

מרחב תכנון מקומי בת - ים
תכנית מפורטת מס' בי / מק / 443
שינוי לתכנית מתאר בי/2'א' ולתכניות מתאר ומפורטות - בי/55'א', בי/400, בי/400/1, בי/400/2, בי/400/3.

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' בי / מק / 443. שינוי לתכנית מתאר בי/2'א' ולתכניות מתאר ומפורטות - בי/55'א', בי/400, בי/400/1, בי/400/2, בי/400/3.

2. המקום
מחוז: תל אביב
עיר: בת - ים
גוש: 7123
חלקה: 121
מגרש פינתי, רח' "העמל" מס' 11, רח' "אורט ישראל" מס' 58.

3. מסמכי התכנית
התכנית כוללת תקנון של שלושה עמודים
תשריט הערוך בקני"מ 250 : 1 (להלן - "התשריט")
נספח תנועה
נספח בינוי מנחה.
מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. תחולת התכנית וגבולותיה
תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

5. שטח התכנית
1013 מ"ר

6. בעלי הקרקע
מיכאלי שבתאי ואחרים, רח' כטי' בנובמבר 27, בת ים, טל. 5523668 - 03.

7. יזמי התכנית
מיכאלי שבתאי ואחרים, רח' כטי' בנובמבר 27, בת ים, טל. 5523668 - 03.

8. עורך התכנית
י. ציפרוט אדריכלות בע"מ, רח' רבי חנינא 11, ת"א - יפו, טל. 5181030 - 03.

9. מטרת התכנית
א. שילוב תחנת תידלוק (דרגה ב', לרבות גז) ושירותי רכב בהתאם לתמ"א 18 על תיקוניה, באזור עסקים ובידור.
ב. קביעת הוראות בדבר הקמת מבנה בשימושים ובזכויות עפ"י מותר בתכנית בי/400 על תיקוניה, המשולב בתחנת התדלוק, דרגה ב', בהתאם לתמ"א 18 על תיקוניה ובהתאם להוראות התכנית והתקנון.

10. הוראות התכנית

- א. על תחנת הדלק יחולו הוראות תמ"א 18 על תיקוניה.
- ב. התכנית מיועדת לשלב תחנת תדלוק דרגה ב' ומבנה, כמסומן בנספח הבנוי המנחה, באזור עסקים ובידור.
- ג. בקומת הקרקע יופעלו מבנים לשירותי רכב לתחנת הדלק, בהתאם להוראות תמ"א 18 על תיקוניה. במסגרת תחנת הדלק מותר להקים ולהפעיל בתחום התחנה בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה, כמפורט בתמ"א 18 על תיקוניה, ובתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 120 מ"ר.
- ד. קווי בניין למבנה על קרקעי - קו בניין צדדי - 0 מ', קו בניין לחזית - עפ"י התכנית הראשית - 6 מ'.
- ה. קווי בניין למבנה תת קרקעי - גבולות המגרש.
- ו. במסגרת זכויות הבנייה, כמפורט לעיל, יותר קירוי מעל משאבות הדלק בקווי בניין צדדים - 4 מ' ובקווי בניין לחזיתות - 4 מ'.
- ז. תכנית הקרקע המותרת עפ"י התכנית הראשית לא תכלול את שטח הגג המקרה את משאבות הדלק.
- ח. יש להכיל בהיתר הבנייה הוראות בדבר מניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים, טיפול בשפכים ואספקת מי שתייה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.
- ט. התשתיות החדשות יותקנו בהתאם ל"הנחיות המשרד לאיכות הסביבה להקמת תחנות דלק חדשות", המתפרסמות באתר המשרד.
- י. יש לקבל אישור מוקדם למפרט הטכני של מערכת התשתיות שיוקנו בתחנה: מכלים, צנרת, מפריד דלקים, מערכות הגנה מפני זיהום קרקע ומים (מערכת למניעת מלוי יתר, שוחות למניעת שפיכות ושוחות אטומות מתחת לאיי התדלוק).
- יא. יש לקבל התייחסות איגוד ערים דן לביוב לתכנית (טיפול בתשטיפים).
- יב. יש לבצע קידוח לניטור מי תהום, תכנית הקדיחה תלווה על ידי הידרולוג בעל ניסיון בתחום קידוחי ניטור בתחנות דלק. מפרט הקידוח ותכנית הדיגום יובאו לאישור נציבות המים. הקידוח ידגם בתדירות של חצי שנה למרכיבי הדלק.

11. זכויות הבניה

בנית בניין בשימושים ובשטחים המותרים עפ"י תכנית ב/400 על תיקוניה (לאחר הפחתת הזכויות שנוצלו עבור תחנת הדלק והקרו).

12. יחס לתכנית תקפות

על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות החלות על השטח, שינוי לתכנית מתאר ב/2/א' ולתכניות מפורטות - ב/55/א', ב/400, ב/1/400, ב/2/400, ב/3/400. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית מהתכניות החלות על השטח, תכרענה הוראות תכנית זו.

13. נספח בנוי

הבנוי המופיע בנספח הבנוי הינו מנחה בלבד, למעט גובה עפ"י תכנית ב/400 על תיקוניה.

14. חניה

- א. פתרון החניה יהיה עפ"י תקן החנייה שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבנייה, ויסופק לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ב. נספח התנועה מחייב לעניין הכניסות והיציאות מהמגרש.

15. תנאים להוצאת היתר

- א. מלוי כל הדרישות והמצאת האישורים הנדרשים עפ"י תמ"א 18 על תיקוניה.
- ב. ניצול מירב זכויות הבניה המותרות בהתאם לתכנית ב/400 על תיקוניה, באופן שיבנה מבנה בד בבד עם בנית תחנת הדלק.

- ג. הכנת תכנית פיתוח סביבתי במגרש, שתאושר ע"י מהנדס העיר, ואשר תכלול בין היתר עבודות ריצוף, גינון, נטיעות, שבילים, תאורה וכו'.
- ד. קביעת חומרי גמר וחיפוי חיצוני, בכפוף לאישור מהנדס רעיר.
- ה. על התחנה לעמוד בהוראות תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשי"ז - 1997 (להלן "התקנות"), ובהנחיות פרק ג' - "תחנות דלק" בתדריך לתכנון סביבתי.
- ו. בהתאם לתקנה 2 בתקנות, יש להודיע לממונה על פי התקנות על הגשת התכנית, ולפעול בהתאם להוראותיו (תקנה ד') ולהוראות נציבות המים כמצוין בסעיף 10, 8, 9, 10. סעיפים קטנים 8, 9, 10.
- ז. התשריט יוגש על גבי תכנית מדידה בקנה מידה 1:100 באופן שיכלול שיפועים, קווי בניין, קווי מגרש, מיקום ופירוט התשתיות הקיימות והמבוקשות.
- ח. על התשריט להיות מלווה בפרשה טכנית.
- ט. התחנה תיבנה עם אמצעי מיגון ובקרה על מערכות בתחנת הדלק העלולות לסכן את מי התהום הכוללות את: מיכלי הדלק, שוחות, צנרת דלק, מערך פריקת הדלק והתשטיפים. אמצעי המיגון על מערכות הדלק יוגשו לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

16. תנאים להוצאת טופס 4

תנאי להוצאת טופס 4 להפעלת תחנת הדלק הוא סיום כל הבניה על המגרש, בהתאם להיתר הבניה, ובכפוף למילוי סעיף 15 לעיל.

17. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

18. זמן ביצוע

5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

19. אישורים

חתימת עורך התכנית

יהושע ציפרום
אדריכל
ת.ד. 533924
רנניון 40034

חתימת בעל הקרקע

חתימת היזם

חתימת הועדה המקומית

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים חוק חתכנון וחבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 443/א/כ התכנית מאושרת מכח סעיף 108 ג' לחוק שלמה לוי ח"ר הועדה המקומית</p>
--