

OK

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מפורטת מס. 3/מק/2172

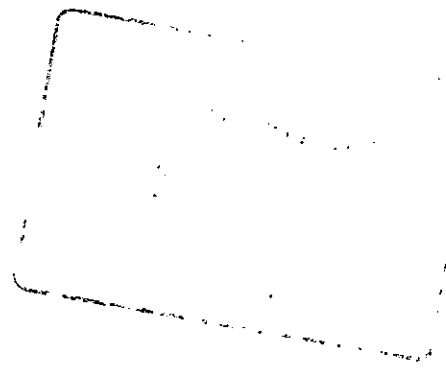
שינוי לתכנית מפורטת מס 114/03/3 ולתכנית מיתאר לתחנות תדלוק מס. 5/101/02/3

ליכוד המועצה  
 סניף הערים שמתחילים  
 29 05 2005  
 נתקבל

אזור התעשייה 2

רח' ההדרים

אשדוד



ועדה מקומית 3/32  
 אישור תוכנית מס' 2172/14/3  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית.  
 בשייבה/מס' 281206  
 הממונה על המחוז יו"ר הועדה

ועדה מקומית 3/32  
 התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת  
 ונמצאה ראויה לדיון בועדה מקומית.  
 מאת: [Signature]  
 מהנדס הועדה  
 תאריך: 28.12.06

אדריכל חיה אלעזר גרינברג  
 מחלת מחלקת תכנון העיר  
 עיריית אשדוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 עיריית אשדוד

מבוא

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

תחנת הדלק תיבנה במסגרת הזכויות הקיימות כשינוי לתכניות המאושרות החלות במקום תכנית מתאר מס' 5/101/02/3 ותכנית 114/03/3

התכנית היא בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א' (א)-(10) (5) לחוק התכנון והבנייה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד

*ש*

1. שם התכנית: התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 3/מק/2172 שינוי לתכנית מפורטת מס' 114/03/3 ולתכנית מתאר לתחנות תדלוק מס' 5/101/02/3.

2. מחוז: הדרום  
נפה: אשקלון  
מקום: אשדוד א.ת. 2 מגרש גובל ברח' ההדרים ושד' בני ברית  
גוש: 2452  
חלקות: 26, 31 ( חלק ) 36 (חלק)  
שטח התכנית: 17,845 דונם

3. בעלי הקרקע: בעלי הקרקע הרשומים:  
אוטו הייטק א.פ.י. - בע"מ  
ח.פ. 512382722  
ההדרים 34 א.ת. מערבי - אשדוד ת.ד. 12306  
טל: 08-8522302  
עיריית אשדוד רחוב הגדוד העברי 10  
טל: 08-8545454

4. מגיש התכנית: אוטו הייטק א.פ.י. בע"מ  
ח.פ. 512382722  
ההדרים 34 א.ת. מערבי - אשדוד ת.ד. 12306  
טל: 08-8522302

5. עוררה התכנית: חיים ורדה אדריכלים - רח' הבנים 1 - אשדוד  
טל' 08 - 8671767

6. מסמכי התכנית: התכנית כוללת את המסמכים שלהלן: המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון")
- ב. תשריט הערוך בקנ"מ 1:1,250 (להלן "התשריט")
- ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן "נספח בינוי")
- ד. גיליון אחד של נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן "נספח תנועה")

7. יחס לתכניות אחרות:

- א. תכ' זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת 114/03/3 ולתכנית לתחנות תדלוק מס. 5/101/02/3 בתחום המגרש המיועד בלבד וכפופה לתכנית מיתאר אשדוד על תיקוניה לרבות תכניות מס.: 62/101/02/3, 20/201/02/3, 22/101/02/3, 35/101/02/3.
- בכל סטייה בין הוראות זו לבין הוראות תכניות מס. 114/03/3, 5/101/02/3 תכרענה הוראות תכנית זו.
- ב. תכנית זו כפופה לכל הוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק ת.מ.א. 18, שינוי מס' 4.

8. ציונים בתשריט: כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

9. מטרות התכנית:

- 9.1 יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב', בנוסף לתכליות המותרות במגרש ובמסגרת זכויות הבנייה המותרות עפ"י תכנית קיימת עפ"י סעיף 62א (א) (10).
- 9.2 שינוי הוראות בינוי בדבר:
- 9.2.1 מיקום תחנת תדלוק.
- 9.2.2 בינוי עתידי למימוש הזכויות.
- עפ"י סעיף 62 א (א) (5).
10. תכליות ושימושים:

- א. אזור תעשייה: עפ"י התכניות התקפות. בנוסף תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' כהגדרתה בת.מ.א. 18 – שינוי מס' 4 תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק, תחנות זעירות ותיקון הוראות. השטח המקורה מעל עמדות התדלוק יהיה עפ"י נספח הבינוי 410 מ"ר וכמפורט בטבלת זכויות הבנייה להלן ובתשריטים. בנוסף תותר בתחום התחנה הקמת שימושים לשרות תחנת התדלוק מדרגה ב' עפ"י תמ"א 18 שינוי מס' 4 ובתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 130 מ"ר. 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 מס' 114/03/3 ותכנית מתאר אשדוד.
- ג. דרכים: התכליות המותרות עפ"י תכנית מס' 114/03/3 ותכנית מתאר אשדוד.

ד. זכות מעבר לציבור: בשצ"פ, ברצועות המסומנות בתשריט, תהיה זכות מעבר לציבור ברוחב של 7 מ' מהדרך שרוחבה 60 מ' אל מגרש 138, זכות המעבר כאמור תעוגן בפנקסי רישום המקרקעין.

הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד

11. זכויות בנייה

א. טבלת זכויות בניה - מצב קיים :

הערות	קווי בניין			גובה בניין	% בניה מקסימלי בקומה	שטח מגרש מינימלי	האזור
	אחורי	צדדי	חזית				
לא יעלה על 160% משטח המגרש.	6 מ'	4 מ'	כפי שמסומן בתשריט לא פחות מ- 5 מ'	14 מ'	40%	2,000	תעשייה

הערה: בתכנית לא נקבעו שטחי שירות, אולם חלות לגביה הוראות תקנה 13 לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים), התשנ"ב 1992.

ב. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

קווי בניין (2)	תכנית קרקע מרבית	סה"כ עיקרי + שירות	זכויות בניה ב % / מ"ר				תכליות	שטח מגרש במ"ר	ייעוד	מס. חלקה
			שירות (4)		עיקרי					
			מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע				
עיליים	55%	280% כולל חניון תת קרקעי	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	תעשייה והיי-טק	10,310	תעשייה	26
כפי שמסומן בתשריט			100% לחנייה	20%	----	(1) 153.8%				
תת קרקעי			-----	-----	(3) 6.20%	תחנת תידלוק מדרגה ב'				
0 - עד גבולות המגרש	100%	20%	-----	640 מ"ר 160%						
							סה"כ			

הערות:

- (1) לפחות 3000 מ"ר מתוך השטח הנ"ל יועד לבניית שטחי תעסוקה, מסחר, משרדים או היי-טק.
- (2) מתקנים טכניים לרבות: ביתן שומר, ח' טרנספורמציה, מיכלי דלק טמונים ומתקני רחיצה לרכב.
- (3) 130 מ"ר מתוך סה"כ השטח עבור: מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד שירותים סניטרים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמורים לעיל.
- (4) ע"פ תיקון 62/101/02/3

12. תשתיות : כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.

א. 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 ממפריד השמן יפוגו למערכת הביוב העירונית.

**הועדה המקומית לתכנון ובניה**  
**עיריית אשדוד**

ישמר שטח מחלחל (לא בנוי ולא סלול) בהיקף של לפחות 15% משטח המגרש. שטח זה יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, וכו') ושיפועי המגרש יוליכו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח מחלחל. מערכות הניקוז יתוכננו לקליטת עודפי מי הנגר בזמן סופות בעצמה שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת מי הגשם.

ב. ביוב: תוכניות הביוב יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות ויתחברו למערכת הביוב העירונית. לא יאושר פתרונות אחרים. יעשו הכנות למתקני קדם טיפול בשפכים לכלל עסק בנפרד, לפני החיבור למערכת השפכים המרכזית. מטבחים ועסקי מזון יחויבו בהתקנת מפרידי שומן.

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. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: שטיפות, כיבוי אש, גינון וכו'...  
ד. תברואה:

- תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי המזון, באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.  
- יתוכננו חדרי אשפה סגורים עבור עסקי המזון. בחדרי האשפה יהיה מקום מיועד לדחסן אשפה עם כל הסידורים הדרושים לניקוז ולשטיפה, וכן מקום למיכלים יעודיים לאצירת פסולת למיחזור.

13. חניה: חניה בתחום המגרש עפ"י תכנית המיתאר אשדוד. החנייה לכל השימושים תהיה בתחום המגרש ועפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה.

14. תנאים למתן היתר בנייה: היתרי בניה יינתנו ע"פ תכנית זו, ע"פ תכניות מס' 5/101/02/3 ו- 114/03/3 וע"פ תמ"א 18 שינוי מס' 4.  
א. לא יוצאו היתרי בניה בשטח התכנית לפני שימולאו התנאים הבאים:  
הבטחת מילוי הוראות תכנית מס' 5/101/02/3 ותכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק ת.מ.א. 18 שינוי מס' 4 וכן ההנחיות המתאימות של המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים, משרד הבריאות, משרד התחבורה ומקורות כולל בין השאר:  
ב. הכללת הוראות ופרטים בדבר מתן פתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי השתייה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
ע"דיית אשדוד

- ג. פירוט האמצעים לאיטום התחנה ומתקניה, ובפרט מכלי אגירה תת-קרקעיים לדלק, למניעת זיהום מי התהום.
- ד. אישור המיקום והאפיון של מתקן לאצירת פסולת.
- ה. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ו. אישור תכנית פיתוח ובינוי סופית ע"י הוועדה המקומית אשדוד על בסיס תכנית הבינוי המנחה המצ"ב.
- ז. ההיתר לתחנת הדלק יצא לאחר הוצאת ההיתר עבור 3000 מ"ר לתעסוקה במתחם כולל השטח הקיים.
- ח. לא יינתן היתר בניה אלא, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ט. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכניות ע"י משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
- י. היתר ינתן רק לאחר חתימה של הסכמי רשות שיאושר ע"י מועצת העירייה. כניסה ויציאה יבוצעו ע"י היזמים ויבוטחו על ידם בביטוח צד ג'. השצ"פ ( חלק מחלקה 31 וכמסומן בתשריט ) שנמצא בכניסה וביציאה יפותח ע"י היזם עפ"י תוכנית שתאושר ע"י מחלקת אגף נטיעות.

16. הוראות איכות הסביבה:  
16.1 כללי

השימושים המותרים בתחנת התדלוק יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות סביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים לרבות הוראות תמ"א 18 שינוי מס' 4, תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) - התשנ"ז, 1997.

תנאי למתן היתר בניה יהיה המצאת חוות דעת חתומה ע"י מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (מורשה טכנית למתקני התחנה) המאשרת כי תכנית הבקשה להיתר מקיימת אחר הנחיות המפרט הטכני של המשרד לאיכות הסביבה לתחנות דלק חדשות, ואחר תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז 1997, וכן דרישות נציבות המים ומשרד הבריאות כמפורט בנספח ההידרולוגי סביבתי לתכנית.

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד

**16.2 מניעת זיהום קרקע ומי תהום**

- 16.2.1 כל תשתיות התחנה המכילות דלק תוקמנה מעל משטח טיפול וניטור תת - קרקעי .
- 16.2.2 מכלי הדלק התת קרקעיים יהיו בתוך מאצרה תת קרקעית או בעלי מיכול משני למניעת דליפות דלק לקרקע.
- 16.2.3 משטחי התחנה ואזור פריקת המיכליות יבנו מחומר אטום לחלחול ועמיד בפני פחמנים.
- 16.2.4 בשלב היתר הבנייה יפורטו דרישות המשרד לאיכות הסביבה לביצוע האמור בסעיפים 1 ו- 2 לעיל וכן יידרשו אמצעים נוספים למניעת זיהום מקורות מים לרבות צנרת בעלת דופן כפולה, הגנה קטודית, מתקן למניעת מילוי יתר, שוחות אטומות מתחת למנפקות דלקים, יריעת ניטור מתחת למכלים וצנרת. ביצוע איטום שלישוני לחוות המכלים ומשטחי התדלוק ומפרט הנדסי לביצוע איטום שלישוני כמפורט:

- באמצעות יריעות HDPE.
- שיטות בדיקה לגבי ביצוע ריתוחים של היריעות.
- שיטות התקנת האיטום.
- התוכנית תוצג ע"ג תרשים בקנ"מ 1:100

**16.3 שפכים וניקוז**

- 16.3.1 שפכים סניטריים ושפכי מפריד הדלקים יפונו למערכת ביוב מוסדרת הכוללת פתרון קצה.
- 16.3.2 שפכי מטבח המסעדה יפונו למתקן הפרדת שומן טרם חיבור למערכת הביוב.
- 16.3.3 נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יפונו למתקן קדם לשיקוע מוצרים ושיחובר בהמשך למפריד דלקים ושמים טרם חיבורם למערכת הביוב.
- 16.3.4 אזור משאבות התדלוק יקורה בגגונים לצורך צמצום נגר עילי מזוהם.
- 16.3.5 מתקן לשטיפת רכבים (במידה ומתוכנן) יכלול מערכת מיחזור מים.

**16.4 ניטור ובקרה**

- 16.4.1 אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים ותשטיפים לקרקע ממכלי הדלק וממשטחי התדלוק יותקנו בהתאם להנחיות המשרד לאיה"ס כפי שייקבעו בשלב היתר הבנייה.
- 16.4.2 בדיקות אטימות וטיפול בדליפות דלקים יעשו בהתאם להנחיות המפורטות בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז 1977 ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה לבניית תחנות דלק חדשות (לעניין בדיקות אטימות) כפי שיעודכנו מעת לעת.



**16.5 פסולת**

- 16.5.1 בוצת הדלק, תוצא מפריד הדלקים תשלח למפעל מיחזור או תפונה לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.
- 16.5.2 פסולת ביתית (אשפת המסעדה) תיאסף במיכל אצירה שיוצב בשטח התחנה ותפונה לאתר מאושר.

**16.6 איכות אויר**

- 16.6.1 יותקנו האמצעים הנדרשים למניעת זיום אויר, כולל מערכת השבת אדי דלק בעת מילוי המכליות (STAGE 1).
- 16.6.2 יותקן מישוב אדים 2 (STAGE 2) בעת תדלוק כלי הרכב והשבת האדים אל מכל הדלק.

**16.7 פיתוח סביבתי**

השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים יגוננו לחזות נאה.

17. **ביצוע התכנית:** התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום קבלת תוקף.

**18. חתימות:**

**עורך התכנית**

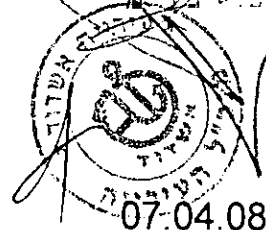
חיים ורדת אדריכלים בע"מ  
שער הקריה אשדוד  
טל' 08-8671267/9

**מגיש התכנית**

אוטו הייטק  
א.פ.י בע"מ

**בעל הקרקע**

אוטו הייטק  
א.פ.י בע"מ



תאריך: 07-04-08

**הועדה המקומית לתכנון ובניה  
עיריית אשדוד**

## 14. תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה **חיים ורדה**, מס' תעודת זהות **051204527**, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 3/מק/2172 ששמה **שינוי לתכנית מפורטת מס' 114/03/3 ולתכנית מתאר לתחנות תדלוק מס' 5/101/02** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום **אדריכלות**. מספר רשיון **32000**.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**  
א. \_\_\_\_\_  
ב. \_\_\_\_\_  
ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חיים ורדה אדריכלים בע"מ  
שער הקריה אשדוד  
טל' 08-8671767/9

חתימת המצהיר

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
ע"די"ת אשדוד

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית : 2172/מק/3

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 3.1.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



317  
מספר רישון

א.פגירסקי  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך \_\_\_\_\_ מספר רישון \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך \_\_\_\_\_ מספר רישון \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

**הועדה המקומית לתכנון ובניה**  
**עיריית אשדוד**