

מרחב תכנון מקומי
מטה בנימין

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מתאר מפורטת מס' 250

לתחנת דלק, שרותי דרך ומסחר צומת כוכב יעקוב
המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ5

תאריך עידכון: 27/9/1998

פרק א': התכנית

1. המקום: צומת כוכב יעקוב אדמת כפר מחימס. גוש 17 חלקה 44, חלק מחלקות 29, 30, 31, 32, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50. בין קאורדינטות: X 174.496 עד 174.944 Y 142.136 עד 142.504
2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
4. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 250 לתחנת דלק, ולשרותי דרך ומסחר המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ5.
5. מסמכי התכנית
 - 5.1 10 דפי הוראות בכתב. להלן "הוראות התכנית".
 - 5.2 התשריט בק"מ 1/1250.
 - 5.3 נספח א', תכנית בינוי של תחנת הדלק בק"מ 1/250 מחייבת מבחינה תחבורתית ומנחה מבחינת מיקום המבנים המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
 - 5.4 נספח ב, תכנית בינוי מנחה בק"מ 1/500.
6. שטח התכנית: 66.9 דונם.
7. יוזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מטה בנימין.
8. מגישי התכנית: חברה לפיתוח מטה בנימין.

9. עורך התכנית : ארול פקר אדריכל

כתובת : ת.ד. 2477 מבשרת ציון 90805

10. מבצעי התכנית : החברה לפיתוח מטה בנימין - פסגות

11. מטרות התכנית :

11.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור לשרותי דרך עבור תחנת תדלוק מדרגה ג' כמוגדר בהוראות תמ"א 53, ומסוף אוטובוסים ולאזור מסחרי ומערכת דרכים פנימית.

11.2 קביעת הוראות בניה להוצאת היתרי בניה.

11.3 קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים אחרים.

11.4 קביעת תנאים, הנחיות ושילבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

11.5 . הרחבת רוחב הדרך לפסגות מ-16 ל-40 מ' וקביעת מגבלות בניה לדרך.

11.6 הסדרת הצומת עם דרך ראשית מס' 60.

פרק ב' - פירוט מונחים והגדרות

1. התכנית -תכנית מתאר מפורטת לתחנת דלק, לשרותי דרך ומסחר כולל תשריט, תכנית בינוי לתחנת דלק והוראות בכתב.

2. הועדה- הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה " מטה בנימין " .

3. איזור - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע בקווקו או במסגרת תחומים מיוחדים במינם בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אותו השימוש המיוחד בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.

4. קו בנין - קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

5. גובה בניה מקסימלי :

גובה בנין היינו הגובה הנמדד אנכית בכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה.

בגג רעפים ימדד הגובה מנקודות על רכס הגג או בגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה .

6. קו דרך - קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך .

7. שטח בניה ברוטו - השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח , אך כולל כל חלק אחר .

8. קומה-- המרחק האנכי הנמדד בין שתי קומות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי של הרצפה של אחד מהן .

9. מרתף - קומה שהמפלס העליון של תקרתה אינו עולה על 100 ס"מ ממפלס קרקע סופי בשום מקום ואינו נכלל במנין הקומות המותר .

10. תכנית בינוי - מבוססת על תכנית מתאר מפורטת , קיימת ומאושרת וכוללת :
העמדת הבניינים , שרותים , מספר קומותיהם , גבהם הכללי , הגישות אל הבניינים , התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם , חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים , סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח , תשתיות כגון : קווי ניקוז , קווי חשמל , וכ"י , גדרות וקירות תומכים , מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם . כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה ובאישור הועדה המיוחדת .

11. המהנדס -

מהנדס הועדה המיוחדת או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו , כולן או מקצתן .

פרק ג' חלוקת השטחים וסימונים בתשריט הכלולים בגוף התכנית

אזור		צבע בתשריט	
שטח חקלאי	שטח	אחוזים	שטח
לסרוגין פסים בצבע ירוק לבן באלכסון	1.7	דונם	2.5%
דרך קיימת	16.9	דונם	25.3%
דרך מוצעת	15.4	דונם	23.0%
שרותי דרך	1.3	דונם	1.9%

אזור מסחרי	בצבע אפור תחום בקו אפור כהה	28.0	דונם	41.9%
שטח פרטי פתוח	בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה	2.6	דונם	3.9%
שטח מסוף אוטובוסים	פסים אפורים באלכסון מותחם	1.0	דונם	1.5%
	בקו חום			
מבנה להריסה	בצבע צהוב			
סה"כ		66.9	דונם	100.0%

פרק ד' תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים :
לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המתוכנן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבניין .
2. כפיפות לתכנית אחרת :
תכנית זו תהיה כפופה להוראות תכנית מתאר אזורית חלקית לתחנת תדלוק דלק תמ"א 53 .
3. אופן ביצוע של התכנית המפורטת :
אזור שרותי דרך , אזור מסחרי ושטח מסוף אוטובוסים בכוחה של הועדה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית על סמך תכנית המאושרת כחוק ועל סמך תכנית הבינוי המצורפת לה .
4. היתרי בניה ינתנו בהמלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה בהתאם לתנאים להקמת תחנות דלק חדשות . (אמצעי הגנה על מקומות מים מזיהום ע"י דלקים - עפ"י אישור השרות ההידרולוגי) .
מתקנים תת קרקעיים ומיכלים יהיו כפופים לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז 1976 (ק.ת. 3602) .
5. התרי בניה מותנים בקבלת ערבויות לפירוק ופינוי המיבנים הקיימים החורגים מהוראות התכנית ומסומנים להריסה, בתוך פרק זמן שלא יעלה על 30 יום מיום סיום בניית המיבנים המבוקשים, או לא יעלה על 180 יום מפרסום התכנית המאושרת למתן תוקף.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים, והגבלות בניה.

1. כללי

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- ב. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בניתו.
- ג. חניה באזור שרותי הדרך תאושר ע"י הועדה המיוחדת, המפקח על התעבורה וקמ"ט מע"צ.

2. אזור מסחרי

אזור זה נועד לבנית מבני מסחר, מסעדה /מזנון, משרדים ותיירות.

2.1 קווי בנין

- קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב, או דרך פנימיים בתוך החלקה) 6.0 מ'
- קו בנין אחורי 4.0 מ'
- קו בנין צדדי 4.0 מ'
- או לפי המצויין בתשריט.

2.2 שטח בניה מותר : בשלוש קומות 60 % משטח המגרש .

- 2.3 מרתף : תותר בנית קומת מרתפים לצורך חניה או מחסנים בכל שטח התכסית שלא יכללו במנין השטח המותר לפי סעיף 2.2 .
- גובה החניה לרכב פרטי לא יעלה על 2.45 מ, מרצפה לתקרה .
- גובה קומת המחסנים ואזורי פריקה במרתף יהיו 6 מ' .

2.4 גובה בניה מקסימלי : בשלוש קומות 18.0 מ' עם גג שטוח.

- בשלוש קומות 24.0 מ' עם גג משופע .
- בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו)
- מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 20.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד וגגו שטוח. מבנה יציאה לגג לא נכלל בשטח הבניה ובמנין הקומות .

2.5 גימור חזיתות המבנים

- 2.5.1. אבן טבעית מרובעת ומסותת .

2.5.2. גימור גג שטוח או משופע, במקומות בהם מהווה הגג חלק נופי , יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי . כדלהלן : רעפים או חומרים אחרים בחלקים משופעים, כיסוי בחצץ, אבן נחל , רצוף או כל חומר אחר בחלקים אופקיים . החומרים באישור הועדה .לא ישאר גג עם הלבנה בלבד .

2.6 מקלוט

עפ"י תקנות הרשות המוסמכת .

2.7 אנטנות ודודי שמש

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות , הכל באישור הועדה .

3. אזור שרתי דרך

אזור זה נועד לבנית תחנת תדלוק, ומסעדה/מזנון.

3.1 מקום ותכנית המבנים על-פי המופיע בנספח א' .

3.2 שטח בניה מותר

3.2.1 בשתי קומות 30 % משטח המגרש.

3.2.2 מרתף : תותר בנית קומת מרתף לצורך מחסנים בכל תכנית הבנין

שלא יכללו במנין השטח המותר לפי סעיף 3.2.1 . גובה קומת המרתף

לא יעלה על 2.5 מ' .

3.3 גובה בניה מקסימלי :

בשתי קומות 8.0 מ' עם גג שטוח. גובה חלק עליון של הגג לקירוי שטח תדלוק 10 מ' .

3.4 גימור חזיתות המבנים :

3.4.1. אבן טבעית מרובעת ומסותת .

3.4.2. גימור גג שטוח או משופע, במקומות בהם מהווה הגג חלק נופי ,

יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי . כדלהלן : רעפים או חומרים אחרים בחלקים

משופעים, כיסוי בחצץ, אבן נחל , רצוף או כל חומר אחר בחלקים אופקיים . החומרים

באישור הועדה .לא ישאר גג עם הלבנה בלבד .

3.5 מקלוט: עפ"י תקנות רשות המוסמכת .

3.6 אנטנות ודודי שמש

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

3.7 שילוט: תותר הצבת שלט אלקטרוני באישור המפע"ת וקמ"ט מ.ע.צ. . .

4. שטח חקלאי: תותר פעילות חקלאית, הכוללת עבודות עפר טרסות ונטיעות.

5. שטחים לדרכים:

דרכים כולל שדרות, גשרים, גישורונים, מעבירי מים, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים ותשתיות שונות.

6. מסוף אוטובוסים: מיועד לתחנת אוטובוסים ולחניה. תותר בניית מבנה לסדרן בשטח עד 15 מ"ר וחניה תת קרקעית לרכב פרטי בכל שטח המגרש. גובה המבנה לא יעלה על 4 מ' עם גג שטוח ו-5 מ' עם גג משופע. גובה החניה לא יעלה על 2.45 בין רצפה לתקרה.

7. שטח פתוח פרטי: מיועד לנטיעות, ספסלים, שבילים, תאורה.

פרק ו: פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם לתכנית תצורף תכנית פיתוח בהתאם לתכנית בינוי.

1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון כשהגימור הוא לכל גובה הקיר גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר ברצף אחד לא יעלה על 4.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.

1.3 שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, בטון או בטון סרוק, רצוף משתלב.

1.4 מדרגות שביל גישה - מחומר שביל הגישה.

1.5 גדרות - מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנים לפי אישור הועדה המיוחדת. גובה הגדר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.

- 1.6. שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר)
- 1.7. מסלעות - מאבני האזור , עם כיסוי אדמת גיטון וצמחיה .
2. מתקני אשפה ציבוריים
בהתאם לשיטת פנוי האשפה ברשות המקומית .
3. סילוק מפגעים :
- 3.1. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך , להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנה , באופן בנייתם וגובהם , כ"כ לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך .
- 3.2. לא מילא מי שנמסר לו ההודעה על פי סעיף 3.1. לאחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה , רשאית הועדה או רשות המקומית לבצעה את העבודות שנקבעות מההודעה על חשבונו .
4. נטיעת עצים ושמירתם :
- חובה על חוכרי/בעלי זכויות הקרקע בשטח התכנית לנטוע עצים , שיחים , או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים , במקומות שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם ולתחזק אותם .

פרק ז' תשתית , ניקוז , תיעול ואספקת מים

1. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם את כל העבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או תאי ביוב ו/או דרך , ו/או עמוד תאורה , ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י המהנדס המועצה האזורית . כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד , כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קווי מים , קווי ביוב , קווי חשמל , כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל . לצורך זה ינתן כתב התחייבות לדעתו של מהנדס הועדה המיוחדת .

2. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז , ביוב ותיעול
הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים
או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות
לביצוע הניקוז , הביוב והטיעול .
3. שמירה על הבריאות
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות הרשות המוסמכת .
4. ניקוז
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר הבניה , שיובטח ניקוז של אותה קרקע
עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבנין או סלילת דרך . מעברי מים ותעלות
בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים .
5. ביוב
כל בנין בתכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב , לפי דרישת הועדה .
6. זיקת הנאה - זכות מעבר
לשרותים כגון : מים , ביוב וקוי חשמל , הגישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון
הקווים תהיה מותרת בכל שטח התכנית .
7. תאום
בכל העניינים הנדונים בפרק זה , תתאם הועדה את פעילותם עם הרשויות המקומיות .

פרק ח' : שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם
לא יוקם כל בנין מתחת לקווי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל
חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני
הקרוב ביותר של קו חשמל . אם הקו הוא של מתח גבוה , של 60 ק"ו או במרחק
קטן מ-2 מ' אם הקו הוא של מתח נמוך .
2. פיקוח על התכנית
הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית .
3. מרכיבי בטחון :

3.1 יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוט הבא.

- גדר

- תאורה הקפית

- ביתן שומר

3.2 מרכיבי הבטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם

הבונה, לפי שנקבע ע"י פיקוד העורף, בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון.

מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח תחנת התדלוק יוקמו בד בבד

עם פיתוח השלב המדובר, תוך תאום עם פיקוד העורף.

לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת אלא לאחר שהוצג בפניה אישור

פיקוד העורף / קצין הגמ"ר אי"ש למרכיבי הבטחון הנדרשים שלב/אזור

שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.

3.3 מרכיבי בטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פיקוד העורף.

4. חנייה:

באזור מבנה מסחרי יובטח מקום חניה אחד לכל 45 מ"ר שטח מסחרי בחניה

פתוחה או במרתפים.

הצהרה: אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים ובאזורים

בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.

כמובן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט.

~~אדולף סגד - מנהל~~
ת.ד. 2477 טל: 5342265
חברות ציון 90805
חתימת המתכנן

~~החברה לפיתוח~~
~~מטה בנימין וע"מ~~

חתימת המגיש

תאריך

חתימת הועדה

The image shows a document page, oriented upside down. It contains handwritten entries in a cursive script, likely from the 19th century. The text is difficult to decipher due to the poor quality of the scan, but some words like "JANUARY", "FEBRUARY", and "MARCH" are visible. There are also numerical entries and some illegible signatures or initials. The page is framed by a dark border.