

4-11858

התורה המקומית  
למכון ובניה ישראלי  
04-08-1998  
נתקבל  
החליטה

משרד הפנים  
מרכז מחוז תל-אביב  
23-8-1998  
נתקבל

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי "שורק"

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
28-04-1999  
תיק מס'

תכנית מפורטה בר/198/2  
מרכז מסחרי אזורי ותחנת תידלוק - גאליה

נבדק ונלקח   
החלטת הועדה המחוזית   
מתכנן/תסמונן   
תאריך

שינוי לתכנית מחאר בר/198/1

מושב גאליה

תאריך: אוג' 1997  
משרד הפנים מחוז המרכז  
שחר אדריכלים  
ומתכנני ערים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנון   
גאליה  
הועדה המחוזית  
מושב עובדים להתישבות עובדי מועצה אזורית  
29.11.98  
סמנכ"ל לתכנון   
יו"ר הועדה המחוזית

חתימת עורך הבקשה

חתימת המגיש

חתימת היזם/מועצה אזורית

מועצה אזורית  
ג'ג  
אורית  
דוה"י

מרחב תכנון מקומי "שורק"  
תכנית מס' 2610/98  
במליאת הועדה מס' 2610/98  
החלטת   
להמליץ על סתו תוסף  
בתמורה:  
חתימת הועדה המחוזית

דודי רוטו  
מתכנן

מנהל מקרקעי ישראל

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי "שורקות"

שינוי לתכנית המתאר המקומית - מס' בר/198/1

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' בר/198/2" - מרכז מסחרי אזורי ותחנת תדלוק - גאליה.  
על דרך אזורית 410 - קטע יבנה - רחובות (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בחשריט המצורף.

מסמכי התכנית:

התכנית כוללת: 7 דפי הוראות בכתב (תקנון)  
1 גליון חשריט בקנ"מ 1:1250  
2 גליונות נספח תנועה בקנ"מ 1:500  
כל אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1 תכנית בינוי מנחה בקנ"מ 1:500

2. יחס לתכניות אחרות:

א. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:  
חלק מתכנית מתאר - בר/198/1  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית המתאר יקבע האמור בתכנית זו.  
ב. חלק מתכנית זו המתייחס לתחנת תדלוק (מגרש 2) יהיה כפוף להוראות תכנית מתאר ארצית של תחנות תדלוק תמ"א/18.

3. המיקום

א. הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בסמיכות לדרך אזורית 410, קטע יבנה - רחובות, ממערב לדרך.  
ב. יעוד הקרקע מחוץ לגבול התכנית מצד דרום ומערב, הינו חקלאי בצדה המזרחי, התכנית גובלת בדרך איזורית (דרך 410), ובצד צפון מגורים.  
ג. מרחק תחום חשריט התכנית ממגורים וממוסדות עולה על רדיוס של 100 מטר.  
ד. מרחק תחנת התדלוק מהצומת הקרובה הוא 800 מטר.

4. שטח התכנית:

שטח תכנית זו הינו 14.50 דונם.

5. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 3507.  
חלקי חלקות: 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 111, 112, 113, 114.

גוש 3782.

חלקי חלקות: 2, 3.

3/..

6. בעל הקרקע  
מינהל מקרקעי ישראל
7. יזם התכנית  
מועצה אזורית "גן רווה"
8. עורך התכנית  
שחר אדריכלים ומתכנני ערים
9. מגיש התכנית  
מושב "גאליה", מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ
10. מטרת התכנית  
א. הפיכת איזור חקלאי ל: (1) אזור מסחרי שכולל שרותי דרך  
(2) תחנת תדלוק  
(3) דרך משולבת המאפשרת גישה מהיישוב גאליה לתחנת התדלוק.  
(4) שטח פרטי פתוח לגינון בין דרך 410 לדרך משולבת.  
ב. ביטול חלק מדרך גישה מכביש 410 למושב גאליה.
11. עיקרי התכנית  
א. שינוי ייעוד משטח חקלאי לאזור מסחרי ושרותי דרך.  
ב. שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח תחנת תדלוק וקביעת מיקום איי המשאבות.  
ג. קביעת הסדרי כניסה ויציאה לתחנת התדלוק והסדרי החניה בתחום מגרש מס' 1.  
ד. שינוי ייעוד משטח חקלאי לדרך משולבת לגישה מהישוב גאליה.  
ה. ביטול דרך גישה מהיישוב גאליה לדרך אזורית 410.  
ו. קביעת השימושים המותרים, תנאי הבניה ופיתוח השטח.
12. תיאור סימני התשריט  
א. קו כחול עבה  
ב. שטח צבוע בפסים אלכסוניים ירוקים לסירוגין  
ג. שטח צבוע באפור תחום אפור כהה  
ד. שטח צבוע באדום  
ה. שטח צבוע בחום בהיר  
ו. שטח צבוע בצהוב  
ז. שטח צבוע בירוק תחום קו ירוק  
ח. שטח צבוע בפסים אלכסוניים סגולים ואפורים לסרוגין  
ט. שטח צבוע בפסים אלכסוניים אדומים  
י. שטח צבוע בפסים אלכסוניים אדומים וירוקים לסרוגין
13. שמוש בקרקע ובבניינים  
לא יינתן היתר בנייה להקמת בניין ולא תשמש שום קרקע או בניין הנמצאים באיזור או כאתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האתר או האיזור שבו נמצאת הקרקע או הבניין, הכל כמפורט בסעיף 14 להלן.

4/...

14. רשימת התכליות
- א. שטח לתחנת תדלוק
  - ב. איזור מסחרי ושרותי דרך
  - ג. דרך משולבת
- תותר בו הקמת תחנת תדלוק מטיפוס ב' כמוגדר בתמ"א/18 תותר אספקת דלק לכל סוגי הרכב.
- תותרנה בו התכליות כדלהלן: שירותי רכב ודרך, שטח מסחרי שיכלול מסעדה ומרכז קניות איזורי וכן שטחים המיועדים לגינון, לחניה ולדרכי מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל.
- דרך מקבילה לדרך אזורית 410 משמשת גישה מהיישוב גאליה.

15. חניה
- מספר מקומות החניה יחושב עפ"י טבלת מאזן החניה המפורט בנספח התנועה המצורף כחלק בלתי נפרד למסמכי התכנית, בתוך גבולות מגרש מס' 1. לא תותר חניה בשטח פרטי פתוח. קו בנין מציר דרך 410 לחניה יהיה 40 מטר.

16. תנאים להוצאת היתרי בניה בשטח התכנית
- א. מיקום המבנה והמתקנים בשטח המסחרי ייקבעו ע"י תכנית בינוי מנחה שתוגש לאישור הוועדה המקומית. בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר שינוי במיקום המבנים והמתקנים ומיקום חניות.
  - ב. מיקום התחנה והמתקנים הכלולים בה ייקבעו ע"י תכנית בינוי מנחה שתוגש לאישור הוועדה המקומית. בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר שינוי במיקום המתקנים, אם תשוכנע בנחיצותו.
  - ג. תותר הקמתם של הפרטים הבאים: גג מעל משאבות הדלק, מבנה לאספקת שמנים בתחום אי המשאבות, מבנה שירותים ושילוט. גובהם של כל המתקנים המותרים ועיצובם, יהיה טעון אישור של הוועדה המקומית.
  - ד. מיקום אחסון הדלק ומיגונו בתחום התחנה, ייעשה בתיאום עם נציבות המים ויהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.
  - ה. השרותים הביתיים יתחברו למערכת הביוב הביתית של מושב גאליה.
  - ו. יתוכננו ויבנו כל המערכות הדרושות על ידי המשרד לאיכות הסביבה למניעת שפיכת דלקים או שמנים לאדמה או למערכת הביוב הביתית.

17. משך ביצוע
- התכנית תכוצע תוך 3 שנים מיום אישורה. כביצוע התכנית יחשבו הקמת תחנת התדלוק, ותחילת ביצוע של כ-20% מהשטח המסחרי ופיתוח התשתית הדרושה להם.

18. הפקעה ורישום
- א. דרכים ארציות ואזוריות יופקעו ויירשמו ע"ש מדינת ישראל.
  - ב. דרכים מקומיות המחברות מגרשים בתכנית ואל היישוב גאליה או המחברות לדרך אזורית, יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 (א) לחוק. לענין סעיף זה "רשות מקומית", לרבות "מושב גאליה".
  - ג. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יופקעו כדין וניתן לרשםם ע"ש המועצה האזורית כחחומה נמצאת התכנית או ע"ש מושב גאליה.

5/...

0  
משרד המבחנה  
תל אביב

- ד. שטח פרטי פתוח יירשם ע"ש מושב גאליה.  
ה. הוועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית להפקיע מקרקעין לצרכי ציבור עפ"י סעיף 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, רישום מקרקעין יהיה בהתאם לנאמר בחוק התכנון והבניה.  
ו. התוכנית כוללת חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים והוכנה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גינז 19.

לש.פ.פ. תוכן תכנית גינז על ידי מגיש התכנית שתוגש לאישור הוועדה המקומית יחד עם תכנית הבינוי.

פיתוח 20.

כל עבודות הפיתוח (דרכים, גינז, גידור וכו') בשטח המסחרי ובשטח תחנת התדלוק הכלולים בתחום תכנית זו, יבוצעו ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו סמוך להשלמת בניית תחנת התדלוק, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ולשביעות רצונו.

חשיות 21.

- א. מערכות המים, הביוב והניקוז בשטח הכלול בתחום תכנית זו יבוצעו ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, כתיאום עם מהנדס המועצה ולשביעות רצונו.  
ב. מתן היתר בניה יותנה באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה בכל הנוגע למערכות המים והביוב.  
ג. לא יינתן טופס 4 ללא ביצוע מערכות ביוב ומים וחיבורן לרשת המרכזית.

חשמל 22.

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק הבולט ממנו, שנמצא מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

בקו מתח נמוך	-	2 מטר
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	-	5 מטר
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	-	8 מטר
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	-	10 מטר

ב. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים וכן אין לבנות במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים או בקרבתם, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

היטל השבחה 23.

היטל השבחה ישולם כחוק.

הסדרי תנועה 24.

לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר אישור להסדרי התנועה המפורטים בנספח התנועה לתכנית זו.

25. עתיקות
- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
  - ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
  - ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.
  - ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
26. הוראות איכות הסביבה:
- א. השימושים המותרים יחוייבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איה"ס - למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
  - ב. יידרשו פתרונות ברמת אמינות גבוהה להתקנת האמצעים הטובים ביותר, שיבטיחו הפעלה וניטור למניעת דליפות של מזהמים לקרקע ולמערכת מים וכן למניעת פליטות לאויר של גזים וריחות - דלקים.
  - ג. שרותים נלווים, לרבות שירותים סניטריים, יחוייבו בפתרונות לטיפול בכיוב ובפסולת, הכל תוך שמירה על איכות הסביבה וברמה נאותה של גימור וחזות נאה.
  - ד. טרם הוצאת היתר בניה יוגש לבדיקת איגוד ערים לאיה"ס מסמך סביבתי שיכלול פירוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום מים וקרקע כדלהלן:
    - (1) ביוב - שפכים סניטריים יפוננו למערכת הכיוב של מושב גאליה.
    - (2) ניקוז - יותקנו אמצעים למניעת חדירה למערכת הניקוז הטבעית של תשטיפי שמנים ודלקים מאזור המיכלים, משטחי המילוי, משאבות, מתקני רחיצה או כל מקום אחר.
    - (3) פסולת - שמנים ודלקים תוצרי מפריד השמן ישלחו למפעל מיחזור או יפוננו לאתר הארצי לסילוק פסולת רעילה. פסולת קרטון ונייר תופרד ותשלח למיחזור. פסולת ביתית תפונה לאתר פסולת מאושר.
    - (4) ניטור ובקרה - אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים, שמנים ותשטיפים לקרקע יותקנו בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
    - (5) גינון וחזות - יפורטו עקרונות הגינון של השטח הפתוח וכן של שטחים נוספים שאינם מרוצפים.
    - (6) מניעת זיהום קרקע ומי תהום - למיכלי הדלק התת קרקעיים יותקן מיכל משני למניעת דליפות דלק לקרקע. משטחי התחנה ואזור פריקת המיכליות יבנו מחומר אטום עמיד בפני פחממנים.
  - ה. היתר הבנייה יכלול את התנאים והדרישות לשמירה על איכות הסביבה, כפי שייקבעו ע"י אגוד ערים לאיכות הסביבה.

השדות	קווי בנין (במטר)			תכנית	שטח בנייה מירבי במגרש (מ"ר)			האזור				
	א.	ב.	ג.		סה"כ	שטחי שדות	סה"כ					
	10	5	60 מטר	25%		200	א. מונח-מטעדה 300	גובה עד 12 מ' תב"ן	שטח דונם 8.79	מספר המגרש 1	אזור מסחרי	
	0	0	40 מצייר רצועת מ.ע.צ.			לפי תקן 200	ב. מרכז קניות אזורי - 500 ג. שדותי דרך ורכב - 150					
	0	0	0			50	א. תחנת דלק 70 ב. קינדר בשטח של כ- 380		0.73	2	תחנת חדלוק	
	0	0	0			450			3.22	3	דרך מסולבת	
									1.76	4	שטח פרטי פתוח	
									14.5		סה"כ	