

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 618-0223354

תחנת תידלוק באזור התעשייה רהט



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי רהט  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/05/2017

להפקיד את התכנית

07/02/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

באזור התעשייה של העיר רהט, בסמוך לכניסה המזרחית ליישוב, קיים מגרש שיעודו מסחר. מטרת התכנית היא לשנות את יעוד המגרש ממסחר לתחנת תדלוק. במגרש קיימת כבר תחנת תדלוק, ומטרת התכנית הינה להסדיר את קיום התחנה בו ע"י שינוי יעוד הקרקע של המגרש והתאמת התחנה לכללים של תמ"א 18 שינוי 4. תחנת התדלוק תכלול משאבות דלק, מיכלי דלק תת-קרקעיים, מחסן שמנים, משרד, מזנון וחניות לפי התקן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תחנת תידלוק באזור התעשייה רהט

מספר התכנית 618-0223354

1.2 שטח התכנית 4.715 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רהט
קואורדינאטה X	178793
קואורדינאטה Y	589053

1.5.2 תיאור מקום באזור התעשייה של רהט, סמוך לדרך הכניסה המזרחית ליישוב.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רהט - חלק מתחום הרשות: רהט

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רהט			

שכונה אזור תעשייה רהט

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400206	מוסדר	חלק		3

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
407/03/17	1/4
תמא/4/18	1/4

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18 /4. הוראות תכנית תמא/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18 /4
09/04/2008	2747	5793	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 407/03/17 בנוגע לדרכים הכלולות בגבולות תכנית זו..	שינוי	407 /03 /17



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו עמיחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליהו עמיחי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	29/03/2017	אליהו עמיחי	18/05/2015	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה מנחה	31/03/2016	לודמילה פרדמן	26/11/2015		1: 250	מנחה	תנועה
לא	מסמך הידרולוגי סביבתי, נספח ניקוז וניהול נגר עילי	19/01/2017	אלעזר במברגר	16/12/2016	49	1: 1	מנחה	חוות דעת סביבתית

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
	פרטי	עיסון אבדללה אל אפיניש			רהט	(1)		054-4496331	08-6812527	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 20 שכונה 28 רהט..

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	
חוכר		עיסון אל אפיניש			רהט	(2)		054-4496331	050-9285683	

(1) כתובת: קרית הממשלה רח' התקווה 4 בארשבע..

(2) כתובת: בית 20 שכונה 28 רהט.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אליהו עמיחי	22239	עמיחי אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6235902	08-6235903	eliami@netvi siom.net.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	(1)		08-6652088	08-6652099	
מודד ושמאי מקרקעין	מודד	אליהו טלמון	437	נגב תים (1997) בע"מ	באר שבע	(2)		08-6276578	08-6280351	Negev_t@net vision.net.il
יועצת תנועה	מהנדס	לודמילה פרדמן	43556	נגב תים (1997) בע"מ	באר שבע	(2)		08-6276578	08-6280351	Negev_t@net vision.net.il
מהנדס חקלאות	יועץ	אלעזר במברגר	00110541	הידרומודול פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	(3)		03-6356858	03-5340854	office@hydr omodul.co.il

(1) כתובת: שד' יצחק רגר 28/37 באר שבע.

(2) כתובת: רח' ביאליק 149 באר שבע 84308.

(3) כתובת: ת.ד. 895, קרית אונו, 5510801.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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' לפי תמ"א 18 שינוי 4, באזור התעשייה רהט.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מסחרי לתחנת תדלוק מדרגה ב' לפי תמ"א 18 שינוי 4.
- ב. קביעת תכליות, שימושים, זכויות ומגבלות בניה.
- ג. מתן תנאים להיתרי בניה.
- ד. קביעת הנחיות סביבתיות.

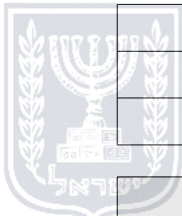


תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001, 1002
תחנת תדלוק	101



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1002
מבנה להריסה	תחנת תדלוק	101

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	1,204.65	43.55
דרך מאושרת	1,561.73	56.45
סה"כ	2,766.38	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
56.45	1,561.74		דרך מאושרת
43.55	1,204.65		תחנת תדלוק
<b>100</b>	<b>2,766.38</b>	<b>סה"כ</b>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תחנת תדלוק
4.1.1	שימושים
	<p>תחנת תדלוק הינה מדרגה ב' ותוקם עפ"י הוראות תמ"א 18 שינוי 4. תשמש למתן שרותי דרך לכל סוגי הרכב, כמפורט להלן:</p> <p>א. מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל.</p> <p>ב. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב, ואולם סעיף קטן זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ.</p> <p>ג. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שרותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק, לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.</p> <p>ד. השטח הכולל המותר לבניה של כל השימושים האמורים בסעיף קטן ג' לא יעלה על 130 מ"ר.</p> <p>ה. שרותים סניטריים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במנין השטחים האמורים בסעיף קטן ג'.</p> <p>ו. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק שרותי רכב, למעט מכונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן, גז ומזהמים. אין באמור כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון לאסור על אספקת סוגים נוספים של שרותי רכב.</p> <p>ז. חובה לספק בה שמנים לרכב, שרותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר בצמיגים.</p> <p>ח. תובטח בה אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>א. הקמת תחנת תדלוק תיעשה עפ"י תנאים סביבתיים ברשיון עסק של המשרד להגנת הסביבה, ובהתאם למרחקי הפרדה הנדרשים בתמ"א 18.</p> <p>ב. הריסת מבנים/מתקנים המסומנים להריסה אשר מכילים מתקנים ו/או צנרת דלק, תידרש באישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן נטיעות וגינות.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>לא תותר בניה כלשהי.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מכל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	101	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק
(1)	(1)	(1)	(1)	1	130	130		1204			
(3)	(3)	(3)	(3)	1	480	(2) 480		1204		תחנת תדלוק	תחנת תדלוק

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

הערה ברמת הטבלה:

א. השרותים הסניטריים אינם נכללים במנין השטחים העיקריים של המבנה (סעיף 4.2.1 ס"ק ה' בתקנון זה).

ב. איי המשאבות, המיכלים והמתקנים התת-קרקעיים וכן גגוני המשאבות לא יהיו כפופים להוראות קווי הבנין אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז 1976.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) זכויות הבניה הן עבור גגון כיסוי לעמדות התדלוק. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהתכנית..

(3) ראה הערה ב' ברמת הטבלה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

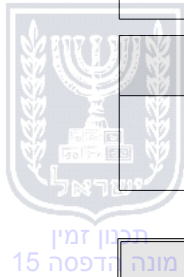
**6. הוראות נוספות**



<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>א. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור על פי הוראות תכנית זו .                  ב. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור המשרד להגנת הסביבה, רשות המים ומשרד הבריאות, תוך מתן פתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי שתיה. יוצגו פתרונות לאיטום התחנה ומתקניה למניעת זיהום מי תהום, בהתאם לאזור הסכנה בו ממוקמת התחנה על פי כל דין.                  ג. היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר פסולת מוסדר ומאושר עפ"י דין.                  ד. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ותימרוור מפורטות ע"י רשויות התימרוור המוסמכות.                  ה. תנאי להוצאת טופס 4 והפעלת תחנת התדלוק יהיה סיום ביצוע הסדרי התנועה המאושרים כאמור.                  ו. בניית תחנת התדלוק תיעשה על פי דרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז-1997 ועל פיה הנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה המתפרסמות באתר האינטרנט של המשרד.                  ז. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסת המבנים והגדרות המסומנים בתשריט להריסה.                  ח. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור משרד להגנת הסביבה לפרשה טכנית שתוגש לאישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.                  ט. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה בכל הנוגע לביצוע סקר קרקע וטיפול בקרקע.</p>	
<p><b>6.2 עתיקות</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקוי הבנין, העולה על 10%.</p>	
<p><b>6.3 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.5 חניה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p><b>6.6 חשמל</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p>	



6.6	חשמל
	<p>מרחק מציר הקו מרחק מתיל חימוני סוג קו החשמל</p> <p>3.5 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך</p> <p>6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</p> <p>20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>



6.7	תשתיות
	<p>ביוב - התחנה תחובר למערכת השפכים המרכזית של העיר רהט.</p> <p>ניקוז - מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים החקלאיים ותובל במערכת אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה.</p> <p>מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס המועצה. פסולת ועודפי עפר - יובטחו הסידורים לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה ועודפי עפר בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות, לרבות התחייבות המבקש לפינויים לאתרים מאושרים ומוסדרים עפ"י כל דין.</p>

6.8	איכות הסביבה
	<p>על תחנת תדלוק לעמוד בדרישות המעודכנות של משרד להגנת הסביבה לפי התנאים לאזור רגישות ב'1.</p>



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקפה.