

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 16.01.2003  
 נתקבל  
 תחנת

העתק משרדי  
 22.1.03

**מבוא ועקרונות התכנון**

היום חברת קונספציה השקעות ונכסים בע"מ מעוניינת להקים תחנת  
 תדלוק ושירותי רכב מדרגה ג' בתחום המגרש שברשותה, בדרך בני-ברית  
 באשדוד. תחנת תדלוק זו תשרת את הנוסעים בדרך ותספק להם שירותי  
 רכב שונים.

משרד הפנים מחוז דרום  
 תוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 88/101/02  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 9/1/02 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הוועדה המחוזית  
 סגן יו"ר

88/101/02  
 הודעה על אישור תכנית מס.  
 מורסמה בילקוס הפרסומים מס.  
 מיום



ועתה משרדי  
22.1.03

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשדוד

### תכנית מתאר מס' 88/101/02/3

שינוי לתכנית מתאר 5/101/02/3 ולתכנית מפורטת מס' 114/03/3

תחנת תדלוק "דור בני ברית"

ינואר 2003

16.01.2003

נ ת ק ב ל

העתק משרדי  
22.1.03

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 88/101/02/3 שינוי לתכנית מתאר 5/101/02/3 ולתכנית מפורטת מס' 114/03/3.
2. המקום: מחוז: הדרום  
נפה: אשקלון  
מקום: אשדוד - אזור תעשייה מרכזי  
גושים וחלקות: גוש 2452, חלקי חלקה 31  
גוש 2453, חלקה 109 בשלמות,  
חלקי חלקות 95,114
3. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן תקנון).  
ב. תשריט בקני"מ 1:500 (להלן התשריט).  
ג. נספח תנועה, בינוי וחנייה מנחה, מחייב לעניין כניסות ויציאות בלבד בקני"מ 1:500 (להלן הנספח).
4. מטרות התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת תחנת דלק ושירותי רכב מדרגה ג', ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.
5. בעלי הקרקע: א. בהרי ושות' קבלני בניין (1982) בע"מ, ארמונות חן בע"מ. רח' סוקולוב 64, חולון, מיקוד 58322. טל' 03-5016197  
ב. עיריית אשדוד.
6. יזם התכנית: קונספציה השקעות ונכסים בע"מ. רח' ריבל 7, תל אביב. מיקוד 67778. טל' 03-6875880. פקס 03-6875884.
7. המתכנן: וייסברג-ביזנסקי אדריכלים בע"מ. רח' מגידו 6, חיפה. טל' 03-8385716. פקס 04-8372355. רשיון מס' 20755.
8. שטח התכנית: 11.085 דונם.
9. יחס לתוכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 5/101/02/3 ולתכנית מפורטת מס' 114/03/3 בתחום גבולות תכנית זו. תכנית זו כפופה לכל הוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק תמ"א 2/18.
10. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

16.01.2003

נתקבל

הערה משרדי  
22.1.03

11.01 שטח לתחנת דלק ושירותי רכב: רשימת תכליות והגבלות בניה:

בשטח זה תותר הקמת תחנת דלק מדרגה ג' על פי תמ"א 2/18, חנות בית אוכל, משרדים ומחסנים לשרות התחנה ששטחם הכולל אינו עולה על 120 מ"ר, כמו כן מותר להקים ולהפעיל מבנים ומתקנים לכל שירותי הרכב.

לא תתאפשר גישה מוטורית מדרך מס' 14. כמו כן, יבוצע מחסום פיזי בין הדרך הנ"ל לבין המגרש.

11.02 דרכים:

תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט.

12. חנייה: החניה תתוכנן בתחום המגרש ועל פי תקן החנייה בתכנית מתאר אשדוד.

13. טבלות זכויות בניה:

13 א': זכויות בניה במצב קיים לפי תכנית 114/03/3:

הערות	קווי בניין			גובה הבניין	שטח בנייה מקסימלי באחוזים	שטח מינימלי של המגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
	א	צ	ה					
לא יעלה על 160% משטח המגרש	6	4	כפי שמסומן בתשריט אך לא פחות מ- 5 מ'	14 מ'	40%	2,000	131	תעשייה

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד המים-מהוז הדרוט  
 16. 01. 2003  
 נתקבל

תשתית מטרדי  
 22.1.03

13 ב' : זכויות בניה במצב מוצע:

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	היקפי בנייה מירביים במגרש במ"ר (מעל הקרקע בלבד)			מס' קומות מירבי	קווי בנין		
			עיקרי	שרות	סה"כ		ה	צ	א
שטח לתחנת תדלוק ושירותי רכב	1109	4,042	600 מ"ר (מתוכנן, 80 מ"ר מסחרי)	20 מ"ר	620 מ"ר	2	לפי המסומן בתשריט		

14. הנחיות כלליות למערכות תשתית:  
 יוזמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית הנדרשות בשטח לרבות קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת בהתאם לדרישות הועדה המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל:

לא יינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

16.01.2003

העתק משרדי  
22.1.03

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים  
ובמרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעתה קבלת  
כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור  
והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או  
להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים  
בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור  
מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות  
על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים  
המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים  
ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה  
פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי  
רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות,  
ועל פי העניין, לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב,  
דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי  
תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ -  
מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

15. איכות הסביבה:

- |   |       |
|---|-------|
| מיגון מכלים תת-קרקעיים ומשטחי התפעול של התחנה.  | 15.01 |
| יוצב מתקן לאצירת מי פסולת בנפח מתאים.   | 15.02 |
| פסולת ביתית תועבר לאתר פסולת מאושר.   | 15.03 |
| פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה תפונה לאתר<br>פסולת הבניין המוסדר באשדוד.   | 15.04 |
| פחיות שמן משומשות וכל פסולת רעילה אחרת תועבר<br>לאתר מאושר לפסולת רעילה.  | 15.05 |
| פסולת ברת מחזור תועבר למפעלי מחזור.   | 15.06 |
| שמן לאחר שימוש יועבר למתקן מחזור במידת האפשר.   | 15.07 |
| ביוב - תוכניות הביוב יותנו בתיאום ואישור משרד<br>הבריאות, שפכי התחנה יוזרמו למערכת הביוב המרכזית<br>של העיר אשדוד בלבד. לא יאושרו פתרונות אחרים,<br>ביניהם מתקן קומפקטי לטיפול בשפכים. תוכניות הביוב<br>יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה ויתחברו לרשת הביוב<br>העירונית. | 15.08 |
| יותקן מפריד שומנים אשר יוריד את רמת הפחמימנים<br>ל - 1 PPM.   | 15.09 |

16.01.2003

השתק משרדי  
21.1.03

מיום באיכות מי שתייה - יש לספק מים בכמות ובלחץ מספיקים לפעולת תחנת תדלוק. יותקנו מכשירים לזרימת מים חוזרת לאזור לחץ מים מופחת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים.

15.10

תכניות המים יותנו בתיאום ואישור משרד הבריאות, אספקת המים לתחנה תהיה באיכות מי שתייה. כמו כן, תבוצע הפרדת מערכת מי השתייה משאר מערכת אספקת המים לשימושים אחרים.

היתרי בנייה יוצאו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.

16. תנאים למתן  
היתרי בנייה:

תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום עם משרד הבריאות, היחידה לאיכות הסביבה, חברת מקורות ואישור תכנית תנועה מפורטת, המאושרת ע"י רשויות התימרון של משרד התחבורה.

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש בקרקע והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

17. הפקעות לצורכי  
ציבור:

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה, 1965.

18. חלוקה ורישום:

התכנית תבוצע תוך 6 שנים מיום מתן תוקפה.

19. שלבי ביצוע:

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז הדרום  
16.01.2003  
נתקבל

הענק מערדי  
24.11.03

20. חתימות:

תאריך:

בעל הקרקע:

15.1.03  
בהרי ושות' קבלני בניין  
בלני בנין (1982) בע"מ

בהרי ושות' קבלני בניין

(1982) בע"מ

15.1.03  
ארמונות חן בע"מ  
ח.פ. 510632854

ארמונות חן בע"מ

רח' סוקולוב 64, חולון, מיקוד  
.58322

טל' 03-5016197

14.1.03

תאריך:

יוזם התכנית:

קונספציה השקעות ונכסים בע"מ

ריבל 7, תל-אביב. מיקוד 67778

טלפון: 03-6875880

פקס: 03-6875884

קונספציה השקעות ונכסים בע"מ

תאריך:

המתכנן:

15.1.03

וייסברג-ביזנסקי אדריכלים  
בע"מ.

מספר רשיון מתכנן: 20755

רח' מגידו 6, חיפה.

טלפון: 04-8385716

פקס: 04-8372355

א. וייסברג-מ. ביזנסקי  
אדריכלים  
רח' מגידו 6, חיפה  
טל. 04-385716