

6

עיריית אשדוד  
אגף תכנון רשוי ופקוח

28-08-2002

נתקבל

1-2512

- 1 -

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת ותכנית חלוקה בהסכמת בעלים 3 / מק / 2055  
שינוי לתכנית מיתאר לתחנות תדלוק מס. 5/101/02/3 ותכנית מס.  
32/114/03/3 - 14/114/03/3

אזור התעשייה 2

שוקנין

אשדוד

ועדה מקומית 3/322  
אישור תכנית מס' 2055/מ/3  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2002/מ/5 ביום 24/5/02  
אנחנו נגל החלטת יו"ר הועדה

מנהל מרחב תכנון עיר אשדוד  
עיריית אשדוד

הודעה על אישור תוכנית מס' \_\_\_\_\_  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_ עמ' \_\_\_\_\_

אדר-רזה אלינור-גרינברג  
מנהלת מחלקת תכנון עיר אשדוד

*[Handwritten signature]*

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

## מבוא

מטרת התכנית היא ליצור מסגרת תכנונית חדשה אשר תאפשר הקמת תחנת דלק מדרגה ב'.

תחנת דלק תוקם במסגרת הזכויות הקיימות כשינוי לתכנית המאושרות החלות במקום תכנית מתאר מס' 5/101/02/3 ותכנית 14/114/03/3 ו- 32/114/03/3.

התכנית היא בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א' (א) לחוק התכנון והבנייה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

Malof

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת ותכנית חלוקה בהסכמת בעלים מס' 3 / מק / 2055

שינוי לתכנית מתאר מס' לתחנות תדלוק 5/101/02/3 ולתכנית מס' 32/114/03/3 14/114/03/3

1. שם התכנית: התכנית תקרא תכנית מפורטת ותכנית חלוקה בהסכמת בעלים מס' 3 / מק / 2055 - שינוי לתכנית מתאר לתחנות תדלוק מס' 5/101/02/3 ולתכנית מס' 32/114/03/3 , 14/114/03/3 - אזור התעשייה 2 - אשדוד .

2. מחוז : הדרום  
נפה : אשקלון  
מקום : אשדוד  
גוש : 2062  
חלקה : 56 , ח"ח 23  
שטח התכנית : 25476 מ"ר

3. בעל הקרקע : מאור אשיק ניהול והשקעות בע"מ - ח.פ. 513126177  
הבונים 7 - אשדוד טל. 08-8527222  
עיריית אשדוד - אשדוד

4. יזמי התכנית : מאור אשיק ניהול והשקעות בע"מ - ח.פ. 51316177  
הבונים 7 - אשדוד טל. 08-8527222

5. המתכנן : אדריכל חיים ורדה - ת.ד. 286 אשדוד. טל. 08-8564984

6. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון") גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן: "התשריט"), גיליון אחד של נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן: "נספח הבינוי") וגיליון אחד של נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן: "נספח התנועה"). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

*Handwritten signature*

7. יחס לתכניות אחרות: א. תכנית זו משנה את תכנית מתאר לתחנות  
תדלוק מס' 5/101/02/3 ותכניות 14/114/03/3, 32/114/03/3,  
בתחום המגרש המיועד בלבד וכפופה לתכנית מיתאר אשדוד על

תיקוניה.

בכל סטייה בין הוראות זו לבין הוראות תכניות מס. 5/101/02/3,  
14/114/03/3 ו- 32/114/03/3, תכרענה הוראות תכנית זו.

ב. תכנית זו כפופה לכל הוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות  
תדלוק ת.מ.א. 18.

8. ציונים בתשריט: כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

9. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת תחנת דלק  
מדרגה ב', בנוסף לתכליות המותרות במגרש ובמסגרת זכויות  
הבניה המותרות עפ"י תכנית קיימת, כמו כן חלוקה בהסכמת  
בעלים. שיאפשרו הסדרי תנועה וגישה מוטורית.

10. תכליות ושימושים:

א. אזור תעשייה מלאכה ותעשייה זעירה: עפ"י התכניות התקפות.  
בנוסף תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' כהגדרתה בת.מ.א.  
18 - תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק.  
השטח המקורה מעל עמדות התדלוק יהיה 500 מ"ר וכמפורט בטבלת  
זכויות הבנייה להלן ובתשריטים.  
בנוסף מותרת בתחום התחנה הקמת שימושים לשרות תחנת התדלוק  
עפ"י תמ"א 18 דרגה ב' ובתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 120 מ"ר  
שטח עיקרי (בקומת הקרקע) + 30 מ"ר שטח שירות.  
זכויות הבנייה בתחום התכנית לא יעלו על המותר עפ"י התכנית  
הראשית ויהיו בהתאם לחלוקת השטחים כמפורט בטבלת זכויות  
הבנייה מצב מוצע סעיף 11 להלן.

ב. שצ"פ: התכליות המותרות עפ"י תכנית מתאר אשדוד.

ג. דרכים: דרך ציבורית למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות עפ"י  
המסומן בתשריט.

עדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

*Mafud*

11. זכויות בנייה

א. טבלת זכויות בניה - מצב קיים :

הערות	קווי בניין			גובה בניין	% בניה מקסימלי בקומה	שטח מגרש מינימלי	האזור
	אחורי	צדדי	חזית				
במגרש גדול מ- 4000 מ"ר תותר בנייה בשטח רצפות כללי עד 160% משטח המגרש	6 מ'	במגרש של 4 דונם מעלה 5 מ'	כפי שמסומן בתשריט לא פחות מ- 5 מ'	3 קומות מעל הקרקע או יותר לפי צרכיו של המפעל אבל באישור הועדה המקומית	40%	עפ"י הטבלה בתשריט המצ"ב	תעשייה ומלאכה ותעשייה זעירה

ב. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

קווי בניין	תכנית קרקע מירבית	סה"כ עיקרי + שירות	זכויות בניה ב %				תכליות	שטח מגרש במ"ר	ייעוד	מס. מגרש
			שירות		עיקרי					
עיליים	55%	280% כולל חניון תת קרקעי ומחסנים	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	תעשייה ומלאכה ותעשייה זעירה+ היי-טק	10,006	תעשייה ומלאכה ותעשייה זעירה	106
כפי שמסומן בתשריט			100% לחנייה ומחסנים	היי-טק - 15% מלאכה ותעשייה זעירה 4,7%	-----	(1) 155%				
תת קרקעי			-----	0,3%	-----	5%				
0 - עד המגרש גבולות			100%	20%	-----	160%				

הערות:

- (1) לפחות 3500 מ"ר מתוך השטח הנ"ל יועד לבניית שטחי תעשייה עתירת ידע ( היי-טק).
- (2) 120 מ"ר מתוך ה 155%-הינם שטח עיקרי עבור תחנת התדלוק.

12. תשתיות : כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות .

- ניקוז: הניקוז יעשה תוך הפרדה בין התשטיפים ממשטחי התפעול ורצפי התדלוק ובין ניקוז גגות ומיסעים בתחנה. התשטיפים מרציפי התדלוק ומרציפי מילוי מיכלי הדלק ינוקזו אל מפריד מים/ דלק תיקני, הקולחים מהמפריד יופנו אל מערכת הביוב.
- ביוב: תוכניות הביוב יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות ויתחברו למערכת הביוב העירונית. לא יאושר פתרונות אחרים.

הועדה המקומית לתכנון ולרישום  
עיריית אשדוד

*M. Magal*

ג. מים: תוכניות המים יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות ויתחברו למקור מאושר לשתייה. בראש מערכת הספקת מים לתחנת התדלוק יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת.

13. חניה: א. חניה בתחום המגרש עפ"י תכנית המיתאר אשדוד.  
ב. בתחום המגרש יובטחו 200 מקומות חניה נוספים עבור מגרש מס. 103 (השוקניון) כמפורט בנספח התנועה.

14. תנאים למתן היתר בנייה: לא יוצאו היתרי בניה בשטח התכנית לפני שימולאו התנאים הבאים:

א. הבטחת מילוי הוראות תכנית מס' 5/101/02/3 ותכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק ת.מ.א. 18 וכן ההנחיות המתאימות של המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות, כולל בין השאר:

ב. קבלת חו"ד השרות ההידרולוגי ביחס למקורות מים והקידוחים באזור והסכנה למי תהום מתחנת התדלוק במידה וקיימת.

ג. הכללת הוראות ופרטים בדבר מתן פתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי השתייה.

ד. פירוט האמצעים לאיטום התחנה ומתקניה, ובפרט מכלי אגירה תת-קרקעיים לדלק, למניעת זיהום מי התהום.

ה. אישור המיקום והאפיון של מתקן לאצירת פסולת.

ו. אישור נספח תנועה ע"י משרד התחבורה.

ז. אישור תכנית פיתוח ובינוי סופית ע"י הוועדה המקומית אשדוד על בסיס תכנית הבינוי המנחה המצ"ב.

ח. בו זמנית עם היתר הבניה לתחנת דלק יצא היתר לבניית

3500 מ"ר (לפחות) שטחי תעסוקה ומשרדים.

ט. לא יינתן היתר בניה אלא, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

#### 15. הוראות איכות הסביבה:

הקמת תחנת דלק תהיה בהתאם להוראות תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז-1977, ולהוראות המפורטות להלן:

1. משטח התחנה הכולל את אזור המשאבות והתדלוק, ואזור מילוי המכלים יסלל מחומר אטום ועמיד בפני פחממנים. המשטחים יתוחמו באבני שפה ובתעלות מכוסות שבכות, באופן שיבטיח את ניקוזו התקין אל מפריד המים-דלק.

2. משטחי התדלוק יהיו מקורים. מי-נגר ממרזבות הגג, ומי-נגר ממשטחי חניה ותנועה שאינם חלק ממשטחי התדלוק או מילוי המכלים, ינוקזו בנפרד אל מערכת הניקוז הציבורית.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

*M. Hefetz*

3. פתחי ההזנה של מילוי מכלי הדלק התת-קרקעים יהיו נתונים בתוך מאצרה וינוקזו למפריד הדלק.
  4. מפריד הדלק: יהיה מסוג המאושר על פי התקנים המפורטים בתקנות המים (תחנות הדלק) לעיל.
  5. גודל מפריד הדלק יחושב על פי מפרט של המשרד לאיכות הסביבה לתחשיב מי-נגר באזור תחנת דלק.
  6. מכלי הדלק התת-קרקעים: יהיו בעלי מיכול משני על פי התקן והמפרט של המשרד לאיכות הסביבה. בדפנות הכפולות של המכלים יותקנו גלאי דליפה, על פי המפרט של המשרד לאיכות הסביבה. הגלאים יחוברו ללוח הבקרה במשרדי התחנה.
  7. צנרת הדלק: תתוקן עם דופן כפולה לצורך ניקוז דליפות למכלי הדלק. סוג הצנרת יענה על המפרט והתקנים של המשרד לאיכות הסביבה.
  8. בתחתית משאבות המילוי יתקנו ארגזי קליטת דלק לניקוז הדליפות בחזרה למכלי הדלק.
  9. הקולחים ממפריד הדלק יופנו למערכת הביוב העירונית.
  10. שפכים סניטרים יופנו במערת ביוב נפרדת למערכת הביוב העירונית.
  11. בתחנה תותקן מערכת להשבת אדי-דלק מפתחי מילוי מכלי הדלק למכלית התדלוק.
16. ביצוע התכנית: התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום קבלת תוקף.

17. חתימות:

עורך התשריט  
חיים ורדה - אדריכלים בע"מ  
ת.ד. 286 - אשדוד  
טל' 08/8564984 פקס' 08-8566556

היזמים  
מאור אשיר  
ניהול והשקעות בע"מ  
ח.פ. 513126177

בעל הקרקע  
שוקתא  
מרכז שוטים  
הוועדה המקומית

תאריך: 13/8/02

ידה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

*Handwritten signature*