

מרחב תכנון מקומי "רמלה".

תכנית מפורטת מס.לה/מק/1000/21/ב'

שינוי לתכנית מתאר מס.לה/1000/21/א'

תכנית חלוקה בהסכמת הבעלים

ועדה מקומית רמלה
אישור תכנית מס' 96029
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 96029 מיום 6/6/99
סמכיל התכנון יויר הועדה

מחוז : המרכז

מקום : גרש 4342, חלקה 3, מגרש 102, רמלה

בעלי הקרקע : נכסי רמלה 3 בע"מ (51035115.9.ח)
 נאות רמלה בע"מ (51913220.9.ח)
 רח' הצבי 12 ר"ג טל. 03-7521830

יוזם התכנית : קב"ן - חברה לבנין בע"מ
 הצבי 12 ר"ג טל. 03-7521830

עורך התכנית : א.ורד אדריכל ומתכנן ערים
 הרב קוק 71/5 הרצליה 46503
 טל. 09-9566186 פקס. 09-9566185

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס. לה/מק/21/1000/ב' (להלן התכנית) המהווה שינוי לתכנית מתאר מס. לה/21/1000/א'.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת את המסמכים כדלקמן:
 א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן תקנון התכנית),
 ב. 1 גליון של תשריט ערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן התשריט).
 ג. תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 (להלן נספח בינוי).
 ד. תכנית תנועתית בקנ"מ 1:250 (להלן נספח תנועה).
 ה. 2 דפי הוראות איכות הסביבה לת.תדלוק (להלן נספח סביבה).
 כל מסמך ממסמכי התכנית יהא חלק בלתי נפרד ממנה.

3. ציונים בתכנית: כמצוין בתשריט ומתואר במקרא.

4. גבול התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

5. שטח התכנית: 17.755 דונם (במידה גרפית).

6. מטרות התכנית:
 1. קביעת יעוד של תחנת דלק משולבת ממרכז עסקים.
 2. קביעת זכויות ומגבלות בניה.

7. תכליות:
 תחנת דלק משולבת במרכז עסקים - בשטח זה יותרו השימושים:
 תחנת דלק מסוג ב', משרדי החכמה, שירותים וגגון תדלוק.
 מחסנים וממ"מ ייחשבו כשטחי שירות.
 מרכז עסקים - יותרו השימושים המפורטים בתכנית מתאר מס. לה/21/1000/א' וזכויות הבניה ע"פ טבלת זכויות הבניה להלן.

8. טבלת זכויות ומגבלות בניה

מס	קו בנין	שטח בניה מקסימלי במ"ר									מגרש 102 ב'					
		מצב מוצע - במ"ר			מצב קיים - במ"ר			מצב קיים - במ"ר			שטח 3,000 מ"ר					
צ	א	ק	ד	מ	ת	על קרקעי			תח קרקעי			מפלס	יעוד			
						סה"כ שטח	שטח שירות	שטח עיקרי	סה"כ שטח	שטח שירות	שטח עיקרי			סה"כ שטח	שטח שירות	שטח עיקרי
1.5	5	0	2	-	-	120	40	80	-	-	-	-	-	-	ת.דלק	
				6	כמסומן בתשריט	6000	5979	1200	4779	6000	5400	600	6099	1200	4899	מרכז עסקים
											מגרש 102 א' 10,957 מ"ר					
21914	22275	4382	17893	21914	19724	2190	22275	4382	17893	מ.עסקים						
											סה"כ מגרש 102 13,957 מ"ר					
27914	28374	5582	22792	27914	25124	2790	28374	5582	22792	סה"כ						

א. חלוקת אחוזי הבניה בין שטחי המסחר והמשרדים, ע"פ תכנית תקפה לה/21/1000/א'
 ב. זכויות בניה למגרשים 102 א' - 102 ב' - ע"פ ת. מתאר לה/21/1000/א' (באופן יחסי לשטח)
 ג. גגון התדלוק בשטח 255 מ"ר ייחשב כשטח עיקרי ויורד משטח מרכז העסקים.

9. תשתיות : שירותים הנדסיים ותשתיות ביוב, ניקוז, דרכים, תאורה, חשמל ותקשורת יבוצעו ע"פ הנחיות מהנדס העיר ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

10. חנאים למתן היתר בניה: א. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית בינוי ותכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית. תכניות אלו יכללו פתרונות לדרכי גישה, גדרות, קירות, גיבון, ריצוף, ניקוז, מסתורים למיכלי אשפה, וציון חומרי גמר עמידים.
ב. כל חזיתות המבנה יצופו בציפוי אבן או בציפוי קשיח אחר כפוף לאישור מהנדס העיר.
ג. לא יינתן היתר ללא תכנית ביוב מאושרת ע"י הרשויות האחראיות - משרד הבריאות והיחידה לאיכות הסביבה ליד הועדה המחוזית, הכוללת פתרונות ביניים עד לביצוע הכולל של התכנית.

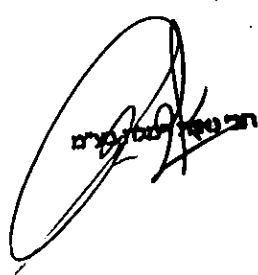
11. חניה: החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצי תשמ"ג 1995.

12. הפקעות ורישום: כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו. ע"י הרשות ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון והבניה 1965, וירשמו על שם עיריית רמלה.

13. שלבי ביצוע: תחנת התזלוק תבוצע בתוך שנה מיום אישורה.

14. חלוקה ורישום: תבוצע ע"פ הוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון ה' תשכ"ה 1965.

15. היסל השבחה: היסל השבחה ייגבה כחוק.




נכסי רמלה כ"ע"מ

חתימות

בעל הקרקע

קבו חברה לבנין בע"מ
KABEN Building Company Ltd.

יוזמי התכנית



עורך התכנית. א.ודד אדריכל ומתכנן ערים

הוראות איכות סביבה לתחנת תדלוק

1. דיון בתחנת תדלוק בוועדה מקומית

לפני הבאת תכנית תחנת תדלוק לדיון בוועדה מקומית/ועדת משנה יש לקבל מיחס התכנית אישור מהגורמים הבאים: משרד הבריאות, חברת מקורות ונציבות המים. האישורים יתייחסו למיקום המבוקש ויהוו תנאי מקדים לדיון בבקשה.

2. הוראות לתכנית

כאשר אין הוראות מיוחדות למיקום מאחד הגורמים המופיעים לעיל, יכללו הוראות התוכנית סעיף "הנחיות סביבתיות" כמפורט להלן:

א. שימושים מותרים

השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות איכות הסביבה – למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים לרבות הוראות תמ"א 18 (לרבות עדכונים) ותקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) – התשנ"ז, 1997.

ב. מתקנים ותשתיות

1. מניעת זיהום קרקע ומי תהום:

- א. מיכלי הדלק התת קרקעיים יהיו בעלי מיכול משני למניעת דליפות דלק לקרקע.
- ב. משטחי התחנה ואזור פריקת המיכליות ייבנו מחומר אטימ לחלחול ועמיד בפני פחמנים.
- ג. בשלב היתר בניה ייזרשו אמצעים נוספים למניעת זיהום מקורות מים, לרבות צנרת בעלת דופן כפולה, ע"פ הרגישות ההידרולוגית של האזור בו מוקמת התחנה.

2. שפכים וניקוח:

- א. יותקן מתקן קדם טיפול, תקני, להפרדת דלקים ושמן שטרם חיבורם למערכת הביוב העירונית. המתקן ימוקם כך שתתאפשר גישה חופשית לצורך ביקורת ומעקב תקינות פעולתו.
- ב. נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יפוננו למתקן הטיפול.
- ג. אזור משאבות התדלוק יקורה, לצורך צמצום כמות הנגר העילי המזוהם.
- ד. המים היוצאים ממכונת שטיפת המכונות וממערכת המיחזור יעברו דרך מתקן מפריד שומן לפני החיבור למערכת הביוב העירונית.

ג. ניטור ובקרה

1. אמצעי ניטור לאיתור דליפת דלקים ותשטיפים לקרקע ממיכלי הדלק וממשטחי התדלוק יותקנו בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
2. בדיקות אטימות וטיפול בדליפות דלקים ייעשו בהתאם להנחיות המפורטות בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) – התשנ"ז 1977, ובתאום עם היחידה העירונית לאיכות הסביבה.

ד. פסולת

1. בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים, תישלח למפעל מחזור או תפונה לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.
2. מיכלי שמן משומש ייאספו בנפרד ויפוגו לאתר פסולת מאושר.
3. אשפה ביתית תאסף בכלי אצירה, שיוצבו בשטח התחנה, ותפונה לאתר פסולת מאושר, בהתאם להוראות מחלקת התברואה.

ה. איכות אויר

בתחנה יותקנו האמצעים הנדרשים למניעת זיהום אויר, לרבות מערכת השבת אדי דלק בעת מילוי המיכליות (stage 1).

ו. פיתוח סביבתי

השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים יגוננו לחזות נאה.

ז. הוראות להיתר בניה

טרם הוצאות היתר הבניה יוגשו ליחידה הסביבתית ברמלה המסמכים הבאים:

1. תכנית בינוי ובה פירוט המבנים, המיכלים התת קרקעיים, המשאבות, מתקני התשתית ומשטחי התחנה. התכנית תכלול פירוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום ובקרה למניעת דליפות דלקים, זיהום אויר.
2. תכנית ביוב המציגה חיבור למערכת שפכים הכוללת פתרון קצה.
3. תוכנית פיתוח גננית של התחנה.

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

ט. מים

בראש מערכת אספקת המים של התחנה יותקן אביזר למניעת זרימה חזרת (מ"ח) בהתאם לנדרש בתקנות בריאות העם והוראות משרד הבריאות.