

4-13435

13



מחוז המרכז

הועדה המקומית לתכנון ובנייה קסם

תכנית מתאר מקומית מס' ק/3266 א'

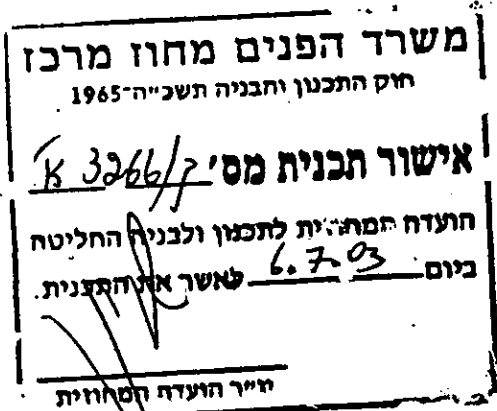
תחנת תדלוק במבואות כפר קאסם
בסמכות ועדה מחוזית

יוזמי התכנית: כפאח בן ג'מיל ת.ז. 056325558
ואציל בן ג'מיל ת.ז. 0604073627
ת.ד. 277, כפר קאסם

בעל הקרקע: ג'מיל בן ג'מיל פריג' - כפר קאסם ואחרים

מנהל התכנון: אירית גיל תכנון, ניהול ויזום
רח' השומרים 2, ק. טבעון

עורך התכנית: אדריכל ערן מבל
רח' קק"ל 4, קרית טבעון



מאי 2000
עדכון: דצמבר 2003

פרק א' - התכנית

1. שם

תכנית זו תקרא תכנית בנין ערים מפורטת ק/3266 א' - תחנת תדלוק במבואות כפר קאסם.
תכנית בסמכות ועדה מחוזית, מוגשת עפ"י תיקון 43 לחוק.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") 10 עמודים וכן תשריט, המסומן באותו שם, (להלן "התשריט") בקני"מ 1:1250, המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית, וכן נספח בינוי ותנועה מנחים.

3. המקום

בתחום המועצה המקומית כפר קאסם ממערב לאזור תעסוקה פארק סיבל - ראש העין ומצפון למחלף אבן עזר.

תחום שיפוט מוניציפאלי

מו"מ כפר קאסם

4. הגושים והחלקות הכלולים בתכנית

גוש	חלקי חלקה
8865	36 ו - 7

5. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ - 8.41 דונם.

6. גבולות חלות התכנית

התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

7. בעלי הקרקע

גימיל בן גימיל פריג', ואחרים.

8. יוזמי התכנית

כפאח בן גימיל, ואציל בן גימיל ת.ד 277 כפר קאסם.

9. עורכי התכנית

אדריכל ערן מבל, רח' קק"ל 4, ק. טבעון 36031
טלי : 04-9835146 פקס : 04-9833704

10. מנהל התכנון

אירית גיל, תכנון ניהול ויזום
רח' השומרים 2, ק. טבעון
טל'. 04-9837751 פקס'. 04-9533841

11. מטרות התכנית

- א. שינוי יעוד אזור חקלאי לאזור תחנת תדלוק מסוג ב'.
- ב. קביעת הנחיות לבינוי ולפיתוח תשתית.
- ג. קביעת הוראות לפיתוח הנופי ולחזות הפרויקט.
- ד. לאפשר הוצאת היתרי בניה לפי סעיף 145 ז' לחוק.

12. יחס לתכניות אחרות

התוכנית מהווה שינוי לק/91, המאושרת.
כמו כן תואמת התוכנית את תוכנית מח/72, המאושרת.
בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות קודמות, תגברנה הוראות תכנית זו.
כמו כן חופפת התכנית את תמ"א 10 חלקית - מעבר לקוי חשמל ראשיים
תה"כ רוטנברג - תחמ"ג פ"ת. הוראות תכנית זו אינן גוברות על הוראות
תמ"א 10.

פרק ב' - מונחים, הגדרות ובאור סימוני התשריט

1. פרוש מונחים
פירוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 אלא אם כן הוגדרו בפירוש בתכנית זו.
2. הגדרות
- 2.1 **התכנית** - תכנית זו כוללת תשריט ותקנון.
- 2.2 **הוועדה** - הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "קסס".
- 2.3 **אזור** - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקו מרוסק או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין אחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות באותו אזור ואת הוראות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
- 2.4 **קו בניין** - קו לאורך חזית או קו לאורך צידי מגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית (קו הבניין ימדד מתוואי הכביש ולא משטח ציבורי פתוח).
- 2.5 **קו דרך** - קו מגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

3. באור סימני התכנית

הסימון	הביאור
קו כחול כהה	גבול התכנית
קו מקוקו כחול כהה	גבול תכנית מאושרת או בתהליכי אישור
שטח מפוספס בקוים ירוקים	שטח חקלאי
שטח צבוע אפור מותחם אדום	שטח לתחנת תדלוק
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום	דרך מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת (קיימת בפועל)
סיפרה ברבע העליון של העיגול	מספר דרך
סיפרה ברבעים הצדיים של העיגול	מרווח קדמי מגבול הדרך
ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב זכות דרך
קו מסגרת ואלכסונים בשחור	מעבר לקוי חשמל
קו ירוק כהה ועיגול	גבול חלקה רשומה ומספרה
קו ירוק כהה ועיגול מרוסק	גבול חלקה רשומה ומספרה לביטול
קו שחור דק וספרה בריבוע	גבול ומספר מגרש מוצע
קו ועליו משולשים - בשחור	גבול גוש

פרק ג' - שימושים ותכליות

1. שטח לתחנת תדלוק

מיועד להקמת תחנת תדלוק, מסוג ב' לפי תמ"א 18.

2. שטח ציבורי פתוח

מיועדים לנטיעות, גינון, רחבות מרוצפות, מגרשי משחקים לילדים, שבילים להולכי רגל, ספסלים. כמו כן תותר בניית מערכות התשתית ציבוריות כגון קווי מים, ביוב, ניקוז, חשמל וחדרי טרנספורמציה, עמוד פרסום.

3. דרך

תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ברשות הרבים, למעבר תשתיות תת-קרקעיות ומתקני רחוב.

4. מעבר לקוי חשמל

בשטח המסומן כמעבר לקוי חשמל ראשיים יחולו הוראות תמ"א 10 כפי שמפורט להלן (פרק ד' סעיף 6)

טבלת שטחים

ממצב מוצע		ממצב קיים		יעוד
שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	
-	-	77.88	6.55	אזור חקלאי
11.53	0.97	-	-	שטח ציבורי פתוח
22.12	1.86	22.12	1.86	דרך קיימת או מאושרת
15.34	1.29	-	-	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
51.01	4.29	-	-	תחנת דלק
100	8.41	100	8.41	סה"כ

לוח שימושים

האזור	גודל השטח בדונם מדוד גרפית	שטח בנייה מכסימלי מעל מפלס הכניסה			תכנית מותרת	מספר קומות מותר	קו בנייה	גובה מירבי
		עיקרי	שרות	סה"כ				
מגרש 100 - אזור שרותי דרך ותדלוק	4.29	120 מ"ר מבנה 600 מ"ר לגג	--	720 מ"ר	20%	2	קדמי 5 צדדי 5 אחורי 5	7.0 מ'

ממ"ד ושטחים למתקנים טכניים יחשבו לשטחי שרות עפ"י חוק התכנון.

פרק ד' - הוראות כלליות

1. מקלטים

לא ינתן היתר בניה אלא אם כן יסומן בתכנית הבקשה למתן היתר בניה מקלט ו/או שטחים מוגנים בהתאם להוראות הג"א שתהיינה בתוקף בעת הגשת תוכנית הבקשה להיתר.

2. שמירה על חזות המבנים

- 2.1 לא תותר התקנת צינורות גז, מים, ביוב וניקוז מי גשם על הקירות החיצוניים של המבנים בצורה הנראית לעין.
- 2.2 מכלי הגז והאשפה יושמו בתוך מתקנים המיועדים לכך בשטח התחנה.
- 2.3 לא תותר התקנת כבל חשמל, טלפון, טלוויזיה על הקירות החיצוניים של המבנים בצורה הנראית לעין.

3. הנחיות סביבתיות

א. כללי

השימושים המותרים בתחנת הדלק יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות סביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים לרבות הוראות תמ"א 18 ותקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) - התשנ"ז, 1997.

ב. מניעת זיהום קרקע ומי תהום

1. מכלי הדלק התת קרקעיים יהיו בעלי מיכול משני למניעת דליפות דלק לקרקע.
2. משטחי התחנה ואזור פריקת המכליות יבנו מחומר אטם לחלחול ועמיד בפני פחממנים.
3. בשלב היתר הבניה ידרשו אמצעים נוספים למניעת זיהום מקורות מים לרבות צנרת בעלת דופן כפולה, בהתאם לרגישות ההידרולוגית של האזור בו ממוקמת התחנה.

ג. שפכים וניקוז

1. שפכים סניטריים ושפכי מפריד הדלקים יפנו למערכת ביוב מוסדרת הכוללת פתרון קצה. צנרת הולכת השפכים הסניטריים וצינור השפכים שעברו טיפול במפריד הדלקים, יבוצעו לפי מפרטים המקובלים באזורים רגישים לזיהום מי תהום.
2. שפכי מטבח המסעדה יפנו למתקן הפרדת שומן טרם חיבור למערכת הביוב.
3. נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יפנו למתקן קדם טיפול להפרדת דלקים ושומנים טרם חיבורם למערכת הביוב, והניקוז.
4. אזור משאבות התדלוק יקורה בגגונים לצורך צמצום נגר עילי מזהם.
5. מתקן לשיטפת רכבים (במידה ומתוכנן) יכלול מערכת מחזור מים.

ד. ניטור ובקרה

1. אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים ותשטיפים לקרקע ממכלי הדלק וממשטחי התדלוק יותקנו בהתאם להנחיות המשרד לאי"הס.
2. בדיקות אטימות וטיפול בדליפות דלקים יעשו בהתאם להנחיות המפורטות בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז 1997 ובתאום עם המשרד לאי"הס.

ה. פסולת

1. בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים תשלח למפעל מחזור או תפונה לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.
2. פסולת ביתית (אשפת המסעדה) תיאסף במיכל אצירה שיוצב בשטח התחנה בתאום ואישור הרשות המקומית. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכוני בטיחות. הפסולת תפונה לאתר מאושר ע"י הרשות המקומית.

ו. איכות אויר

- יותקנו האמצעים הנדרשים למניעת זיהום אויר, כולל מערכת השבת אדי דלק בעת מילוי המיכליות. (stage 1)

ז. פיתוח סביבתי

- השטחים הפתוחים שבתחנה ובהיקפה יטופלו עפי הנחיות תכנית בינוי, פיתוח וגינון.

ח. תנאים למתן התרי בניה

- טרם הוצאת התרי בניה יוגשו לא"ע לאי"הס משולש דרומי המסמכים הבאים:
1. תכנית בינוי ובה פרוט גובה, מיקום וחזיתות המבנים, המכלים התת-קרקעיים, המשאבות, מתקני התשתית ומשטחי התחנה. התכנית תכלול פירוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום, ניקוז נגר עילי ותיעול, טיפול וסילוק שפכים ופסולת, מערך ניטור ובקרה למניעת דליפות דלקים, זיהום אויר.
 2. תכנית ביוב המציגה חיבור למערכת שפכים הכוללת פתרון קצה. תכנית זו תוגש גם לאישור משרד הבריאות- המחלקה לבריאות הסביבה.
 3. הנחיות לעיצוב נופי וארכיטקטוני לרבות גינון ונטיעות בשטחים הפתוחים לטיפול החזות הנופית של התחנה.

ט. תנאים למתן טופס 4

1. לא יוצא טופס 4 אלא לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית על ביצוע התחנה על פי התכניות המאושרות ובהתאם להוראות המפורטות לעיל.
2. אישור מהנדס הועדה המקומית יכלול הצהרת בעל התחנה/היזם על התקנת כל הנדרש על פי תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז 1997 ויועבר לא"ע לאי"הס משולש דרומי לצורך בקשה לרשיון עסק, טרם הפעלת התחנה.

מים, הידרנטים, קווי תשתית ציבורית

4.

- 4.1 אספקת המים תעשה מרשת המים הציבורית. איכות המים תהיה בהתאם לתקנים ובאישור משרד הבריאות.
- 4.2 היזמים יתקינו הידרנטים לכיבוי אש בכמות ובמיקום לפי דרישות מכבי האש.
- 4.3 בעת הצורך יותר מעבר של קווי ניקוז ותשתית ציבורית במגרש, בתיאום מוקדם עם הבעלים.

חניה

5.

- 5.1 החניות תבוצענה בתחומי מגרש הבניה.
- 5.2 מספר מקומות החניה במגרשים לא יפחת מהמספר הנדרש עפ"י תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.

תכנית בינוי

6.

תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תוכנית בינוי. תכנית הבינוי תכלול תכנית פיתוח השטח הכוללת מפלסי שטח, גישות, שטחי בנייה, שטחי ירק, שטחי פריקה וטעינה, גדרות, תאורה, שילוט וכו'. כמו כן יפורט חומרי גימור המבנים, קירות תומכים וגדרות, כל אלו על רקע המפה הטופוגרפית. יפורטו כל אמצעי ההגנה של מי תהום (מיכלי הדלק, שוחות, צנרת דלק, מערכת פריקת הדלק ותשטיפים). תכנית בינוי התחנה, כולל כל אמצעי ההגנה של מי התהום חייבת אישור האגף לשפכי תעשייה ודלקים של המשרד לאיכות הסביבה והשירות ההידרולוגי.

אישורי בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

7.

7.1 הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

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 המוסמכות על פי כל דין.

7.2 אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
רשת החשמל **במתחים עליון ועל** תהיה עילית.
רשת החשמל **במתחים גבוה ונמוך** כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית

8. משאבות דלק

משאבת הדלק, שמיקומה בשטח התחנה קטן ממרחק של 29.5 מ' מציר קו תיל מתח עליון תוקצה לאספקת סולר (או דלק מסוג ב').

9. שמירה על הסביבה

שימושים מותרים: בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים להלן, בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

10. היתרי בניה

תכנית זו תהווה בסיס להוצאת היתרי בנייה תוך שמירת ייעודי הקרקע שנקבע בתכנית זו.

11. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים לצרכי הציבור בתכנית זו יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי סעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

12. חלוקה

גבולות חלקות שאינם תואמים תשריט זה יבוטלו.
השטח יחולק לגבולות החלוקה המוצעים המסומנים בתשריט.

13. השבחה

היטל השבחה יגבה עפ"י החוק.

חתימות:

כסאן גיל

יוזמי התכנית

איתות גיל
תכנון - ערים בע"מ
ח.פ. 513351270

ניהול ותכנון

גליל / ק. גליל 35404169

בעלי הקרקע

ערן מבר
ארכיטקטורה וקני ערים בע"מ
04-9835146
רח' קקל 4 ק. טבע

עורכי התכנית

עדכון : דצמבר 2003