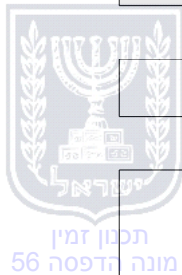


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 412-0254763

תחנת התדלוק פז - נורדיה כביש 4



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	לב השרון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/03/2018

לאשר את התוכנית

לינה בינו

07/04/2019



יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית המתאר של לב השרון, שמספרה צש/0/2/0, קבעה יעוד של "תחנת דלק" במשבצת של 12.5 דונם.

בתחום משבצת זו פועלת תחנת התדלוק פז נורדיה על פי היתרי בניה שניתנו עוד לפני אישורה של תכנית המתאר של לב השרון וכן ניתן במשבצת קרקע זו היתר למשתלה.

תכנית מפורטת זו באה להסדיר את יעודי הקרקע בתחום משבצת זו, את זכויות הבניה, השימושים והוראות הבניה.

התכנית קובעת יעוד לתחנת תדלוק בשטח של 3.6 דונם לשדרוג תחנת הדלק על פי סעיף 7.3 לתמ"א 18, ומחזירה את שאר קרקע המשבצת ליעודה החקלאי קודם לאישור של תכנית צש/0/2/0.

התכנית מסדירה את פעילותה של המשתלה הקיימת במסגרת היעוד החקלאי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תחנת התדלוק פז - נורדיה כביש 4

ומספר התכנית

מספר התכנית 412-0254763

1.2 שטח התכנית 12.535 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב השרון

190900 קואורדינאטה X

690800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום תחנת הדלק פז כביש 4 נורדיה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות: נורדיה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כביש 4 נורדיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8220	מוסדר	חלק		25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568		כפיפות	תמא/ 18 / 4
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4 .1 / 4 הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4 / 1
02/10/2017	214	7597	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 43 . הוראות תכנית תתל/ 43 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 43
27/05/1990	2875	3769		החלפה	צש/ 0 / 2 / 0

הערה לטבלה:

תמא 4/18 על תיקוניה



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבישי גרינטל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבישי גרינטל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		05/09/2017	ערן בידר	28/07/2016	29		מחייב	דו"ח סביבה
כן		27/06/2015	אבישי גרינטל	27/06/2015	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן	טבלה 7	31/07/2018	אבישי גרינטל	31/07/2018	1		מחייב	חשמל
כן		06/09/2017	אבישי גרינטל	06/09/2017	2		מחייב	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
לא	נספח בינוי	10/10/2018	אבישי גרינטל	10/10/2018		1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תכנית תנועה חיבור למצב קיים. מחייב לעניין הכניסות והיציאות לתחנה.	15/10/2018	דותן כהן	15/10/2018		1: 250	מחייב חלקית	דרכים תנועה וחניה
לא	תכנית תנועה שלב סופי. מחייב לעניין הכניסות והיציאות לתחנה.	15/10/2018	דותן כהן	15/10/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מצב מאושר	27/08/2018	אבישי גרינטל	27/08/2018		1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין כחון זמין מונה הדפסה 56 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			פז חברת הנפט בע"מ	יקום	(1)		09-8631111	09-8637353	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יורופארק בנין 4 יקום.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פז חברת הנפט בע"מ	יקום	(1)		09-8631111	09-8637353	

(1) כתובת: יורופארק בנין 4 יקום.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבישי גרינטל	39684	גרינטל אדריכלים	נתניה	פייר קניג	28	09-8845452		avishay@grin tal.com
מהנדס חשמל	יועץ סביבתי	הרצל בבילה	5126014		צור יצחק	נחל איילון	18	03-9442233	03-6444486	herzel@life- saver.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן סביבתי	אקולוג	ערן בידר		אל.די.די טכנולוגיות מתקדמות בע"מ	פתח תקוה	גונן	10	03-9265979	03-9265984	office@lddte ch.com
מהנדסת אזרחית	יועץ תחבורה	דותן כהן	12363071		חיפה	יבנה	3	04-8681111	04-8681112	ran@amymet om.co.il
מודד מוסמך	מודד	אריה פישמן	368		תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	Medva@med va.co.il



משרד  
סביבה ותכנון



משרד  
סביבה ותכנון



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הסדרה ושדרוג תחנת התדלוק בהתאם לת.מ.א 18 על שינוייה באמצעות הריסה ובניה מחדש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

(1) שינוי יעוד משטח לתחנת תדלוק ל: שטח חקלאי .

(2) הסדרת מעמדה של משתלה קיימת בשטח שייעודו חקלאי.

(3) שדרוג תחנת התדלוק הקיימת מדרגה ב' בהתאם לת.מ.א 18 על שינוייה, באמצעות הריסה ובניה מחדש, בשטח שייעודו לתחנת תדלוק.

(4) קביעת שטח לדרך.

(5) קביעת שטחי בניה.

(6) קביעת קווי בניה והוראות בניה.

(7) הרחבת דרך בכביש 4 השלמה לת.ת.ל 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	31, 32
דרך מוצעת	30
קרקע חקלאית	10
תחנת תדלוק	40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	31, 32
להריסה	דרך מוצעת	30
להריסה	קרקע חקלאית	10
להריסה	תחנת תדלוק	40

### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
15.36	1,925	דרך מאושרת
84.64	10,610	תחנת תדלוק
<b>100</b>	<b>12,535</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.36	1,925.72	דרך מאושרת
18.88	2,366.91	דרך מוצעת
36.06	4,520.1	קרקע חקלאית
29.70	3,722.78	תחנת תדלוק
<b>100</b>	<b>12,535.52</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



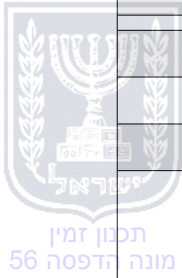
תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	קרקע חקלאית
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>1. חממה/משתלה לגידולים חקלאיים בלבד ולא למטרות מסחר</p> <p>2 פרגולות</p> <p>3. שבילים</p> <p>4. גדרות.</p> <p>5. חניה</p> <p>6. הגישה לשטח תתאפשר מהשטחים החקלאיים של נורדיה בלבד.</p> <p>7. יהיו מותרים השימושים המותרים בקרקע חקלאית ע"פ התוספת הראשונה לחוק .</p>



<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מתקני דרך .
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>השטח המסומן כהנחיות מיוחדות (תאי שטח מספר 32 ו-31 ) הינו בתחום הקו הכחול של ת.ת.ל 43 ומסומן כדרך מאושרת וחלות עליו המגבלות בהתאם לתת"ל 43.</p>
ב	<p><b>דרכים</b></p> <p>יותר השימוש ל: מסעה, מדרכות, ניקוז והסדרת נחלים, דרכים חקלאיות, שבילי אופניים, קווי תשתיות, סוללות עפר, קירות תומכים, מיגונים אקוסטיים, מתקני תאורה, שילוט בקרה ותקשורת. העבודות המבנים והשימושים הדרושים במישרין לצורכי הקמה, תפעול, תחזוקה של הדרך ובטיחות הנוסעים והסביבה.</p> <p>אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו, לרבות תאורה הנדרשת לאור ערכי טבע נוף ובעלי חיים והגנתם.</p> <p>כניסות ויציאות מתחנת התדלוק.</p> <p>תנאי להיתר בתא שטח זה הינוי תיאום עם נת"י</p>



<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מתקני דרך וחניות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>

	<b>4.3</b>
<p><b>דרך מוצעת</b></p> <p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>תא שטח מספר 30 המסומן בתכנית כדרך מוצעת הינו שטח שמחוץ לגבול תכנית ת.ת.ל 43 ויותר בו השימוש ל:</p> <p>מסעה, מדרכות, חניה, ניקוז והסדרת נחלים, דרכים חקלאיות, שבילי אופניים, קווי תשתיות, סוללות עפר, קירות תומכים, מיגונים אקוסטיים, מתקני תאורה, שילוט בקרה ותקשורת. העבודות המבניים והשימושים הדרושים במישרין לצורכי הקמה, תפעול, תחזוקה של הדרך ובטיחות הנוסעים והסביבה.</p> <p>אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו, לרבות תאורה הנדרשת לאור ערכי מונומנטלית, תכנון זמין מונה הדפסה 56</p> <p>טבע נוף ובעלי חיים והגנתם.</p> <p>כניסות ויציאות מתחנת התדלוק.</p> <p>תנאי להיתר בתא שטח זה הינו תיאום עם נת"י</p>	א
	<b>4.4</b>
	<b>תחנת תדלוק</b>
	<b>4.4.1</b>
	<b>שימושים</b>
<p>תחנת תדלוק מדרגה ב' הכוללת את כל השימושים המותרים בתמ"א 18 על שינוייה בשטח תחנת התדלוק, מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד ובנוסף מתקן לרחיצה כלי רכב וסככת יבוש, פנצ'רייה, שרותי דרך, פרגולות למנוחה ורענון ושירותים סניטרים ציבוריים.</p>	
	<b>4.4.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>גבול המגרש הפונה לצפון למערב ו-לדרום תקום גדר מפרידה בין מגרש התחנה למגרשים הגובלים, שלא תאפשר מעבר כלי רכב ממגרש תחנת התדלוק למגרשים הגובלים בה. כל מתקני הדרושים להפעלת תחנת התדלוק יהיו בתחומי המגרש (כולל המכלים בתת הקרקע)</p>	א
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניה יהיו כמסומן בתשריט.</p>	ב
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קביעת קו בניין בהתאם לתשריט ולטבלת זכויות הבניה.</p> <p><b>הוראות לתכניות ארציות</b></p> <p>התכנית מקודמת בהתאם לסעיף 7.3 לתמא 4/18 תיקון 1</p>	ג ד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי (2)								314 (1)		10	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
אחורי (2)								130		40	מסחר	תחנת תדלוק		
								450	גגון משאבות	40	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק		
								367 (3)	שירותי רכב	40	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק		
								229	תחנת תדלוק	40	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק		
								100 (4)						

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם להיתר הבניה התקף - מספר 3476.
- (2) כמסומן בנספח בינוי.
- (3) 72 מ"ר לפנצריה ושירותי דרך אחרים. 295 מ"ר שטיפת מכוניות סככת ייבוש מחסן ייעודי ופרגולות למנוחה ורענון.
- (4) שירותים סניטרים ושירותים ציבוריים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי דרישות נציבות המים, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לפי כל דין.</p> <p>ב. היתר לתחנת תדלוק יותנה בהמצאת חוות דעת חתומה ע"י מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, המאשרת כי הבקשה מקיימת אחר התנאים שנקבעו בהתאם לסעיף א, עפי ניסוחם במועד מתן ההיתר ובכל הוראות הדין בנוגע למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים ותברואתיים כאמור בסעיף 12.7 לת.מ.א 4/18 תיקון 1.</p> <p>ג. לא יוצא היתר בניה ע"פ התכנית אלא לאחר אישור תכנית להסדרת הנגישות לתחנת התדלוק ע"פ נספחי התנועה ע"י משרד התחבורה וחב' נתיבי ישראל ולא יאוכלסו היתרי בניה ע"פ תכנית זו אלא לאחר ביצוע הסדרי התנועה ע"פ התכנית לעיל.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה הגשת תכנית למשרד הבריאות שתתייחס לכל הנושאים שבטיפול המשרד, כולל: מערך אכסון דלקים, צנרת דלקים, ואינסטלציה סניטרית בתוך תחנת התדלוק.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 דרכים וחניות</b></p> <p>א. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ב. בתחום תחנת הדלק תתאפשר גישה לאנדרטת דב הוז הנמצאת מדרום לתחנת הדלק (בהתאם לאמור בתת"ל 43 ל</p> <p>ג. גישה למשתלה תהיה בהתאם לתוואי הקיים ובלבד שלא יתאפשר המשך החיבור בין המשתלה ותחנת התדלוק.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>א) תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג), פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב) איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל</p> <p>1. לא יינתן היתר לבניה ו/או בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן:</p> <p>תשתית: קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו מציר הקו: 20 מ' ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>תשתית: קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו מציר הקו: 35 מ' במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ-300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.</p> <p>תשתית: ארון רשת מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 1 מ'</p> <p>2. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחות מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה:</p> <p>א. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.</p> <p>ב. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.</p> <p>ג. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי</p>	<p><b>6.3</b></p>





<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<p>של חברת החשמל.</p> <p>ד. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>ה. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.</p> <p>3. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>ג) מרווחי אווירי מזערי מקווי מתח גבוה בהתאם ל"נספח חשמל" טבלה 7.</p>	

<b>6.4</b>	<b>ניקוז</b>
<p>פתרונות הניקוז בהתאם להוראות תמ"א 34 סעיף 13 :</p> <p>א. משטח אזור התדלוק יהיה מקורה באופן חלקי בגג. המשטח יבנה מבטון משופע אטום למעבר דלקים. בקצה המשטח תותקנה סבכות ניקוז לקליטת התשטיפים ממשטחי התדלוק. תעלות הניקוז יוליכו אל מפריד דלקים כמפורט להלן. הנגר העילי ינוקז למערכת גרוויטציונית אל שוחת בקרה. תעלות הניקוז למי נגר עילי ינקזו את כל שאר התחנה למעט המשטחים, ולרות גגות ומרזבים, ויובילו את מי הנגר העילי אל מערכת ניקוז ציבורית.</p> <p>ב. משטח פריקת הדלקים למכלי הדלק התת קרקעיים יהיה מבטון אטום למעבר דלקים. המשטח יהיה משופע לכיוון תעלת התשטיפים. בקצה המשטח תבנה סבכה לקליטת התשטיפים והדלקים. תעלת הניקוז תחובר אל מפריד הדלקים.</p> <p>ג. נגר עילי, מחוץ למשטחי התדלוק והפריקה, יזרמו אל מערכת הניקוז האזורית.</p>	

<b>6.5</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון בתחום המגרש.</p>	

<b>6.6</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
<p>מצורף כנספח בסוף הוראות התכנית.</p>	

<b>6.7</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
<p>א. תנאי להיתר בניה יהיה : סימון בהיתר של כל המבנים המיועדים להריסה בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי בהיתר בניה יהיה : הריסת המבנים הישנים בתחום התחנה המיועדת להריסה, תהיה בליווי המשרד להגה"ס ותכלול תיאום עם המשרד להגה"ס גם לעניין סילוק מוקדי הזיהום מאזור התחנה, שנמצאו בסקר שנערך בתחנה בשנת 2007.</p> <p>ג. בשלב הבניה תותר הריסת מבנים בשלבים כך שניתן יהיה להפעיל את תחנת התדלוק הקיימת גם במהלך הבניה.</p> <p>ד. תנאי להיתר אכלוס יהיה הריסה בפועל של כל המבנים המיועדים להריסה.</p>	

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p>	

<b>6.9</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
<p>השטחים שאינם מיועדים לתחנת תדלוק, יופקעו לטובת מדינת ישראל.</p>	

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התחברות למצב קיים לפני ביצוע תת"ל 43	<p>1. הריסת כל המבנים בתחנה הקיימת למעט חדר חשמל של התחנה והמתקנים הנדרשים תפעול תחנת הדלק בלבד</p> <p>2. הקמת תחנת התדלוק החדשה</p> <p>3. הפעלת תחנת התדלוק החדשה המתבססת את דרך כניסה זמנית.</p> <p>4. הריסת התחנה הקיימת וכל מתקני התדלוק הקיימים, פינוי וטיפול בכל זיהום קרקע</p>
2	עם ביצוע שדרוג כביש 4 ומחלף פרדסיה על פי תת"ל 43	<p>1. הסדרת מסלול ההאטה בכניסה לתחנה וחיבור דרך הכניסה לתחנה</p> <p>2. ניתוק היציאה מהתחנה מכביש מס' 4 וחיבורה לרמפת מחלף פרדסיה</p>

## 7.2 מימוש התכנית

15 שנה מאישור התכנית








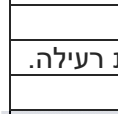


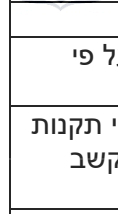



טבלה מס' 7 – מעבר קווים בקרבת תחנות תדלוק, חוות מכלים, חוות מכלי גפ"מ, פתחי צנרת גז טבעי

מס' סעיף	הנושא	מרווח אווירי מזערי	
		גודל המרווח (מ')	תיאור המרווח ותנאי קביעתו וסימונו
9	מתקני גז, דלק, תחנות תדלוק, חוות מיכלים לנפט מסוג א', ב', ג', חוות מכלי גפ"מ וגז טבעי.	מעבר אסור	אסור לעבור עם קווי מתח עליון ועל
		מעבר אסור	מרווח אופקי ממוליך הפאזה במצב ללא נטייה לגבול המתקן
		מעבר אסור	מרווח אופקי ממוליך הפאזה במצב ללא נטייה
		מעבר אסור	כנ"ל לנפט סוג ב', ג'
		20.0	10.0
		35.0	25.0
		25.0	15.0



<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>	
א	תחנת התדלוק תעמוד בדרישות של תנאים מיוחדים לרישיון עסק של תחנת תדלוק חדשה עפ"י חוק רישוי עסקים.
ב	<b>מניעת זיהום קרקע ומי תהום מדלקים.</b>
1	<p>ינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום קרקע ומי תהום כמפורט בתקנות המים(מניעת זיהום מים)(תחנות תדלוק) התשנ"ז 1997 ("להלן התקנות") ובהתאם להנחיות המשרד להגה"ס לאזור רגישות ב'.</p>
2	<p style="text-align: center;"><b>ניקוז התחנה</b></p> <p>א. משטחי תדלוק ופריקת הדלקים יהיו עשויים מבטון ובניתן תבוצע באופן אשר יבטיח שלא יוצרו בהם עם הזמן חריצים וסדקים. המשטחים יצופו בחומר עמיד נגד דלקים, יהיו אטמים למעבר של של דלק ויתחמו באבני שפה ובתעלות ניקוז.</p> <p>ב. שיפוע משטחי הבטון יהיה לכיוון תעלת הניקוז הנמוכה ביותר שמחוברת למפריד הדלקים. כל תפרי ההתפשטות בין משטחי הבטון וכל המרווחים בין אזורי התדלוק ופריקת דלקים לבין אבני השפה שבתחום התחנה יאטמו בחומר עמיד כנגד דלקים.</p> <p>ג. תעלות ניקוז התשטיפים תבנינה בשיפוע של לפחות 1% לכיוון מפריד דלק כך שתובטח זרימה תקינה של התשטיפים. התעלות יהיו מכוסות בסבכה צפופה שתמנע חדירה של חומרים מוצקים לתעלות.</p> <p>ד. לפני כניסה של תשטיפים מתעלת הניקוז למפריד הדלק יש להתקין שוחת ביניים לשיקוע שתמנע כניסת חומרים מוצקים במידה וישנם, למפריד דלק. שוחה זו תהיה אטומה עם אפשרות לניקוי תקופתי של רצפתה מחומרים מוצקים שישקעו. ניקוז שאר המשטחים שבתחנה לרבות ניקוז מי גשם מגג התחנה יופנה למערכת ניקוז ולא תותר התחברות לתעלות המובילות אל מפריד הדלק.</p> <p>ה. יש להבטיח מפני זרימה חוזרת משטח התחנה לרשת העירונית ובתוך שטח התחנה, בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה(ה"ת) תקן ישראלי ו-1205 תקנות בריאות העם(התקנת מכשיר מונע זרימה חוזרת בעל אזור לחץ מופחת) 2000 והנחיות משרד הבריאות בנושא הבטחת איכות המים בתחנות תדלוק(מרץ 2002)</p>
3	<p style="text-align: center;"><b>מפריד דלק</b></p> <p>א. מפריד הדלק יהיה מהסוג שאושר לשימוש על ידי המשרד לאיכה"ס, המפריד יכיל מדיד למדידת מפלס הנוזל שבו או לחילופין ניתן יהיה להבחין במפלס הנוזל שמפריד בצורה ברורה.</p> <p>ב. נפח מפריד הדלק יהיה מבוסס על ספיקת המפריד ובהסתמך על מכפלה של עוצמת הגשם השעתית המרבית, שהסתברות להופעתו היא לפחות פעם ב 5 שנים, בשטח משטחי התדלוק שבתחנה. משטח הזה ניתן להסיר רבע משטח גג התחנה.</p>
4	<p style="text-align: center;"><b>מיכלי הדלק</b></p> <p>א. ביצוע הטמנת המיכלים יהיה בליווי המשרד להגה"ס.</p> <p>ב. מיכלי הדלק יהיו מיכלי מתכת עם הגנה קטודית, תת קרקעיים ויהיו עם מיכול משני העשוי באחת מהאופציות הבאות:</p> <p>מכל בתוך מאצרה תת קרקעית העשויה בטון, מצופה בחומר אוטם מהסוג שאושר על ידי המשרד לאיכה"ס ומכילה בתוכה פיאזומטר.</p> <p>מכל בתוך מאצרה תת קרקעית העשויה מיריעת HDPE בעובי של 2.5 מ"מ מהסוג שאושר על ידי המשרד לאיכה"ס ומכילה בתוכה פיאזומטר.</p> <p>ג. לאחר הטמנת המכל ומילוי המאצרה בחול יש לאטום את חלקה העליון של המאצרה ביריעת פוליאיתילן למניעת חדירה של מים.</p> <p>ד. 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 רוב שעות היום.</p> <p>ה. הטמנה של מיכל הדלק תעשה בהתאם לאמור בתוספת 2 (2) שבתקנות ותובטח עמידותו כנגד כוחות ציפה.</p> <p>ו. פתחי ההזנה של האזור פריקת הדלקים למכלים יהיו על משטח בטון אטום שיתוחם השלושת 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, המאפשרת ניקוז של עודפי דלק, שמקורו בתדלוק המכלים, אל תוך המכלים.</p>

	<p><b>משאבות וצנרת</b></p> <p>5</p> <p>א. תשתיות התחנה יכיל מיגון שלישוני ע"פ המעודכנים של המשרד להגנת הסביבה          ב. יותקנו שוחות אטומות לדלק מתחת לכל אחת ממנפקות הדלקים המותקנים על איי התדלוק.          שוחות אלו יהיו עם אישור UL או שווה ערך אירופאי. המעידות על עמידותן לדלקים.          ג. צנרת עם דפנות כפולות ואביזרי צנרת יהיו עמידים כנגד דלקים עם אישור UL או שווה ערך אירופאי. לא יותר שימוש בצנרת תת קרקעית מברזל או פלדה.          ד. במקומות בהם קיימת סכנה למקורות מים ובמקומות בהם הקרקע היא חרסיתית תופחת תחויב צנרת תת קרקעית פלסטית גמישה עם מדופן כפולה. בשאר המקומות ניתן להשתמש בצנרת תת קרקעית העשויה פיברגלס.          ה. 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.          ו. אמצעים למניעת דליפות מצנרת וממכלים יותקנו כדקלמן:          ז. על הצנרת בכל אחד מהחיבורים למנפקת הדלקים שבאיי המשאבות יש להתקין שסתומי גזירה (shut off valves) המיועדים להפסיק באופן אוטומטי ומידי זרימה בלתי מבוקרת של דלק מהצינור.          ח. 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 הדלק והחשמל.          ט. יורכב מכשיר לגילוי דליפות (line leak detector) המקובל על משרדינו על כל אחד מהמשאבות הטבולות המותקנות במכלי הדלק בתחנה. המכשיר המותקן יעבור בדיקה תקופתית שתהיה מקובלת על משרדינו.</p>
	<p><b>מניעת זיהום אוויר</b></p> <p>ג</p> <p>התחנה תצויד במערכת למישוב אדים של מכלי הדלק STAGE 1 STAGE 2 כולל כל השסתומים הנדרשים ע"פ הנחיות המשרד להגנה על הסביבה.</p>
	<p><b>שפכים</b></p> <p>ד</p> <p>1 הקולחים המטוהרים היוצאים ממפריד הדלק ושפכים סניטריים יופנו אל מערכת ביוב אזורית מרכזית הכוללת פתרון קצה.          2 נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יופנו למפריד הדלקים טרם חיבורם למערכת הביוב בהתאם לאמור בסעיף ב' - תת סעיפים 13 ו 3 לעיל.          3 לצמצום נגר עילי מזהם יש לקרות בגגונים את אזור משאבות התדלוק.          4 בתכנון מערכת הביוב יינתנו פתרונות לטיפול השפכים שמקורם מפעילות של בישול ומזון.          5 מתקן השטיפה יכלול מתקן להשבת מים לשימוש חוזר במים הנוצרים ממנו.          6 יותקן מפריד דלק תקני בעל כושר הפרדה בהתאם להנחיות המשרד להגה"ס. במוצא המפריד יותקן תא לדיגום השפכים.</p>
	<p><b>פסולת</b></p> <p>ה</p> <p>1 בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים, תשלח למפעל מחזור או תפונה לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.          2 פסולת ביתית תפונה לאתר המאושר.</p>
	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>ו</p> <p>השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים יגוננו לחזות נאה.</p>
	<p><b>רעש</b></p> <p>ז</p> <p>לא יגרמו מטרדי רעש מהפעליות השונות והמתקנים השונים בשטחי התכנית.</p>
	<p><b>תנאים למתן טופס 4</b></p> <p>ח</p> <p>1 לא יוצא טופס אכלוס (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 התקנות כל הנדרש על פי תקנות מים(מניעת זיהום מים)(תחנת דלק) התשנ"ז 1977 ויעבר למשרד/היחידה לאיכה"ס לצורך בקשב לרישיון עסק, טרם הפעלת התחנה.</p>
	<p><b>גמר ביצוע תחנת תדלוק</b></p> <p>ט</p> <p>1 בגמר בניית התחנה יש לבצע בדיקות אטימות לצנרת ומכלי הדלק ע"י בודק חיצוני המאושר ע"י המדרש להגה"ס.          2 אישור בתום ביצוע- יועבר למשרד להגה"ס אישור חתום (צ'ק ליסט), ע"י מהנדס וצילומים כמפורט בהנחיית המשרד להגה"ס.</p>

**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

הערות	קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	אחורי	קדמי צפוני	קדמי דרומי	קדמי מערבי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
	-	-	-	-	-		-	-			-	-		726 *	40	תחנות תדלוק	
														314 **	10	חקלאי	

הערה:

\* שטח גג התדלוק לא כלול ויתווסף למניין השטחים בהתאם להוראות תכנית ת.מ.א 18 ותיקוניה.  
 \*\* בהתאם להיתר בניה התקף – מספר 3476.