

נבדק וניתן להפיק / לאשר
החלטת הועדה המקומית /
משנה מיום 10.09.06
29.7.04
מתכנן המחוז תאריך

(1)

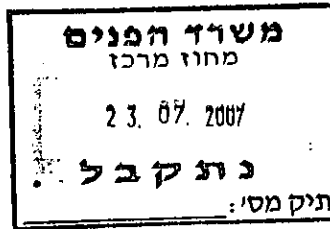
מס' 4
מס' 3
מס' 2

4 חלק

4016689

3.7.07

1425-4010J



מרחב תכנון מיוחד מודיעין

תכנית מתאר מפורטת מס' מד/3/1

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מד/2020

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 31134
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.5.07 לאשר את התוכנית
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז: המרכז

נפה: רמלה

עיר: מודיעין

היזום: משרד הבינוי והשיכון

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן: צפור גרשון - צפור ברק

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

בית עמיאל, קיבוץ גלויות 34 תל אביב 66550

טל' 03-5189426,29

פקס 03-5184295



מרחב תכנון מיוחד מודיעין
תכנית מתאר מפורטת מס' מד/1/3
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מד/ 2020

1. **שם התכנית :** תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' מד / 1/ 3 שינוי לתכנית מתאר מקומית מד 2020.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. **יחס לתוכניות אחרות :** תוכנית זו משנה את תוכנית מד/ 2020, במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו והוראות התוכנית דלעיל תגברנה הוראות תכנית זו.
3. **מסמכי התכנית**
 1. התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן " התקנון").
 2. גיליון תשריט ערוך בקנ"מ 1: 1250 (להלן " התשריט").
 3. נספח מס. 1 נספח תנועה וחנייה בקנ"מ 1: 500.
 4. נספח הדראולוגי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
4. **תחולת התכנית :** גוש 5631 חלק מחלקה 3
5. **גבולות התכנית :** הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.
6. **שטח התכנית :** שטח התכנית כ- 12.097 דונם.
7. **מיקום התכנית :** מודיעין, השטח תחום ע"י כביש 443 מצפון.
השטח נמצא בין קווי אורך 150700 - 151000 ובין קווי רוחב 147700 - 147400.
גוש 5631 (חלקי) חלקי חלקות 3.
8. **היוזם :** משרד הבינוי והשיכון.
9. **בעל הקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל.
10. **מתכנון :** צפור גרשון- צפור ברק-אדריכלים ומתכנני ערים
קיבוץ גלויות 34 ת"א 66550
טלי 03-5189426/9 , פקס : 03-5184295
11. **מטרת התכנית :** הקמת תחנת תידלוק מדרגה א' עפ"י תמ"א 18 באמצעות שינוי יעוד משטח יער קיים או עתידי לתחנת דלק.

12. הוראות בניה

12 / א שימושים ותכליות מותרות: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת מותחם בקו אפור הינו שטח לתחנת תדלוק בו תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה א' לפי תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק מס' ת/מ/א/18 שינוי מס' 2 נוסח התשנ"ן - 1996. מותר להקים ולהפעיל בתחום התחנה חנות לממכר צרכי רכב, בית אוכל, משרדים, מחסנים לשירות התחנה ושרותים.

12 / א 1 חנייה: החנייה תוסדר בשטח המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה.

12 / א 2 טבלת זכויות בניה

ייעוד השטח וצבע בתשריט	גובה מרבי של הבניינים וציון הטיפוס	שטח מתחם מ"ר	שטח עיקרי מותר מעל ל- 0.00	שטח שרות מותר מעל ל- 0.00	סה"כ שטחי הבנייה	קווי בניין אחורי צדדי
תחנת תדלוק - תכלת תחום באפור	קומה אחת 6 מ'	6,228	53 מ"ר	17 מ"ר	70 מ"ר	10 5

12 / ב תנאים למתן היתר בניה :

12 / ב 1 אישור תכנית תנועה כוללת סימון ותמרור ע"י מע"צ /או הגורם המתאים, וכן אישור תכנית גיאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה וכו') על ידי מע"צ (עפ"י נספח תכנית זו).

12 / ב 2 אישור הסדרי התנועה במקום ע"י הרשות המוסמכת עפ"י החוק.

12 / ב 3 אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב נופי בקני"מ 1:250 המראה אופן הטיפול הנופי בשטח התחנה ובאזור סביב לה כולל גינון והשקיה. (התכנית תכלול טיפול במדרונות שסביב לשטח התחנה ואמצעים להשתלבות בסביבה).

12 / ב 4 אישור התכנית לחיבור לביו. תעודת גמר תינתן רק לאחר חיבור (בפועל) לביו.

12 / ב 5 תכנית להקמת תחנת תדלוק תחייב הכללת הוראות בהיתר הבניה בדבר מתן פתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי שתיה, האמצעים לאיטום התחנה ומתקניה ולמניעת זיהום מי תהום בהתאם לאזור הסכנה בו ממוקמת התחנה על פי כל דין ובהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות וכן בהתאם להמלצות הדו"ח הסביבתי ההידרולוגי המהווה חלק אינטגרלי מתכנית זו. בקשות להיתר בניהול תחנות תדלוק תחויבנה אף הן לכלול הפרטים המנויים לעיל.

12 / ב 6 בנית התחנה תהיה בהתאם להוראות תקנות המים (מניעת זיהום מים) תחנות דלק התשנ"ז - 1997 וההנחיות המחמירות המעודכנות של המשרד לאיכות הסביבה המתייחסות לאזור הידרולוגי רגיש במיוחד.

12 / ב / 7 יש להבטיח מפני זרימה חוזרת משטח התחנה לרשת העירונית ובתוך שטח התחנה, בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה (הל"ת), תקן ישראלי 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).

12 / ב / 8 פתרון הביוב של תחנת התדלוק והשירותים הנלווים – יהיה חיבור למערכת ביוב מרכזית מחוברת למתן טיפול וסילוק קולחין מאושר.

12 / ב / 9 תוכניות אינסטלציה סניטרית של תחנת התדלוק ותוכנית קו הביוב שמחבר את התחנה לרשת העירונית יוגשו לאישור משרד הבריאות.

12 / ג תנאי אישור לקבלת שירותים - קבלת טופס 4:

12 / ג / 1. ביצוע בפועל של הסדרי התנועה עפ"י התכנית המאושרת ע"י מע"צ ו/או הגורם המתאים.

12 / ג / 2. ביצוע בפועל של פיתוח ועיצוב נופי בשטח התחנה ובאזור סביב לה, כולל גינון השקיה, וטיפול במדרונות שסביב לשטח התחנה תוך השתלבות בסביבה.

13. אזור לייעור: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הינו שטח המיועד לייעור קיים או עתידי עפ"י תכנית מתאר מקומית מס' מד / 2020.

14. הוראות אדריכליות:

- א. הבניין יצופה בשלמותו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יחויב כיסוי אזור איי המשאבות ונתיבי ההמתנה שבניהם בגגון מחומרים קלים כגון מתכת וזכוכית אך לא באסבסט או חומרים פלסטיים. ריצוף התחנה באזור איי המשאבות ונתיבי ההמתנה יהיה קשיח ורחיץ - עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
- ב. חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה תהיה תכנית בינוי ופיתוח למגרש בכללותו כולל גינון ונטיעות, השקיה ופרטים נלווים בכל היקף התחנה, בקני"מ שלא יפחת מ 1:250 ושתוכן ע"י אדרי' נוף מורשה. התכנית תכלול טיפול נופי בשטח התחנה ובאזור סביב לה, כולל טיפול במדרונות שסביב לשטח התחנה ואמצעים להשתלבות בסביבה.
- ג. חלק מהבקשה להיתר בנייה תהיה תכנית תנועה לאישור מהנדס העיר.
- ד. חלק מהבקשה להיתר בנייה תהיה הצגת פתרונות למניעת מפגעים סביבתיים בנושא מניעת פגיעה במי תהום.
- ה. תחנת התדלוק תעמודנה בכל דרישות תמ"א 18.
- ו. גג תחנת התדלוק יטופל כחזית חמישית ויהיה גג מרחבי ולא שטוח.

15. תשתיות :

כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות. ארונות סעף, פילרים וכו' יוצנעו ויוסגרו בפיתוח ולא יהיו גלויים.

16. עודפי עפר:

עודפי עפר יפוננו לאתר מוסדר עפ"י חוק.

17. מימוש התכנית: זמן משוער לביצוע תוכנית זו. 5 שנים מיום אישורה

18. היטל השבחה: היטל השבח ישולם כחוק.

חתימת בעל בקרקע

משרד הבינוי והשיכון

קרית הממשלה

רח' מנחם בגין 125

חתימת תגיש התכנית

צפון גרשון-צפון ברק

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת המתכנן

בית עמיאל, קבוץ גלויות 34 תל אביב 66550

טל' 03-5189426,29

פקס 03-5184295

מאי 1999

יולי 1999

ספטמבר 1999

אפריל 2000

יוני 2000

24 באוגוסט 2000

3 באוקטובר 2000

8 בנובמבר 2000

5 בפברואר 2001

26 במרץ 2001

6 בנובמבר 2001

29 ביולי 2002

2 ביוני 2003

19 בספטמבר 2004

14 ביולי 2005

28 בדצמבר 2005

6 בפברואר 2006

13 בפברואר 2006

19 ביוני 2006

3 ביולי 2007