

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0185215

תחנת תדלוק סומך

הועדה המקצועית לתכנון  
וערים  
20.08.2014  
כ ת ק ב ל

ירושלים

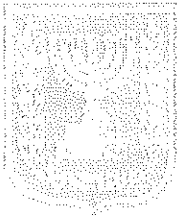
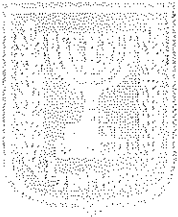
מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
הועדה המקצועית לתכנון ולבניה  
"הרל"ל"  
הסקדה תכנית מס' 152-0185215  
הועדה המקצועית לתכנון ולבניה "הרל"ל" החליטה  
בישיבה מס' 2414.0005 מיום 23.4.14  
לחשוק את התכנית בהיותה תכנית שבסמכות הנה  
מקומית - עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.  
יו"ר הועדה  
מנהל/ת הועדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
הועדה המקצועית לתכנון ולבניה  
"הרל"ל"  
תעודת תכנית מס' 152-0185215 - 160  
הועדה המקצועית לתכנון ולבניה "הרל"ל" החליטה  
בישיבה מס' 2014.0013 מיום 22.11.14  
לנוטר את התכנית.  
יו"ר הועדה  
מנהל/ת הועדה

25/11/14

## דברי הסבר לתכנית

במגרש קיימת תחנת תדלוק עובדת, שינויים שנעשו בגבולות המגרש ובמפלסים על כביש הגישה מחייבות הריסה ובניה של התחנה מחדש.  
תכנית הל/447 א' מקצה את מגרש 4 עפ"י תשריט התכנית לטובת תחנת תדלוק וקובעת בו קווי בניין, היא אינה מאפשרת תכנון מיטבי לתחנה ותכנית זו באה לאפשר גמישות תכנונית להעמדת המבנים על המגרש בדרך שתאפשר תכנון מיטבי תוך כדי השגת נגישות וניראות טובים יותר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תחנת תדלוק סומך

מספר התכנית 152-0185215

1.2 שטח התכנית 1.699 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הראל

213995 קואורדינאטה X

633615 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ביציאה לכיוון מחלף הראל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבשרת ציון - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מעוז ציון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30317	מוסדר	חלק		48
30366	מוסדר	חלק		57-58
30469	מוסדר	חלק		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא 18 על כל תיקוניה. הוראות תכנית תמא 18 על כל תיקוניהתחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
01/04/2004	2515	5287	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל/ 447 א ממשיכות לחול.	שינוי	הל/ 447 א

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	השריט מצב מוצע			אילן פרץ		1	1:500	מחייב	הוראות התכנית
לא		12/08/2014		אילן פרץ	13/07/2014	1	1:250	מנחה	בינוי ופיתוח מוצע
לא		10/08/2014		עדנה הוד	25/06/2014	1	1:250	מנחה	תנועה
לא		12/08/2014		אילן פרץ	12/01/2014	1	1:500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע / תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	בית	רחוב	רחוב	רחוב	מספר רשיון	שם
דוא"ל	02-5333519	02-5344840	1	סמי סומך תחנת תדלוק מעוז ציון (הקסטל) בע"מ	מבשרת ציון	מבשרת ציון	שד החוצבים	1	02-5344840	1	שד החוצבים	שד החוצבים	שד החוצבים	סמי סומך תחנת תדלוק מעוז ציון (הקסטל) בע"מ	

**1.8.2 יזם**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם
	02-5333519	02-5344840	1	שד החוצבים	מבשרת ציון	סמי סומך תחנת תדלוק מעוז ציון (הקסטל) בע"מ		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	00-0000000	02-6707411	1	הקרן הקיימת	ירושלים	קרן קיימת לישראל			בעלות מדינה
	02-5333519	02-5344840	1	שד החוצבים	מבשרת ציון	סמי סומך תחנת תדלוק מעוז ציון (הקסטל) בע"מ			חוכר

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנית מס': 152-0185215 - שם התכנית: תחנת תדלוק סומך

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mail@api.co.il	03-5254502	03-6212000	84	דרך בן צבי	תל אביב-יפו	א.פ. אדרכלות בע"מ	37432	אילן פרץ	עורך ראשי	אדרכל
	03-5739966	03-5739739	3	תפוצות ישראל	גבעתיים	עדנה הוד תנועה יעוץ ותכנון	35307	עדנה הוד	יועץ תחבורה	יועצת תנועה



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

תוכנית זו מיועדת לאפשר שינוי העמדת המבנים וארגון המגרש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן (4).
- ב. שינוי בינוי לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן (5).
- ג. שינוי הוראות לגבי חומרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם	1.699
------------------	-------

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מסחר	1

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	1,699.08	100
סה"כ	1,699.08	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
בהתאם לתוכנית הל/447/א'	
הוראות	4.1.2
קווי בנין	א
קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.	
עיצוב אדריכלי	ב
חומרי גמר של המבנה יהיו שילוב של אבן ופח צבעוני.	
בינוי ו/או פיתוח	ג
קירות התמך יהיו עפ"י המוגדר בתכנית הל/447/א' (אבן לקט).	
בינוי ו/או פיתוח	ד
1. שטחי הגיבון יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח (ראה סעיף 6.1).	
2. הנחיות לתכנון הגיבון יהיו עפ"י סעיף 12 לתב"ע הל/447/א'.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר	תחנת חדלוק	שימוש	יעוד	שטח	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)	צדדי ימני				צדדי שמאלי	אחורי	קדמי
							שטח	מ"ר				מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר			
1						1699	120	120	7.5	1		2	2	2	2	2	2	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו

### הערה ברמת הטבלה:

- א. השטחים ללא שינוי מתכנית תל/447/א'
- ב. שטח מבנה התחנה יהיה 120 מ"ר.
- ג. שטח הגגון יכסה את אזור החדלוק כדרש בתמ"א 18/4 ויהי בתחום קווי הבניין.
- ד. כל השטחים יחושבו עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה.
- ה. יותר נייד שטחים עיקריים לטובת שטחי שירות.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1. תכנית בינוי

תוכן תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס הועדה.

התוכנית תכלול :

א. העמדת מנכים.

ב. שטחי גינון.

ג. חומרי גמר למבנה ולפיתוח.

ד. פתרונות ביוב וניקוז.

ה. פתרון לתברואה.

ו. הסדרי תנועה.

תכנית זו תהיה חלק מהבקשה להיתר בניה.

### 6.2. תנאים למתן היתרי בניה

תנאים למתן היתר בניה :

1. ימולאו כל דרישות תמ"א 18 על כל תיקוניה.

2. הכנת סקר קרקע במיקום של תחנת התדלוק הקיימת, לאחר פירוק התחנה, זאת על מנת

לוודא שלא נגרם זיהום קרקע ממתקנים והפעילות בתחנת התדלוק. במידה וממצאי הסקר

יצביעו על זיהום קרקע, היוזם יחויב לטפל בסילוק הזיהום.

3. בנייה כפי שמקובל באזורים רגישים.

4. תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה, כפרט לעניין מניעה זיהום הקרקע.

5. אישור השירות ההידרולוגי.

6. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור, אשר יראו את הגישה מיאל הדרך

(כניסה ויציאה).

7. מתן פתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי שתייה תוך פירוט האמצעים לאיטום התחנה

ומתקניה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.

8. מתן פתרון לסידורי תברואה.

9. תיאום פתרון התברואה עם המועצה.

### 6.3. כתב שיפוי

יש להעביר כתב שיפוי לועדה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1. שלבי ביצוע

### 7.2. מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	סמי סומך תחנת תדלוק מעוז ציון (הקסטל) בע"מ 511749988 ח.פ.		19/3/14 סמי סומך תחנת תדלוק חתימה: מעוז ציון (הקסטל) בע"מ 511749988 ח.פ.
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	סמי סומך תחנת תדלוק מעוז ציון (הקסטל) בע"מ 511749988 ח.פ.		19/3/14
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	קרן קיימת לישראל 520020314		בבעלות מדינה
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	סמי סומך תחנת תדלוק מעוז ציון (הקסטל) בע"מ 511749988 ח.פ.		19/3/14 סמי סומך תחנת תדלוק חתימה: מעוז ציון (הקסטל) בע"מ 511749988 ח.פ.
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	א.פ. אדריכלות בע"מ		17/8/2014 חתימה: א.פ. אדריכלות בע"מ 51-274618-1