

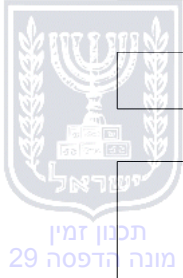
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 402-0959486

טב/3637 הקמת תחנת דלק

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	טייבה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הקמת תחנת תדלוק דרגה א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית טב/3637 הקמת תחנת דלק

ומספר התכנית

מספר התכנית 402-0959486

1.2 שטח התכנית 4.110 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (10), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	טייבה
קואורדינאטה X	200645
קואורדינאטה Y	687286

### 1.5.2 תיאור מקום

מערבית לכביש מס' 444

### 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
7826	מוסדר	חלק		14

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 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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
24/09/2017		3	7591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/1039 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/1039
15/01/2015		2844	6967		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			אימן חגי-יחיא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אימן חגי-יחיא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	13: 55 07/04/2022	אימן חגי-יחיא	07/04/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	13: 57 07/04/2022	סאוסן טיבי	07/04/2022	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	טבלאות הקצאה	12: 35 13/01/2022	פהים חגי-יחיא	13/01/2022	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	חוו"ד רשות המים	14: 13 09/09/2021	מורד שיד יוסף	09/09/2021	1	1: 1	מנחה	מים
לא	מסמך הידרולוגי	14: 56 09/04/2022	מורד שיד יוסף	09/04/2022	28	1: 1	מנחה	מים
לא	תשריט מצב מאושר	15: 40 10/01/2022	אימן חגי-יחיא	10/01/2022	1	1: 500	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	היניא מסארוה			טייבה	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 506.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	היניא מסארוה			טייבה	(1)				

(1) כתובת: ת.ד. 506.

**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	אימן חג'י-יחיא	100612	רואן הנדסה מדידות יעוץ תכנון וביצוע	טייבה	(1)		09-7992164		rwan1@beze qint.net
מהנדס ומודד	מודד	פהים חג'י-יחיא	696	רואן הנדסה מדידות יעוץ תכנון וביצוע	טייבה	(1)		09-7992164		rwan1@beze qint.net
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	סאוסן טיבי	112342	ס.ג.ט. הנדסה מהנדסים ויועצים	טייבה	(2)				sawsan.te@g mail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס סביבה	יועץ סביבתי	מורד שיד יוסף	112257	מ.ס.ה.מהנדסי ס יועצים	טייבה	(3)		09-7990402	053-7972436	mod12@zahav.net.il

(1) כתובת: מרכז העיר ת.ד. 506.

(2) כתובת: טייבה משולש.

(3) כתובת: ת.ד. 19 טייבה משולש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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 א'  
איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א-הקמת תחנת תדלוק לפי סעיף 62א (א) 10

ב-קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א (א) 4

ג-איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62א (א) 1

ד-הרדיוס מאי המשאבות יהיה 36 מטר וזאת לפי סעיף 15(מרחקים)(3)(1)

המהווה סטייה של המרחקים מגבול מגרש השימושים הרגישים שאינה גדולה ביותר

מעשרה אחוז (10%) מהמרחקים המינימליים. וזאת לפי תמ"א/18/1/4 (תוכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	4, 2
מסחר ומשרדים	3, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת תדלוק	מסחר ומשרדים	1
להריסה	מסחר ומשרדים	3, 1
תחום השפעה	מגורים ב'	4, 2
תחום השפעה	מסחר ומשרדים	3, 1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,210	29.44
מסחר ומשרדים	2,900	70.56
סה"כ	4,110	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,210.01	29.44
מסחר ומשרדים	2,899.81	70.56
סה"כ	4,109.82	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ב' לפי תמ"ל/1039
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מסחר ומשרדים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מסחר בקומת קרקע ותחנת תדלוק דרגה א' - מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב שמשקלו הכולל עפ"י דין אינו עולה על 4 טון אספקת דלק לכלי רכב שאינו דלק מסוג גפ"מ מסעדה, בית קפה, או קיוסק, חנות מרחב מוגן ושירותים הנדרשים ישירות לתפעול התחנה לרבות חדר מתדלקים, מחסן, משרד.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>עיצוב אדריכלי</b> מערכות טכניות ישולבו בעצוב הגג



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
4	3	3	3	1	4	18	4	50	275		176	770	550	2	מגורים ב'	מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	18	6	48	1267.2	330	211.2	1056	660	4	מגורים ב'	מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4	18		50	4113	1880	1410	2703	2350	1	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	
(1)	(1)	(1)	(1)		1	7						80	2350	1	תחנת תדלוק	מסחר ומשרדים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	18		50	962	440	330	632	550	3	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	

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) כמסומן בתשריט המצב המוצע.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>מספר ושטח מקומות החניה ייקבע עפ"י התקן בעת מתן היתר בניה . ועפ"י הנחיות הועדה המקומית</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>השמושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>ביוב</b></p> <p>א- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.          ב- יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי.          ג- איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.          ד- קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.          ה- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.          ו- פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.          ז- לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.          תברואה : בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>ניקוז</b></p> <p>בהתאם להוראות תמא/34/ב/4 מי הנגר העילי יועברו מתחום המגרש לשטחים הציבוריים הפתוחים ולמתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה החדרה והעשרת מי תהום. הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע נגר עילי ומי תהום. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום, מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א-חיבור למקור מי שתיה וחיבור למערכת ביוב מרכזית-נדרש אישור משרד הבריאות          ב-יש להבטיח מפני זרימה חוזרת משטח התחנה לרשת העירונית ובתוך שטח התחנה, בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה (הל"ת), תקן ישראל 1205.1, תקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימה חוזרת בעל אזור לחץ מופחת) 2000, והנחיות משרד הבריאות בנושא הבטחת איכות מים בתחנות תדלוק (מרץ 2002).          ג-יש לעמוד בהנחיות המשרד להגנת הסביבה לאזור רגישות ב' .          ד-יש לעמוד בתנאים לתחנות הממוקמות באזורים רגישים במיוחד .</p>



<b>6.6</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

<b>6.7</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	תנאי להקמת התחנה הוא סלילת כביש מס' (10), וחיבורו לכביש מס' (808) בצפון וכביש (805) בדרום בהתאם לנספח התנועה של תמ"ל/1039.

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

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

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

<b>3</b>	<b>שנים מיום מתן תוקף</b>
----------	---------------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29