

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

2022702

**הוראות התכנית**

משרד הפנים

מחוז מרכז

28-12-2014

נתקבל

תיק מס'

תכנית מס' 453-0118687

זמ/מק-1/8/500 - נוף גדרות - שרותי דרך ותחבורה, גדרה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

ועדה מקומית זמורה  
 אישור תכנית מס' 453-0118687  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 2014011 ביום 7/10/14  
 מתנדס הועדה  
 יו"ר הועדה

## דברי הסבר לתכנית

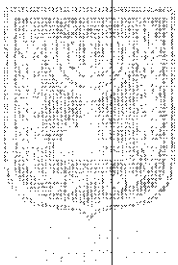
החלקה נמצאת על ציר הדרך הראשית של הישוב, כביש 40, בשולי הגבעה ומשקיפה מערבה אל הנוף הפתוח של המועצה האזורית גדרות וחוף אשדוד.

יעוד הקרקע שונה בתכנית זמ/500 למטרת שירותי דרך ותחבורה. התכנית קבעה כי במקום יוקמו מבנים הקשורים לשירותי דרך ותחבורה לרבות: תחנות נוסעים ומשא; תחנות דלק; מוסכים; בתי מלאכה ותעשייה זעירה; מסחר ושירותים לשימוש האזור בלבד - למעט מגורים. בתכנית המאושרת נקבעו זכויות בניה והוראות בינוי.

מטרת התכנית המוצעת היא להקים במקום "תחנה ירוקה" שתוקם ותופעל בטכנולוגיות ירוקות.

התכנית המוצעת משנה את הוראות הבינוי בחלקה ללא כל שינוי בזכויות הבניה הקיימות.

התכנית קובעת הוראות והנחיות בנושאי איכות הסביבה ותנאים למתן היתרי בניה לשירותי דרך ותחנת תדליק איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז', התשכ"ה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

זמ/מק/500/1-8 - נוף גדרות - שרותי דרך ותחבורה, גדרה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 453-0118687

1.2 שטח התכנית 35.177 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 1, 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 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

## 1.5 מקום התכנית



משרד התכנון והתחבורה  
מדינת ישראל

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי זמורה

177958 קואורדינאטה X

635437 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצד המערבי של רחוב הרצל (כביש 40), בתחום גדרה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרה - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גדרה	הרצל		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3872	מוסדר	חלק	108	5, 8, 10, 24, 101-107

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



משרד התכנון והתחבורה  
מדינת ישראל

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 /18	כפיפות	הוראות לנושא תחנת תדלוק	5568	4684	23/08/2006
תמא/ 3	כפיפות	מבנה שירות	2247	2362	26/08/1976
זמ/ 500	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית זמ/ 500 ללא שינוי ביעוד הקרקע ובזכויות הבניה המאושרות.	3255		26/09/1985
זמ/ 2 /500	כפיפות	הוראות בניה בקרקע חקלאית.	4358	744	14/12/1995



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורה שדות				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אורה שדות			תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה *	רקע			02/02/2014	אילי סוויד		02/02/2014		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	30/11/2013	שדות אורה		01/12/2013	נספח בינוי	לא
תנועה	מחייב	1: 500	1	14/10/2013	גרוס בועז		01/12/2013	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	30/11/2013	שדות אורה		01/12/2013	תשריט מצב מאושר	לא

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

כל מסמכי התכנית 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



משרד התכנון והבנייה  
מחוז הירושלמי

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משה שחור			גדרה	הבילויים	7	08-6872471		mosheshahor@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	משה שחור			גדרה	הבילויים	7	08-6872471		mosheshahor@gmail.com

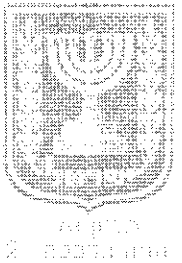
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: על פי הסכם שיתוף/טבלת איזון לתכנית.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אורה שדות	14262		תל אביב-יפו	דרך בגין	72	03-9331130	03-9331140	orasadot@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	Ben-avi@ben-avi.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	בועז גרוס	111926		בני ברק	בן גוריון דוד	2	03-7554444		boaz@dgsh.c o.il
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	אילי סוויד	679	שמאות מקרקעין בע"מ	משגב דב	(1)	146	08-9450083	08-9450085	iliswed@gma il.com

(1) כתובת: בנין מרכז בילו סנטר (צומת עקרון) קומה ב'.





## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מבנה שרותי דרך	מבנה המיועד לשרת את הנוסעים בדרך, לרבות תחנת מידע, תחנת תדלוק עפ"י תמ"א 18, מסעדה, קיוסק, חניון דרכים לשרות הציבור, מצפה נוף.

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

מטרת התכנית הינה שינוי בהוראות הבינוי שנקבעו בתכנית זמ/500 לנושא גובה מבנה התחנה וקוי בנין; קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה ותנאים להוצאת היתר בניה. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי סעיף 62 א (א) (1); שינוי קו בנין לפי סעיף 62 א (א) (4); שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62 א (א) (5).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי בהוראות הבינוי שנקבעו בתכנית זמ/500 ללא כל שינוי בזכויות הבניה הקיימות.
- קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה ותנאים להוצאת היתר בניה.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי סעיף 62 א (א) (1).
- שינוי קו בנין לפי סעיף 62 א (א) (4).
- שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62 א (א) (5).

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

35.177

שטח התכנית בדונם

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
301, 101	דרך מאושרת
401	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
502, 501	קרקע חקלאית

תאי שטח כפומים	יעוד	סימון בתשריט
401	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	להריסה
502	קרקע חקלאית	להריסה
301, 101	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
401	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
502, 501	קרקע חקלאית	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

#### 3.2 טבלת שטחים

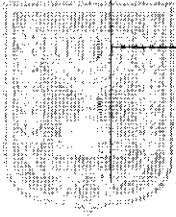
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
31.02	10,917.98	דרך מאושרת
61.08	21,497.97	חקלאי
7.90	2,781.33	תחבורה (שרותי דרך ותחבורה; מוסך; מסחר ושירותים)
100	35,197.28	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
31.02	10,917.98	דרך מאושרת
7.90	2,781.33	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
61.08	21,497.97	קרקע חקלאית
100	35,197.28	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>קרקע חקלאית</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	תא שטח מסי 501 מיועד לשימוש חקלאי. מיועד לעיבוד חקלאי.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>זכויות בניה מאושרות</b>
	הוראות תכנית זמ/500/2 יחולו לגבי בניה בקרקע חקלאית.
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	הדרך תשמש למעבר כלי רכב, אופניים, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, פיתוח נופי, גינון וחניה. קוי הבנין יהיו עפ"י המסומן ברוטות שבתשריט.
4.2.2	<b>הוראות</b>
4.3	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	א. משרדים ומחסנים לשירות התחנה; תחנת תדלוק. ב. שירותי סיכה ורחיצה. ג. מלאכה ותעשייה זעירה לשירות התחנה. ד. מסחר ושירותים כגון: מסעדה, חנות, משרד, בית קפה, קפיטריה. ה. דרכים וחניה.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור חב' נתיבי ישראל לתכניות להסדרת דרך השירות עפ"י המופיע בנספח התנועה כולל שינויים ברמזור הצומת עם רח' בן גוריון.
ב	<b>חניה</b>
	החניה על פי דרישות התקן הארצי לחניה התקף.
ג	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	בשטח זה תותר הקמת משרדים ומחסנים לשירות התחנה, שירותי סיכה ורחיצה מלאכה ותעשייה זעירה לשירותי התחנה, מסחר ושירותים כגון: מסעדה, חנות, משרד, בית קפה, קפיטריה. תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ג' לפי תמ"א 18 תיקון 4. מותר יהיה לספק דלק לרכב, יהא משקלו אשר יהיה. בשטח התחנה תותר הקמת משרד ומחסנים לשירות התחנה, שירותי סיכה ורחיצה, לרבות מבני משאבות, סככה ומתקנים המתאימים לכל שירותי הרכב בשטח של 40 מ"ר. תותר הקמת מתקן שטיפת רכב וכו', ובנוסף סככת יבוש.
	ב. תותר תניית אורחים, גינון ונטיעות, מתקני נופש, ספורט ומשחק, דרכים, שבילים, מקלטים,

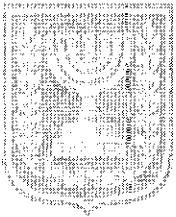
	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.3</b>
	מתקני עזר ומתקנים הנדסיים. ג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.	
	ההקמה וההפעלה של תחנת התדלוק יהיו בטכנולוגיות הבניה הירוקה.	ד



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
10	4	4	4	1	2	14	40	80	2225	69	755	116	1285	401	תחנת תדלוק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

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 המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- (א) שטחי הבניה כוללים את שטח גגוני תחנת התדלוק.
- (ב) אחוזי הבניה יחושבו משטח החלקה ברוטו (לפני ההפקעה להרחבת הדרך).
- (ג) איי המשאבות, מכלים ומתקנים תת קרקעיים וגגוני המשאבות לא יהיו כפופים להוראות קווי הבנין אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז 1976.
- (ד) מותר לקבוע רמפת ירידה בתחום קו הבנין.
- (ה) דרך מאושרת- הכל לפי זמ/500

**6. הוראות נוספות .6**

<b>6.1</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>א. השימושים המותרים במגרש יחוייבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות סביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים לרבות סקר הידרולוגי הכל לפי הוראות תמ"א 18 על שינוייה ותקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז, 1997.</p> <p>ב. מניעת זיהום קרקע ומי תהום:</p> <p>1. מיכלי הדלק התת-קרקעיים יהיו בעלי דפן כפולה למניעת דליפות דלק בקרקע.</p> <p>2. משטחי התחנה ואיזור פריקת מיכליות יבנו מחמר אטום לחלחול ועמיד בפני פחמנים.</p> <p>3. בשלב היתר הבניה ידרשו אמצעים נוספים למניעת זיהום מקורות מים לרבות צנרת בעלת דפן כפולה, בהתאם לרגישות ההידרולוגית של האזור בו ממוקמת התחנה.</p> <p>ג. שפכים וניקוז:</p> <p>1.ג. שפכים סניטריים ושפכי מפריד בדלקים יפוגו למערכת ביוב מוסדרת הכוללת פתרון קצה.</p> <p>2.ג. שפכי המסעדה יפוגו למתקן הפרדת שומן טרם חיבור למערכת ביוב.</p> <p>3.ג. נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יפוגו למתקן קדם טיפול להפרדת דלקים ושמיים טרם חיבורם למערכת הביוב.</p> <p>4.ג. אזור משאבות התדלוק יקורה בגוונים לצורך צמצום נגר עילי מזוהם.</p> <p>ד. פסולת:</p> <p>1. ד. בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים תשלח למפעל מיחזור או תפונה לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.</p> <p>2. ד. פסולת ביתית (אשפת המסעדה) תאסף במיכל אצירה שיוצב בשטח התחנה ותפונה לאתר מאושר.</p> <p>ה. איכות אויר:</p> <p>יותקנו האמצעים למניעת זיהום אויר, כולל מערכת השבת אדי דלק בעת מילוי המיכליות (Stage 1).</p> <p>ו. פיתוח סביבתי:</p> <p>השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים יגוננו לחזות נאה.</p>	
<b>6.2</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
<p>הרשות המקומית תפקיע ותרשום את המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור. רישום הבעלות בחלקות יהיה על פי טבלת ההקצאות החתומה ע"י יו"ר הועדה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<p>תשתיות החשמל בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
<b>6.4</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
<p>על חלק מתחום התכנית, כמסומן בתשריט, חלות הוראות בנושא איחוד וחלוקה בהתאם להסכם השיתוף בין בעלי הקרקע.</p>	

<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	<p>א. לא ינתן טופס 4 לתחנת התדלוק ללא ביצוע מערכת הביוב עפ"י התכניות המאושרות.</p> <p>ב. לא יוצא טופס 4 אלא לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית על ביצוע התחנה על פי הוראות התכניות המאושרות ובהתאם להוראות התכנית.</p> <p>ג. אישור מהנדס הועדה המקומית יכלול הצהרת בעל התחנה/היזם על התקנת כל הנדרש על פי תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז 1997 ויועבר למשרד לאיכה"ס לצורך בקשה לרשיון עסק, טרם הפעלת התחנה.</p> <p>ד. לא תופעל תחנת התדלוק ולא יוצא טופס 4 אלא לאחר ביצוע של דרך השירות והשינויים ברמזור בצומת עם רח' בן גוריון עפ"י התכניות המאושרות.</p>

<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי וחניה באישור הועדה המקומית; אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה; אישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה לתחנת התדלוק ללא אישור תכנית ביוב עפ"י חוק.</p> <p>ג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בכל תנאי תמ"א 18 לרבות סקר הידרולוגי.</p>

<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	מיד עם אישור התכנית.

### 7.2 מימוש התכנית

עם אישור התכנית
-----------------

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: משה שחור שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: משה שחור שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:
עורך התכנית	שם: אורה שדות שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימה:

