

הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0903716

מסחר ותחבורה להב מחלף לקיה

מחוז

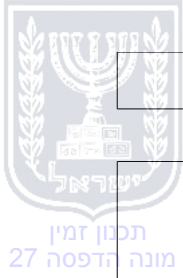
דרום

מרחב תכנון מקומי בני שמעון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התחנה נמצאת בנגישות גבוהה ובצמוד למחלף לקיה במפגש הדרכים 358 וכביש 6. תכנית זו נוגעת למתחם תחנת תדלוק קיימת שהוקמה על פי תכנית מס' 7/305/02/7. במרוצת השנים, התברר כי התחנה הוקמה שלא במקום הקבוע בתכנית הנ"ל וזאת עקב טעות בתום לב במדידה.

בתכנית זו מבוקש להסדיר את מיקום התחנה בהתאם למצב הקיים בפועל, ללא תוספת זכויות בניה ביחס למצב המאושר בתכנית מס' 7/305/02/7, וכן לשנות את חלוקת זכויות הבניה המאושרות באופן שיאפשר ניצול טוב יותר של תא השטח והתאמתו לדרישות העדכניות להקמת תחנת תדלוק בהתאם לקבוע בהוראות תמ"א 4/18, בשילוב המסחר שאושר בתכנית 7/305/02/7, כך שיהווה נקודת מנוחה וריענון וישרת את באי המקום ומשתמשי כביש 6. לצורך הנ"ל מורחב שטח המתחם בכ- 2.55 דונם.

בנוסף התכנית מאשרת הקמת חניון ציבורי נגיש לטובת משתמשי הדרך ותושבי הסביבה במודל "חנה וסעי" בשטח של כ- 1.75 דונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מסחר ותחבורה להב מחלף לקיה	ומספר התכנית	

מספר התכנית	625-0903716
-------------	-------------

שטח התכנית	8.840 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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

בני שמעון

קואורדינאטה X

187517

קואורדינאטה Y

583732

1.5.2 תיאור מקום

מחלף לקיה במפגש דרכים 358 עם כביש 6

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

באר שבע

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
100220	לא מוסדר	חלק		

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
תמא/ 31 / א / 21 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 31 / א / 21 / 2. הוראות תכנית תמא/ 31 / א / 21 / 2 תחולנה על תכנית זו.	6069	2217		10/03/2010
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תממ/ 4 / 14 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711		08/08/2012
7 / 02 / 305 / 56	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 305 ממשיכות לחול.	6951	2134		25/12/2014
7 / 02 / 305 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 7/305/02/7	4386	2029		28/02/1996

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבישי גרינטל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבישי גרינטל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית למט"ש מקומי להב	11: 57 17/09/2020	אבישי גרינטל	17/09/2020	18		מנחה	ביוב וניקוז
לא	חוו"ד הידרולוגית סביבתית	15: 39 18/08/2021	גדי רובינזון	18/08/2021	29		מנחה	חוות דעת סביבתית
כן	הוראות פני עתיד	14: 49 21/03/2023	גדי רובינזון	21/03/2023	2		מחייב	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
לא		11: 02 24/09/2023	אבישי גרינטל	24/09/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 55 24/09/2023	רמי ראובני	24/09/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		15: 09 21/03/2023	אבישי גרינטל	21/03/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	512748260 להב אלון החזקות בע"מ (1)		להב אלון החזקות בע"מ	יקום	יקום		09-9618600	09-9514353	meira.labes@doralon.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	512748260 להב אלון החזקות בע"מ		להב אלון החזקות בע"מ	יקום	יקום (1)		09-9618600	09-9514353	meira.labes@doralon.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבישי גרינטל	39684	גרינטל אדריכלים	נתניה	פייר קניג	28	09-8845452	09-7725050	avishay@grintal.com
מהנדס תהליך	יועץ תשתיות	ליאור דיטור		ט.ל החברה לאיכות הסביבה	שער חפר	בית יצחק- שער חפר (1)		09-8826464		lior@epc-tec.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רמי ראובני		1	רעננה	הטללים	1	09-7742416		reuvenny@yahoo.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	גדי רובינזון		greenwave- enviroment ltd	רמת גן	בר כוכבא	42	03-6746091	03-6746091	gady@greenwaveltd.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

הסדרת תא שטח למסחר ותחבורה וכן תוספת תאי שטח לחניון ציבורי ולמתקן הנדסי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע משטח לשירותי דרך, שטח למסחר, דרך, שטח חקלאי ל"מסחר ותחבורה" ולחניון.
2. קביעת קווי בניין, תכסית ומספר קומות.
3. חלוקת זכויות הבניה המאושרות בהתאמה לתמ"א 4/18 ולשימושי מסחר).
4. קביעת הוראות בניה.
5. קביעת תא שטח לחניון ציבורי.
6. ביטול זיקת הנאה מתכנית 7/305/02/7 וקביעת הוראות זיקת הנאה חדשה למעבר ברכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	120
דרך מאושרת	132
דרך מוצעת	130, 131
חניון	110
מסחר ותחבורה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת תדלוק	מסחר ותחבורה	100
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותחבורה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	230	2.60
חקלאי	4,370	49.43
מסחר	1,400	15.84
תחנת תדלוק ושירותי דרך	1,840	20.81
תחנת תדלוק שימושים מסחריים	1,000	11.31
סה"כ	8,840	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6.56	0.07
דרך מוצעת	23.89	0.27
חניון	1,748.45	19.78
מסחר ותחבורה	6,922.85	78.31
מתקנים הנדסיים	138.17	1.56
סה"כ	8,839.92	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותחבורה
4.1.1	שימושים
	<p>1. תחנת תדלוק מדרגה ג' ושירותי דרך, הכוללים: מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, שירותי רכב, למעט מכונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן, גז ומזהמים לרבות תדלוק בגפ"מ, גט"ד וטעינה חשמלית.</p> <p>2. מסחר לרבות מסחר קמעוני וחנות נוחות, מזנונים, מסעדות, ומתקנים הנדרשים להפעלת המקום.</p> <p>3. שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטייה ניכרת.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי פיתוח עתידי של תחנת התדלוק, מבניה ומתקניה, יוקמו ויתופעלו בהתאם להנחיות בנספח הוראות פני עתיד, המצורף לתכנית זו.
ב	חניה 1. החניה תהיה בתחום תא השטח על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה. 2. לא תותר חניה בתחום קו הבניין הקדמי הפונה לדרך ארצית מס' 358.
ג	קווי בנין יותר שלט פרסום תחנה במרווח.
ד	זיקת הנאה א. זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל בתחום יעוד מסחר ותחבורה לכניסה ויציאה מהחניון מהחניון הציבורי, תרשם בפנקס רישום המקרקעין. ב. תובטח זיקת הנאה למעבר ברכב ולהולכי רגל ברוחב של עד 3 מ'. מיקומו המדויק של זיקת ההנאה יקבע במסגרת הבקשה למתן היתר בניה למבנה המסחרי.
ה	הוראות לתכניות ארציות 1. מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל. 2. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב. ואולם סעיף קטן זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ. 3. חובה לספק בה שמנים לרכב, שירותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר בצמיגים. 4. תובטח בה אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל. 5. תתאפשר הקמת תאים פוטו-וולטאים על גבי המבנים, לרבות הגגונים.
4.2	חניון
4.2.1	שימושים
	חניה ציבורית, שטחי גינון וריצוף, מתקני תאורה, מצללות, תאים פוטו-וולטאים, גידור ומתקני אבטחה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תנאי לאכלוס המבנה המסחרי שבתא שטח מס' 100 שביעוד 'מסחר ותחבורה' יהיה קיומו

4.2	חניון
	<p>ותחזוקתו התקינה של חניון ציבורי שבתא שטח מס' 110 על ידי בעלי הזכויות בתא שטח מס' 100 . לרבות גידורו, ניקיונו והקמת אמצעי אבטחה מקובלים.</p> <p>2. החניה הציבורית תהיה פתוחה לציבור, בין השאר לצורך מטרת חניון חנה וסע לשיתוף נסיעות והשאר רכב לזמן ממושך.</p> <p>3. תותר הקמת תאים פוטו- וולטאים על גגות המצללות בהתאם לקבוע בהוראות תמ"א 1 או בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>1. תותר סלילת דרך בהתאם לזכויות הדרך המסומנות בתשריט.</p> <p>2. יותר מעבר רכב, הולכי רגל, תשתיות, מדרגות, גינון, שילוט המתייחס ליערות, פיסול, חניה ומתקנים לרווחת עוברי אורח כגון ספסלים.</p>
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה הבניה בתחום הדרך.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>1. תותר סלילת דרך בהתאם לזכויות הדרך המסומנות בתשריט.</p> <p>2. יותר מעבר רכב, הולכי רגל, תשתיות, מדרגות, גינון, שילוט המתייחס ליערות, פיסול, חניה ומתקנים לרווחת עוברי אורח כגון ספסלים.</p>
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה הבניה בתחום הדרך.
4.5	מתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים
	מתקן לטיהור שפכים
4.5.2	הוראות
א	בינוי א. הקמת המט"ש בכפוף להוראות נספח הביוב והניקוז המנחה "פרשה טכנית למט"ש מקומי להב". ב. בור הרקב להפרדת מוצקים יהיה אטום.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
				2.5 (2)	48			830 (1)	1748	110	חניון	חניון	
5	5 (5)	5	5	1	7	30	10	1226 (4)	668 (3)	6923	100	מסחר ותחבורה	מסחר ותחבורה
5	5 (5)	5	5	1	7	5	5	0	320 (6)	6923	100	תחנת תדלוק	מסחר ותחבורה
0	0	0	0	1	4	20		25	138	120	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) למצלה בלבד.
- (2) לא כולל גובה המתקן הפוטוולטאי.
- (3) מתוכם 130 מ"ר השימושים המסחריים המותרים ע"פ ת.מ.א. 4/18.
- (4) 226 מ"ר למחסנים, מרחבים מוגנים, שירותים סניטרים בתחנת התדלוק, מעברים, חדרים טכניים וכיוצ"ב, 1000 מ"ר למצללות..
- (5) קו בניין למתקן מקומי לטיפול בשפכים יהיה 0 כמסומן בתשריט.
- (6) לגג משאבות התדלוק..

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח (כחלק מהבקשה להיתר) של תא השטח הכוללת תשריט על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינון, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות. הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.

ב. תנאי לכריתה או העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 89 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

ג. פתרונות המיגון בתא השטח יהיו בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו.

ד. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

ה. הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור התקשרות על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות הפסולת שהוערכה.

ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור רלוונטית

ז. תנאי להיתר בניה שיכלול שינוי במערך הדלק בתחנת התדלוק יהיה: הגשת תכנית לשינויים המבוקשים בהתאם להוראות תמ"א 4/18 ובהתאם לנוהל הקמת תחנות חדשות של המשרד להגנת הסביבה, הגשת פרשה טכנית לאישור היחידה הסביבתית נגב מערבי או המשרד להגנת הסביבה,

ח. תנאי להיתר אכלוס יהיה הגשת תצהיר לוועדה המקומית החתום ע"י מהנדס, על כך שהתחנה נבנתה בהתאם להנחיות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה להקמת תחנות תדלוק.

ט. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת מסמך הנחיות אדריכליות נופית לעיצוב התחנה כך שתשתלב באופי הנוף האזורי, לא יותר גינון במינים פולשים, בהתאם להנחיות רט"ג והגנ"ס.

י. תנאי למתן היתר בניה להקמת המבנה המסחרי יהיה קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב ולהולכי רגל עבור כניסה ויציאה מהחניון הציבורי.

יא. תנאי לקבלת היתר בניה לתחנה, תיאום מול חברת כביש חוצה ישראל.

יב. תנאי למתן היתרי בניה לתחנת התדלוק ושטחי המסחר הנו קבלת חוות דעת משרד הבריאות.

יג. תנאי להיתר בניה למתקן הטיפול בשפכים הנו קבלת אישור משרד הבריאות.

יד. מתן רישיון עסק והתחברות למערכת השפכים המקומית יותנה בהגשת תכנית הגשה סניטרית מלאה ואישורה ע"י משרד בריאות והמשרד להגנ"ס. כמו כן, יידרש תסקיר עומס על מערכת הטיפול טרם אישור תורמים נוספים על מנת לוודא את היתכנות תוספת התרומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

חשמל

6.2

1. לא יינתן היתר לבניה ו/או בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן:

תשתית : קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו מציר הקו : 20 מ' ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים בתיאום עם חברת החשמל

תשתית : קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו מציר הקו : 35 מ' במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.

חשמל	6.2
<p>תשתית : ארון רשת מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן : 1מ' 2. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה: א. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין. ב. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים. ג. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל. ד. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל. ה. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות. 3. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה. (ג) מרווחי אווירי מזערי מקווי מתח גבוה בהתאם ל"נספח חשמל" טבלה 7.</p>	
<p>ניקוז</p> <p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח התכנית יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר מים אחר. 2. הכנת מוצא לעודפי מים בנקודה הנמוכה במגרש. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. 4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה. 5. על המדרונות בהיקף התכנית תישתל צמחייה מקומית.</p>	6.3
<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככול שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י, ולרישום על שם הרשות המקומית בכפוף לכול דין ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.</p>	6.4
<p>6.5</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p>	6.5
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. שטחים המושקים בקולחים, כפי שסומנו בנספח המים והביוב, לא יהיו נגישים לציבור. שטחים אלו יהיו מגודרים ומסומנים, צנרת ההשקיה תהא בצבע סגול ויעשה שימוש בטפטוף בלבד. 2. ככל וייגרמו מפגעי ריח כמוגדר בחוק, יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת המפגע בתיאום עם</p>	6.6



תכנון זמין
הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.6

המשרד להגני"ס.

מי תהום:

1. ינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום קרקע ומי תהום כמפורט בתקנות המים (מניעת) זיהום מים, תחנות דלק תשנ"ז-1997, המתעדכנות מעת לעת.

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.1

7.2 מימוש התכנית

7.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



28/02/2023

סימוכין : מכ 21-2567

לכבוד :

מתן לוינסון – מתכנן המחוז

המשרד להגנת הסביבה מחוז דרום



הנדון : הוראות פני עתיד – תחנת תדלוק דור אלון להב

1.0 תפעול שוטף :

- תחנת הדלק לאחר הקמתה תפעל ע"פ תקנות המים לתחנות דלק¹ בהיבט בצוע בדיקות תקופתיות לרבות בדיקות אטימות, פינוי מפריד, דיווח על דליפות ומתקן לא אטום וכו', התחנה תפעל ותדווח בהתאם למפורט בתקנות.
- תחנת הדלק תופעל ע"פ הנחיות הממונה לביצוע ניטור חודשי בתחנות² לרבות, ניטור פיזומטרים ע"פ צורך, ניטור דפנות מכלים, ניטור שוחות מכלים מנפקות ושוחות פריקה, בדיקת הגנה קטודית, בדיקת גלאי נזילות ובדיקת מאזן דלק. כל המידע יתועד בקלסר ייעודי ויוצג לכל נציג הגנת הסביבה/יח"ס ע"פ דרישה.
- תחנת הדלק תחזיק בכל רגע נתון אישור ממונה לבדיקות אטימות בתוקף.
- במידה והתגלתה דליפה מתשתיות הדלק התת קרקעיות תפעל התחנה ע"פ הנחיות לחקירת קרקע לארוע דליפה³ ותדווח בהתאם לתקנות לממונה.
- תחנת הדלק תחזיק בקלסר ניטור חודשי מסמכים המעידים על תקינות מערכת מישוב אדים ובהם:
 - אישור תקינה TUV של המערכת.
 - אישור אספקת ציוד.
 - בדיקת פזה ו- PV בתוקף.
 - בדיקת אימות כיוול בתוקף.



¹ תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), תשנ"ז-1997

² הנחיות הממונה לביצוע בדיקות אטימות ותקינות למתקנים ולאמצעי ניטור (כולל פיזומטרים) בתחנת דלק – גרסה 3

³ הנחיות לחקירת קרקע לארוע דליפה מאי אטימות מיכל או צנרת תת קרקעית, ע"פ תקנה 13 בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק 1997).



2.0 פעולות בינוי עתידיות בתחנה:

מזהמים המצויים בקרקע עלולים לסכן את בריאות האדם ואת הסביבה בדרכים שונות. אנשים ובעלי חיים עלולים להיחשף לחומרים המזהמים באמצעות מגע עם הקרקע, או על ידי שאיפת גזי קרקע מכילי מזהמים, שנפלטים ממנה. כמו כן, חומרים מזהמים בקרקע עלולים לנוע בקרקע, להגיע למקורות מים עיליים ולמי התהום, לפגוע בסביבה ואף לגרום לזיהום מי שתייה.



מאחר וכך ומאחר וקיים פוטנציאל זיהום מתחנת הדלק יוגדר כי כל בקשה להיתר חפירה/היתר בנייה (כגון: הוספת מבנה, הגדלת מבנה, הטמנת צובר גז, הוספת מנפקה, הוספת מיכל אוראה וכו') שתבצע בתחנה תלווה סביבתית ע"י חברת ייעוץ סביבתי ובתאום מלא מול הגנת הסביבה.

כל הפעילות תבוצע ע"פ הסטנדרטים והנהלים של המשרד ובהם:

- הנחיות מקצועיות לביצוע סקר קרקע, גרסה 1, 21.4.2016.
- הנחיות מקצועיות לחפירה ודיגום של ערמות קרקע מזוהמת או החשודה בזיהום ודיגום מוודא, גרסה 3, 19.03.2018.
- קרקע מזוהמת במידה ותתגלה במהלך בצוע העבודות תטופל ע"פ – נוהל הגשת בקשה לאישור מנהל לפינוי קרקעות מזוהמות והטיפול בה, גרסה 3, 19.04.2021.

