

איון 0.96
מאתן גוי

12.03.97

4309304

גרטנר גבור קומט אדריכלים בע"מ

רח' תפוצות ישראל 6 גבעתיים פקס. 5714619 טל. 03-5714620 רב קווי 232/2

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר מפורטת הנקראת תחנת תדלוק היפרשוק פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר מס' פת/860/1

תחנת תדלוק היפרשוק פתח-תקוה

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' פת/860 ולתכנית מתאר פת/2000

יזמי התכנית: הועדה המקומית לתכנון פתח-תקוה
ודור נכסים תחנות תדלוק בע"מ

בעלי הקרקע: היפרשוק (1988) בע"מ

מחשד הפנים מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' פת/860/1

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום **31.3.96** לאשר את התכנית.

ח"ר הועדה המחוזית

מתכנן: גרטנר, גבור, קומט אדריכלים ובוני

אישורים:

1. כ ל ל י

- 1.1 שם התכנית: תכנית שינוי מתאר פת/860/1.
- 1.2 תחולת התכנית: התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה אשר יקרא "תשריט".
- 1.3 גוש: 6361
- 1.4 חלקה: 2 (חלקי)
- 1.5 מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
1. תקנון
2. תשריט ערוך בקנ"מ 1:250 ונספח
תנועה ובינוי המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.6 יזמי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה חברת דוד נכסים ותחנות תדלוק בע"מ
- 1.7 בעלי הקרקע: היפרשוק (1988) בע"מ
- 1.8 עורך התכנית: גרטנר, גבור, קומט אדריכלים בע"מ,
רשיון מס' 28801.
רח' תפוצות ישראל 6, גבעתיים 53583
טל-5714620/25 פקס-5714619.
- 1.9 מיקום התכנית: רחוב פינשטיין
- 1.10 שטח התכנית: 475 מ"ר
- 1.11 קנ"מ: 1:250
- 1.12 מטרת התכנית: א. שינוי יעוד מאזור מסחרי לשטח לתחנת תדלוק מסוג א' עפ"י ת/מ/א 18 במגרש החניה של ההיפרשוק.
ב. קביעת הוראות בניה.
- 1.13 התיחסות לתכניות קודמות:
על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר תכנית מתאר פת/2000 ותכנית מתאר פת/860, על תיקוניה ושינוייה. בכל מקרה של סתירה, תכנית זו קובעת.

2. טבלת האיזורים והוראות הבניה

קו בנין מ'			מספר מקומות	סה"כ שטח בניה ב - %	סה"כ שטח בניה ב - %		שטח התכנית בדונם	האיזור
אחור	צד	חזית			עיקרי	שרות		
0	0	5	1 קומה 6 מ' מעל מפלס 0.00	33%	5%	28%	0.475	תחנת תדלוק
				157.5 מ"ר	24.5 מ"ר	133 מ"ר		

הערות: קידורי משאבות יחשב כשטח עיקרי.
מיכלים תת קרקעיים, לא יהיו כפופים להוראות קו הבנין בטבלה
הנ"ל, אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנה נפט) תשל"ז 1976.

2.1 אזור לשירותי דרך (תחנת תדלוק)

2.1.1 תכליות:

(תחנת תדלוק) מטיפוס א' כמוגדר בתמ"א 18 נוסח תשמ"ו
1986 על תיקוניו, ובתנאי הוראות ובדינים לשמירה על
איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים.

3. תנאים למתן התרי בניה:

הוראות בנושא איכות הסביבה

3.1 התרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה
המקומית, נציבות המים והמשרד לאיכות הסביבה.

3.1.1 השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות
וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איה"ס -
למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.

3.1.2 יידרשו פתרונות ברמת אמינות גבוהה להתקנת האמצעים
הטובים ביותר, שיבטיחו הפעלה וניטור למניעת דליפות של
מזהמים לקרקע ולמערכת מים ולמניעת פליטות לאויר של
גזים וריחות - דלקים.

3.1.3 שרותים נלווים, לרבות שרותים סניטריים, יחויבו
בפתרונות לטיפול בביוב ובפסולת, הכל תוך שמירה על
איכות הסביבה וברמה נאותה של גימור וחזות נאה.

טרם הוצאת היתר בניה יוגש לבדיקת משרד לאיה"ס מסמך סביבתי שיכלול:

3.1.4

א. תכנית בינוי של תחנת הדלק ובה פירוט המבנים המיכלים התת קרקעיים, המשאבות, והשטחים השונים ומתקני התשתית.

ב. פירוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום מים וקרקע כדלהלן:

ביוב: דרכי האיסוף הטיפול והסילוק המוצעים, יש להתייחס למערכת הביוב המרכזית ולמיתקני קדם טיפול.

איטום: פירוט המבנים והשטחים המוצעים לאיטום, דרכי האיטום וסוג חומרי האיטום.

ניקוז: האמצעים שיוותקנו למניעת חדירה למערכת הניקוז הטבעית של השטחי שונים ודלקים מאיזור המכלים, משטחי המילוי, משאבות מתקני רחיצה או כל מקור אחר.

פסולת: פתרונות לאצירת הפסולות, למיחזור ולסילוקה על פי סוגי הפסולת השונים: פסולת דלקים ושמיים, פסולת ביתית, פסולת מוצקה, פסולת מסחרית וכיו"ב.

זיהום אויר: פירוט האמצעים למניעת זיהום אויר וריחות מכל מקור שהוא.

מערך ניטור: יש לפרט "דרכי הניטור" והאמצעים המוצעים לניטור דליפות דלקים, שמיים ותשטיפיהם לקרקע ולמערכות מים.

גינון וחזות: פירוט עקרונות הגינון של השטח הפתוח וכן של שטחים אחרים שאינם מרוצפים.

היתר הבניה יכלול את התנאים והדרישות לשמירה על איכות הסביבה, כפי שיקבעו ע"י המשרד לאיה"ס לאחר בדיקת המסמך הנ"ל.

סיכום אש

3.2

ינקטו אמצעים למזעור סכנת השפעת תחנת הדלק על מתקני האמוניה של "תנובה" על פי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה.

זיהום קרקע:

3.3

הנחיות נציבות המים למניעת זיהום קרקע יישומו בתכנון מתקני התחנה.

4. הוראות כלליות אחרות

4.1 הסדרי תנועה:

א. החניה תהיה בהתאם לתקן חניה, התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983 ועידכוניו מעת לעת, בתחום מגרש החניה היפרשוק ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה.
ב. הסדרי תנועה בשלב היתרי בניה יהיו באישור משרד התחבורה ולא ינתן היתר בניה אלא לאחר אישור משרד התחבורה להסדרי התנועה.

4.2 מקלטים

לפי דרישות הג"א ובאישורו.

4.3 מבני עזר

4.3.1 מבנה העזר כגון: מבני עזר כגון ח. גנרטור מקלטי או ממ"ד מעבר מקורה מפולש ובלטות יהיו כלולים בתכנית המגרש ושטחם יחשב באחוזי הבניה כחלקי שרות.

5. אספקת שירותים - כל מערכות השרות יהיו תת קרקעיות

5.1 אספקת מים: מהרשת העירונית

5.2 ביוב וניקוז: לרשת העירונית בתאום ואשור המשרד לאיכות הסביבה. חל איסור על שימוש בבורות סופגים.

5.3 חשמל: מרשת חברת חשמל (תת קרקעי)

5.4 קוי טלפון: כל קוי הטלפון ומתקניהם יהיו תת קרקעיים.

6. איסור בניה מעל ובקרבת קוי חשמל

6.1 אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור ובהסכמה מחברת חשמל.

7. פיתוח :

לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן הונח להנחת דעת הועדה המקומית כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר ההיתר או בסביבותיו, או כי קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד תום תקופת של ההיתר.

בפיסקה זו "תשתית עירונית" - לרבות כבישים, מדרכות, מערכות, ביוב, ניקוז, תיעול, מים, תאורה, רמזורים ומוסדות ציבור.
לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח כהתחשב בנ"ל.

תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

8. שלבי ביצוע

שנתיים מיום אישור התכנית - תחילת ביצוע.

8. היטל השבחה:

הועדה המקומית תשים ותגבה היטל השבחה כחוק.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הועדה המקומית / המחוזית לתכנון ולבניה פתח-תקווה		
תכנית שינוי מתאר/ מס' מס' מס' פת' 1/860		
בישיבה מס' 3 מיום 9.4.94		
הוחלט להמליץ בפני הועדה המתחזית לתכנון ולבניה, למס' מס' למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מאגיס העיר	עיר הועדה

ד"ר אנרגיה (1992) בע"מ

התכנית:

יזמי

ד"ר נכסים והתחזית (1992) בע"מ

רשמי (1988) בע"מ

הקרקע:

בעלי

גרסטר גבור קומט
 אחרונים בע"מ

תפוצת ישראל 6. נכסות
 5714619

מתכנן:

תאריך: