

4-9/38

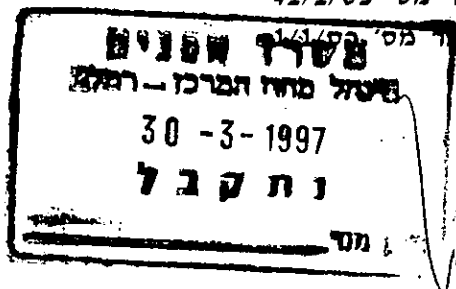
מסמך א' - תקנות התכנית

מ ח ו ז המרכז

מרחב תכנון מקומי - כפר-סבא

שינוי תכנית מתאר מס' 41/1

שינוי לתכנית מתאר מס' 41/1



חתימות

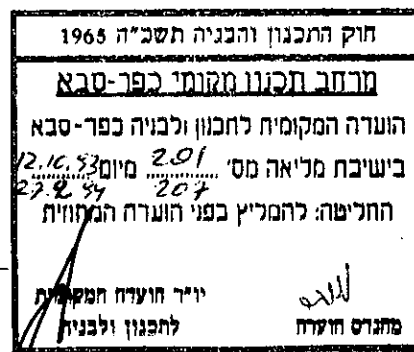
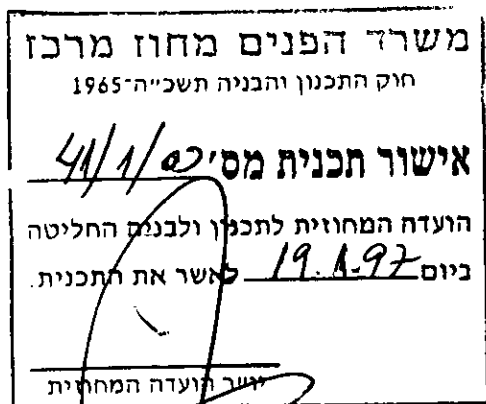
חתימת המתכנן: יהושע פינצי, שמואל רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הבעלים: משפ' אהרוני

חתימת הועדה המקומית

חתימת הועדה המחוזית



תאריך:	8.3.92	- לדיון בועדה המקומית.
	1.12.93	- לדיון בועדה המחוזית.
	13.1.94	- לדיון בועדה המחוזית - עדכון.
	9.5.94	- לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 2.
	14.5.95	- להפקדה.
	11.1.96	- להפקדה - עדכון.
	28.2.96	- להפקדה - עדכון מס' 2.
	10.2.97	- למתן תוקף

21/1/97
מחנן/מחנן

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מס' כס/41.1. שינוי לתכנית מתאר מס' כס/1.1.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנון התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
מסמך ג' - תכנית תנועה וחניה, בקנ"מ 1:500 ו-1:1250 כולל טבלת שימושים ומאזן וחניה. (תכנית מתן מס' 8498/3 מיום 9.1.96).
3. ת ש ר י ט: התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 7.3 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו ס: מחוז: המרכז
נפה: פתח-תקוה
עיר: כפר-סבא
מקום: מצפון לשד' מנחם בגין (לשעבר רח' היובל) וממזרח לכביש מס' 4.
8. גושים וחלקות: גוש: 7621
חלק מחלקה: 131
9. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה, כפר-סבא.
10. בעלי הקרקע: משפ' אהרונז.
11. עורך התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
יועצי תנועה: מתן, מהנדסים יועצים בע"מ.

12. מטרת התכנית: א. קביעת מגרש לתחנת תדלוק, דרגה 2.

ב. הרחבת דרך.

ג. קביעת שצ"פ.

ד. קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה.

ה. קביעת שפ"פ.

ו. קביעת הוראות בנושא מקורות מים.

13. פרשנות

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר לכפר-סבא. מונחים שלא הוגדרו בתכנית הנ"ל, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתקנותיו.

14. תכליות ושימושים

14.1 מגרש לתחנת תדלוק

תחנת תדלוק מדרגה ב' עפ"י תמ"א 18 (נוסח התשנ"ג-1993), הכוללת משרד, מחסן, שרותים, חדר עובדים, חנות לממכר צרכי רכב, מזנון בשטח עד 50 מ"ר, שירותי רחיצת רכב, תאי תדלוק מקורים, מיכלי דלק תת-קרקעיים בלבד.

שימושים אסורים:

סיכה, חשמלאות רכב ומתקנים לשירותי רכב, תיקון תקרים, מתקנים למכונאות רכב, לפחחות, לצבעות, לתיקון קפיצים ולבדיקות של רכב ושל פליטת עשן ומתקנים העלולים לגרום למפגעים סביבתיים של ממש, תדלוק משאיות במשקל שמעל 16 טון.

14.2 שטח ציבורי פתוח

א. גינון רצוף ונטיעות.

ב. מתקני משחקים.

ג. סלילה ו/או הרחבת דרך.

14.3 שטח פרטי פתוח

גינון, ריצוף ונטיעות.

14.4 דרכים

א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.

ב. מערכות תשתית על-קרקעיות ותת-קרקעיות.

ג. תחנות לתחבורה ציבורית.

ד. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים.

ה. גינון.

ו. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.

ז. חניה.

14.5 מערכות תשתית

מערכות תשתית ותחנות טרנספורמציה יותרו בכל האיזורים.

15. האיזורים וחוקי הבניה

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

הערות	קוי בנין			סה"כ שטח בניה עיקרי במ"ר	מספר קומות מקס'	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ' במ"ר	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
	אחור	צד	חזית						
	—	5	5	200 מ"ר מבנה 400 מ"ר סככה	2	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	צהוב מותחם אפור כהה	תחנת תדלוק
	עפ"י תכליות האיזור באישור הועדה המקומית.							ירוק	שטח ציבורי פתוח
ייחשב כחלק מהמגרש לצורך חישוב זכויות הבניה.	עפ"י התכליות המותרות באישור הועדה המקומית							ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
	עפ"י התכליות המותרות באישור הועדה המקומית							חום	דרך קיימת
								אדום	דרך מוצעת

הערות והנחיות מיוחדות לתחנת תדלוק

- (1) הבניה עפ"י מסמך ג' - תכנית תנועה וחניה כולל טבלת שימושים ומאזן חניה.
- (2) תחנת התדלוק רשאית גם לספק דלק נוזלי מכל סוג לכל מטרה שאינה שימוש הדלק ברכב.
- (3) המשאבות יהיו מכוסות בגגון.
- (4) תובטח אספקת דלק גם בעת הפסקת זרם החשמל.

16. חישוב שטחי הבניה

להלן פירוט השטחים העיקריים ושטחי השירות באיזור לתחנת תדלוק:

מתחת פני הקרקע		מעל פני הקרקע	
שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי
מחסנים וחדרי שירות טכניים - 50 מ"ר	—	מחסנים וחדרי שירות טכניים - 50 מ"ר	מבנה התחנה - 200 מ"ר
חדר מדרגות 15 מ"ר		חדר מדרגות 15 מ"ר מקלטים - עפ"י הוראות החוק.	סככה מעל איזור המשאבות - 400 מ"ר

17. הנחיות בדבר הסדרי תנועה באיזור

- (1) לא תהיינה פניות שמאלה לכביש המוביל לתחנה משד' מנחם בגין (לשעבר רח' היוכל) ולא תהיינה פניות שמאלה מדרך הגישה לתחנה אל התחנה אלא באישור משרד התחבורה.
- (2) יובטחו ביצוע השינויים בצומת עם שד' מנחם בגין כפי שיאושרו על-ידי משרד התחבורה לפני הוצאת היתר בניה.
- (3) תנאי לרשיון הפעלה לתחנה הוא השלמת ביצוע צומת הכניסה ודרכי הגישה עפ"י התכנית שבסעיף 2 לעיל.
- (4) תנאי להוצאת היתר בניה הינו ביצוע סלילת הדרך המופיעה בתכנית תקפה כס/97 עד לתחנת התדלוק.

18. הנחיות בנושא איכות הסביבה ומקורות מים

- (1) בתחום השטח הציבורי הפתוח, בגבול המזרחי של התכנית יוקם קיר (ברוחב עד 1.0 מ') אשר ייצור חיץ אופטי בין התחנה ובין שיכון עליה. חיץ זה יישמר גם אם תורחב הדרך.
- (2) התחנה תחויב בהתקנת ציוד טכנולוגי למיחזור אדי דלק.
- (3) יוגש פתרון ניקוז וביוב על מנת שלא יגרם זיהום לסביבה מדלקים, שמנים ומי שטיפת הרכב.
- (4) היתר בניה למכלי הדלק התת-קרקעיים לניקוז נגר עלי ולמניעת זיהום

(4) היתר בניה למכלי הדלק התת-קרקעיים לניקוז נגר עלי ולמניעת זיהום מים מדלקים לאחר התייעצות עם נציבות המים, האגף למניעת זיהום מדלקים.

(5) מניעת מטרד - כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצויין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, ובהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל, ועפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה.

(6) באם עקב בנית תחנת הדלק תידרש עבודה להגנת קו המים הנמצא בתואי רח' היוכל או בקרבתו, תבוצע העבודה ע"י מקורות וע"ח היזם. יש להעביר למקורות חב' מים בע"מ תכניות מפורטות לפני תחילת ביצוע כל עבודה לצורך תיאור וקביעת אמצעי הגנה על הקו.

(7) על היתר הבניה לעמוד בין היתר בתנאים הקבועים בתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז-1976.

(8) תנאי למתן היתר בניה יהיה: א. אישור המשרד לאיכות הסביבה והיחידה האיזורית לאיכות הסביבה.

ב. אישור חב' מקורות - מחוז המרכז.

19. תכנית גימור ופיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התכנית תכלול המרכיבים הבאים:

(1) פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור הגגות.

(2) פתרון ארכיטקטוני למתקני מיוזג אויר.

(3) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.

(4) פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים.

(5) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.

(6) פתרונות לחניה.

(7) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים צנרת מים ושעוני מים, מתקנים לצנרת ביוב וניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.

(8) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.

(9) פתרון נאות לשילוט.

***הערה:** כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים, וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.

20. מזגנים

א. מיקום המזגנים בבנין יענה על הדרישות האקוסטיות לפי התקנות למניעת מפגעים וכן אי גרימת מטרדים נוספים העלולים להגרם מפעולת המזגנים של ניקוז מי עיבוי ואויר חם, עפ"י המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ב. בכל מבנה יותקנו סידורים להכנת מיקום מעבים של המזגנים.

ג. מיקום המזגנים יצויין בתכנית שתוגש לקבלת היתר בניה.

21. בניה על גגות

א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלביזיה.

ב. הבניה הנ"ל לא תהיה כלולה בשטחי הבניה.

ג. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור ופיתוח המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.

22. קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל.

שטח פתוחשטח בנויקו חשמל במתח נמוך

מהתיל הקיצוני	2.0 מ'	2.25 מ'
מציר הקו	2.25 מ'	3.00 מ'

עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת על חשבון היזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

23. חניה והמתנה

א. מספר מקומות החניה ייקבע עפ"י תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה ולא פחות מתקני החניה המופיעים בטבלת דרישות החניה בנספח התנועה.

ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

ג. החניה למכליות התדלוק תמוקם באופן שאין בו כדי להפריע לתנועה סדירה של הולכי רגל וכלי רכב.

ד. יהיו לפחות 20 מ' להמתנה לפני אי המשאבות הראשון.

24. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית כפר-סבא על פי החוק.

25. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.