

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0371252

תחנת תדלוק ברקת- כביש 444

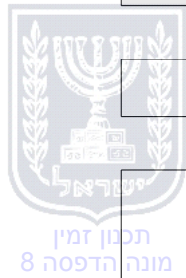
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית מייעדת מגרש להקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' עפ"י הוראות תמ"א 18 תיקון 4 בקרקע חקלאית, בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62(א)א 10 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
תחנת תדלוק ברקת- כביש 444	ומספר התכנית	

מספר התכנית	424-0371252
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
4.449 דונם	

סיווג התכנית	1.4
סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 10

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חבל מודיעין
קואורדינאטה X	195910
קואורדינאטה Y	659670

1.5.2 תיאור מקום

על כביש 444 צפונית לצומת המובילה למושב ברקת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5521	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מח/ 125 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 125 / ב. הוראות תכנית מח/ 125 / ב תחולנה על תכנית זו.	4879	3439	14/05/2000
משמ/ 149	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 149 ממשיכות לחול.	5228		01/10/2003



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן פרץ			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אילן פרץ		תשריט מצב מוצע	לא
חשמל	מנחה			27/07/2015	אילן פרץ	25/11/2015		כן
איכות הסביבה	מנחה	1: 1		05/06/2016	ערן ביידר	05/06/2016	נספח סביבה.	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	17	05/06/2016	איתמר בן שדה	05/06/2016	נספח נופי.	לא
תנועה	מחייב	1: 250		05/06/2016	אפרים וינהבר	05/06/2016	נספח תנועה.	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1	23/11/2015	אילן פרץ	16/12/2015	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגודה שיתופית חקלאית	פרטי			מושב ברקת	ברקת	(1)		03-9792269	03-9773082	bareketv@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. המרכז, מיקוד 73185.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב ברקת	ברקת	(1)		03-9792269	03-9773082	bareketv@netvision.net.il

(1) כתובת: ד.ג. המרכז, מיקוד 73185.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	שמאי	6	02-6208422	02-6208427	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן פרץ		א.פ. אדריכלות בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בן צבי		03-6212000		Mail@api.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הידרולוג	יועץ סביבתי	ערן ביידר		אל.די.די טכנולוגיות מתקדמות בע"מ	פתח תקוה	גונן (1)	10	03-9265979	03-9265984	office@lddtech.com
	יועץ נופי	איתמר בן שדה			כפר ויתקין	משעול הפרדסים	98	077-8866198		ita98s@yahoo.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אפרים וינהבר	4125		פתח תקוה	יגיע כפיים	21	054-4628521	03-9242510	efraimw@013.net.il
מודד	מודד	זכריא תלאווי	703		טייבה	(2)		09-7992561	09-7993675	tillawe@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 7063.

(2) כתובת: טייבה, ת.ד. 78, מיקוד 40400.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' עפ"י הוראות תמ"א 18 תיקון 4 ע"י שינוי יעוד קרקע מחקלאי לתחנת תדלוק, לפי סעיף 62א(א) 10 בחוק.
2. קביעת קווי בניין והוראות בניה, לפי סעיף 62א(א) 4 בחוק.
3. הקלה מהוראות תמ"א 18 לגבי המרחקים.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

4.449

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	2
תחנת תדלוק	1

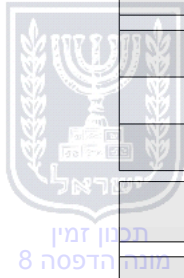
3.2 טבלת שטחיםתכנון זמין
מונה הדפסה 8**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	611.03	13.73
תחנת תדלוק	3,837.99	86.27
סה"כ	4,449.02	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	תחנת תדלוק
4.2.1	שימושים
	השימושים המותרים עפ"י תמ"א 4/18 לתחנת תדלוק מדרגה ב': משרדי תחנה, שירותים, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי				
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת	7					15	565 (1)	3837	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק
5	5	5	5	1										

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה ע"פ תמ"א 4/18 בתחנת התדלוק מתחלקות כדלקמן:

-מבנה תחנה 80 מ"ר כולל ממ"מ ושירותים סניטריים.

- 500 מ"ר עבור גגונים.

הוראות קו בניין לא יחולו על עמוד הפרסום..



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****חשמל**

ראו נספח בסוף הוראות התכנית

6.2**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

ראו הוראות בסוף הוראות התכנית

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור משרד התחבורה וחברת נתיבי ישראל לתכניות הסדרת הנגישות. לא ינתן טופס 4 ולא תופעל תחנת התדלוק אלא לאחר ביצוע ההסדרה עפ"י התכניות לעיל.
- ב. תנאי למתן היתר בניה, יהיה תכנון מערכת ביוב כפי שאושרה בנספח הידרולוגי סביבתי ע"י משרד הבריאות.
- ג. הבטחת ביצוע תשתיות
- ד. פינוי פסולת עפר ובנין ופינויה לאתר מוכרז

6.4**הפקעות לצרכי ציבור**

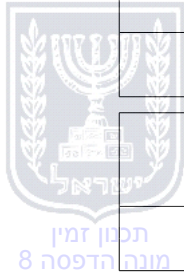
- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בכל דרך אחרת.
- ב. באחריות הועדה המקומית לתכנון ובניה לפעול להפקעת השטחים המהווים חלק מרצועת הדרך הארצית וזאת לצורך הסדרת הנגישות לתחנה.

7.**ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מיידי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מושב ברקת 570014043		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מושב ברקת 570014043		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
עורך התכנית	שם: אילן פרץ	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: א.פ. אדריכלות בע"מ		חתימה:





הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מס' הקו	מהתיל הקיצוני	מס' הקו
א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' -	6.50 מ' 8.50 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	9.50 מ' -	13.00 מ' 20.00 מ'
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל⁽¹⁾.



לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

⁽¹⁾ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

