

610-0356022

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 610-0356022

הקמת תחנת תדלוק במתחם צים בערד.

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי ערד
	תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית ערד  
 אישור תכנית מס' 610-0356022  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 20172018 ביום 28/5/2017  
 ממונה על המרזו      י"ר הועדה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להכשיר את התנאים להקמת תחנת דלק מסוג אי במקום בו עד שנת 2013 פעלה תחנת "בטר פלייס" לטעינת מכוניות חשמליות. התכנית כוללת חלוקה בהסכמת בעלים של חלקה 18 בגוש 38204 לשני תאי שטח ושינוי ייעוד של אחד מהם מאזור מלאכה משולב, תעשייה זעירה ומסחר לתחנת דלק,

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הקמת תחנת תדלוק במתחם צים בערד.	שם התכנית	שם התכנית	1.1
		ומספר התכנית	
610-0356022	מספר התכנית		
32.041 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
	ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית		
62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 10, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ערד
	קואורדינאטה X	219024
	קואורדינאטה Y	572926

### 1.5.2 תיאור מקום

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

ערד - חלק מתחום הרשות: ערד

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב	ערד
	11	שמיר		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38204	מוסדר	חלק	18	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

### 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/08/1976		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18
03/12/1995	698	4356	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /24 /101 ממשיכות לחול.	שינוי	21 /101 /02 /24
05/07/2001		4999	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 24 /מק/ 2024 ממשיכות לחול.	שינוי	24 /מק/ 2024
02/06/2004	3039	5302	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /24 /101 ממשיכות לחול.	שינוי	29 /101 /02 /24
29/05/1975	1757	2114	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 104 /03 /24 ממשיכות לחול.	שינוי	104 /03 /24
24/03/2003		5169	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 24 /מק/ 2032 ממשיכות לחול.	שינוי	24 /מק/ 2032

**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				אבי חינקיס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבי חינקיס		תשריט מצב מוצע	לא
דו"ח סביבה	מנחה		27	14/08/2016	אלדד שרוני	14/08/2016	דו"ח הידרולוגי סביבתי	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 100	1	09/07/2017	יזאן זועבי	09/07/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/03/2017	אבי חינקיס	15/03/2017		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
	אחר			אופקטרא נדל"ן והשקעות בע"מ	פתח תקוה	המגשימים	20	03-6875880	03-6875884	sioma@op h ectra.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		אופקטרא נדל"ן והשקעות בע"מ	פתח תקוה	המגשימים	20	03-6875880	03-6875884	sioma@op h ectra.co. il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רני צים מרכזי קניות בע"מ	פתח תקוה	אודם	11	073-7962555	073-7962555	shaital@zimcent ers. co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבי חינקיס	13342	אבי חינקיס	רעננה	ההגנה	6	09-7414391	09-7421440	hinkis@netvi sion.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יזאן זועבי	121246		נצרת	(1)		04-8244132	04-8244132	office.yteng @gmail.com

תכנית מס': 610-0356022 - שם התכנית: הקמת תחנת תדלוק במתחם צים בערד.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יוסף כהן	699		ראשון לציון	לוי יצחק מברדיצב	14	03-9414820	03-9611437	mashav@inter.net.il
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	אלדד שרוני			נתניה	(2)		09-8854291	09-8854291	esharony@netvision.net.il

(1) כתובת: נצרת ת.ד. 8810.

(2) כתובת: ת.ד. 8776 נתניה.



## 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

- א. שינוי ייעוד קרקע בתא שטח מספר 2 מאזור משולב מלאכה, תעשייה זעירה ומסחר לתחנת תדלוק מסוג א'.
- ב. חלוקת חלקה 18 לשני תאי שטח בהסכמת בעלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. חלוקת שטח חלקה 18 לשני תאי שטח בהתאם לסעיף 62 א(א) 1.
- ב. שינוי ייעוד תא שטח מספר 2 מאזור משולב מלאכה, תעשייה זעירה ומסחר לתחנת תדלוק לפי סעיף 62 א(א) 10.
- ג. קביעת מגבלות בניה.
- ד. קביעת הוראות להייסות מבנים קיימים, לפי סעיף 62 א(א) (19) לחוק.
- ה. קביעת קווי בנין. בתא שטח 2, לפי סעיף 62 א(א) (4) לחוק.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח הבניה המאושר הוא שטח התכנית כפול 23% (זכויות בניה מאושרות). בתוספת 80 מ"ר של תחנת הדלק.	7,175.84		-193.59	7,369.43	מ"ר	מסחר (מ"ר)
שטח הבניה המאושר הוא שטח התכנית (32041 מ"ר) כפול 77% (זכויות בניה מאושרות).	23,755.6		-915.9	24,671.5	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	1
תחנת תדלוק	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	תחנת תדלוק	2
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	1
תחום השפעה	תחנת תדלוק	2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחזים	מ"ר	יעוד
100	32,041	אזור משולב מלאכה, תעשייה זעירה ומסחר
100	32,041	סה"כ

##### מצב מוצע

אחזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
96.29	30,850.69	מסחר ותעסוקה
3.71	1,189.49	תחנת תדלוק
100	32,040.18	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תחנת תדלוק</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש להקמה של תחנת תדלוק עפ"י הוראות תמ"א 18..
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	בינוי ו/או פיתוח התחנה כוללת : חנות נוחות, משרדי תחנה, שרותים, ממ"ד.
ב	<b>הריסות ופינויים</b> הריסת מבנים קיימים ושינוי תוואי מדרכות.
<b>4.2</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י הוראות תכנית 29/101/02/24
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> עפ"י הוראות תכנית 29/101/02/24

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת		עיקרי	עיקרי				
							שרות	עיקרי						
5	5	5	5	4		45	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	(1) 23755.6	(2) 1542	30851.51	1	מסחר ותעסוקה
3	0	3 (6)	3 (5)	1	5	6.72		שרות	עיקרי	80	(4) 162	1189.49	2	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:

בתא שטח מספר 1 כל הזכויות על פי תכנית 29/101/2/24

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לפי 77% משטח המגרש.
- (2) לפי 5% משטח המגרש.
- (3) לפי 40% משטח המגרש..
- (4) מתוכם גגון מעל המשאבות בשטח של 150 מ"ר..
- (5) בחלק הדרומי - 0.
- (6) בחלק הדרומי- 0.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1 איכות הסביבה</b>	
<p>1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.                  2. התחנה תוקם על פי נוהל הקמת תחנות דלק חדשות של המשרד להגנת הסביבה, על פי תנאים סביבתיים של רשיון עסק של המשרד להגנת הסביבה, ובהתאם למרחקי ההפרדה הנדרשים בתמ"א 18.</p>	
<b>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
<p>1. בתא שטח מספר 2 - אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר הבניה.                  2. תנאי למתן היתר בניה לתחנת התדלק ותשתיותיה יהיה הגשת פרשה טכנית המתייחסת לדרישות נוהל הקמת תחנות דלק חדשות ועמידה בדרישות תנאי רשיון עסק, וקבלת אישור היחידה הסביבתית נגב מזרחי.</p>	
<b>6.3 תנועה</b>	
לא תותר כניסת משאיות לתחנה. למעט משאית תדלוק מיכלי הדלק.	
<b>6.4 תשתיות</b>	
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה 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 למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.                  ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.                  ג. שיפוע משטחי הבטון של התחנה יהיו לכוון תעלת ניקוז שתהייה מחוברת למפריד דלקים, לפני כניסת תשטיפים מתעלת הניקוז למפריד הדלק יש להתקין שוחת ביניים לשיקוע שתמנע כניסת חומרים מוצקים במידה וישנם.</p>	
<b>6.5 היטל השבחה</b>	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
<b>6.6 הריסות ופינויים</b>	
מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועדים להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסה	תוך שנתיים מיום מתן תוקף לתכנית.
2	הקמת תחנת תדלוק	תוך שלוש שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

**7.2 מימוש התכנית**