

4022881

תכנית מס': 426-0121590 - שם התכנית: גז-32/7 תחנת תדלוק צומת ביל"ו

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

03-03-2015

נתקבל

תיק מס'

תכנית מס' 426-0121590

גז/7-32 - תחנת תדלוק צומת ביל"ו



תכנון זמין  
מונה רדפסה 20

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי גזר

סוג תכנית  
תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מרכז המרכז

426-0121590 (22/2/15) 208-2



תכנון זמין  
מונה רדפסה 20

אישור  
2015  
היום  
תחנת



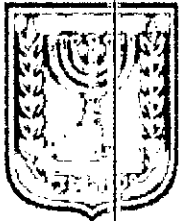
תכנון זמין  
מונה רדפסה 20

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לשדרג את תחנת התדלוק הקיימת ע"י השלמת זכויות בנייה (תוספת 90 מ"ר ל-40 מ"ר קיימים) עפ"י המוגדר בתמ"א 4/18 לתחנה מדרגה ג' ושינוי קו בניין אחורי ל-0 על מנת לאפשר תפקוד טוב יותר של התחנה. כמו כן מבקשים תוספת זכויות בנייה לסככת ייבוש וביתן קופה עבור מתקן רחיצה לא מקורה (100 מ"ר סככת ייבוש + 4 מ"ר ביתן קופה) עפ"י סעיף 6.4 (א) לתמ"א 4/18 המתיר את כל שירותי הרכב בשטח תחנת התדלוק. מבנה התחנה יחופה בחומרי גמר קשיחים עפ"י תדמית החברה שתפעיל את התחנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | גז/327- תחנת תדלוק צומת ביל"ו

מספר התכנית | 426-0121590

1.2 שטח התכנית | 3.211 דונם

1.3 מהדורות | שלב | מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק | לייר

היתרים או הרשאות | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה | ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גזר
183071		קואורדינטה X	
642301		קואורדינטה Y	

1.5.2 תיאור מקום צומת ביל"ו

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בהכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3791	מוסדר	חלק		25-26

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 /4. הוראות תכנית תמא/ 18 /4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
גז/ מק/ 7 /21 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גז/ מק/ 7 /21 /א ממשיכות לחול	5348		01/12/2004
גז/ 3 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גז/ 3 /7 ממשיכות לחול	2261		07/10/1976
משמ/ 78	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית משמ/ 78 ממשיכות לחול	3945		21/11/1995



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמדים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן פרץ				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		אילן פרץ			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			19/06/2013	אילן פרץ		19/06/2013	חתום להפקדה	כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1:250	1	08/01/2014	פרץ אילן		22/09/2014	חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1:1250	1	01/06/2014	יהודה אריה		03/09/2014	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	08/01/2014	פרץ אילן		14/09/2014	חתום להפקדה	לא



תכנית זמין  
מונה הריפסה 20

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



תכנית זמין  
מונה הריפסה 20

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

**1.8.1 מגיש התכנית**



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 20

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברת א.מ.גיי.די.אס השקעות ומסחר בע"מ		ראשון לציון	רוזינסקי מרדכי	9	03-9623222	03-9610223		

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 20

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חברת א.מ.גיי.די.אס השקעות ומסחר בע"מ		ראשון לציון	רוזינסקי מרדכי	9	03-9623222	03-9610223		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן פרץ	37432	א.פ.אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בן צבי ) (1	84	03-6212000	03-5254502	mail@api.co. il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	יהודה אריה	23940		תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-6366444	03-6366440	
מודד מוסמך	מודד	רם בן חיים	723	רמי מדידות מקבוצת משב	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9613720	03-9612673	ram@ram.or

(1) כתובת : קומה 6 יחידה 630.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
הדפסה 20

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**

הוספת זכויות בנייה לתחנת תדלוק קיימת מדרגה ג' ושינוי קו בניין אחורי. הרחבת זכויות בניה מ 40 מ"ר ל 130 מ"ר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הוספת זכויות בנייה תשימושים בהתאם למגבלות המ"א 18 / 4.
2. שינוי קו בניין אחורי מ- 4 ל-0.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

3.211



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	130		+90	40	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תחנת תדלוק	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	תחנת תדלוק	1
קו ביוב	תחנת תדלוק	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תחנת תדלוק	3,210.9	100
סה"כ	3,210.9	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תחנת תדלוק	3,210.9	100
סה"כ	3,210.9	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תחנת תדלוק
4.1.1	שימושים
	<p>א. שימושים עפ"י תמ"א 4/18 לתחנת תדלוק מדרגה ג':</p> <p>1. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן, משרד ושירותים סניטריים.</p> <p>2. השטח הכולל של כל השימושים האמורים בסעיף 1 לא יעלה על 130 מ"ר.</p> <p>3. שירותים סניטריים בגודל הנדרש עפ"י כל דין לא יבואו במניין השטחים האמורים בסעיף 1.</p> <p>4. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק את כל שירותי הרכב.</p> <p>ב. שירותי רכב- מתקן רחיצה כולל סככת ייבוש וביתן קופת.</p>
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



תכנון זמין  
קדמון  
זדפסה 20

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת הקובעת					עיקרי	שרות					
(3)	0 (2)	4	4	1	2	6.5			650 (1)			15	635	3210	1	תחנת תדלוק

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) השטחים כוללים: 130 מ"ר מבנה תחנה (כולל 15 מ"ר ממ"מ וביתן קופה 4 מ"ר) + 20 מ"ר שירותים + 100 מ"ר סככת ייבוש + 400 מ"ר גגון תחנה..
- (2) בנייה בקו בניין 0 רק לשימוש מתקן רחיצה.
- (3) בחתום לרוזטת דרך המופיעה בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הזדפסה 20

**6. הוראות נוספות**

**6.1 ניהול מי נגר**



מי הנגר העילי יטופל ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבילים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים לחשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי נגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד' ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.2 תנאים למתן היתרי בניה**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

**6.3 היטל השבחה**

הועדה תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**



**7.2 מימוש התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

מידע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חברת אמ.גיי.די.אס השקעות ומסחר בע"מ 512982422		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חברת אמ.גיי.די.אס השקעות ומסחר בע"מ 512982422		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: א.פ.אדריכלות בע"מ		חתימה: א.פ.אדריכלות בע"מ 51-274618-1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

משרד הפנים - מחוז מרכז  
 הוועדה המחוזית החליטה ביום 24/03/2014

להפקיד את החכירה  
**טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר ( עפ"י גז/מק/21/א' )**

תאריך 16/11/2014  
 יו"ר הוועדה המחוזית

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שירות	עיקרי + שירות								מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי
תחנת תדלוק		4300	440	(40 מ"ר למשרדי התחנה + 400 מ"ר גגון)	440	440	6.5	2	1	לפי התשריט	4	4	4	4	4		