

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 4/142/03/20

שם תוכנית: תחנת דלק קיבוץ טללים

לשכת ההנדסה
משרד הבנייה
05.10.2014
בית דין

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: רמת הנגב
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
: משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
8/9/14
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענה אישור השר
 התכנית נקבעה טענה אישור השר

תאריך: 20/9/14
יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו ליצור מסגרת תכנונית להקמת תחנת דלק עפ"י הנחיות תמ"א 4/18 הנסמכת על כניסה לקיבוץ טללים אשר תשרת את העוברים על כביש 40 הסמוך.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תחנת דלק קיבוץ טללים	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית	
		4/142/03/20	
1.2	שטח התוכנית	5.366 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	
		מילוי תנאים למתן תוקף	
		מספר מהדורה בשלב 1	
		תאריך עדכון המהדורה 18.9.14	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
		תוכנית מפורטת	
		כן	
		ועדה מחוזית	
		לא רלוונטי	
		היתרים או הרשאות	
		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
		סוג איחוד וחלוקה	
		ללא איחוד וחלוקה.	
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
		לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת הנגב	
		קואורדינטה X	177950	
		קואורדינטה Y	544800	
1.5.2	תיאור מקום	בכניסה לקיבוץ טללים בסמוך לגביש 40		
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.א רמת הנגב	
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות	
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	באר שבע	
		יישוב	קיבוץ טללים	
		שכונה	לא רלוונטי	
		רחוב	לא רלוונטי	
		מספר בית	לא רלוונטי	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39012	מוסדר	חלק מהגוש		10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
39512	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/142/03/20	לא רלוונטי
101/02/20	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/142/03/20	כפיפות	תוכנית זו לא משנה את הדרך המאושרת	5480	12.1.2006
101/02/20	שינוי		3888	1.7.1982

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	18.9.14		14		מחייב	הוראות התוכנית
			18.9.14	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
		א.א.ג. אזוט בע"מ	18.9.14	1		1: 500	מנחה, מחייב לעניין כניסות ויציאות	נספח בינוי והסדרי תנועה
		יוזמות	ספטמבר 2010			40	מנחה	נספח הידרולוגי סביבתי
		בר אור פיתוח כלכלי וסביבתי	יוני 2013			36	רקע	מסמך נופי כלכלי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	עוזי דלל שמואל אפק	059567719 063647234		קיבוץ טללים		ד.נ. חלוצה 85545	08-6563601		08-6563622		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
			מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקוה 4 ב"ש	6264219		6264221		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	רמי מרש	39616	מרש אדריכלים בע"מ	512367566	יחזק נפחא 25, ב"ש	6272427		6209126	marash@marash.co.il
מודד	מודד	אזוט ארמנד	406	א.א.ג. אזוט בע"מ		מרכז הנגב 19 ב"ש	08-6499959	08-6497574		
מתכנן סביבתי	מתכנן	יוסי קליק		יוזמות למען הסביבה והקהילה		רכבת 28 תל אביב, 67770	077-3508001		077-3508003	
מתכנן תנועה	מהנדס	איליה ליפבסקי	304219132	א.א.ג. אזוט בע"מ		מרכז הנגב 19 ב"ש	08-6499959	08-6497574		
מתכנן סביבתי	מתכנן	עידן אבידן		בר אור פיתוח כלכלי וסביבתי		רח' הגורן 6 פארק התעשייה עומר 84965	08-6901444		08-6901446	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח תחנת דלק דרגה ב', ע"י שינוי יעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שנוי יעוד שטח חקלאי לתחנת תדלוק.
2. קביעת תחנת הדלק לדרגה ב'.
3. קביעת היקפי הבניה המירביים בשטח לתחנת הדלק ל 630 מ"ר מתוכם 130 מ"ר + 500 מ"ר לגג התחנה המהווים שטחים עיקריים.
4. קביעת התכליות והשימושים בכל תא שטח.
5. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 5.366 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	110		+110	0	מ"ר	משחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1001	דרך מאושרת
				101	תחנת תדלוק

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על התוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
19.31	1039	דרך מאושרת		19.31	1039	דרך מאושרת
80.69	4327	תחנת תדלוק		80.69	4327	שטח חקלאי
100	5,366	סה"כ		100	5,366	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: תחנת תדלוק	4.1
שימושים	4.1.1
בשטח זה תותר בניית תחנת תדלוק מדרגה ב' עפ"י הנחיות תמ"א 4/18 ותכלול שטחי עיקרי עבור חנות נוחות, בית קפה או קיוסק, מרחב מוגן, וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד. השטח הכולל המותר לבניה של השימושים לא יעלה על 130 מ"ר.	א.
יסופקו בה שמנים לרכב, שירותי מים למקרן (רדיאטור) ועמדה למילוי אוויר בצמיגים.	ב.
מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב	ג.
תובטח בה אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל.	ד.
הוראות	4.1.2
בינוי משתלב בנוף:	א.
<p style="text-align: center;">א. מבנה התחנה:</p> <p>1. גג התחנה יבנה בצורה המתאימה ומשתלבת בנוף: קוים עגולים המצמצמים שבירות חדשות בנוף הקיים.</p> <p>2. גובה המבנים בשטח התוכנית לא יעלה על קומה אחת ועל הגובה המינמלי הנדרש ע"פ חוק.</p> <p>3. מבני התחנה יתוכננו ויעוצבו בסגנון אדריכלי המשתלב באופי אתרי דרכי הבשמים ותוכנית "דרך היין".</p> <p>4. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה הבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.</p> <p>5. חובה להקים חיץ חזותי בצידו הדרומי והמזרחי של הגבול התחנה וזאת בהתאם להנחיות הועדה המקומית בשלה הוצאת היתב הבניה.</p> <p style="text-align: center;">ב. עיצוב אדריכלי:</p> <p>1. חיפוי מבני התחנה יעשה באבן, במרקם וצבע של אבן מקומית.</p> <p>2. לא יותרו חומרי בניה קלים בוהקים או בולטים מבחינת נראות משבילי טיול ומכביש 40 בפרט.</p> <p>3. לא יותר שימוש בצבעים בעלי גוון בוהק או בולט שאינם מגווני צבע חום מדברי מקומי.</p> <p style="text-align: center;">ג. שטחי חוץ וגינון:</p> <p>שטחי החוץ יפותחו בשפה של אדריכלות נוף מקומית (צמחייה מקומית, ריצוף אבן וכדומה)</p> <p style="text-align: center;">ד. שילוט:</p> <p>לא תותר הצבת שילוט מכל סוג שעולה על גובה המבנה הגבוה המינמלי מבין מבני התחנה.</p> <p style="text-align: center;">זיהום אור:</p> <p>1. תכנון התאורה יקח בחשבון מניעת זליגת אור לכיוון דרום מערב</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה תאום תכנית תאורה מול היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p style="text-align: center;">זיהום רעש:</p> <p>חניית כלי רכב תמוקם ממערב, צפון מערב ודרום מערב ולא תהיה בשטחים המזרחיים של התחנה.</p> <p style="text-align: center;">גינון:</p> <p>יש להמנע משימוש בצמחיה בעלת אופי פולשני בגינון הציבורי של התחנה.</p> <p style="text-align: center;">שפכים:</p> <p>1. בתחנה יותקנו אמצעים למניעת זיהום קרקע בהתאם להמלצות הנספח ההידרולוגי.</p>	הנחיות למזעור הפגיעה הנופית סביבתית

<p>2. התחנה תחובר למערכת הביוב האזורית ותעמוד בתקני ההזרמה המותרים.</p> <p>פסולת דלק: בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים, תישלח למפעל מיחזור או תפונה לאתר לסילוק פסולת רעילה. הרשות רשאית לדרוש הצבת מתקנים ייעודיים לחומרים ברי מיחזור בכפוף לכמויות הפוסלת הצפויה וסוגיה.</p> <p>פסולת ביתית: פסולת ביתית תיאצר במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ובהתאם למערך פינוי הפסולת הנהוג ברשות ותפונה באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.</p>	
מערכות חימום וקירור – מערכות מיזוג אוויר או צינון יוסתרו וישולבו בבניה.	ב.
שילוט – בכל בקשה להיתר בניה יצוין מיקום התקנת השילוט וגדלו.	ג.
תובטח בה אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל.	ד.

	4.2
שם ייעוד: דרכים	
שימושים	4.2.1
רוחב, זכות הדרך וקווי הבניין כמסומן בתשריט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מפלס לכניסה הקובעת						מפלס לכניסה הקובעת	קדמי	צידו-ימני	צידו-שמאלי	
			עיקרי	שרות												שרות
תחנת תדלוק	101	4327	110 מ"ר עבור מסחר + 500 מ"ר לגג התחנה	20	-	-	630	15	--	-	6	1	0	עפ"י המסומן בתשריט		

בין קו הבניין לתום המגרש ניתן להקים את המשאבות ואת גג המשאבות.

6. הוראות נוספות

- 6.1 תנאים למתן היתר בניה**
- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית .
- ב. תכנית הפיתוח שתוגש לוועדה המקומית, ילוו ע"י אדריכל נוף, בהתייעצות עם היחידה הסביבתית רמת נגב, ויבטיח עיגון הנחיות עיצוב אדריכלי ועקרונות בינוי להטמעת מבני התחנה בנוף.
- ג. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרוך המוסמכת.
- ד. הקמת תחנת התדלוק החדשה תיעשה על פי דרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים)(תחנת דלק) התשנ"ז 1997 ועל פי ההנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה כפי שמופיעות באתר האינטרנט של המשרד.
- ה. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינני הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס/ הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ו. היתרי בניה יינתנו לאחר תאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
- ז. היתרי בניה יינתנו לאחר תאום ואישור משרד הבריאות לאי סיכון קידוחי מים באזור.
- 6.2 הפקעות לצרכי ציבור**
- מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
- 6.3 חלוקה ורישום**
- חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
- 6.4 חניה**
- החניה תתוכנן במסגרת תחנת התדלוק עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.
- 6.5 הוראות לשמירה על איכות סביבה**
- 1) תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- 2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 3) לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. .
- 4) תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר.

6.6 תשתיות

- א. 1. כל מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות.
 2. יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
 3. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
 4. **מים** – תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשאר השימושים כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון, מים למילוי רדיאטורים בעמדות התדלוק וכדומה. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים למתחם. כן ידרש אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור התחנה לרשת המים.
 5. ביוב – התחנה תחובר למערכת השפכים המרכזית של קיבוץ טללים.

ב. חשמל

- 1) כל תשתיות החשמל יתואמו עם חברת חשמל מרכזית.
 2) לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 3) שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
 4) **איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים** – לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין הבולט או הקרוב לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: חתימת קיבוץ טללים	תאריך:
	שם רשות מקומית: קיבוץ טללים	מספר תאגיד: 570025213
עורך התוכנית	שם: מרש אדריכלים בע"מ	תאריך: 18/9/14
	תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד: 512367566
יזם בפועל	שם: חתימה: מנהל מקרקעי ישראל	תאריך: 28/5/14
	שם רשות מקומית: קיבוץ טללים	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: חתימה: מנהל מקרקעי ישראל	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד: