

4016218

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקווה

תוכנית מתאר מפורטת מס' פת/מק/82/1232

משרד הפנים מחוז מרכז
21.05.2008
נתקבל
תיק מס':

שינוי לתוכנית מתאר מס' פת 2000/ על תיקוניה.

תוכנית לתחנת תידלוק ושירותי דרך, תוכנית אחד בהסכמת הבעלים.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת/מק / 82/1232

2. מסמכי התכנית:

א. 6 דפי תקנון.

ב. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1000, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

ג. נספח תנועה מחייב מס' 106 / 03 - 543 מתאריך 30.1.08 ותוכנית צל להסדרי תנועה עתידיים מס' 543 - 03 / TSEL מתאריך 28.3.05

ד. מסמך הידרולוגי.

3. גבולות התכנית: התוכנית תחול על האזור התחום בקו כחול כהה בתשריט המצורף.

4. שטח התכנית: 6,197 מ"ר.

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף.

6. גושים וחלקות ומגרשים: גוש: 6354 חלקה 196 חלק, מגרשים: 3,4, השטח ממוקם באזור תעשייה סגולה, מזרחית לרחוב גזית, ומערבה לדרך 40.

7. יחס התוכנית: בעלי הקרקע.

שטורפר יעקב ת"ז 4938724 מרח' בלפור 39 ת"א.טל: 03-5283354.

שטורפר ישראל ת"ז 966727 מכפר ויתקין ת.ד. 616. טל: 09-8663439.

חברת גולדן פוינט בע"מ רחוב ההגנה 27 הרצליה. טל: 03-6374444.

8. מחבר התוכנית: אדריכל משה כהן 054-2170521 משרד: 08-8568395.

רחוב הדרור 12 ראש העין.

9. מסרת התוכנית:

א. אחוד מגרשים ע"פ תצ"ר מספר מד/90/3 בהסכמת הבעלים

כמשמעותן בסעיף ג' סימן ז'.

ב. הקמת תחנת תדלוק ושירותי דרך מדרגה א' עפ"י ת.מ.א 18 שנוי 4

התשנ"ו, בשטח חקלאי לפי סעיף 62.א פסקה 10 לחוק התכנון

והבניה התשכ"ה – 1965 על תיקוניו.

ובהתאם לכך לקבוע:

1. התווית דרך חדשה.

2. קביעת הוראות בדבר מתן היתר בנייה

3. קביעת הוראות בדבר נקיטת אמצעים למניעת מטרדים זהום

הסביבה.

4. קביעת הוראות בדבר הסדרי תחבורה וחניה.

5. בניה בתוך קו בנין במרחק 10 מ' מקו מגרש מזרחי סמוך לכביש 40.

10. יחס לתוכניות אחרות:

על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פ"ת מס' פת/2000 על תיקוניה להלן תכנית המתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין תוכנית המתאר לתוכנית זו, הוראות תוכנית זו עדיפות.

11. הוראות התוכנית:

על המגרש תבנה תחנת דלק דרגה א'. התחנה תבנה בהתאם להוראות ת.מ.א 18 שינוי 4 התשנ"ו.

תנאי להיתר בניה אישור היח' הסביבתית של פ"ת כי התחנה מוקמת ומופעלת עפ"י המפורט בחו"ד הסביבתית ובתמ"א 18 שינוי 4.

12. התכליות המותרות באזור תחנת הדלק:

א. משרדים ומחסנים לשרות התחנה בהיקף של 40 מ"ר.

ב. תחנת דלק דרגה א' כמופיע בת.מ.א 18 התשנ"ו.

ג. זיקת הנאה לציבור ברוחב 5 מ' לכוון רח' גזית לטובת דרך חדשה, תנאי להיתר בניה יהיה רישום זיקת ההנאה ברשם המקרקעין

13. הוראות בדבר איכות הסביבה:

א. תחנת התדלוק תתוכנן ותבוצע ע"פי מסמך "היבטים סביבתיים" המצורף בהתאם למסמך "הנחיות להקמת תחנות דלק חדשות" של המשרד לאיכות הסביבה (גרסה עדכנית), ובהסתמך על תקנות המיס (מניעת זיהום מים) (תחנת דלק), התשנ"ז 1997-תקנות 2,3,4,5 ו-8 וכן התוספות והתקנות.

ב. תרשם זיקת הנאה לציבור מגבול המגרש ברוחב של 5 מ' לכוון רח' גזית לטובת דרך חדשה, להלן קו הגדר.

ג. פתרון הביוב של תחנת התדלוק והשירותים הנלווים יהיה למערכת ביוב מרכזית מחוברת למתקן טיפול וסילוק קולחין מאושר.

ד. יש להבטיח מפני זרימה חוזרת משטח התחנה לרשות העירונית ובתוך שטח התחנה, בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה (חל"ת) תקן ישראלי 1205.1, תקנות בריאות העם (התקנת מכשור מונע זרימה חוזרת בעל אזור לחץ מופחת) והנחית משרד הבריאות בנושא הבטחת איכות מים בתחנות תדלוק (מרץ 2002)

14. האזורים והוראות הבניה:

א. בשטח התכנית תחולנה הוראות התכנית התקפות למעט השינויים הבאים:

מצב קיים			
אזור	סימון בתשריט	שטח מגרש	סה"כ % בניה
שטח הקלאי	בתחום הקו הכחול	6197 מ"ר	10% עיקרי בקרקע חקלאי

מצב מוצע							
אזור	סימון בתשריט	שטח מגרש	שטח בניה מ"ר	שטח בניה ב- %	מס' קומות	תכנית קרקע	קווי בנין
תחנת תדלוק ושרותי דרך	אפור עם מסגרת אדומה	6197 מ"ר	(לפי תמ"א 18 - 40 מ"ר עבור מחסן, משרדים ושרותים	לפי תמ"א 18	2 קומות מעל לקרקע	15%	חזית מזרחית לכיוון רח' גזית 40
			550 - מ"ר עבור גג המשאבות				צדדית
							במגרשים 4,3 - 0 מ' למגרש 5 - 5 מ' למגרש 2 - 5 מ'
							5 מ' חזית לכיוון רח' גזית
							60 מ' לאור הוראות ס' 9 (ב) לתמ"א 3/

• היזם / הבעלים יכנו תוכניות לצורכי רישום לאיחוד המגרשים וירשמו

אותם על חשבונם.

הערות:

1. המצב הקיים בתכנית זו הינו המצב עפ"י התכניות התקפות קודם לתכנית זו.
2. המצב המוצע בתכנית זו מתבסס על תוכנית חלוקה מחדש כפי שאושרה.
3. המגרש של תחנת התדלוק לא יתחבר לרח' " גזית " אלא אך ורק לדרך מס' 40.

15. היטל השבחה: הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

16. אי התאמות בשטחים המדודים: אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתוכנית זו לא תחשב כסטייה. כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה – 1965.

17. הוראות בדבר עתיקות:

א. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.

ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה: חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית: חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלא זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

18. סעיף שיפוי: היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פתח-תקווה ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה.

19. תנועה וחנייה: הסדרי התנועה והחנייה במסגרת בקשה להיתר בניה יאושרו ויתואמו עם משרד התחבורה ומע"צ וכן בתאום מראש עם אגף התנועה בעיריית פ"ת לגבי כביש מספר 40 התוכנית מציגה תכנון עקרוני, שינויים בנספח התנועה ובהסדרי התנועה המוצעים מטעמי בטיחות ותפעול לא יהיו שינויים לתוכנית זו.

20. חתימות :

מ. כהן-אדריכלים
אדריכל משה כהן
מ.ר. 88408

יום התכנית :

עורך התכנית:

מלך פיוט טריד ס.ס בע"מ
ת.פ. 513620849

בעלי הקרקע : (באמצעות עו"ד מיופה כוח)

פתן דסקין-עו"ד
רח' ברקת 3 נתניה 42476
טל: 09-8340180, 8841940
פקס: 09-8337297

ועדה מקומית פתח-תקווה			
אישור תכנית מס' פתמקו 82/1232			
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית			
בישור מס' 18 ביום 30/4/06			
י"ר הועדה מקומית	מהנדס העיר	מנהל אי"ף תכנון עיר	המנהל וי"ר הועדה המחוזית