

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0424549

שדרוג ת.תדלוק - כפר יונה

מחוז

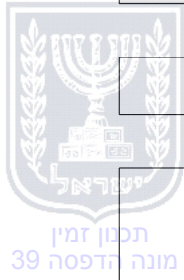
מרכז

מרחב תכנון מקומי כפר יונה

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

תחנת התדלוק המוקמת בכפר יונה אמורה לשרת את הבאים מכביש 6 ואת תושבי כפר יונה שמספרם עתיד להכפיל את עצמו בעשור הבא.

באמצעות שדרוג התחנה מבקשים היזמים להתאימה לדרישות הנ"ל, בין היתר, ע"י תוספת שטח בנוי המיועד לחנות נוחות ע"פ תיקון 101 לחוק התכנון והבניה המסדיר זאת והוראות תמ"א 18 תיקון 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שדרוג ת.תדלוק - כפר יונה

שם התכנית

ומספר התכנית

457-0424549

מספר התכנית

10.022 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 10, 62א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	כפר יונה
	קואורדינאטה X	192980
	קואורדינאטה Y	692050

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר יונה - חלק מתחום הרשות:

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
8147	מוסדר	חלק	25	

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 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 4 /18 ממשיכות לחול.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 4 /18
14/10/2010	416	6146	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ מק/ 2 /179 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/ מק/ 2 /179 /1 /א
27/08/1981		2740	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 150 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/ 150
31/01/1983		2888	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 0 /1 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/ 0 /1 /3
17/06/1993	3417	4122	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 0 /1 /3 ב ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/ 0 /1 /3 /ב



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבינועם ורד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבינועם ורד		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	22/05/2017	אבינועם ורד	17: 10 22/05/2017		כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	05/11/2018	אבינועם ורד	18: 43 05/11/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	22/11/2018	גדעון ירושלמי	09: 25 22/11/2018		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	18/05/2016	אבינועם ורד	14: 59 18/05/2016		לא

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	אשר נאמן			כפר יונה	הרב קוק	32			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אשר נאמן			כפר יונה	הרב קוק	32			
פרטי			יעד חברה לדלק בע"מ	הרצליה	ארלוזורוב	28	09-9565563		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אשר נאמן			כפר יונה	הרב קוק	32			
אחר		צבי כהן			כפר הרא"ה	(1)				
אחר				יעד חברה לדלק בע"מ	הרצליה	ארלוזורוב	28	09-9565563		

(1) כתובת: ת.ד. .

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבינועם ורד		אבינועם ורד	צורן קדימה	צורן		054-6866601		avivered@01 2.net.il
	מודד	ראיד גילגולי	737		טירה	(1)		09-7930399		r- jljuli@zahav. net.il
מהנדס תנועה	מתכנן	גדעון ירושלמי		חסון ירושלמי מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	קרליבך	14	03-5278887		

(1) כתובת : ת.ד. 2687.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

שדרוג תחנת התדלוק באמצעות תוספת שטח בנוי למסחר, הוספת שימושים, ללא שינוי בסוג התחנה כתחנת תדלוק מדרגה א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת שטחי הבניה וקביעת זכויות בניה, בהיקף של 40 מ"ר בלבד, לשימושים מסחריים בהתאם להוראות סעיף 62א(א)(10) לחוק.
- ב. שינוי חלוקת שטחי הבניה בתכנית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה, העברת 40 מ"ר לבניה משטח חקלאי לשטח לתחנת תדלוק עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	601
דרך מאושרת	702, 701
תחנת תדלוק	703

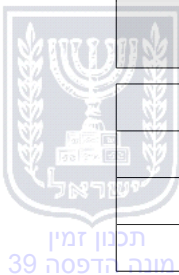
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	2,714	27.14
שטח חקלאי	3,078	30.78
תחנת דלק	4,208	42.08
סה"כ	10,000	100

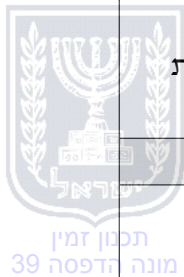
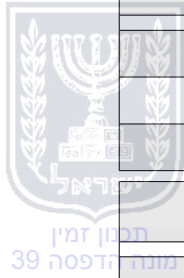
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,740.59	27.33
קרקע חקלאית	3,078.32	30.70
תחנת תדלוק	4,208.12	41.97
סה"כ	10,027.04	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים בהתאם לתכניות התקפות.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים בהתאם לתכניות התקפות.
4.2.2	הוראות
4.3	תחנת תדלוק
4.3.1	שימושים תדלוק בנזין, סולר, משרד לתחנה, מרחב מוגן, מחסן הדרוש במישרין לצורכי הפעלת התחנה, מסחר (בהיקף שלא יעלה על 40 מ"ר לרבות חנות נוחות, מזנון, בית קפה) בהתאם למותר בתחנת תדלוק מסוג א' ובהתאם לתמ"א/18(4) ולמעט שטיפת מכוניות. כמו כן יותרו שרותי דרך: אספקת שמנים לכלי רכב, מילוי מים ואוויר, הכל כמפורט בהוראות תמ"א 18 לתחנת תדלוק מדרגה א'.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי ע"פ המותר בתמ"א 18 על תיקוניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- ימני	שמאלי	אחורי	קדמי							
5	1	5	5	16	5	5			4208	מבנה התחנה	703	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק
								400		גגון תדלוק	703	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק
											601		קרקע חקלאית

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) 40 מ"ר התווספו ממגרש חקלאי 601 ומלוא שטחי הבניה שלו ינוצלו בעבור מגרש 703. ב-40 מ"ר שהתווספו יותרו שימושי מסחר לרבות חנות נוחות, בית קפה, מזנון. שימושי המסחר יתבצעו בשטח שיתווסף לתחנה..

(2) לפי תמ"א/ 4/18 ניתן להוסיף שטח לשירותים סניטריים ולמרחב מוגן, כנדרש ע"פ כל דין..

(3) זכויות הבניה ללא שינוי עפ"י תכניות הצ/150, הצ/0-1/3 והצ/0-1/3 בניכוי 40 מ"ר..

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	
		מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, ע"פ התקן התקף ביום הוצאת היתר בניה.
6.2	איכות הסביבה	
		הכל לפי תכנית מאושרת מס' הצ/מק/2-1/179א'
6.3	איכות הסביבה	
		<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שגורשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה</p>

6.3	איכות הסביבה
	הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
6.4	הפקעות ו/או רישום
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	תנאי להגשת בקשה למידע תכנוני יהיה רישום ואישור תצ"ר.
6.6	חשמל
	הכל לפי תכנית מאושרת מס' הצ/מק/2-1/179א'
6.7	ניקוז
	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6.8	ביוב
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.9	ניהול מי נגר
	א. תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר במגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל. 1970-
6.10	תנאים למתן היתרי איכלוס
	ביצוע גינון בתחום החלקה.
6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תנאי למתן היתר יהיה האיסור לספק דלק לתדלוק כלי רכב שמשקלם הכולל ע"פ דין עולה על 4 טון, מאחר ומדובר באזור בנוי. ב. תנאי למתן היתר יהיה אישור מורשה נגישות. ג. תנאי למתן היתר למכירת מוצרי מזון/או בית קפה, יהיה טעון אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, בנוסף לאישורים הנדרשים עפ"י כל דין, אשר יידרשו ע"י הועדה בהתאם לכל שימוש שיתבקש. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בכל הוראות תמ"א 18 על תיקוניה ותוכנית הצ/מק/179/1-2א. ה. אישור תכנית פיתוח ע"י אדריכל הנוף של הועדה.
6.12	דרכים
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של הדרכים בתכנית או הגובלות בתכנית להנחת דעת מהנדס הועדה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6.13 הוצאות הכנת תוכנית	
כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על מגישי התכנית עפ"י סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה לרבות ההוצאות על מדידה, רישום בספרי המקרקעין, תכנון התשתיות למינין וכדומה.	

6.14 היטל השבחה	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

מיידי	
-------	--





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תמ"א 4/18

תוכנית מספר: 457-0424549 שם התוכנית: שדרוג ת.תדלוק – כפר יונה

עורך התוכנית: אבינועם ורד תאריך: 22/5/2017

יעוד	מס' תא שטח	שימושים	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכסיות (% משטח תא השטח)	מתחת לכניסה הקובעת		מספר קומות	קווי בנין (מטר)		
			מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					קדמי	צידי-ימני		צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות												עיקרי
תחנת תדלוק	703	מבנה תחנה גגון תדלוק	80	(1)			6.5		11			1	5	5	16	5
				400												
חקלאי	601						(2)	(2)	(2)			(2)	(2)	(2)	(2)	(2)

(1) לפי תמ"א/4/18 ניתן להוסיף שטח לשירותים סניטריים ולמרחב המוגן, כנדרש על פי כל דין.

(2) זכויות הבניה ללא שינוי לפי תכניות הצ/150 הצ/1-3/1 בי הצ/1-3/1

