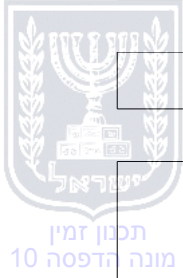


הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0875088

גוש 7827 חלקה 12



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי טייבה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לתחנת תדלוק דרגה ב' עפ"י תמ"א 18 שינוי 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית גוש 7827 חלקה 12

מספר התכנית 402-0875088

שטח התכנית 1.2 1.810 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (10), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4)

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	טייבה
קואורדינאטה X	199858
קואורדינאטה Y	685741

1.5.2 תיאור מקום

קרקע הנמצאת בין כביש 444 ובין כביש 6, במרחק כ- 250 מ' מערבית מבית הקברות וכ- 200 מ' מזרחית מכביש 6

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טייבה - חלק מתחום הרשות: טייבה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7827	מוסדר	חלק		12

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3 /21. הוראות תכנית תממ/3 /21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3 /21
15/01/2015	2844	6967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/3400. הוראות תכנית טב/3400 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	טב/3400



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איאד בלעום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איאד בלעום		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי והעמדה	21: 04 09/08/2020	איאד בלעום	09/08/2020	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	מסמך הידרולוגי סביבתי	17: 33 14/12/2020	איאד בלעום	14/12/2020	16	1: 1	מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	חוות דעת רשות המים להקמת תחנת תדלוק	18: 35 14/12/2020	רשות המים	15/12/2020	1	1: 1	רקע	מים
לא	נספח תנועה	17: 58 14/12/2020	גיבר סאגיי	14/12/2020	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		16: 46 11/08/2020	איאד בלעום	11/08/2020	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			סילון אנרגיה בע"מ	טייבה	(1)				balaom46@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טייבה 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			סילון אנרגיה בע"מ	טייבה	(1)				balaom46@gmail.co m

(1) כתובת: טייבה 1.

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
אדריכל	עורך ראשי	איאד בלעום	83168		טייבה	(1)		09-7997171		balaom46@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	יחיא ג'יהאד חאג'	695	ג'יהאד חאג' מודד מוסמך	טייבה	(2)			09-7992275	balaom46@g mail.com
רשות המים	יועץ סביבתי	רשות המים	1234	רשות המים	ירושלים	בנק ישראל	7	074-7677814		nivik@water. gov.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	ג'אבר סאג'י		ג.הנדסה אזרחית תנועה ותחבורה בע"מ	טייבה	(3)	24	09-7991018		office@g-handasa.com
הנדסה אזרחית סביבתית מים וסביבה	מהנדס	יוסף מודר שיך	112257	מ.ס.ה מהנדסים יועצים	טייבה	(4)				mod12@zaha v.net.il

(1) כתובת: טייבה המשולש מיקוד 404000..

(2) כתובת: דרום 1.

(3) כתובת: טייבה 40400 ת.ד 58.

(4) כתובת: המשולש ת.ד 19 מיקוד 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הקמת תחנת תדלוק דרגה ב'

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לתחנת תדלוק

2. קביעת הוראות בניה בדבר הקמת תחנת תדלוק דרגה ב' עפ"י 18/4 באזור חקלאי עפ"י סעיף 62 א [א] לחוק

3. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62 א [א] לחוק

4. הרחבת דרך והארכתה עד צומת או כניסה למגרש לפי סעיף 62 א [א] 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

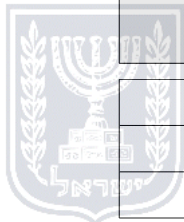


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
תחנת תדלוק	3, 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,810	אזור חקלאי
100	1,810	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
39.81	718.12	דרך מוצעת
60.19	1,085.57	תחנת תדלוק
100	1,803.69	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	<p>א. רוחב הדרכים והמרווחים לציוד יהיו כמסומן בתשריט</p> <p>ב. הדרכים ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות חניה, רחבות לתחנת אוטובוסים, נטיעות ולמעבר מערכות תשתית ומתקנים הקשורים למערכות תשתית עיליים ותת קרקעיים כגון תעלת ניקוז ו/או צנרת ניקוז, מעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.</p> <p>ג. החניה תהיה בהתאם לתקן חניה אשר יהיה בתוקף ביום הוצאת היתר הבניה ועפ"י הנחיות משרד התחבורה ותהיה בתחום המגרש.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	תחנת תדלוק
4.2.1	שימושים
	<p>תחנת תדלוק מדרגה ב' ע"פי תמא/18/4 -אספקת דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל.</p> <p>ניתן להתיר בשטח התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות מכל סוג, מרחב מוגן, אולם תצוגה ושירותים הנדרשים ישירות לתפעול התחנה לרבות חדר מתדלקים, מחסנים, משרד ושירותים סניטרים</p>
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת				
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
קדמי					שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
5		9.9				80	1086	3, 1	תחנת תדלוק
אחורי							724	2	דרך מוצעת
ציד-ימני									
ציד-שמאלי									
מזרח									
מערב									

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

הערה ברמת הטבלה:

* גג התחנה - שטח התחנה לעמודות התדלוק לא ייכלל במסגרת השטחים המותרים לבניה.

* שירותים סניטרים בגודל הנדרש + מרחב מוגן מוסדי עפ"י כל דין, לא יבואו בסך מניין השטחים העיקריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	תקן חניה יהיה תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה
6.2	ניהול מי נגר	<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן:</p> <p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר[כגון: חצץ, חלוקים וכו'].</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
6.3	פיתוח סביבתי	<p>א. תנאי להיתר בניה -הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הועדה המקומית</p> <p>ב. התכנון המפורט, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. טיפול בנגר עילי יהיה בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית תמ"א/34/ב/4</p>
6.4	תנאים למתן היתרי בניה	היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית לאחר אישור תכנית זו
6.5	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
	מספר שלב	תאור שלב
	1	הקמת מבנה התחנה+גידור, מסעדה, חנות נוחות, משרד, חדר מתדלקים
	2	הקמת מערך הפיתוח+גג
7.2	מימוש התכנית	
		זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה