

23/10/94

מרחב חכנון מקומי מטה בנימין

תכנית מתאר מפורטת מס' 227/11

שינוי לתכניות מתאר מפורטות מס' 227
ולתכנית מתאר אזורית R.J-5

חחנת תדלוק מסחר ושרותי דרך - כפר אדומים

מיום בלום
קשרי איכות הסביבה
אחד ידועי תשנ"ד

1. אין התנגדות - לוחטין - המאגן -

2. לצורך היגוי בקווי ים לעלי
מזגין חלוקה בקווי המעלה -

23.10.94

מוחל אורחי איווין
ס. קמיט איכיאולוגיה
חננה היזמי

מרחב תכנון מקומי מטה בנימין
תכנית מתאר מפורטת מס' 227/11
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 227
ולתכנית מתאר אזורית R.J-5
תחנת הדלק מסחר ושרותי דרך - כפר אדומים

א. המקום : אזור : יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי מטה בנימין
מועצה אזורית : מטה בנימין
אדמות : ענאתא
גוש : מס' 1
חלקה : חלק מחלקה 67

* המגרש המתוכנן נמצא בצומת מעלה אדומים המחברת בין כביש
מס' 1 (ירושלים-מעלה אדומים) ובין כביש הגישה לכפר אדומים,
בקואורדינטות: אורך 183-184, רוחב 135-136.

שטח התכנית : כ- 19,020 ד'

ג. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש - בית-אל

ד. יוזם התכנית : וועדה מקומית מטה בנימין וכפר אדומים

ה. עורך התכנית : עילם-דרורי אדריכלים ומתכנני ערים בן אביגדור 2 ת"א
ת.ד. 57364 ת"א 61573 טל: 03-5626308 פקס: 03-5622557

ו. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 227 / 11
(להלן התכנית)
שינוי לתכנית מתאר מפורטת לישוב כפר אדומים מס' 227
ולתכנית מתאר אזורית R.J-5

מסמכי התכנית: התכנית פוללת
1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
2. גיליון אחד של תשריט בק.מ. 1:500 ו- 1:20000 (להלן
התשריט)
3. נספח בינוי מנחה, המחייב פבחנות הסדרי חנועה (כניסה
ויציאה מתחנת הדלק) ק.מ. 1:500

ח. יחס לתכנית אחרות:
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 227.

ט. מטרת התכנית : שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי לאזור מסחר ושרותי דרך ותחנות
תדלוק כולל הרחבת דרכים קיימות, וקביעת הנחיות ומיגבלות
בניה.

י. שימושי הקרקע והמיבנים :
1. מגרש למסחר ושרותי דרך ותחנות תדלוק דרגה ג': לפי הוראות
ת.מ.א. 53 לתחנות תדלוק
2. דרכים : שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות

4. טבלת זכויות ומגבלות בניה

שם האזור	גודל אזור מסחר ושירותי דרך	קווי בנין			אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי במ"ר										גובה בניה מכסימלי
		קבצי צדדי	קבצי אחורי	קבצי דרך	מעט מכסס כניסה	מרחק מכסס כניסה	כיסוי מדקע שטח בניה	סה"כ שטח בניה	סה"כ שטח בניה	סה"כ שטח בניה	סה"כ שטח בניה	סה"כ שטח בניה	סה"כ שטח בניה		
שטח למסחר ושירותי דרך והתחנת הדלק	10.355 ד'	כפי המסומן בהשר'ם	4150	1550	0	0	3100	5700	5700	---	9.0	2	*		

* הגובה והמרחב והמסלול לבניה 'חושב מנובה מעט הכניסה הראשית של המבנה ועד למפלס גג הקומה העליונה, למעט גובה מעקה הגג שלא יעלה על 130 ס"מ בגג שטח ולמעט חדרי מכוניות, מעליות, ססתורים, ומתקנים אחרים על הגג.

* שטח לבניה מירבי המותר כחנות הדלק: 200 מ"ר שטח עברי
400 מ"ר שטח שדות

יא. הוראות בניה בתחנת-ההדלוק

1. היתרי בניה : כטענות הוועדה העקומיות לתת היתר בניה ע"פ הוראות תכנית זו.
2. היתרי בניה ינונו על פי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה בהתאם לתנאי הקנות תחנות דלק חדשות. (אמצעי הגנה על מקורות מים מזיהום ע"י דלקים - עפ"י אישור השרות ההידרולוגי).
3. תנאי לקבלת היתר בניה הוא קבלת אישור מרשות העתיקות.
4. מתקנים תת קרקעיים ומיכלים יהיו כפופים לקווי הבנין שבתשריט ולתקנות רישוי עסקים ואחסנת נפט) חש"ל"ו 1976 (ק.ת. 3602)

יב. איכות הסביבה :

1. מאצרה למיכל דלק - מיכל הדלק יוחקו בתוך מאצרה מבטון אשר נפחו 110% מנפח המיכל, רצפת המאצרה וקירותיה יצופו בחומר עמיר בפני פחמנים למניעת דליפות במקרה תקלה.
2. פסולת : * פסולת ביחית תועבר לאחר פסולת מאושר.
* פסולת ברת מיחזור תועבר למפעלי מיחזור.
* פחיות שמן משומשות וכל פסולת רעילה אחרות תועבר לאזור הפסולת הרעילה ברמת חובב.
3. שמן לאחר שמוש - יועבר למתקן מיחזור במידת האפשר או לאזור הפסולת הרעילה בר"ח.
4. מיחזור מים - יש למחזר המים במידת האפשר ולאפשר השקיה בקולוניין לאחר קבלת אישור הרשויות המוסמכות.
5. ביוב - על התחנה להתחבר לרשת הביוב העירוני או לכורות רבב.
6. היתרי בניה - מתן היתרי בניה יותנה בהנחיות ואישור זהמ"ט לאיכה"ס.

יג. פיתוח גינון והשקיה

לאורך חניית הדרכים תחול חובת גינון וריצוף בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית שיבוצעו ויתוחזקו ע"י בעלי הזכויות במגרש. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת חכנית פיתוח לשטח כולו, הכוללת דרכי גישה, חנייות, ניהול, שילוט ופרטי גדר לאישור מהנדס המועצה המקומית.

יד. חבור המנדש לכביש

דרכי הגישה והיציאה יתואמו עם קמ"ט מ.ע.צ. והמפקח על הוצעורה.

טו. סידורי הנועה וחניה

מספר החניות יהיה בהתאם לתקן החניה שיהא תקף בעת הוצאת היתרי בניה. סידורי החניות, הכניסות, היציאות וסידורי הנועה יילבנו עפ"י חכנית כינוי/מחבורה.

877	הגמ"ר
	
הגנת הישוב	
מס' סד	שם
מ.10.97	חתימה
2302722	מס' חשבונית
מס' חשבונית	

- 5 -

טז . חשמל

אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל ינתן בהתאם להוראות

יז . מרכיבי ביטחון:

1. יוזם התכנית מחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרטים:
 - דרך היקפית.
 - גדר
 - תאורה היקפית
 - ביתן שומר

2. מרכיבי הביטחון לפי שנקבעו/יקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה, לפי שנקבע ע"י פיקוד העורף, בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הביטחון.

מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח תחנת התדלוק יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר, תוך תאום עם פיקוד העורף.

לא יוצאו היתרי בניי ע"י הרשות המוסמכת אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הנדרשים שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופרוט מיקומם.

יח . הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לדרך ניתנים להפקעה, ורישומם יעשה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

יט . חשבוניות: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז. ו/או תאי ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס 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 להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

כ . חלוקה ורישום: חלוקת השטח תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך, בתכנית מדידה לצרכי רישום, שתאושר ע"י ראש הועדה - המחוזית.

כא . שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה.

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

التعليم، المناهج، التنظيم الاعلى، اللجنة المركزية