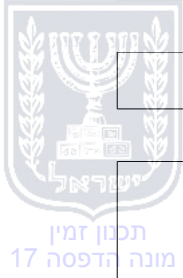


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 451-0724849

**פיצול מגרש תחנת תדלוק לצורך הקמת מבנה מסחרי**



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי קסם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה הקמת מבנה מסחרי משתי קומות וקומת מרתף במגרש שנוצר מפיצול מגרש המשמש לתחנת תדלוק "דלק" בכניסה הדרומית לשוב גילגוליה לשני תאי שטח נפרדים. תא שטח 353 ביעוד מסחר בשטח של 882 מ"ר שאר שטח מגרש ישאר ביעוד תחנת תדלוק בשטח של 2096 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול מגרש תחנת תדלוק לצורך הקמת מבנה מסחרי

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 451-0724849

1.2 שטח התכנית 2.978 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	קסם
קואורדינאטה X	195673
קואורדינאטה Y	672495

### 1.5.2 תיאור מקום

בתחום תחנת תדלוק "דלק" בשכונת אלביארה בכניסה הדרומית לגיליוליה.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גיליוליה - חלק מתחום הרשות: גיליוליה

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אלביארה - הכניסה הדרומית לגיליוליה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8895	מוסדר	חלק		35

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/מק/ 3230	8/1/1

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
21/07/2002	3360	5096	כל ההנחיות ביחס לתחנת התדלוק ממשיכות לחול	שינוי	ק/מק/3230



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוסטפא עיסא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוסטפא עיסא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		13: 44 22/02/2019	מוסטפא עיסא	22/02/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		19: 27 21/07/2020	מוסטפא עיסא	05/02/2020		1: 250	מנחה	בינוי
לא	גליון 1 - חיבור למעגל קיים	23: 04 19/07/2020	עומר ג'יבר	02/02/2020		1: 250	מנחה	תנועה
לא	גליון 2 - חיבור למעגל דו נתיבי	23: 04 19/07/2020	עומר ג'יבר	02/02/2020		1: 250	מנחה	תנועה
לא		19: 29 21/07/2020	מוסטפא עיסא	05/02/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סוהיר יוסף ראבי			גילגוליה	(1)		050-5292699	050-5292699	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' 122 - גילגוליה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף ראבי			גילגוליה	(1)		050-5292699	050-5292699	

(1) כתובת: רח' 122 - גילגוליה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	מוסטפא עיסא	35733		כפר קאסם	(1)		03-9370751	03-9370751	mostaphaisa@gmail.com
מהנדס תנועה מומחה ומהנדס תחבורה רשוי	יועץ	עומר ג'בר	113094		אבו גוש	(2)		02-6630331	02-6630331	jaberomar.eng@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עבדאל מונעם גיוסי	926		ג'לג'וליה	ג'לג'וליה		03-9396001	03-9396001	abed1969@ho tmail.com

(1) כתובת: רח' אבן ח'לדון 1.

(2) כתובת: רח' הוואדי 83.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

קביעת מגרש חדש לצורך הקמת מבנה מסחרי בן שתי קומות וקומת מרתף - צפונית לתחנת תדלוק קיימת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש המשמש לתחנת תדלוק לשני תאי שטח נפרדים - מסחר ותחנת תדלוק.
2. הסדרת נגישות למגרש המסחרי ע"י קביעת זכות המעבר בחלקו הצפוני של תא שטח 353.
3. קביעת זכויות והוראות הבניה עבור המבנה המסחרי.
4. קביעת הוראות להריסת מבנה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסחר	353
תחנת תדלוק	352

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר	353
זיקת הנאה למעבר ברכב	תחנת תדלוק	352
להריסה	מסחר	353
קו בנין עילי	מסחר	353

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תחנת תדלוק	2,978	100
סה"כ	2,978	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	882.4	29.63
תחנת תדלוק	2,095.88	70.37
סה"כ	2,978.28	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
חנויות, משרדים, שרותי הסעדה.	
הוראות	4.1.2
תחנת תדלוק	4.2
שימושים	4.2.1
א. תחנת תדלוק ב. מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן, שרותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד, שרותים סניטריים.	
הוראות	4.2.2



## 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	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		עיקרי				שרות
(1) 1.5	(2) 10.5	(1) 0	(1) 5	1	2	7	40	164	1450	750		50	650	882	353	מסחר ומשרדים	מסחר
(1) 5	(1) 5	(1) 5	(1) 5	0	1	3.5	(4) 200			50		(3) 50	120	2096	352	תחנת תדלוק	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כמסומן בתשריט.

(2) קו בניין דרומי.

(3) גג שטח התחנה (500 מ"ר) לא ייחשב במנין שטחים עיקריים ושטחי שרות.

(4) לא כולל גג תחנת הדלק.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א. שפכים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תנאי למתן היתרי הבניה בתחום התכנית חיבור למערכת הביוב העירונית. הוראות לגבי ההגבלות בתחום רדיוס מגן ג':</li> <li>התכנית נמצאת בתחום רדיוס מגן ג' של קידוחי המים. בתחום זה אסורים כל בניה, התקנה ופעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח בהתאם לדרישות תקנות בריאות העם. בתחום זה יש לתכנן מערכת ביוב חדשות בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות התחום רגיש מבחינה הידרולוגית.</li> <li>- איכות השפכים המותרים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</li> <li>- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.</li> <li>- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי תיהום.</li> <li>- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות / תכנית כאמור לעיל.</li> <li>- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי והפסקה מוחלטת בשימוש בורות סופגים ובזמן שתהיה מערכת הביוב הציבורי בפעולה.</li> </ul> <p>ב. איכות הסביבה: כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.</p> <p>ג. ניקוז: יועבר למערכת הניקוז העירונית</p> <p>ד. תברואה: יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.</p> <p>ה. בקרבת שטח התכנית קיימים מבני מגורים על כן בשלב של עבודות הפירוק והקמה בתחום התכנית יש לפעול בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ח 1979.</p>





<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.3</b>
<p>- חיבור למערכת הביוב העירונית.</p> <p>- הסדרי התנועה בתאום עם משרד התחבורה.</p> <p>- עמידה בתנאים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ו/או אגוד ערים לאיכות הסביבה מרכז.</p> <p>- לבניין בתא שטח 353 יש לקבל אישור היחידה האזורית להגנת הסביבה למערכת האוויר והדרושה בקומת המרתף.</p> <p>- ביצוע פינוי/טיפול/מיגון מבנים במידת הצורך יהיה בהתאם להנחיות המשרד להגה"ס".</p> <p>- תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע פינוי/טיפול/מיגון מבנים במידת הצורך יהיה בהתאם להנחיות המשרד להגה"ס.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור המשרד להגנת הסביבה על העדר דרישות רגולטוריות נוספות (NFA) או על סיום פעולות חקירה וטיפול ודרישות להמשך ניהול סיכון.</p>	

<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.4</b>
יותר מעבר כלי רכב לתא שטח 353. בתחום זה לא תותר כל בניה לרבות בניית גדרות	

<b>מרתפים</b>	<b>6.5</b>
המרתף בתחום תא השטח 352 ישמש לחניה עבור מבנה מסחר ומשרדים. הירידיה למרתף תהיה ע"י רמפה כמוצג בנספח התנועה ונספח בניוי.	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.6</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת מבנה מסחרי	סלילת כביש מס' 9 בתשריט והסדרת נגישות צפונית.

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.





### 11. האזורים והוראות בניה: *אזור 3230 ז' מ"ת/ז' מ"ת*

קווי בנין	גובה בנין	תכסית (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)		סימון בתשריט	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד השטח				
			שרות								
			מ' א'ח'י	מ' צד'י				מ' קד'י	מ' ק'י	מ' מעל לפני הקרקע	מ' מתחת לפני הקרקע
0	0	3	7 לא כולל גג התחנה	2	200 לא כולל גג התחנה	50	* 50	120	אפור מותחם אדום	3861	תחנת תדלוק

\* שטח גג התחנה (500 מ"ר) לא ייחשב במנין שטחים עקריים ושטחי שרות.

### 12. שונות:

#### 12.1 היתרי בניה

- הוצאות היתרי בניה בשטח התוכנית תהא בסמכות הועדה המקומית. הועדה תהא רשאית להוציא היתרי בניה בשלבים לאחר שתאושר על ידה התוכנית בשלמותה.
- מיכלים תת קרקעיים לא יהיו כפופי להוראות קווי בנין ולחישוב אחוזי הבנייה.

#### 12.2 חניה

החניה תהא עפ"י תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה התשמי"ג 1983 עפ"י השימושים השונים.

#### 12.3 תשתיות

יוזמי התוכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הנדרשות בשטח לרבות קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת בהתאם לדרישת הועדה המקומית ורשויות התכנון השונות.

#### 12.4 איכות הסביבה

- השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכ"ס למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
- יידרשו פתרונות ברמת אמינות גבוהה להתקנת האמצעים הטובים ביותר שיבטיחו הפעלה וניטו למניעת דליפות של מזהמים לקרקע ולמערכות המי.
- שירותים נילווים לרבות שירותים סניטריים יחייבו בפתרונות טיפול בביוב ובפסולת, הכל תוך שמירה על איכות הסביבה וברמה נאותה של גימור וחזות נאה.

