

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה

15-11-2000

נתקבל  
תיק מס'

4-12055

מ ח ו ז      ה מ ר כ ז

מרחב תכנון מקומי א - טירה

תכנית מספר: טר/2332

תחנת הדלוק ושרותי דרך

שינוי תכנית מתאר מקומית

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס': טר / 3007

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הוצאה המקומית לתכנון ובניה  
אל טירה

תכנית מס' 2332/ט  
הומלצה 1/97  
מזכירות בישיבת מס' 12-3-97  
מיום 12-3-97

יושב ראש הועדה  
מוחלט הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 2332/ט  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 10.1.01 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית  
סמנכ"ל לתכנון

תאריך: נוב' 2000

## מרחב תכנון מקומי א - טירה

**מחוז:** מרכז  
**נפת:** השרון

תכנית מספר: טר/2332 - תחנת תדלוק ושירותי דרך - שינוי תכנית מתאר מקומית.  
המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מספר טר / 3007

1. **שם התכנית:** תחנת תדלוק ושירותי דרך.
2. **מסמכי התכנית:**
  - (א) תקנות ותשריט בקני"מ 1:500 במצב קיים ובמצב מוצע
  - (ב) תכנית בינוי מנחה בקני"מ 1:500 בצרוף חתך קני"מ 1:200 לא מחייב.
  - (ג) נספח תנועה - תכנית גאומטרית הסדרי תנועה ותמרור שלב מידי.
  - (ד) נספח תנועה - תכנית גאומטרית הסדרי תנועה ותמרור שלב סופי
3. **גבולות התכנית:** כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. **תחום שפוט מוניציפאלי:** טירה.
5. **גוש:** 7767  
**חלקה:** 42 (חלק), 43 (חלק), 52 (חלק).
6. **שטח התכנית:** 3.194 דונם (מדוד גרפית).
7. **ציונים בתשריט:** כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
8. **יחם התכנית:** גל - חברה לדלק בע"מ  
רחוב גיבורי ישראל 7 נתניה טל: 09-8638400 פקס: 09-8638420
9. **בעל הקרקע:** בעלים שונים.
10. **עורך התכנית:** שמעון טוכלר ארכיטקט בונה ערים  
ת.ד. 383 הרצליה ב' 46103 טל: 09-9569122 פקס: 09-9569123
11. **מטרות התכנית:**

קביעת מסגרת תכנונית להקמת תחנת תדלוק לאורך כביש מספר 554, ע"י שינוי בייעוד הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה אל טירה	
תכנית מס' 2332 הומלצה להפקדה בישיבה מס' 1/97 מיום 12-3-97	יושב ראש הועדה מהנדס הועדה

12. יחס לתכניות אחרות:

א. על תכנית זו תחולנה ההוראות וההגבלות המופיעות בתקנון תכנית מפורטת מספר טר/ 3007 על שינוייה במידה ולא שונו בתכנית זו.

ב. בכל מקום בו תהא סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית אחרת תגברנה הוראות תכנית זו.

13. היתרים והגבלות:

א. תנאים למתן תוקף לתכנית.  
(1) תוצג תכנית מתאר חלקית לציר 554 ולשטחים הסמוכים לו מצפון ומדרום לאורך הציר. (מכביש 444 ועד תחום המגורים של טירה)  
(2) פרסום (לפי סעיפים 77 + 78) לענין הכנת התכנית באזור זה.

ב. תנאים למתן היתר בניה.  
(1) היתריי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. (להלן "הועדה").  
(2) חובה על מבקש היתר בניה להגיש תכנית פתוח כחלק מהבקשה להיתר בניה, לפי נספח התנועה לתכנית זו.  
(3) מקלט - יתוכנן עפ"י הוראות הג"א.

ג. שטח לתחנת תדלוק ושירותי דרך  
בשטח לתחנת תדלוק ושירותי דרך יותרו התכליות הבאות:  
- תחנת תדלוק מדרגה א' בהתאם לת.מ.א. 18.  
- רחבות, שטחים מגוננים ושבילים להולכי רגל.  
- רחבות חניה פרטיות במפלס הקרקע לרבות זכות מעבר בניהן למשתמשים.  
- מעבר צנרת תת קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.  
- המבנים יתוכננו באופן שיכללו חומרי גמר ברי קיימא בהתאם לתכנית הבינוי ובכפוף להנחיות מהנדס הועדה.  
- מגבלות הבנייה כמצוין בסעיף 20 להלן.

ה. שטח ציבורי פתוח  
בשטח ציבורי פתוח יותרו התכליות הבאות:  
- רחבות שטחים מגוננים ושבילים להולכי רגל.  
- דרכי שרות ורחבות חניה לרכב.  
- זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל לשטח לתחנת תדלוק ושירותי דרך.  
- מעבר צנרת תת קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.

ו. דרכים  
בשטח לדרכים יותרו התכליות הבאות:  
- דרכים.  
- מעבר צנרת תת קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרשויות המוסמכות	
תכנית מס' 2332 להפקדת השטח מס' 1/97 מיום 12-3-97	חוק המלצה חתום על ידי מנהל הועדה

14. הנחיות כלליות לתשתית :

א. פיתוח תכנית פיתוח תקבע את מערכת הדרכים, עבודות העפר ונקוז הקרקע לרבות: הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

ב. הסדרי תנועה-חניה  
1. כניסות ויציאות יתואמו עם מחלקת עבודות ציבוריות (מע"צ) ויבוצעו בהתאם להנחיותיה.  
2. מערך התנועה הפנימי יתוכנן ויבוצע בהתאם להנחיות הנקובות בת.מ.א. 18.  
3. חניה - בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (הסדרת מקומות חניה) התשנ"ג - 1983.

ג. חשמל  
תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת חשמל ומהנדס הועדה כמשק תת קרקעי, לקווי מתח נמוך וגבוה כאחד, שנאים ימוקמו בחדרי טרנספורמציה בתוך הבניינים בכל מגרש. כן לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, או על קו או מתקן חשמלי כלשהו. מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת חשמל.

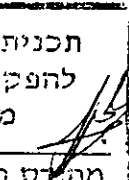
ד. תקשורת  
תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה, כבלים וכיו"ב יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס הועדה כמשק תת קרקעי.

ה. ניקוז  
תכניות ניקוז, יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הועדה ויתחברו לרשת הקיימת.

ו. ביוב  
תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הועדה ומשרד הבריאות.

ז. מים  
תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הועדה, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הקיימת.

ח. פתרונות לסילוק אשפה  
בהתאם לדרישות מהנדס הועדה.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה אתל סניף	
תכנית מס' 2332/ב להפקדה בשינוי מס' 1/97 מיום 12-3-97	
מנהלס הועדה יושב ראש הועדה	

אדריכל  
שחמון

ט. איכות הסביבה

- (1) כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואיים, חזותיים או אחרים.
- (2) מניעת זיהום מי קרקע ומי תהום מדלקים.
- משטחי התחנה ואזור פריקת המכליות יבנו מחומר עמיד בפני פחממנים. המשטחים יתחמו באבני שפה ובתעלות שינקזו לעבר מפריד שמן.
  - יותקן מפריד שמן שיפיק קולחים בריכוז פחממנים של 10 חל"מ.
  - לאיתור דליפות יותקן פיזומטר בכל תא של מיכל משני.

י. תשתיות קיימות

- לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים. העתקת קווי תשתית, אם תידרש, תבוצע בכפוף לסעיף 14 אי דלעיל וע"י בעל ההיתר. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן על ידי בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מהנדס הועדה.

15. חלוקה ורישום:

- חלוקה מחדש של השטחים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצורכי רישום. הועדה תהיה רשאית לדרוש שינוי בחלוקה המגרשים ואיחודם לפי שיקול דעתה מבלי לשנות בזכויות המאושרות.

16. הפקעה לצורכי ציבור:

- השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה על פי הוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית טירה.

17. פיצויים:

- על יוזם התכנית לשפות את הועדה המקומית לתכנון ולבניה בגין שינויים בעקבות אימוץ תכנית מתאר חלקית לציר 554 ולשטחים הסמוכים לו מצפון ומדרום לאורך הציר (מכביש 444 ועד תחום המגורים של טירה).

18. שלבי ביצוע:

- התאריך המשווער לביצוע תכנית זו הינו 7 שנים מיום אישורה.
- בסמכות הועדה לקבוע שלבי ביצוע בהתאם לתכנית שלבים שתאושר על ידה.

19. חישוב השטחים והיטל השבחה:

- א. חישוב השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. רישום השטחים יעשה על פי תשריט לצורכי רישום. אי דיוקים כתוצאה משיטת החישוב לא יחשבו כסטייה.
- ב. על התכנית הנ"ל חל היטל השבחה.



חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 אל טירה

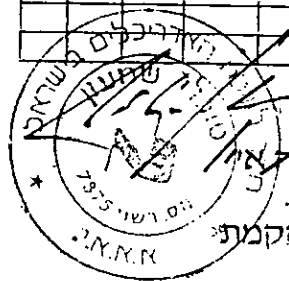
תכנית מס 2332/כ"ג  
 להפקדה ביטוחה מס' 1197  
 מיום 12-3-97

מהמס הועדה  
 חלוקת הארץ  
 הועדה



20. טבלת זכויות והגבלות בניה מצב מוצע לפי תקנות התכנון והבנייה:  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב - 1992)

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש דונם	מס' קומות מרבי	היקפי בניה מרביים לקומה						מס' קו בניין	מס' יח"ד מרב	סה"כ לכל הקומות	תכנית ב- מ"ר	
				מיקום ביחס		למטרות עיקריות		למטרות שירות						סה"כ
				0.005 מעל	%	מ"ר	%	מ"ר	%					
שטח לתחנת תדלוק ושירותי דרך	כמצויין בתשריט	כמצויין בתשריט	1	0.005 מעל	%	58	%	12	%	70	70	70		
שטח ציבורי פתוח	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
דרכים	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		



\* קו גטן קיז"א 18 מ' מקו 'צנרת הירוק' [ 33 מ' מקו 'צנרת הירוק' ]  
 הערות:  
 א. על טבלה זו חלות ההוראות הנקובות בת/מ/א/ 18 לגבי תחנת תדלוק מדרגה א'  
 בכל הקשור להקפי שטחי הבניה הכוללים המותרים ליעודים המצוינים בה.  
 ב. במסגרת שטחי הבניה המותרים בשטח לתחנת תדלוק ושירותי דרך תותר הקמת  
 גג תחנה בשטח של עד 400 מ"ר.  
 ג. קו בנין קדמי בשטח לתחנת תדלוק ושירותי דרך- 18 מ' מקו 'זכות הדרך (33 מ' מציר הדרך)

21. חתימות:

היוזם

*גנ"ח חנה לולק נע"ם*

בעל הקרקע



המתכנן

ועדה מחוזית

ועדה מקומית

חוק התכנון והבניה תשיכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 אל סניף

תכנית מס' 2332/06 הומלצה  
 להפקדה בישיבת מס' 1/97  
 מיום 12/3-97

מחנכס הועדה  
 יושב ראש הועדה

22. התאריך: 05-11-2000  
 שם הקובץ: TIRAT