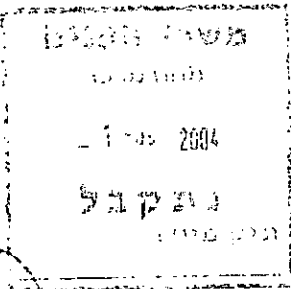


Handwritten notes in the top left corner.



מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי - ראש העין  
תכנית מתאר רנ/ 2005 /ג  
שינוי לתכניות מתאר אפ/ 2000 , אפ/ 2005 ו - אפ / 196



1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר רנ/ 2005 / ג, שינוי לתכניות מתאר אפ/ 2000 , אפ/ 2005 ו - אפ / 196.

2. מקום התכנית : מחוז : המרכז  
נפה : פי"ת  
עיר : ראש העין  
רחוב : שלמה המלך  
גוש : 4271  
חלקה : 163 (חלק)

Handwritten notes: תכנון 2005 / ג, אג"מ, אג"מ, אג"מ

Handwritten numbers: 49-9-94, 96

Handwritten notes: אדריכל עדי גיא, מהנדס העיר, עיריית ראש העין

3. גבולות התכנית : תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול - כהה בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן תשריט) והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

4. יחס לתכנית ראשית : כל ההוראות של תכנית מתאר אפ / 2005 חלות על תכנית זו, פרט לאותם עניינים שנקבעו בתכנית זו אחרת. באם קיימת סתירה בין תכנית זו לתכנית מתאר אפ / 2005 , תקבענה הוראות תכנית זו.

נבדק וניתן להקדיש / לאשר

5. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין, תחלטה הועדה המחוזית / משנה מיום 25.7.04

אדר' זורון דרוקמן מתכנן המחוז

9.9.04

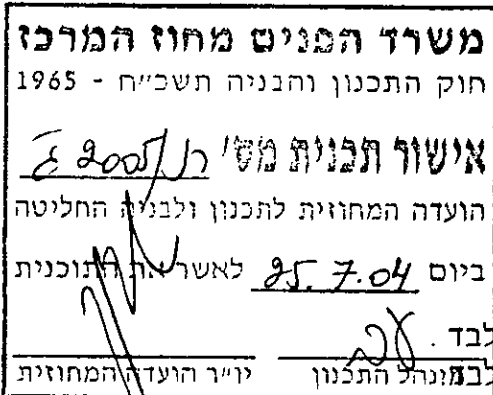
6. המתכנן : "דלק" - חב' הדלק הישראלית בע"מ - המחלקה הטכנית מ. לדרמן- אדריכלית. טל' : 03-6484592

7. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

8. החוכרים : יצחק יוסף (חלק מהתכנית).

9. שטח התכנית : 3,706 דונם.

10. מסמכי התכנית : א. 5 דפי תקנון.  
ב. תשריט מצב קיים ומוצע בק.מ. 1: 500.  
ג. נספח בינוי בק.מ. 1: 250 ו- 1: 100 מנחה בלבד.  
ד. נספח תנועה וחניה - בק.מ. 1: 500 מנחה בלבד.



מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית שלמותה.

11. מטרת התכנית : א. קביעת גבולות המגרש המיוחד לתחנת תדלוק מדרגה א'.  
ב. קביעת גבולות מגרש מסחרי מיוחד.  
ג. שינוי יעוד משטח חקלאי, ש.צ.פ ומסחר לשטח מיוחד לתחנת תדלוק דרגה א ולשטח מסחרי מיוחד.  
ד. חלוקה מחדש של חלק מחלקה 163, לשני מגרשים שמספרם A ו- B

בהסכמת בעלים בהתאם לחוק התכנון והבניה פרק ג' סימן ז'.

**12 טבלת זכויות ומגבלות בניה**

זכויות בניה													שטח התוכנית במ"ר	צבע/או סימון	שטח התוכנית במ"ר	יעוד האזור
קני בניה			גובה		סה"כ		שטח במ"ר		על קרקעי שימוש	הכסית (כולל שטחי שרות) במ"ר ב- %	החנת הדלק ומשרדים וכניסה להתנת הדלק					
צדדי	צדדי	ד. מערב	קדמי	מ' קומות	% ב-	במ"ר	שרות	עיקרי				מסחרי	מסעדה	משרדים	שטיפת רכב	סה"כ
0	5.0	5.0	5.0	2	10.43	197.72	37.59	160.13	החנת הדלק ומשרדים וכניסה להתנת הדלק	48.22%	אזור מיוחד	1,843	אזור מיוחד לתחנת הדלק דרגה א			
0	1.0	5.0	0	1	42.12	798.11	—	798.11	גג משאבות סה"כ	913.7%	מגרש A	52	מגרש ג'			
0	5.0	5.0	5.0	2	52.55	995.83	37.59	958.24	מסחרי מסעדה משרדים	27.15%	מגרש B	3,706	מגרש ג'			
					28.69	519.66	—	519.66	שטיפת רכב	491.7%	אזור מסחרי מיוחד	—	—	דרך		
					9.66	175	20.0	155.0	סה"כ	37.92%	דרך	—	—	סה"כ התכנית		
					38.35	694.66	20.0	674.66	סה"כ התכנית	1405.4%	סה"כ התכנית	—	—	סה"כ התכנית		

**הערות:**

- יחידות הניפוק (משאבות הדלק), המכלים ומתקני הדלק החדשניים, לא יהיו כפופים לקני הבנין אלא לחקנת רשו עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז 1976 (ק.ת. 3602) ובאישור מהנדס העיר.
- השטח המסחרי יהיה כפוף להוראות תוכנית אפ/ 2000.
- תוכנית הבנייה היא תוכנית מנחה בלבד, והשינויים בה יהיו בסמכות הועדה המקומית.

### 13. חניה :

מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והחניה התקף בעת הוצאת התר הבניה, אך לא פחות מהמוצע בנספח התנועה.

### 14. הסכמת המוסדות :

אשור הבקשה להיתר בניה מותנה במילוי דרישות מכבי אש והרשות המוסכמת הג"א- לסידורי מקלט/ מרחב מוגן ומדרגות מילוט.

### 15. איכות הסביבה ובריאות הציבור :

#### א. כללי :

א. השימושים המותרים בתחנת הדלק 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 בעלי מיכול משני למניעת דליפות דלק לקרקע.
2. משטחי התחנה ואזור פריקת המכליות יבנו מחומר אטם לחלחול ועמיד בפני פחממים.
3. בשלב היתר הבניה יידרשו אמצעים נוספים למניעת זיהום מקורות מים לרבות צנרת בעלת דופן כפולה, בהתאם לרגישות ההידרולוגית של האזור בו ממוקמת התחנה.
4. המבקשים יבצעו קידוח ניטור דליפות דלק ושמן לקרקע. זאת בהתייחס להמצאות תחנת הדלק בתחום רדיוס מגן של קידוח מי שתיה "זכרון רוטשילד".
5. לקביעת מיקום הקידוח ופרטים טכניים לקידוח, המבקשים יפנו לשרות ההידרולוגי הממשלתי.

#### ג. שפכים וניקוז

1. שפכים סניטריים ושפכי מפריד הדלקים יפנו למערכת ביוב מוסדרת הכוללת פתרון קצה.
2. שפכי מטבח המסעדה במידה ומתוכננת יפנו למתקן הפרדת שומן טרם חיבור למערכת הביוב.
3. נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת הדלק יפנו למתקן קדם טיפול להפרדת דלקים ושומנים טרם חיבורם למערכת הביוב.
4. אזור משאבות הדלק יקורה בגוונים לצורך צמצום נגר עילי מזוהם.
5. מתקן לשטיפת רכבים במידה ומתוכנן יכלול מערכת מיחזור מים.
6. מפרידי הדלק של התחנה יעמדו בדרישות המפורטות בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז- 1997

#### ד. ניטור ובקרה

1. אמצעי ניטור ואיתור דליפות דלקים ותשטיפים לקרקע ממכלי הדלק וממשטחי התדלוק יותקנו בהתאם להנחיות המשרד לאי"הס.
2. בדיקות אטימות וטיפול בדליפות דלקים יעשו בהתאם להנחיות המפורטות בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), 1997 ובתאום עם היחידה לאי"הס ברשות המקומית.
3. דיגום מי קידוח ניטור דליפות דלק ושמן לקרקע- יעשה על חשבון המבקשים, על ידי גוף מוסמך, לפי הנחיות ובתדירות שיקבעו ע"י השרות ההידרולוגי.

#### ה. פסולת

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

#### ו. איכות אויר

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

#### ז. מי שתיה

1. בנקודת כניסת המים מהרשת העירונית לתחנת התדלוק, יותקן אביזר למניעת זרימת מים חוזרת.

#### ח. פיתוח סביבתי

1. השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים יגוננו לחזות נאה.

#### ט. תנאים למתן התרי בנייה

1. טרם הוצאת התרי הבנייה יוגשו למשרד לאי"הס המסמכים הבאים.  
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 תחום, 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 ורבות גינון ונטיעות בשטחים הפתוחים לטיפוח החזות הנופית של התחנה.

#### י. 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. אישור מהנדס הועדה המקומית יכלול הצהרת בעל התחנה / היזם על התקנת כל הנדרש על פי תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות הדלק), התשנ"ז 1997 ויועבר למשרד לאי"הס לצורך בקשה לרשיון עסק, טרם הפעלת התחנה.

כל השינויים המבוקשים בתכנית, לרבות תיקון מפרצי איי התנועה בשדי שלמה המלך, יבוצעו במסגרת עבודת הפיתוח לתחנת הדלק, על חשבון היזם ובאישור מהנדס הועדה.

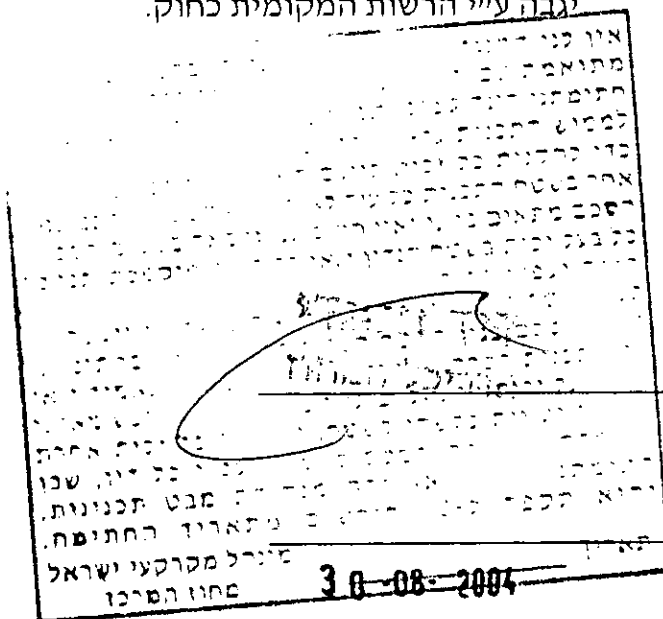
16. בצוע השינויים:

5 שנים.

17. זמן הביצוע:

נגבה ע"י הרשות המקומית כחוק.

18. הטל השבחה:



חתימת בעלים:

חתימת היוזמים:

חתימת עורכי התכנית: לזרמן מירי-אודיכלית

רח' בנתן 5 ת"א  
טלפקס 6484592 ח"ד 053-916526

22.8.04

תאריך: