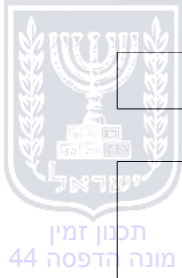


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 405-0254086

תחנת תדלוק כפר סבא "הברוש" - כס' / 1 / 60 / יא



מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי כפר סבא
	תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/01/2020

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ג

17/03/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

**דברי הסבר לתכנית**

בעלי הקרקע, חב' יונה אברך בע"מ, מבקשים לאשר בתכנית קיומה ופעילותה של תחנת תדלוק אשר קיימת בפועל מזה שנים רבות, במגרש סמוך לכביש מס' 4 (חיפה - ת"א הישן), בין צומת רעננה לצומת כפר סבא. לשם כך מוגשת בקשה לשינוי ייעוד הקרקע הקיים משטח חקלאי לשטח המיועד למסחר ותחבורה, הכולל תחנת התדלוק, שירותי דרך ושירותי רכב, כגון: חנות נוחות, בית קפה/מסעדה, פנצ'ריה, אביזרי רכב ומכונת רחיצה. לתכנית מצורפים נספח בינוי ונספח תנועה, המראים את השתלבות תחנת התדלוק והאזור המסחרי ביחס לכביש ולמגרשים הסמוכים.

התכנית ערוכה ומוגשת עפ"י סעיף 7.3 לתמ"א 4/18, המאפשר שדרוג של תחנת תדלוק קיימת שהוקמה לפני תחילתן של הוראות תמ"א 18 אף אם אינה עומדת בהוראות למרחקי קרקע מינימליים ממבני ציבור ומבני מגורים ובהתאם לתיקון 2 לתמ"א 4/18 המאפשר, במסגרת סעיף 7.3 את הגדלת שטחי הבניה הקיימים. עיריית כפר סבא הצטרפה כמגישה לתכנית כדי לכלול בתחום התכנית את מגרש מס' 2017 על פי תוכנית כס' /א/60/1 שייעודו "מבני ציבור" וזאת כדי לקבוע את השימושים המותרים במגרש זה לאור המגבלות שמטילה תחנת הדלק (שהוקמה קודם לאישורה של תוכנית כס' /א/60/1) על המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תחנת תדלוק כפר סבא "הברוש" - כס' /1 /60 /יא	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
405-0254086	מספר התכנית	
14.876 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	כפר סבא
קואורדינאטה X	189775
קואורדינאטה Y	676350

### 1.5.2 תיאור מקום

על כביש 4 מאה מטרים צפונית למחלף רעננה דרום.

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

כפר סבא - חלק מתחום הרשות: כפר סבא

נפה פתח תקווה

### 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
6427	מוסדר	חלק	67, 693	680-681

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 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

## 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
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4/1. הוראות תכנית תמא/18/4/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4/1
19/12/1991		3956	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3/7. הוראות תכנית תמא/3/7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3/7
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/35. הוראות תכנית תמא/35/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
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
18/06/1970		1636	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כס' /1 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	כס' /1 /1
09/08/2001	3526	5009		החלפה	כס' /1 /1 שצ/1
20/08/2006	4671	5567		החלפה	כס' /1 /60 א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבירם מרדכי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבירם מרדכי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 13 16/12/2020	אבירם מרדכי	13/12/2020		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	דוח הידרולוגי	17: 11 16/12/2020	טל עמית	16/12/2020	23		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא		18: 07 26/01/2021	אבירם מרדכי	26/01/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		09: 14 30/12/2020	גבי שויער	25/12/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		15: 45 02/03/2021	לביב חלבי	10/12/2020	1		מחייב	טבלאות הקצאה

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			יונה אברך בע"מ	רעננה	התדהר	17	09-7775000	09-7414105	y-avrech@inter.net.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית כפר סבא	כפר סבא	ויצמן	135	09-7649317	09-7649269	handasa@saba.co.il

**1.8.2 יזם**

**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	אבירם מרדכי	31683	אבירם אדריכלים בע"מ	חיפה	קבוץ גלויות	68	04-8522049	04-8522156	office@aviram-architects.com
	מודד	לביב חלבי	808	פרטו מאפ בע"מ	דאלית אל-כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabi.co.il
	מודד	שמעון יודקובסקי	453	יודקובסקי ש.י. מדידות	חולון	הקליר אלעזר	81	03-5509183	03-5509183	symed@actcom.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	טל עמית		אמפיביו - איכות סביבה ומשאבי מים	רמת גן	היסמין רמת אפעל	1	03-7369972	03-7252774	office@amph ibio.co.il
	יועץ תחבורה	גבי שויער	10914	מ.ת.ן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	matan@mata n-eng.co.il

(1) כתובת: הרחוב הראשי ת.ד. 21.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

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

הסדרת תחנת תדלוק קיימת, שירותי דרך ומסחר, קביעת שימושים מותרים במגרש ביעוד "מבני ציבור".

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע במגרש, מקרקע חקלאית למסחר ותחבורה, כולל שימושים לתחנת תדלוק ומסחר
- ב. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
- ג. קביעת שימושים במגרש למבנים ומוסדות ציבור
- ד. קביעת זכויות והוראות בניה
- ה. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה
- ו. קביעת קווי בניין, תוך צמצום קו הבניין מדרך ראשית מס' 4, מ-100 מ' מציר הדרך ל-45 מ' מציר הדרך עבור יעוד הקרקע "מסחר ותחבורה", ו-25 מ' מציר הדרך (0 לקו זכות הדרך) עבור "זיקת הנאה למעבר ברכב"
- ז. קביעת הנחיות סביבתיות להקמה ותפעול של תחנת תדלוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח ציבורי פתוח	401
דרך מאושרת	503, 502
דרך מוצעת	504
תחנת תדלוק	501
מגבלות בניה ופיתוח	601
מסחר ותחבורה	801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	502
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותחבורה	801
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	401
זיקת הנאה למעבר ברכב	תחנת תדלוק	501
להריסה	דרך מאושרת	502
להריסה	תחנת תדלוק	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	503, 502
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	504
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותחבורה	801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תחנת תדלוק	501

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,510.52	16.88
חקלאי	6,315.11	42.45
מבני ציבור	2,540.5	17.08
שטח ציבורי פתוח	3,510.42	23.60
סה"כ	14,876.55	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,328.12	15.65
דרך מוצעת	466.64	3.14
מבנים ומוסדות ציבור	2,540.51	17.08
מגבלות בניה ופיתוח	1,570.57	10.56
מסחר ותחבורה	4,184.31	28.13
שטח ציבורי פתוח	1,736.54	11.67
תחנת תדלוק	2,049.86	13.78
סה"כ	14,876.55	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תחנת תדלוק</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תחנת תדלוק מדרגה ב' הכוללת את כל השימושים המותרים בתמ"א 18 על תיקוניה, גפ"מ, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן, שירותים סניטריים וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	בצידו הדרום מזרחי של מגרש תחנת הדלק, תא שטח 501, תישמר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב לטובת תא שטח 601.
<b>4.2</b>	<b>מסחר ותחבורה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים מסחריים כגון מסעדה כולל אזור ייעודי להכנת מוצרי מזון, בית קפה, חנות נוחות, וכן שירותים נלווים לתחנת תדלוק כגון מתקן לרחיצת מכוניות וסככת ייבוש, פנצ'ריה, חשמליה ואביזרי רכב.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	חומרי הגמר לאישור מהנדסת העיר.
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מתקנים לוגיסטיים עירוניים, מחסנים, מוסדות קהילתיים, מוסדות דת ותרבות, תחנת משטרה ותחנת שירות לכיבוי אש, שטחי נופש או ספורט, מתקני תשתיות לרבות ביוב ומתקנים לאספקת מים, גני משחקים, מקלטים ומחסים ציבוריים, דרכים וחניונים ציבוריים. בתחום רדיוס של 40 מ' ממיכל הגפ"מ לא יעשה שימוש קולט קהל כהגדרתו בתמ"א 18 / 4 / 2.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	א. קווי הבניין יהיו על פי החלטת הוועדה המקומית בעת הוצאת היתר הבניה ולא פחות מ- 4 מ'. ב. גג הבניין יתועדף בתכנון כגג ירוק אקסטנסיבי, אשר ישמש חלק מפתרון השהיית מי נגר עיליים במגרש. ניתן שיהיה בשילוב אמצעי אנרגיה סולארית. ג. גימור מבני הציבור ייבנו כך שישתלבו בסביבה הבנויה הקרובה. ד. מגרשי הספורט ימוקמו ככל האפשר רחוק ממבני המגורים.
<b>ב</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו יירשמו על שם עיריית כפר סבא
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. גינון, שבילים, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, שדרות להולכי רגל, פינות משחקים, חניה נטועה,

	<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.4</b>
	<p>חיץ אקוסטי וכו'.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים כחדרי טרנספורמציה, תחנות משנה של ח"ח, שירותים ציבוריים, מתקני אשפה, חדרי משאבות וכו'.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ברצועת השצ"פ לאורך כביש מס' 4 בתחומי קו הבנין של 75 מ' מציר כביש 4 לא תותר כל בניה ו/או חניה.</p>	א
	<b>מגבלות בניה ופיתוח</b>	<b>4.5</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
	<p>א. ייעודי הקרקע בתחום זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות, או יקבעו בתכניות שתאושרנה על פי כל דין, ובכפוף לתיאום עם משרד התחבורה ואישור מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית שלא יפגעו הקמת דרך, תפעולה, אחזקתה והשימוש בה, לרבות בבטיחות הנוסעים בדרך. אישור כאמור לא יידרש לדרכי גישה ושטחי חניה, אחסנה, או מבנים חקלאיים קלים שהקמתם מותרת על פי תכניות תקפות.</p> <p>ב. יותרו דרכים מקומיות שאינן מתחברות לדרך הראשית או חוצות אותה, וכן קווי תשתית בתיאום עם יזם התכנית ועל פי תכנית מאושרת.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
	<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>יזם התכנית רשאי לבצע את העבודות המפורטות להלן, ובלבד שניתנה לכך הסכמת בעלי המקרקעין והוועדה אישרה את מסמכי התכנון המפורט לפני ביצוע הנוגעים לעבודות אלה, ובכפוף להוראות:</p> <p>א. טיפול ושיקום נופי ועבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון שיפועי סוללות, וזאת על מנת לאפשר שיקום נופי מיטבי או עיבוד חקלאי ו/או השבת שטחים לחקלאות של השטח או לצורך מעברים עיליים ותת קרקעיים.</p> <p>ב. הסדרת ניקוז.</p> <p>ג. התוויית דרכים חקלאיות, דרכי גישה והסדרתן, לרבות עבודות העפר וקירות התמך הנחוצים לשם כך.</p> <p>ד. הקמת סוללות אקוסטיות.</p> <p>ה. החדרת עוגנים בתת הקרקע לצורך ביסוס.</p> <p>ו. ניתן יהיה להעתיק קווי תשתיות ומתקני תשתית נלווים להם, ככל שהדבר נובע מביצוע תת"ל 43 א, ובלבד שאין בהם מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו ובתכנית של קו התשתיות.</p>	א
	<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.6</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
	<p>1. השימושים המותרים לדרך ע"פ חוק התכנון והבניה, לרבות מעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, מסעות, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, תחנות הסעה.</p> <p>2. אמצעים להגנת הסביבה ולעיצוב הנוף לרבות פיתוח ושיקום נופי, קירות תומכים, פיתוח שטח, גינון ונטיעות.</p> <p>3. מעבר לתשתית הנדסית, תעלות ניקוז, מתקני תאורה, תמרור, שילוט, גדרות בטיחות, מעקות וכל הנדרש לסלילת דרך, אחזקתה ותפעולה.</p>	



<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בתא שטח 501 עוברת דרך ארצית - כביש מספר 4. כל עבודה בתחום דרך כביש 4 תבוצע בתאום עם חברת נתיבי ישראל.
<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראה הוראות דרך מאושרת, סעיף 4.6
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת					צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות							
תחנת תדלוק	501	חנות	2050	20	130	20	9	2	0	5	0	
תחנת תדלוק	501	גגון תדלוק	2050		340	20	9	2	0	5	0	
מסחר ותחבורה	801		4184	205	(1) 1060	40	9	2	0	5	(2) 0	
מבנים ומוסדות ציבור	201		2541	1780	5900	60		(3) 5	4	4	4	

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) מתוכם 565 מ"ר שטח עיקרי עבור מסחר (חנות/בית קפה/מסעדה).
- (2) צמצום קו הבניין מדרך ראשית מס' 4, מ-100 מ' מציר הדרך ל-45 מ' מציר הדרך עבור יעוד הקרקע "מסחר ותחבורה", ו-25 מ' מציר הדרך (0 לקו זכות הדרך) עבור "זיקת הנאה למעבר ברכב".
- (3) תותר תוספת קומת גג טכנית.



**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	<p>1. החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>2. חניה תוכל להיות עילית או תת קרקעית:</p> <p>2.1. חניה עילית, בתחום תא שטח 201, ליותר מ-20 כלי רכב תתוכנן כחניית מטע (3: 1 עד 5: 1 עציים למספר חניות) או תחולק לכמה חניות משנה.</p> <p>2.2. חנייה תת קרקעית ל- 50 כלי רכב ויותר תחויב בנספח תנועה לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ובתנאי אי הפרעה לנטיעות ושטילות ותוך הבטחת אפשרויות גינון מירבי מעל החניון</p> <p>3. תכנון חניות לאופניים ביעודי הקרקע השונים בהתאם למדריך "הנחיות לתכנון רחובות בערים - תנועת אופניים" או תקן אחר שיבוא במקומו.</p>
6.2	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>1. מניעת זיהום קרקע ומי תהום מדלקים.</p> <p>ניקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום קרקע ומי תהום כמפורט בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז 1997 (להלן "התקנות").</p> <p>2. ניקוז התחנה</p> <p>- משטחי התדלוק ופריקת הדלקים יהיו עשויים מבטון ובנייתן תבוצע באופן אשר יבטיח שלא יוצרו בהם עם הזמן חריצים וסדקים. המשטחים יצופו בחומר עמיד נגד דלקים, יהיו אטומים למעבר של דלק ויתחמו באבני שפה ובעלות ניקוז.</p> <p>- שיפוע משטחי הבטון יהיה לכיוון תעלת הניקוז הנמוכה ביותר שמחוברת למפריד הדלקים. כל תפרי ההתפשטות בין משטחי הבטון וכל המרווחים בין אזורי התדלוק ופריקת דלקים לבין אבני השפה שבתחום התחנה יאטמו בחומר עמיד כנגד דלקים.</p> <p>- תעלות ניקוז התשטיפים תבנינה בשיפוע של לפחות 1% לכיוון מפריד דלק כך שתובטח זרימה תקינה של תשטיפים. התעלות יהיו מכוסות בסבכה צפופה שתמנע חדירה של חומרים מוצקים לתעלות.</p> <p>- לפני כניסה של תשטיפים מתעלת הניקוז למפריד הדלק יש להתקין שוחת ביניים לשיקוע שתמנע כניסת חומרים מוצקים במידה וישנם, למפריד הדלק. שוחה זו תהיה אטומה עם אפשרות לניקוי תקופתי של רצפתה מחומרים מוצקים ששקעו. ניקוז שאר המשטחים שבתחנה לרבות ניקוז מי גשם מגג התחנה יופנה למערכת ניקוז ולא תותר התחברות לתעלות המובילות אל מפריד הדלק.</p> <p>3. מפריד דלקים</p> <p>- מפריד הדלק יהיה מהסוג שאושר לשימוש על ידי המשרד לאיכה"ס.</p> <p>- נפח מפריד הדלק יהיה מבוסס על ספיקת המפריד ובהסתמך על המכפלה של עוצמת הגשם השעתית המרבית, שההסתברות להופעתו היא לפחות פעם ב 5 שנים, בשטח משטחי התדלוק שבתחנה. מהשטח הזה ניתן להסיר רבע משטח גג התחנה המקרה את עמדות התדלוק.</p> <p>4. מיכלי הדלק</p> <p>- כל מיכל דלק תת קרקעי יהיה בעל דופן כפולה ובנוסף, יריעות איטום (HDPE) בעובי 2 מ"מ.</p> <p>- פתחי ההזנה של אזור פריקת הדלקים למכלים יהיו על משטח בטון אטום שיתחם בשלושת צדדיו באבני שפה ויהיה בשיפוע לכיוון תעלות התשטיפים. פתחי ההזנה של המכלים יבנו בתוך שוחות כדוגמת spill container, עמידות כנגד דלקים, המאפשרות ניקוז של עודפי דלק, שמקורו בתדלוק המכלים, אל תוך המכלים.</p> <p>- יש לתכנן עפ"י הנהלים במפרט הטכני להקמת תחנת דלק חדשה, של המשרד לאיכה"ס.</p>





**6.3**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. הבטחת ביצוע תשתיות: ביוב, מים, אספקת חשמל כולל כל המתקנים הנדרשים, תקשורת (עפ"י דרישות בזק) וכן פתרון אספקת גז.
2. אישור רשות הכבאות.
3. הכנת תכנית פיתוח שטח התואמת את הבקשה להיתר, ובאישור עיריית כפר סבא.
4. מניעת סכנת זיהום מי תהום ומפגעים תברואתיים וסביבתיים כמפורט בתמ"א 18 /4 סעיף 12.
5. תנועה וחנייה: הסדרת הכניסה והיציאה מהתחנה, מקומות חנייה והמתנה, עמדת פריקת מיכלית תדלוק וכל הסדר תנועה אחר הדרוש לדעת מוסד התכנון להסדרת התנועה והחנייה בתחום התכנית.
6. אישור הועדה המקומית לתכנית לצורכי רישום.
7. הגשת נספח סביבתי לבדיקה ואישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה, בהתאם להנחיותיה.
8. היוועצות עם חברת נתיבי ישראל.
9. אישור מנהל ענייני בטיחות הגז או גורם בודק מוסמך, כמשמעותם בחוק הגז (בטיחות ורישוי), התשמ"ט-1983, או מי שהוסמך ע"פ חוק לעניין עמידה בתקן.
10. ביצוע סקר קרקע וסקר גז קרקע. הסקרים יוגשו לבדיקה ואישור המשרד להגנת הסביבה. ככל שיימצא זיהום בקרקע יידרש טיפול ופינוי בהתאם לנהלים. בהתאם לממצאי הסקרים, יינקטו אמצעים לטיפול בקרקע ובמי התהום. בכל מקרה, לא יותר להוציא היתרי בניה בשטח התכנית טרם אישור המשרד להגנת הסביבה ליישום תהליך השיקום.
11. הגשת פרשה טכנית הכוללת פירוט התשתיות הקיימות והמתוכננות בתחנת התדלוק שיאפשרו עמידה בכל דרישות המשרד להגנת הסביבה - "תנאים נדרשים בהיתרי בניה מתחנות תדלוק חדשות".
12. מניעת מטרדי רעש - יוגש ליחידה האזורית לאיכות הסביבה נספח אקוסטי המפרט את כל מקורות הרעש במתחם ויפורטו האמצעים לעמידה בתקנות הרעש.
13. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום רצועת הדרך של כביש מס' 4.



**6.4**

**תשתיות**

1. חשמל:
  - איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
  - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המצויינים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
  - מתיל חיצוני:
    - א. קו חשמל מתח נמוך - 2 מ' תיל חשוף
    - ב. קו חשמל מתח נמוך - 1.5 מ' תיל מבדד
    - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: 5 מ'
    - ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 9.5 מ'
  - מציר הקו:
    - א. קו חשמל מתח נמוך - 2.25 מ' תיל חשוף
    - ב. קו חשמל מתח נמוך - 1.75 מ' תיל מבדד
    - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי-6.5 מ', בשטח פתוח-8.5 מ'
    - ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי-13.00 מ', בשטח פתוח-20.00 מ'
    - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00
- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה.



<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
<p>- אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.</p> <p>- המרחק האופקי המינימלי מקווי החשמל למתקני תחנות תדלוק (מתוך דיני רישוי עסקים פרק יד' סעיף 13.א):</p> <p>קו מתח נמוך (עד 1000 וולט): 5 מ' (ממרכז קו לפתח מיכל/י ניפוק)</p> <p>קו מתח גבוה עד 33 ק"ו: שטח עירוני- 8 מ', שטח בינעירוני- 9 מ' (ממרכז קו לפתח מיכל/ יח' ניפוק)</p> <p>קו מתח גבוה מעל 33 ק"ו (מרחק מתיל קיצוני): לגבול מתקן-10 מ', לפתח מיכל/ יח' ניפוק סוג א' וגפ"מ-25 מ', לפתח מיכל/ יח' ניפוק סוג ב' או ג'-15 מ'.</p> <p>אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות מוסמכות על פי כל דין.</p> <p>מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3.0 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז מרכז ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>2. ניקוז מי גשם באמצעות תעלות ניקוז, לדרכים.</p> <p>3. אספקת מים תעשה בתאום עם מפעל המים ועיריית כפר סבא.</p> <p>4. התחברות לביוב לפי דרישת לשכת הבריאות המחוזית ובאישורה.</p> <p>5. הידרנטים יותקנו בשטח התכנית על פי דרישות מכבי - אש</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.	
<b>6.6</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
שטחי הדרכים, השטחים הציבוריים הפתוחים ושטחים ציבוריים אחרים נועדו להפקעה ויירשמו על שם עיריית כפר סבא	

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44