

4018124

משרד הפנים
מחוז מרכז
08.04.2010
נתקבל
תיק מס':

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
מחוז: מרכז
נפה: פתח-תקוה

משרד הפנים
מחוז מרכז
13.05.2010
נתקבל
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי: קסם
שם הישוב: כפר קאסם

08-04-2010
נתקבל

תכנית שינוי מתאר מספר ק/מק/3402
תחנת תדלוק ושירותי דלק בגוש 8868 חלק מחלקה 90
שינוי לתכנית מתאר אפ/100
תכנית בסמכות מקומית עפ"י סעיף 62א(א)10 לחוק

במקרה של סתירה יקבעו הוראות תכנית זו

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מספר ק/מק/3402
תחנת תדלוק ושירותי דרך בגוש 8868 חלק מחלקה 90

2. מסמכי התכנית

- תרשים סביבה אזורי
- תרשים סביבה בקנה מידה 1:5,000
- תשריט מצב קיים בקנה מידה 1:500
- תשריט מצב מוצע בקנה מידה 1:500

נספח תנועה וחניה שלב מיידי בקנה מידה 1:500 ; שלב סופי בקנה מידה 1:1000

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה

3. תכולת התכנית

תכנית זו תחול על חלק מחלקה 90 בגוש 8868 המסומנת בתשריט

4. המקום וגבולות התכנית


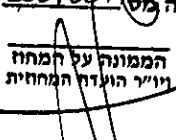
בתחום המועצה המקומית כפר קאסם צפון מערבית לפארק התעשייה סיבל - ראש העין ומצפון למחלף אבן העזר, בתחום שיפוט מוניציפאלי - כפר קאסם

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה

5. התייחסות התכנית לתכנית אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית אפ/100 המאושרת ובכל מקרה של סתירה בין התכנית לבין תכנית אפ/100, תגברנה הוראות תכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
אישור תוכנית מס' 3402
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 2007001 מיום 28/2/07

יו"ר הועדה: 
הממונה על המחוז ויו"ר הועדה המחוזית: 

6. שטח התכנית

1.143 דונם

7. יוזם התכנית

מונדר בדיר תעודת זהות: 034136333, תא-דאר 436 מיקוד 49940 כפר קאסם,
טלפון: 03-9362853

8. עורך התכנית

אקו-אדריכלות ותכנון בר קיימא מרחוב נעמי רמת – השרון טל: 0523258225

9. בעלי הקרקע

עיסא עלי טאהא תעודת זהות: 35403153

10. מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד של חלק מחלקה 90 בגוש 8868 כמסומן בתשריט משטח הקלאי לשטח לתחנת תדלוק דרגה ב' על פי תמ"א 4/18
- ב. קביעת 40 מטר רבוע שטח עיקרי למבנה בתחום תחנת התדלוק
- ג. קביעת 120 מטר מרובע שטח עיקרי לגגון התחנה
- ד. הרחבת דרך קיימת
- ו. קביעת הנחיות לכינוי ולפיתוח תשתית
- ז. קביעת הוראות בניה ותנאים להוצאת היתר בניה על פי חוק

11. תכליות הבניה

שטח לתחנת תדלוק מדרגה ב' על פי תמ"א 4/18:
תותר הקמת תחנת תדלוק ומבנה בשטח של 40 מטר רבוע ויותר בו שימושים על פי המותר בתחנת תדלוק וכן גגון התחנה בשטח של 120 מטר רבוע

פרק ב' - מונחים, הגדרות ובאור סימני התשריט

1. פירוש מונחים
- פירוש המונחים בתוכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965 אלא אם כן הוגדרו בפירוש בתוכנית זו.
2. הגדרות
- 2.1 התכנית- תכנית זו כוללת תשריט, תקנון ונספח תנועה
- 2.2 אזור- שטח קרקע המסומן בצבע, בקו מרוסק או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין אחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות באזור ואת ההוראות שנקבעו לכך על פי התוכנית הזו.
- 2.3 קו בניין- קו לאורך חזית או קו לאורך צידי מגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתוכנית (קו הבניין יימדד מתוואי הכביש ולא משטח ציבורי פתוח)
- 2.4 קו הדרך- קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.
- 2.5 הועדה- הועדה המקומית לתכנון ובניה קסם

3. באור סימני התוכנית

הביאור	הסימן
גבול התכנית	קו כחול עבה
דרך מאושרת	שטח צבוע בחום בהיר
שטח חקלאי	שטח מפוספס בקווים ירוקים
שטח לתחנת תדלוק	שטח צבוע אפור מותחם אדום
שביל	שטח צבוע ירוק כהה
מספר דרך	ספרה ברבוע העליון של העיגול
קו בניין מינימאלי	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
גבול חלקה רשומה	קו סגול
מספר חלקה רשומה	עיגול סגול תוחם מספר סגול
מספר מגרש	מלבן עם מספר

פרק ג' - השימושים המותרים

1. שטח לתחנת תדלוק מיועד להקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' על פי תמ"א 4/18 השימושים המותרים:
- א. מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל
- ב. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב, ואולם סעיף קטן זה לא יחול על דלק מסוג גז פחמני מעובה
- ג. שירותים סניטריים נכללים במניין 40 מטר מרובע שטח מבנה התחנה
- ד. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק שירותי רכב, למעט מכונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן, גז ומזהמים.
- ה. חובה לספק בה שמנים לרכב, שרותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר בצמיגים.
- ו. תובטח בה אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל.

2. דרך

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

3. טבלת שטחים

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים
אזור חקלאי	1.143	100%	-	-
תחנת תדלוק	-	-	1.050	92%
דרך מוצעת	-	-	0.093	8%
	1.143	100%	1.143	100%

4. לוח זכויות

האזור	גודל השטח בדונם	שטח בניה מקסימאלי מעל מפלס הכניסה במטרים מרובעים			תכסית מותרת	מספר קומות מותר	קו בניה	גובה מרבי
		עיקרי	שרות	סך הכל				
אזור תדלוק ושרותי דרך	1.143	40 מבנה 120 גגון	-	160	25%	1	3	4.0 מ'

5. טבלת בניה

תחנת תדלוק

קומה	שטח בניה במטרים מרובעים
קרקע	40
גגון התחנה	120
סה"כ	160

פרק ד' - הנחיות סביבתיות לתחנת התדלוק

השימושים המותרים בתחנת התדלוק יהיו חייבים לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים לרבות הוראות תמ"א 4/18; תקנות המים (מניעת זיהום מים - תחנת דלק - התשנ"ז 1997) ונוהל מפרט טכני להקמת תחנת תדלוק חדשה מס' נוהל 02-05-11 בתוקף מתאריך 19 במרץ 2006.

1. מניעת זיהום קרקע ומי תהום

א. כל תשתיות התחנה המכילות דלק תוקמנה מעל משטח לטיפול וניטור תת-קרקעי
 ב. מכלי הדלק התת-קרקעיים יהיו בעלי מיכול משני למניעת דליפות דלק לקרקע
 ג. משטחי התחנה ואזור פריקת המיכליות יבנו מחומר אטום לחלוף ועמיד בפני פחממנים
 ד. בשלב היתר הבניה יפורטו דרישות המשרד להגנת הסביבה לביצוע האמור בסעיפים 1 & 2 לעיל וכן יידרשו אמצעים נוספים למניעת זיהום מקורות המים, לרבות צנרת בעלת דופן כפולה, הגנה קתודית, מתקן למניעת מילוי יתר, שוחות אטומות מתחת למנפקות דלקים, יריעות ניטור מתחת למכלים וצנרת. ביצוע איטום שלישוני לחוות המיכלים ולמשטחי התדלוק ומפרט הנדסי לביצוע איטום שלישוני באמצעות יריעות HDPE שיטות בדיקה לגבי ביצוע ריתוחים של היריעות, שיטות התקנת האיטום.
 ה. התוכנית תוצג על גבי תרשים בקנה מידה 1:100

2. שפכים וניקוז

א. שפכים סניטריים ושפכי מפריד הדלקים יפנו למערכת ביוב מוסדרת הכוללת פתרון קצה
 ב. שפכי מטבח המסעדה יפנו למתקן הפרדת שומן טרם חיבור למערכת הביוב
 ג. נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יפנו למתקן קדם לשיקוע מוצקים ושיחובר בהמשך למפריד דלקים ושמנים טרם חיבורם למערכת הביוב.
 ד. אזור משאבות התדלוק יקורה בגגונים לצורך צימצום נגר עילי מזהם
 ה. מתקן לשטיפת רכבים (במידה ויתוכנן) יכלול מערכת מיחזור מים

3. ניטור ובקרה

א. אמצעי ניטור ואיתור דליפות דלקים ותשטיפים לקרקע ממכלי הדלק וממשטחי התדלוק יותקנו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כפי שיקבע בשלב היתר הבניה
 ב. בדיקת אטימות וטיפול בדליפת הדלקים יעשו בהתאם להנחיות מפורטות בחוק (תקנות המים - מניעת זיהום מים - תחנת דלק - התשנ"ז 1997) ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית.

4. פסולת

- א. בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים תשלח למפעל מחזור או תפונה לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה
 ב. פסולת ביתית תיאסף במיכל אצירה שיוצב בשטח התחנה ותפונה לאתר מאושר

5. איכות אויר

- א. יותקנו האמצעים הנדרשים למניעת זיהום אויר, כולל מערכת השבת אדי דלק בעת מילוי המיכליות
 (stage 1)
 ב. יותקן משוב אדים 2 (stage 2) בעת תדלוק כלי הרכב והשבת האדים אל מכל הדלק

6. פיתוח סביבתי

השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים יגוננו לחזות נאה.

פרק ה' - תנאים למתן היתר בניה

1. תנאים למתן היתר בניה:

- טרם הוצאת היתרי בניה יוגשו ליחידה הסביבתית המסמכים הבאים:
 א. תכנית בינוי ובה פירוט גובה, מיקום וחזיתות המבנה, המיכלים התת-קרקעיים, המשאבות, מתקני התשתית ומשטחי התחנה. התוכנית תכלול פירוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום הקרקע ומי התהום, ניקוז נגר עילי ותיעול, טיפול וסילוק שפכים ופסולת, מערך ניטור ובקרה למניעת דליפות דלקים וזיהום אויר.
 ב. תכנית ביוב המציגה חיבור למערכת שפכים הכוללת פיתרון קצה.
 ג. הנחיות לעיצוב נופי וארכיטקטוני לרבות גינות ונטיעות בשטחים הפתוחים לטיפול החזות הנופית של התחנה.
 ד. הוצאת היתר הבניה תהיה בסמכות הועדה המקומית והיא תהייה רשאית להוציא היתר בניה על פי השלבים, להלן ובכפוף לתוכנית פיתוח מאושרת.
 ה. תנאי למתן היתר בניה, אישור תוכנית הסדרי התנועה על ידי משרד התחבורה.
 ו. היתר מכוח תוכנית זו יחייב את מילוי ההוראות והתנאים האמורים וכן מילוי דרישות נציבות המים, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לפי כל דין
 ז. ההיתר לתחנת התדלוק יותנה בהמצאת חוות דעת חתומה על ידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, המאשרת כי הבקשה להיתר מקיימת אחר התנאים שנקבעו בסעיף ו' לעיל, כפי ניסוחם במועד מתן ההיתר ובכל הוראות הדין בנוגע למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים ותברואתיים כאמור.
 ח. אישור המשרד להגנת הסביבה לתוכנית הבקשה להיתר

2. תנאים למתן טופס 4:

- א. לא יוצא טופס 4 אלא לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית על ביצוע התחנה על פי התוכניות המאושרות ובהתאם להוראות המפורטות לעיל.
 ב. אישור מהנדס הועדה המקומית יכלול הצהרת בעל התחנה/ הזים על התקנת כל הנדרש על פי תקנות המים התשנ"ז 1997 ויועבר למשרד להגנת הסביבה/ ליחידה הסביבתית לצורך בקשה לרישיון עסק טרם הפעלת התחנה.
 ג. לא יוצא טופס 4 אלא לאחר אישור נציג המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו על ביצוע התחנה על פי התוכניות המאושרות וההנחיות המפורטות לעיל לרבות בדיקות אטימות של מכלים וצנרת ובדיקות הגנה קתודית.

3. תנאים להקמת התחנה:

- א. תהליך הקמת התחנה ילווה על ידי נציג המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו אשר יהיה נוכח בשלבים הבאים: הנחת יריעות הניטור, הטמנת מכלים, סיום עבודות הצנרת
 ב. אישור נציג המשרד להגנת הסביבה יועבר לאחר הצהרת בעל התחנה/ הזים על התקנת הנדרש על פי

תקנות המים (מניעת זיהום מים- תחנות דלק- התשנ"ז 1997) והנחיות המשרד להגנת הסביבה לכניית תחנות תדלוק חדשות כפי שיעודכנו מעת לעת.
 ג. אישור בתום ביצוע- יש להמציא חוות דעת חתומה על ידי מהנדס הרשום בלשכת המהנדסים והאדריכלים המאשרת כי התחנה נבנתה בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה. לחוות דעת זו יצורפו צילומים המתעדים את התקנת הציוד התת-קרקעי המאושר קודם לכיסויו במשטח התחנה

פרק ו' - חניה והסדרי תנועה

- א. תוכניות הסדרי התנועה על פי נספח התנועה המחייב.
- ב. בעת הרחבת דרך מס. 505 הסמוכה לתחנה, תבוצע מפרדה כחלק מהרחבת הדרך ומפרדה זאת תימנע פניות שמאלה אל התחנה וממנה.
- ג. בעת ביצוע המשך דרך 505 מתחת לכביש 5 וחיבורה לאזור המתחם הלוגיסטי (על פי תכנית בניין עיר ק/3414), תבוצע ההרחבה והמפרדה לפחות בחלקה מול תחנת התדלוק ויימנעו הפניות שמאלה.
- ד. אורך המסלול הממתיך לתדלוק יאפשר המתנה לארבעה כלי רכב לפחות לפני עמדת התדלוק הראשונה בכל אי עמדות התדלוק

פרק ז' - תשתיות

1. מים :
 תכניות המים יתואמו ויאושרו על ידי מכבי אש ומשרד הבריאות, המים יסופקו מהרשת של מקורות.
2. תקשורות:
 תכניות התקשורת טלפון, טלוויזיה וכו' ... יתואמו ויאושרו על ידי חברת בזק.
3. חשמל:
 א. תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת החשמל ומהנדס העיר.
 ב. איסור בנייה בקרבת קווי חשמל: הבנייה לא תותר בקרבת קווי חשמל שהם במרווחים שהם פחות מ- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מטר
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר
 בקו מתח גבוה עד 33 קילו-וואט 5.0 מטר
 בקו מתח עליון עד 160 קילו-וואט (עם שדות עד 300 מטר) 11.00 מטר
 בקו מתח על 400 קילו-וואט (עם שדות עד 500 מטר) 27.00 מטר
 ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל התת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 קילו-וואט
 מ- 1.0 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 קילו-וואט
 מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
 ד. המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לפתח המילוי או פתח האוורור או מרכז משאבות הדלק יהיו:
 5 מטר מקו מתח נמוך
 9 מטר מקו מתח גבוה עד 22 קילו-וואט
 ה. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי, מלבד מקרה בו ממליצה חברת החשמל.

פרק ח' - היטל השבחה

על תכנית זו יחול היטל השבחה כחוק

פרק ט' - חתימות

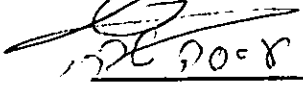
חתימת היזם

אקו - Eco
אזריכלות
ותכנון בר קיימא
ג'ל טאלרה - זלמה

חתימת המתכנן

חתימת הועדה המקומית

חתימת בעל הקרקע


800-אלרי