלתיים ופרטיים, למתן שרותים לאזרחי הרשות המקומית.
- 20.3 שימושים מסחריים מוגדרים, כגון: מסעדה או בית-אוכל אחר, ולכל שימוש מסחרי ללא אתונה מחוץ לשטח החנות.
- 20.4 משרדי מחלקת התחבורה של הרשות המקומית, כולל תחנת תדלוק מדרגה ג', על-פי ת/מ/א/18, תיקון 2 (1996).
- 20.5 כל השימושים המותרים בתחנת תדלוק מדרגה ג', כמפורט בתכנית ת/מ/א/18 תיקון 2 (1996):
 - 20.5.1 מותר לספק בה דלק לרכב, יהא משקלו אשר יהא;
 - 20.5.2 מותר להקים ולהפעיל בה בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה ששטחם הכולל אינו עולה על 120 מ"ר;
 - 20.5.3 מותר להקים ולהפעיל בה מבנים ומתקנים לכל שירותי הרכב;
- 20.6 שטחי אחסנה במרתף עבור השימושים שבסעי' 20.5.1, 20.5.2, 20.5.3 לעיל ועבור מחסנים לשעת חירום של הרשות המקומית.
- 20.7 חניה על-פני המגרש ובמרתפים.
- 20.8 מתקנים הנדסיים ומבני-עזר, כגון: מבנה לאצירת אשפה ו/או אריזות, ביתן שומר, מבנה לגנרטור, מבנה למערכת השנאה וכד'.
- 20.9 גינון ונטיעות.

21. שטח פרטי פתוח

- 21.1 בשטח שייעודו "שטח פרטי פתוח" (חלק ממגרש מס' 2080, צבוע בתשריט בירוק בהיר) לא תותר כל בניה על ו/או תת-קרקעית וחניה, למעט: סלילת דרכי-גישה לתחנת התדלוק, מדרכות, אבני שפה, תמרורים, עמוד שילוט לסימון תחנת התדלוק והיטל של גגון המשאבות של תחנת התדלוק ופיתוח-שטח.
- 21.2 בשפ"פ תותר זכות מעבר לכלי רכב מדרך 562 אל תחנת התדלוק וממנה, על-פי נספח תנועה שייערך בידי יועץ תנועה ויאושר בידי מע"צ. הוראות בעניין הגינון ראה בסעיף 27.2.12 להלן.

22. שטח ציבורי פתוח

- 22.1 בשטח שיעודו "שטח ציבורי פתוח" (מגרש מס' 2090, הצבוע בתשריט בירוק) לא תותר כל בניה על ו/או תת-קרקעית וחניה, למעט: סלילת דרכי-גישה לתחנת התדלוק, מדרכות, אבני שפה, תמרורים וגינון.
- 22.2 בשצ"פ תותר זכות מעבר לכלי רכב מדרך 562 אל תחנת התדלוק וממנה, על-פי נספח תנועה שייערך בידי יועץ תנועה ויאושר בידי מע"צ.
- 22.3 לאורך השצ"פ יינטעו עצים בוגרים ומצלים, על-פי נספח בינוי לביצוע (ראה סעיף 27 להלן).

23. קוי-בניין:

- 23.1 עבור מבנים לשימוש עיקרי – כמסומן בתשריט בקו מרוסק בצבע תכלת:-
- | | |
|------------------------------|--------------------|
| קדמי, לצד מערב (לדרך מס' 3): | 10.0 מ' |
| צדדי, לצד צפון ולצד דרום: | 5.0 מ' |
| אחורי, לצד מזרח (דרך 562): | 62.0 מ' מציר הדרך. |
- 23.2 עבור מבנים חיצוניים לשטחי שירות: ביתן שומר, מבנה לאצירת אשפה, תחנת השנאה וכו' –
- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| קדמי, לצד מערב (לדרך מס' 3): | 0.0 מ' (אפס) |
| צדדי, לצד צפון ולצד דרום: | 5.0 מ' או 0.0 מ' (אפס), |
- בתנאי שניקוז הגג לא יהיה למגרש השכן.
- | | |
|----------------------------|--------------------|
| אחורי, לצד מזרח (דרך 562): | 62.0 מ' מציר הדרך. |
|----------------------------|--------------------|
- 23.3 למרות האמור לעיל בסעיפים 23.1 ו-23.2, יהיו קוי הבניין המירביים עבור הגגון שמעל משאבות תחנת התדלוק – כמסומן בתשריט בקו אדום מרוסק:-
- | | |
|---------------|----------------------------------|
| לצד מזרח: | 25.0 מ' משולי זכות הדרך מס' 562 |
| לצפון ולדרום: | 5.0 מ' מגבול המגרש. |
| לצד מערב: | 0.0 מ' (אפס) ממבנה משרדים ומסחר. |
- 23.4 עבור מרתפים:-
- | | |
|----------------------------|--------------------|
| אחורי, לצד מזרח (דרך 562): | 62.0 מ' מציר הדרך. |
| לכל הצדדים האחרים: | 0 (אפס) |

24. הוראות בניה

- 24.1 שטח הרצפות מעל לקרקע לא יעלה על סה"כ 150% משטח המגרש ב- 5 קומות, אך לא יותר מ- 50% משטח המגרש בקומה אחת. לא תותר הקלה בגובה או במספר הקומות, במידה ויחרגו מאופי הסביבה הקרובה.

- 24.2 מותרת הקמת 3 קומות מרתף בשטח כל המגרש, למעט בשטח שמתחת לתחנת התדלוק, בו לא תהיה בניית מרתף.
- 24.3 השטח הכולל המותר לבניה מעל לקרקע כולל שטחי-שרות. התפלגות השטחים לשטח עיקרי ולשטחי-שרות תהיה על-פי תקנות התכנון והבניה ותותנה בשימושים המבוקשים, בתנאי שמהנדס הועדה שוכנע בהתאמת ההתפלגות לשימוש המבוקש, אך בכל מקרה לא יפחת שיעור שטחי השרות מ-20% מסך-כל השטח העיקרי המבוקש.
- 24.4 לא יותר מעבר לכלי-רכב מהחזית המזרחית של המגרש (דרך מס' 562) לחזית המערבית שלו (אזור התעסוקה), דרך תחנת התדלוק או בדרך אחרת. המעבר יוגבל ע"י הפרש גובה בנוי ב"קפיצה" של קומה וכן באמצעות קיר מבטון בגובה 1.50 מ' לפחות. הכניסות והיציאות אל וממרתפי החניה יהיו מצד אזור התעסוקה בלבד (צד מערב).
- 24.5 גובה הבנין לא יעלה על 18.0 מ' מעל גובה פני הקרקע הסופיים הנמדד כמפלס ממוצע לאורך החזית המערבית או המזרחית של הבנין.
- 24.6 מותר שמעקה הגג יהיה מעל לגובה 18.0 מ' הנ"ל, במידה שהוא מיועד לצרכי בטיחות ו/או להסתיר מתקנים הנדסיים המותקנים על הגג העליון. כמו-כן מותר שמבנה חדר-מכונות למעלית ומבנה ליציאה במדרגות למפלס הגג, יהיו בגובה עד 4.00 מ' נוספים מעל מפלס הגג.
- 24.7 גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.5 מ' בין רצפתו לתחתית קונסטרוקציית התקרה שלו, למעט במקומות בהם נדרש גובה אחר לצורך רמפת נסיעה לרכב או על-פי דרישת רשות מוסמכת.
- 24.8 מבנה עזר נפרד כמפורט בסעיף 20.8 לעיל, גובהו נטו יהיה 3.0 מ' מכסימום וגובה שיא הגג לא יותר מ- 3.5 מ', או על-פי דרישת חב' החשמל (לחדר השנאה/מיתוג) או רשות מוסמכת.
25. שילוט
- 25.1 שילוט על גדרות, שערים ומבנים יבוצע עפ"י הנחיות שילוט מפורטות הנמצאות בוועדה המקומית.
- 25.2 שלט-הכוונה לתחנת התדלוק יהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה ויאושר במסגרת ההיתר.
26. חניה
- 26.1 בבקשה להיתר בניה יצוינו מקומות חניה לרכב פרטי ולרכב תפעולי בתחום המגרש ו/או במרתף, בהתאם לתקנות התכנון והבניה, "התקנת מקומות חניה 1983" על עידכוניהן. הכניסות למקומות החניה יהיו כמפורט בתכנית הבינוי ובנספח התנועה שיוגשו עם הבקשה להיתר.
- 26.2 מותר ששטחי חניה ששיעורם מעל לתקן החניה, ישמשו חניה ציבורית עבור אזור התעסוקה כולו.
- 26.3 שער כניסה לרכב לא ייפתח כלפי חוץ, אל תוך שטחה של דרך ציבורית.

27. תכנית בינוי לביצוע

- 27.1 לתכנית זו מצורפים נספח בינוי מנחה ונספח תנועה וחניה, אך כתנאי להוצאת היתרי-בניה בתחום התכנית תוכן תכנית בינוי לביצוע שתאושר על-ידי הועדה המקומית.
- 27.2 תכנית בינוי כנ"ל תכלול לפחות:-
- 27.2.1 גבולות התכנית על רקע מפת מדידה מצבית ערוכה בידי מודד מוסמך.
- 27.2.2 קוי-בניין מדרג, קוי-מיתאר של המבנים המבוקשים, לרבות מכני העזר ומבנים לשירותי-דרך, קוי-מיתאר מנחים, גבהי ± 000 , חתכים מנחים וחזיתות מנחות של המבנים שיוקמו בתחום התכנית, בעתיד.
- 27.2.3 סכמה תנועתית בתחום התכנית, שתכלול כניסות ויציאות לרכב, אזורי חניה חיצונית בתחום התכנית, מקומות כניסת/יציאת רכב למרתפים, נתיבי תמרון לרכב, מדרכות וכו'.
- 27.2.4 סכמת תנועה מוצעת לנתיבי האטה/האצה מדרג מס' 562 (כולל מחוץ לתחום התכנית) לצורך כניסה ויציאה אל ומ- תחנת התדלוק.
- 27.2.5 הצגת הפתרון למניעת מעבר כלי-רכב מדופן המגרש הפונה לדרך מס 562 (ממזרח) לצד המגרש הפונה לאזור התעסוקה (ממערב) ולכל שימוש קרקע אחר, באמצעות מכשול פיזי.
- 27.2.6 הצגת פתרון לתמרון כלי-רכב בקצה הצפוני של דרך פנימית מס' 3 (רצועת-דרך 23.0 מ').
- 27.2.7 שיפועים סופיים וכיווני זרימת נגר-עילי.
- 27.2.8 נקודות התחברות ו/או מוצא לאספקת מים, חשמל, ביוב, ניקוז ותקשורת.
- 27.2.9 הוראות בינוי מפורטות, כולל חמרי-גמר וטיפול בחזיתות.
- 27.2.10 נספח ניקוז, המתייחס, במידה שיידרש, גם לאפיק ניקוז מחוץ לתחום התכנית.
- 27.2.11 הנחיות להקמת גדרות וקירות-תמך.
- 27.2.12 הנחיות לביצוע תכנית מגוננת מינימלית בשיעור של 30%, כולל בשטחי השצ"פ והשפ"פ, כאשר ברצועת השצ"פ ובמרווח הבניה המערבי של המבנה (לכיוון אזור התעשייה) יובטח עומק מילוי אדמה גננית של 1.50 מ' לנטיעת עצים בוגרים.

28. ביצוע בשלבים

- על-אף האמור בסעיף 19 בהוראות אלה, יותר ביצוע התכנית ב-עד 3 שלבים כדלקמן:-
- 28.1 עבודות תת-קרקעיות עד למפלס פני הקרקע הסופיים המתוכננים, לשימושים המפורטים בסעיף 20.6, 20.7, 20.8, 20.9 לעיל.
- 28.2 עבודות שמטרתן הקמת מרכז-תחבורה ותחנות-תדלוק, על-פי סעיף 20.4, 20.5, 20.9 לעיל.
- 28.3 עבודות לבניית הבניין, לשימושים המפורטים בסעיף 20.1, 20.2, 20.3, 20.8, 20.9 לעיל.

- 29.1 בבקשה להיתר בניה תיכלל תכנית פיתוח שטח למגרש, בקנ"מ 1:100, שתכלול: פתרון לניקוז המגרש ישירות לשטח הציבורי הקרוב, גדרות, שערים ופשפש, פילרים, אשפתון, מסתור לבלוני גז, מסתור למכונות, סככות חניה (אם מבוקשות) - הכל לפי תכנית הבינוי, וכן שטחים מרוצפים חיצוניים, שבילים וגינון.
- 29.2 תכנית פיתוח השטח תנחה לגינון ברצועה הסמוכה לדרך 562, כולל נטיעת עצים בוגרים ומצלים. יובטח עומק מילוי קרקע של 1.5 מ' לנטיעת עצים.
- 29.3 החלק האטום של הגדר לחזית הרחוב לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס המדרכה – אלא אם שוכנע מהנדס הועדה להתיר גובה שונה לתמיכת קרקע או לבטיחות או להסתרת מתקנים ו/או פסולת.
- 29.4 הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות המגרש. גדרות בין שכנים לא יעלו על 2.50 מ' מפני המגרש הנמוך. ניתן לחרוג מהוראה זו בהצגת אישור בכתב מהשכן.
- 29.5 לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית אינסטלציה סניטרית וביוב, המראה התחברות לשוחה הציבורית ברחוב, והכוללת סידורים למניעת זיהום הסביבה ומי-תהום. לא יותרו פתרונות מקומיים, כגון בור סופג או קידוחי-ספיגה.

30. תשתיות

- 30.1 יובטחו חיבור וקליטת הביוב במערכת מרכזית, דרך מתקן טיפול אזורי בשפכים. איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 30.2 תנאי להוצאת טופסי 4 יהוו השלמת המתקן האזורי לטיפול בשפכים, 80% מהתשתיות ו- 20% מעבודות פיתוח השטח הציבוריות בתחומי התכנית.
- 30.3 כל התשתיות בתחומי התכנית יהיו תת-קרקעיות.
- 30.4 ניקוז מי-נגר-עילי מתחום התכנית יהיה בזרימה עילית לתוך מובלים תת-קרקעיים בשטח הציבורי, כמפורט בתכנית הבינוי והפיתוח. לא תותר הזרמת מי-נגר-עילי מתחום התכנית דרך מגרש אחר שאינו ציבורי.
- 30.5 מערכת השפכים והניקוז יטופלו על-פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ויכללו הפרדת שומן ודלקים, הן מהשפכים והן ממי-נגר-עילי – הכל עפ"י הדרישות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה: "זיהום מדלקים – תחנות דלק". הפתרון המפורט יוצג בבקשה להיתר בניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.

- 31.1 אישורה של תכנית בינוי לביצוע, על-ידי הועדה המקומית, על-פי סעיף 27 לעיל. תנאי זה יכול להתקיים במקביל לאישור הבקשה להיתר-בניה.
- 31.2 הגשת תכנית פיתוח שטח כחלק מהבקשה להיתר-בניה, על-פי סעיף 29 לעיל.
- 31.3 הבטחת ביצוע מכשול פיזי בלתי-עביר לרכב בין שני חלקי המגרש, באמצעות שינוי מפלס (מדרגה).
- 31.4 תחנת התדלוק בלבד תקבל נגישות מדרך מס' 562 ובאחריות הבונה לבנות קיר/חומה לחצוץ ולמונע כל נגישות לכל שימוש קרקע אחר ולצמיתות. לא יוחל בבניית התחנה אלא לאחר הקמת מערכת הקירות ההיקפיים למניעת הנגישות לחצרות סמוכות ולשימושי קרקע אחרים.
- 31.5 בהיתר הבניה יכללו הוראות בדבר מתן פתרון לטיפול בשפכים והספקת מי-שתיה, האמצעים לאיטום התחנה ומתקניה ולמניעת זיהום מי-תהום בהתאם לאזור הסכנה בו ממוקמת התחנה, על-פי כל דין ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים (השירות ההידרולוגי) ומשרד הבריאות.
- 31.6 תנאי למתן היתר-בניה לתחנת התדלוק יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו ומשרד הבריאות.
- 31.7 היתר לתחנת תדלוק יותנה בהמצאת חו"ד חתומה ע"י מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים המאשרת כי הבקשה להיתר מקיימת אחר התנאים שנקבעו בהתאם לסעיף 12.6 (תמ"א/4/18), כפי ניסוחם במועד מתן ההיתר ובכל הוראות הדין בנוגע למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים ותברואתיים כאמור.

32. תנאי למתן טופס 4:

- בנוסף לתנאים המפורטים בחוק התכנון והבניה ובתקנותיו, לא יוצא טופס 4 אלא לאחר ביצועו בפועל של מכשול פיזי בלתי עביר לרכב כמפורט בסעיפים 24.4, 27.2.5, 31.3 ו-31.4 לעיל.

קווי בנין במטרים		גובה מירבי בקומות/במטרים		שטחים מירביים באחוזים / במטרים רבועים		סיומו	יעוד האזור
אחורי	צד	קדמי	למבנה עור	למבנה עור	למבנה עור	במטרים רבועים	שטח פתוח
62.0	5.0	10.0	עד 3.0 נטר	עד 3.0 נטר	עד 3.0 נטר	חום עם פסים אלכסוניים במנוגל	שטח פתוח
מציר דרך	למבנה עור	(לצד מערב)	עד 3.50 נטר ונד 3.50 נטר	עד 3.50 נטר ונד 3.50 נטר	עד 3.50 נטר ונד 3.50 נטר	פסים אלכסוניים במנוגל	שטח פתוח
562 מט' דרך	עור	למבנה-עור:	כל קומה בגובה 2.5 נטר	כל קומה בגובה 2.5 נטר	כל קומה בגובה 2.5 נטר	פסים אלכסוניים במנוגל	שטח פתוח
למבנה עור:	עור:	למבנה-עור:	מתחתית התקרה קונסטרוקטיבית לרצפה***	מתחתית התקרה קונסטרוקטיבית לרצפה***	מתחתית התקרה קונסטרוקטיבית לרצפה***	פסים אלכסוניים במנוגל	שטח פתוח
62.0 נטר:	0.0	0.0 או 10.0	עד 62.0 נטר	עד 62.0 נטר	עד 62.0 נטר	פסים אלכסוניים במנוגל	שטח פתוח
25.0 משוליי דרך	5.0	0.0 (לצד מערב, מדוד מהמבנה הנעיקר)	...	...	...	פסים אלכסוניים במנוגל	שטח פתוח
562 דרך	5.0	0.0 (לצד מערב, מדוד מהמבנה הנעיקר)	...	...	...	פסים אלכסוניים במנוגל	שטח פתוח

לא תותר כל בנייה על ו/או תת-קרקעית ותירה. למעט: סלילת דרך-גישה לזחלת המדלוק. מדרכות, אבני שפה, תמרורים, גינים, לא תותר כל בנייה על ו/או תת-קרקעית ותירה. למעט: סלילת דרך-גישה לזחלת המדלוק. מדרכות, אבני שפה, תמרורים וגינים

העבודות לסבלת התכנית כוללת את שטח מבנה תחנת המדלוק, ללא הגזון מעל המשאבות. מותרת הגבהה להסתרת מתקנים הנדסיים. מותרת חוספת גובה עד 4.0 מ' לה' מכוונת למעליה ולח' יציאה לגג. מותרת הגבהה לצורך רמפה לרכב, או לפי דרישת רשות מוסמכת עם הצגת הודישה בכתב, ונפ"י אישור המתנדס.***

34.0 הקמת תחנת תדלוק - הנחיות סביבתיות לצמצום/מניעת השלכות סביבתיות פוטנציאליות
תחנת התדלוק תבוצע בהתאם לתקנות הדלק (מניעת זיהום מזלקים) 1997.

34.1 שפכים

34.1.1 כללי

- א. ישמר עקרון הפרדת הזרמים. זרם ממקור "תהליכי" לא יחובר לזרם ממקור סניטרי אלא רק אחרי תהליך קדם-טיפול המביא אותו לרמה הנדרשת, על פי התקנות ו/או חוקי העזר המקומיים.
- תשמר הפרדה מלאה בין נגר מי גשם (מערכת הניקוז) למערכת הביוב. נגר מים שמקורם בגשם (מי נגר, ניקוז גגות, חצרות וכד') לא יוזרמו למערכת הביוב, אלא ינוקזו באמצעות מערכת הניקוז הציבורית.
- ב. כל פעילות של טיפול ברכב תתבצע במשטחי התפעול בעסק בלבד.
- ג. משטחי התפעול:
- יהיו מקורים
 - יופרדו משאר שטחי העסק באמצעות תעלות ניקוז לתשטיפים.
 - ייבנו בשיפועים המובילים את התשטיפים אל מפריד שמן או לתעלות ניקוז לתשטיפים.
- ד. תשטיפים ממשטחי התפעול בעסק ינוקזו ישירות אל מפריד שמן או לתעלות ניקוז לתשטיפים מכוסות שבכות. תעלות הניקוז יובילו את התשטיפים אל מפריד השמן.
- ה. אין למהול את השפכים או להגדיל את צריכת המים על מנת להקטין את ריכוז המזהמים בשפכים.
- ו. אחת לשנה יערך דיגום מורכב יומי לשפכים בנקודת החיבור למערכת הביוב הציבורית. תוצאותיו יישמרו בעסק לתקופה של שלוש שנים לפחות.
- ז. המדדים לבדיקה: כלל מוצקים מרחפים, שמן מינרלי, שמן כללי, עופרת, ניקל, כרום ומוליבדן.
- ח. מפריד השמן שיותקן יעמוד בתקן האירופאי DIN 1999 או תקן EN 858 או כל מפריד שמן אחר המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ט. ניקוי המפריד יבוצע בתדירות של אחת לחצי שנה לפחות או בהתאם להוראת היצרן.
- י. מפריד השמן יהיה תקין בכל עת ויתוחזק ע"פ הוראות היצרן. קבלות על הטיפולים ישמרו.

34.1.2 שטיפת כלי רכב (במידה ויותקן)

- א. מתקן שטיפת מכוניות יצויד במערכת למחזור וסחרור מים.
- ב. פעולות הרחיצה יבוצעו על גבי משטח המיועד לכך בלבד.
- ג. משטח רחיצת המכוניות יהיה מקורה וינוקז לעבר מערכת מיחזור לשם טיפול והשבה לתהליך השטיפה.

- ד. אין לחבר את מתקן הרחיצה ישירות למערכת הביוב הציבורית.
- ה. משטח רחיצת המכוניות ומיכל אגירת השפכים, לפני מיחזורם, יצופו בחומר עמיד בפני פחמימנים ואטום בפני חלחול נוזלים.
- ו. יש להתאים את ספיקות מערכת המיחזור והסחרור לקב השטיפה על מנת למנוע גלישות לסביבה.
- ז. בנוסף לאמור בחוק העזר לדוגמה יש לשמור על:
- ריכוז מוצקים מרחפים – עד 500 מג"ל
 - שמן מינרלי – עד 20 מג"ל
 - חלקיקים – קוטר קטן מסנטימטר אחד.
- ח. לא תותר הזרמת שפכים למפריד דלק/מים בשימוש שכן (תחנת דלק, שטיפת מנועים וכד').
- ט. אחת לשנה יערך דיגוס מורכב יומי לשפכים בנקודת החיבור למערכת הביוב הציבורית. תוצאותיו יישמרו בעסק לתקופה של שלוש שנים לפחות.

34.2 ניקוז

- א. נגר עילי מגגות העסק יופנה למערכת הניקוז האזורית.
- ב. נגר עילי ממשטחי תפעול ינוקז לעבר מתקני קדם טיפול לפני חיבורם למערכת הניקוז האזורית או למערכת הביוב באישור ותיאום עם רשויות איכות הסביבה.
- ג. נגר עילי לא ינוקז בזרימה חופשית לעבר משטחי התפעול ו/או משטחים אחרים בעסק אלא ישירות למערכת הניקוז האזורית ו/או לשטחי החדרה וחלחול ייעודיים.

34.3 מניעת זיהום מי תהום

- א. כל משטחי העבודה יאטמו בחומר אטום ועמיד בפני פחמימני דלק ושמינים לדבות בין אבני שפה.
- ב. ינקטו האמצעים הנדרשים להבטיח עמידה בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (ממתכות וממזהמים אחרים) התשס"א 2000.
- ג. מכלים תת קרקעיים טמונים יבוצעו במיכול משני בהתאם לתקנות.
- ד. פתחי ההזנה והמילוי של המכלים יהיו נתונים בשוחה אטומה בעלת ציפוי עמיד בפני פחמימנים.
- ה. מכלי דלק טמונים יצוידו בפיאזומטר ויעברו בדיקות אטימות תקופתיות.
- ו. מכלי צובר עיליים יוצבו בתוך מאצרה תקנית (110%) מנפח המכל הגדול הנתון בתוכה עמידה בפני החומר המאוחסן בה.

34.5 איכות אוויר

- א. מכלי הדלק (בנוזין) יצוידו במערכת למישוב אדים מהמכלים למכלית התדלוק (Stage 1)
- ב. המערכת תופעל בכל עת בה מבוצע מילוי המכלים.
- ג. פתחי המילוי של המכלים יהיו סגורים למעט בזמן פריקת מכליות תדלוק או ביצוע עבודות תחזוקה.
- ד. מערכת מישוב אדים Stage II תותקן בתחנה לטיפול באדי הדלק הנפלטים בזמן תדלוק מהרכבים הפרטיים.

34.6 פסולת מוצקה34.6.1 כללי

- א. תבוצע הפרדה במקור ומיון הפסולת בהתאם לסוגיה.
- ב. אצירת הפסולת המוצקה למחזור ולפינוי תעשה בתחומי המגרש במתקני אצירה ייעודיים ובמספר מתאים.
- ג. פינוי הפסולת יבוצע ע"י קבלני פינוי מאושרים, לסוגי הפסולת השונים לאתרי פינוי המאושרים לסילוק/טיפול פסולות אלו.

34.7 חומרים מסוכנים

- א. העסק יידרש להיתר רעלים בהתאם לתקנות.
- ב. אחסון דלקים בהתאם להנחיות בטיחות וע"פ מפרט חברות הדלק, המאושר ע"י המשרד לאיכה"ס (מיכול משני, פיזומטר וכו').

34.8 אקוסטיקה

- מפלס הרעש בגבול המגרש יהיה כמתחייב בתקנות למבנה תעשייה באזור ששימושי הקרקע בו הם לתעשייה או מלאכה – מבנה ה'.

עורך התכנית, אדריכל נתן גרוס


נתן גרוס-אדריכל
29/1/08

המועצה האזורית לב-השרון



הועדה המקומית לתכנון ובניה לב-השרון

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז

דף זה נחתם במקור ונמצא במשרדי הועדה המחוזית מחוז המרכז