

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תכנית מסי טר/מק/1/5099

<p>משהתפנים מחוז מרכז</p> <p>18.06.2013</p> <p>נתקבל תיק מס</p>	<p>שם תוכנית: תחנת תדלוק</p> <p>מחוז: המרכז מרחב תכנון מקומי: אל-טירה סוג תוכנית: תכנית מפורטת</p>
---	--

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית 1/5099/מק/טר אישור תוכנית מסי הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 4/2011 ביום 25/5/11</p> <p>הממונה על המחוז</p>	
<p>מאמון ע"י אלו مأمون على ان احي بإذن مديرية البلدية بأرض عقارية تسمى</p>	

**דברי הסבר לתוכנית****הרקע לתכנון**

החלקה נשוא התכנית נמצאת בעיר טירה, גוש 7732 חלקה 18, על החלקה הנ"ל חלה תכנית מפורטת מסי טר/3002, אשר קובעת את שטח החלקה לאיזור מלאכה ותעשייה.

יזם התכנית מבקש שינוי ייעוד קרקע מאזור חקלאי ומאזור מלאכה ותעשייה לאיזור תחנת תדלוק סוג א' עפ"י תמ"א 18

השטח הכולל המותר לבנייה של כל השימושים לא יעלה על 80 מ"ר, ניתן להתייר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד. וקביעת הוראות בניה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

תחנת תדלוק טר/מק/5099/1	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
2.505 ד'	1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	1.3 מהדורות	
5	שלב	
5	מספר מהדורה בשלב	
23-04-2013	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	סוג התוכנית	
• ועדה מקומית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• סעיף 62 א (א) סעיף קטן 10	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טירה

קואורדינטה  
198400X  
קואורדינטה  
682075Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית טירה

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות

נפה השרון  
יישוב טירה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה לייר  
רחוב לייר  
מספר בית לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7732	מוסדר	חלק מהגוש	-	18

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי
-----------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
S-15	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית המתאר החקלאית S-15.	ל"ר	29-1-1948
טר/2083	שינוי	תכנית זו גוברת על התכנית לדרכים חקלאיות טר/2083.	י-פ 3653	28-4-1989
טר/3002	שינוי	התכנית משנה את תכנית טר/3002 עפ"י המפורט בתוכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית טר/3002 ממשיכות לחול.	י-פ 4297	10-4-1995

## 1.7 : מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	לי"ר	14	לי"ר	23-04-2013	מרעי עבד אל חפיו	ועדה מקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1:500	לי"ר	1	23-04-2013	מרעי עבד אל חפיו	ועדה מקומית	
תכנית בינוי והסדרי תנועה	מנחה	1:250	לי"ר	1	23-04-2013	גיבאלי עבד אל חפיו	משרד התחבורה	
מסמך הידרולוגי-סביבתי עפ"י הוראות תמ"א 4/18	מחייב	לי"ר	25	לי"ר	מרץ 2011	אמפיביו-יעוץ תכנון וניהול פרויקטים בתחומי איכות הסביבה ומשאבי מים.	המשרד להגנת הסביבה	

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

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(ים)
	ניהאד חמדאן	055787154	לי"ר	לי"ר	לי"ר	טירה במשולש מיקוד 44915	050-5716000	050-5716000	לי"ר	לי"ר	7732/18

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
בעלים	ניהאד חמדאן	055787154	לי"ר	לי"ר	טירה במשולש מיקוד 44915	050-5716000	050-5716000	לי"ר	לי"ר

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	עבד אל חפזו מרעי	029945680	116406	אדריכל ומתכנן ערים	לי"ר	קלנסווה 40640 ת.ד. 2541	09-8780641	050-7347155	09-8780641	abdemari@yahoo.it
מודד	מדחת תלאוי מוסמד	026332064	967	מדחת תלאוי	לי"ר	טייבה 40400	09-8780641	09-8780641	09-8780641	abdemari@yahoo.it
מסמך הידרולוגי-סביבתי	יועץ סביבתי וגיאולוג			אמפיכיו-יעוץ תכנון וניהול פרויקטים בתחומי איכות הסביבה ומשאבי מים.	לי"ר	בית זיוה, רחוב היסמין 1 (סמינר אפעל) ת.ד. 9108, רמת אפעל 52190	03-7369972	050-5770577	03-7252774	amit@amphibio.co.il
תכנית בנייה והסדרי תנועה	מהנדס אזרחי	עבד אל חפזו ג'באלי	3506642	עבד אל חפזו ג'באלי	לי"ר	טייבה 40400	09-8780641	050-3477766	09-8780641	abdemari@yahoo.it

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה טירה
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי ואזור מלאכה ותעשייה לתחנת תדלוק סוג אי עפ"י תמ"א 4/18.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי ואזור מלאכה ותעשייה לתחנת תדלוק סוג אי עפ"י תמ"א 4/18. שינוי זכויות והוראות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.505
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
לי"ר	1	תחנת תדלוק

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	2505	תחנת תדלוק		33.3%	834	אזור תקלאי
				66.7%	1671	אזור מלאכה ותעשייה
100%	2505	סה"כ		100%	2505	סה"כ

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: תחנת תדלוק</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	משאבות.
<b>ב.</b>	מבנה - משרדים, קיוסק וחנות, הכל לפי תמ"א 4/18 סעיף 6.2 סעיפים קטנים ג, ד.
<b>ג.</b>	גגון בגודל 400 מ"ר מעל המשאבות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד.
<b>ב.</b>	
<b>ג.</b>	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

**5.1 מצב מאושר (לפי תכנית מס' טר/3002 ו-S-15)**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שטחי בניה (%)				תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	ימני	שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
אזור חקלאי		1000														
אזור מלאכה ותעשייה		1500	40% לקומה	10%	-	-	130%	-	-	3	כמסומן בתשריט	3	3	3	5	

על פי הוראות התכנית המאושרת S-15

**5.2 מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	צמוני	מזרחי	מערבי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
תחנת תדלק	1	2505	80 מבנה, 400 גגון	-	-	-	19.16%	-	9	1	10	5	5	5	5	

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות בנושא עתיקות**

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

**6.2 היטל השבחה**

6.2.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.3 מתקני תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק " בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה ( בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

**6.4 חניה**

6.4.1 החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית ובתחום המגרש.

**6.5 סטייה ניכרת**

כל תוספת יחידות דיור בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה ( סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

**6.6 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.7 פיתוח סביבתי**

6.7.1 תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר, הועדה המקומית.

6.7.2 התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיטון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.

**6.8 פיתוח תשתיות**

6.8.1 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה ( להלן: עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

- 6.8.2 כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- 6.8.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאבזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

### 6.9 קולטי שמש על גג הבניין

- 6.9.1 בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- 6.9.2 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

### 6.10 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.

### 6.11 הריסות

תנאי להיתר בניה, הריסה מוקדמת של המסומן להריסה בתשריט לפני מתן היתר בניה.

### 6.12 גינון

שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ-30%, ללא התניות, בינוי ומיסעות.

### 6.13 תנאים למתן היתרי בניה

- 6.13.1 תנאי לבקשה להיתר בניה יהיה ביצוע סקר קרקע בתאום והנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- 6.13.2 אישור בקשה להיתר בניה לתחנת תדלוק יהיה כפוף לאישור תוכנית סניטרית וסילוק שפכים מעודכנת למתחם התחנה בתאום והנחיות משרד הכריאות.
- 6.13.3 תנאי להיתרי בניה בתכנית יהיה ביצוע המפרדה בדרך הגישה לתחנת התדלוק כמסומן בתכנית הבינוי והסדרי התנועה.

### 6.14 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה

א. השימושים המותרים בתחנת התדלוק יהיו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות סביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים לרבות הוראות תמ"א 18, תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) - התשנ"ז, 1997.

#### ב. עבודות הקמה

פסולת בניין, הריסות ועודפי העפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו יפנו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק.

#### ג. מניעת זיהום קרקע ומי תהום מדלקים

1. כל תשתיות התחנה המכילות דלק תוקמנה על ידי כל האמצעים הטכנולוגיים החדשים במטרה למנוע זיהום קרקע ומי תהום מדלק.
2. מיכלי הדלק - התחנה תוקם עם מיכל שלישוני שיכול את חוות המכלים, הצנרת, משטחי התדלוק וניפוק הדלק במתכונת של אמבטיית איטום. אמבטיית איטום זו תעשה מיריעת HDPE עמידה לדלקים, בעובי של 2 מ"מ. המכלים והצנרות עצמם יהיו כפולי דופן.
3. משטחי התחנה ואזור פריקת המכליות יבנו מחומר אטום לחלחול ועמיד בפני פחמימנים.
4. בניית התחנה תהיה בהתאם להוראות תקנות מים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז - 1997 וההנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה המתייחסות לאזור הידרולוגי רגיש במיוחד.

**ד. שפכים וניקוז**

1. שפכים סניטאריים ושפכי מפריד הדלקים יפנו למערכת ביוב מוסדרת הכוללת פתרון קצה.
2. שפכי מטבח המסעדה יפנו למתקן הפרדת שומן טרם חיבור למערכת הביוב.
3. גר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יפנו למתקן קדם לשיקוע מוצקים ושיחובר בהמשך למפריד דלקים ושמיים טרם חיבורם למערכת הביוב.
4. אזור משאבות התדלוק יקורה בגוונים לצורך צמצום גר עילי מזהם.
5. מתקן לשטיפת רכבים (במידה ומתוכנן) יכלול מערכת מחזור מים.
6. יש להבטיח כי מניעת זרימה חוזרת משטח התחנה לרשת העירונית ובתוך שטח התחנה תבוצע בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה (הלי"ת), תקן ישראלי 1205.1, תקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימה חוזרת בעל אזור לחץ מופחת) 2000 והנחיות משרד הבריאות בנושא הבטחת איכות מים בתחנות תדלוק (מרץ 2002).

**ה. ניטור ובקרה**

1. אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים ותשטיפים לקרקע ממכלי הדלק וממשטחי התדלוק יותקנו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כפי שייקבעו בשלב היתר הבנייה.
2. בדיקות אטימות וטיפול בדליפות דלקים יעשו בהתאם להנחיות המפורטות בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז 1997 ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לבניית תחנות דלק חדשות (לעניין בדיקות אטימות) כפי שיעודכנו מעת לעתניש להתייחס לתקנות החדשות ביותר).

**ו. איכות אויר**

1. יותקנו האמצעים הנדרשים למניעת זיהום אויר, כולל מערכת השבת אדי דלק בעת מילוי המיכליות (Stage 1). יותקן מישור אדים 2 (Stage 2) בעת תדלוק כלי הרכב והשבת האדים אל מיכל הדלק.

**ז. תפעול שוטף**

1. פסולת: בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים תשלח למפעל מחזור או תפונה לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.
2. פסולת ביתית (אשפת המסעדה) תיאסף במיכל אצירה שיוצב בשטח התחנה ותפונה לאתר מאושר.

**7. ביצוע התוכנית**

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר
7.2 מימוש התוכנית		

זמן משוער לביצוע תכנית זו – מיד אחרי אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: ניהאד חמדאן	חתימה:	תאריך: 19.5.13
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד: 055787154
עורך התוכנית	שם: מרעי עבד אל חפיו	חתימה:	תאריך: 23/4/13
	תאגיד: ארכיטקט		מספר תאגיד: 116406
בעל עניין בקרקע	שם: ניהאד חמדאן	חתימה:	תאריך: 19.5.13
	תאגיד:		מספר תאגיד: 055787154