

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית
משד הפנים-מחוז דרום

24.07.2015

מתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13/248/02/11

שם תוכנית: תחנת תדלוק בכניסה המזרחית לכסיפה מדרך מס' 80

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: גלילי

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 מחוז הדרום הוועדה המחוזית התליטה ביום: <u>21/6/15</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור השר <u>21/6/15</u> נו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

על כביש הכניסה המזרחית לישוב כסיפה, סמוך למפגש עם כביש 80, מוצעת הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב'. התכנית משנה את יעוד הקרקע מאזור חקלאי לתחנת תדלוק. תחנת התדלוק תכלול משאבות דלק, מיכלי דלק תת-קרקעיים, מחסן שמנים, משרד, מזנון, וחניות לפי התקן.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תחנת תדלוק בכניסה המזרחית לכסייפה מדרך
מס' 80

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

13/248/02/11

מספר התוכנית

7.278 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

15.06.13, 10.08.12, 10.3.12, 28.2.10, 10.5.09
28.06.15, 10.09.14, 15.05.14, 15.03.14
תוכנית מפורטת

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף בחוק

ועדה מחוזית

62

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
בכל תחום התכנית.
ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שטח ללא שיפוט-גלילי

210200 קואורדינטה X
571650 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום על כביש הכניסה המזרחית לשוב כסיפה, סמוך למפגש עם כביש 80.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ל"ר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית התייחסות לתחום הרשות נפה באר שבע ל"ר יישוב שכונה ל"ר רחוב ל"ר מספר בית ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100752	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
100753	מוסדר	חלק מהגוש	-	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

שמעונים

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2/248/02/7	שינוי	שינוי מיעוד קרקע חקלאית ליעוד תחנת תדלוק	3942	14.11.91
9/248/02/7	שינוי	התחברות לדרך		6.09.12
תמ"א 23/24	כפיפות	בתחום הרצועה לתכנון		15.06.86
תמ"א 14/4	כפיפות	שינוי מיעוד קרקע חקלאית ליעוד תחנת תדלוק		30.03.99

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עמיחי אדריכלים בע"מ	28.06.15	1	ל"ר	1:1000	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	עמיחי אדריכלים	28.06.15	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ר.ע.ף הנדסה עמיחי אדריכלים	27.05.14	1	ל"ר	1:250	מחייב לענין כניסה ויציאה	נספח תנועה וחניה ובינוי
	ועדה מחוזית	ע.ס.ש מהנדס עלי שואחנה	1.1.14	ל"ר	15	ל"ר	מנחה	נספח הידרולוגי סביבתי (עפ"י תמ"א 4/18)
	ועדה מחוזית	אלעזר תאלד	11.08.13	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח מים וביוב

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 (י)
	סלימן ג'ברין	35182773				שכ' 46 כסיפה		050-8952127			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	סלימן ג'ברין	35182773				שכ' 46 כסיפה		050-8952127		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				מנהל מקרקעי ישראל		קרית הממשלה, רח' התקווה 4 בארשב, 84101	08-6264333		08-6264250	
חוכר	סלימן ג'ברין	35182773				שכ' 46 כסיפה		050-8952127		

1.8.4 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 ומתכנן ערים	9945429	22239	עמיחי אדריכלים בע"מ		רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע	08-6235902	052-2700228	08-6235903	eliami@netvision.net.il
מודד	מודד מוסמך	030145387	633	ארז מדידות בע"מ		רח' הבורסקאי 1/108 באר שבע 84224	08-6282860		08-6239834	mail@erezmed.com
יועץ תנועה	מהנדס אזרחי	53858437	31345	ר.ע.ף הנדסה בע"מ		רח' קרן היסוד 15/3 באר שבע	08-6280068		08-6280353	aoudeh@bezeqint.net
יועץ ניקוז	מהנדס אזרחי	053796959	38367	ע.ס.ש מהנדס עלי שואהנה		ת.ד. 3177 סחינין, 30810	04-6745232	050-7292312	04-6744874	a-midan@zahav.net.il

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

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

הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' לפי תמ"א 18 שינוי 4.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לתחנת תדלוק.
- ב. קביעת תכליות, שימושים, זכויות ומגבלות בניה.
- ג. מתן תנאים להיתרי בניה.
- ד. קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 7.278 ד'

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

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
				1	תחנת תדלוק
				200	דרך מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
85.91	6,252	תחנת תדלוק		85.91	6,252	אזור תקלאי
14.09	1,026	דרך מאושרת		14.09	1,026	דרכים וחניות
100.00	7,278	סה"כ		100.00	7,278	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תחנת תדלוק
4.1.1	שימושים
	תחנת תדלוק מדרגה ב' שתוקם ע"פ הוראות תמ"א 18 שינוי 4. התחנה תשמש למתן שרותי דרך לכל סוגי הרכב.
4.1.2	הוראות
	<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, תנות, 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>

4.3	שם ייעוד: דרכים
4.3.1	שימושים
	תנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן נטיעות וגינות.
4.3.2	הוראות
	תוואי ורוחב הדרך יהיה בהתאם למסומן בתשריט. לא תותר בניה כלשהי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית במ"ר או ב-%	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי		
															מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
תחנת תדלוק	1	6,252	130 מ"ר (מבנה)	-	-	-	130 מ"ר	לי"ר	130	7 מ'	1	-	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט
			480 מ"ר (גגון)	-	-	-	480 מ"ר									

הערות: א. השטחים העיקריים למבנה כוללים את כל השימושים המפורטים בסעיף 4.1.2 ס"ק ג' בהוראות תכנית זו.
 ב. השרותים הסניטריים אינם נכללים במנין השטחים העיקריים.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית זו ע"י הועדה המקומית.
- 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. טופס 4 ינתן לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר פסולת מוסדר ומאושר עפ"י דין.
- ד. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ותימרוך מפורטות ע"י רשויות התימרוך המוסמכות.
- ה. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה לחיבורי תחנת התידלוק לדרכי הגישה ואישור תכניות ביצוע (כולל תאורה וניקוז).
- ו. תנאי להוצאת טופס 4 והפעלת תחנת התדלוק יהיה סיום ביצוע הסדרי התנועה המאושרים כאמור.
- ז. הכנת נספח ניקוז ואישורו ע"י רשות הניקוז או מי מטעמה.
- ח. בנית תחנת התדלוק תיעשה על פי דרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז – 1997 ועל פי ההנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה המתפרסמות באתר האינטרנט של המשרד.
- ט. תנאי למתן היתר בניה הינו התחברות למערכת הביוב האזורית.
- י. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינניה לאתר מוכרז כדין.

6.2 עתיקות

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%.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

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.

6.4 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.5 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.6 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עילי

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים 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.

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

	בשטח בנוי בשטח פתוח	9.50 מ' -	13.00 מ' 20.00 מ'
	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו		35.00 מ'

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, 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 לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.7 הנחיות כלליות לתשתית

ביוב – התחנה תחובר למערכת השפכים המרכזית של הישוב כסייפה.
ניקוז – מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בכפוף לסעיף 6.1 ז'.
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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקפה.

8. חתימות

תאריך: _____		שם: סלימן ג'ברין	מגיש ויזם התוכנית
מספר תאגיד: _____		תאגיד/שם רשות מקומית: 	
תאריך: 15.7.15		שם: אלי עמיחי	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 51-399874-0		תאגיד: עמיחי אדריכלים בע"מ ח.פ. 51-399874-0 יחודה הנחתים 4 באר-שבע טל: 08-6235902 פקס: 903	
תאריך: _____		שם: _____	יזם בפועל
מספר תאגיד: _____		תאגיד: _____	
תאריך: _____		שם: _____	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: _____		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	
תאריך: _____		שם: _____	חוכר
מספר תאגיד: _____		תאגיד: סלימן ג'ברין 	