

קניין ממשלתי
מחלקת המבחן
מחלקת המבחן
מחלקת המבחן
22 11 1950

1

משרד המשפטים
התביעה הכללית
תל אביב

06.06.2006

57701

אשדוד

1962 90 10

אזור תעשייה

שינוי לתכנית מפורטת 114/03/3 ולתכנית מתאר לתחנות דלק 5/101/02/3

ועדה מקומית 2120
 2120/מס' תוכנית
 ועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית.
 3.4.06 2006
 משרד המבחן
 יו"ר הוועדה

ועדה מקומית 71301
התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
ונמצאה ראויה לדיון בוועדה מקומית.
3.4.06
תאריך
מהנדס הועדה

אדר' חיה אלעזר-גריןברג
מנהלת מחלקת תכנון העיר
עיריית אשדוד

27/01/08

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

דף מבוא

מטרת התכנית היא הקמת תחנת דלק במגרש המיועד למלאכה ותעשייה זעירה ללא תוספת זכויות בניה.
התכנית היא בסמכות הועדה המקומית.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

1. תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2120/מק/3.
שינוי ל תכנית מפורטת 114/03/3 ולתכנית מתאר לתחנות דלק 5/101/02/3.
אזור תעשייה - אשדוד.

2. המקום:

- מחוז:** הדרום
נפה: אשקלון
מיקום: רח' העבודה - אשדוד
גוש: 2453
חלקות: 96 חלק, 130
(חלקה 130 בתכנית זו היתה חלק ממגרש 47 המופיע בתכנית 114/03/3)
מגיש: עיוש רפאל בע"מ רחוב רוגוזין 37 אשדוד טל': 8540047-08 פקס: 8643005-08.
ת.ז. 61911731
בעל הקרקע: עיוש רפאל בע"מ. רחוב רוגוזין 37 אשדוד טל': 8540047-08 פקס: 8643005-08.
ת.ז. 61911731
עורך התכנית: זהבי אדריכלים - מס' רשיון 10086
רח' ראול ולנברג 6 תל אביב-טל' 7687056-03 פקס: 6470160-03
שטח התכנית: 2.547 דונם.

3. מסמכי התכנית:

- א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
ב. מסמך הידראולוגי - סביבתי - ע"פ הוראות תמ"א 4/18.
ג. גליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ 1:500.
ד. גליון אחד של נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:500.
ה. גליון אחד של נספח תנועה מחייב (מבחינת מיקום משאבות הדלק והסדרי התנועה בקני"מ 1:250).
המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

4. יחס לתכניות אחרות:

- התכנית משנה את תכנית מס' 114/03/3 ותכנית מתאר לתחנות דלק 5/101/02/3 בתחום המגרש המיועד בלבד וכפופה לתכנית מתאר אשדוד מספר 62/101/02/3 על תיקוניה, וכן תמ"א 18, שינוי 4.

5. ציונים בתשריט:

- "כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא."

6. מטרת התכנית:

- יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת תחנת דלק דרגה ב' בנוסף לתכליות המותרות במגרש ובמסגרת זכויות הבנייה המותרות עפ"י תכנית קיימת, כמפורט לפי תיקון 43 לחוק סעיף 62 א' (א) (10).

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

תכליות ושימושים:

7.

א. אזור מלאכה ותעשייה זעירה: עפ"י התכנית התקפה מס' 114/03/3, ובנוסף תותר הקמת תחנת תדלוק דרגה ב' כהגדרתה בתמ"א 18 שינוי מס' 4 - תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק. השטח המקורה מעל עמדות התדלוק יהיה 280 מ"ר וייחשב כשטח עיקרי - כמפורט בטבלת זכויות הבניה להלן ובתשריטים. כמו כן עפ"י תמ"א 18 שינוי מס' 4 - בתחום התחנה מותרת הקמת שימושים לשירות תחנת הדלק: מסעדה, קיוסק או בית קפה, חנות, מרחב מוגן, חדר מתדלקים, מחסן ומשרד, ובתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 130 מ"ר. וכן תותר הפעלת מתקן לרחיצת מכוניות בשטח כולל של 120 מ"ר. התחנה לא תכלול אספקת דלק מסוג גפ"מ.

ב. דרכים: כל התכליות והשימושים עפ"י תכנית מס' 114/03/3.

טבלת זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים עפ"י תכנית 114/03/3

הערות	קוי בנין			גובה הבנין מקס'	בניה מקסי' לקומה	שטח מגרש מינימלי	האזור
לפי שקול הוועדה המקומית תותר בנית בניינים במספר קומות אחר בתנאי ששטח הרצפות הכולל של הבנין לא יעלה על 120% משטח המגרש.	אחורי	צדדי	קדמי	3 קומות	40%	1000	תעשייה ומלאכה זעירה.
	6	3	כפי שמשומן בתשריט המצורף				

הערה למצב קיים: בתכנית לא נקבע שטחי שרות, אולם חלות לגביה הוראות תקנה 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות להיתרים) התשנ"ב - 1992. כמו כן חלות הוראות בדבר שטחי שרות ותכסית עפ"י תיקון לתכנית מתאר מס' 62/101/02/3.

טבלת שטחים - מצב מוצע

8 ב'.

קומות מס'	קוי בנין			תכסית (4)	זכויות בניה למטרות שרות (4)	זכויות בניה למטרות עיקריות (במ"ר / ב - %)	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	תכליות	יעוד
	צדדי	אחורי	קדמי							
לפי שקול הוועדה המקומית תותר בנית בניינים במספר קומות אחר בתנאי ששטח הרצפות הכולל של הבנין לא יעלה על 120% משטח המגרש.	3	6	5	55%	433 מ"ר (20%)	2070 מ"ר (95.5%) (1) 130 מ"ר (6%) (2) 280 מ"ר (13%) (3) 120 מ"ר (5.5%) 2600 מ"ר (120%)	2.167	130	תעסוקה ומלאכה זעירה, הי-טק + תחנת תדלוק דרגה ב'	מלאכה ותעשייה זעירה
										סה"כ

(1) עבור מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן, חדר מתדלקים, מחסן, משרד ושירותים סניטריים לכלל הציבור.

(2) שטח לקירוי עמדות תדלוק.

(3) שטח עבור מתקן רחיצת מכוניות.

(4) שטחי שרות ותכסית עפ"י תיקון לתכנית המתאר מס' 62/101/02/3.

החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן תוכנית מתאר אשדוד.

10. **תשתיות:** כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.
- א. **ניקוז:** הניקוז יעשה תוך הפרדה בין התשתיות ממטחי התפעול ורצפי התדלוק ובין ניקוז גגות ומיסעים בתחנה.
- ב. **ביוב:** תוכניות הביוב יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות ויתחברו למערכת הביוב העירונית לא יאושרו פתרונות אחרים.
- ג. **מים:** תוכניות המים יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות ויתחברו למקור מאושר לשתייה. בראש מערכת הספקת מים לתחנת התדלוק יותקן מכשיר למניעת זרימת חוזרת.
11. **תנאים למתן היתר בנייה:**
- א. היתרי בנייה ינתנו עפ"י תכנית זו, תכנית מס' 114/03/3, תכנית מס' 62/101/02/3 ועפ"י הוראות תמ"א 18 שינוי 4, וכן הדרישות המעודכנות של המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים, חב' מקורות ומשרד הבריאות כולל בין השאר:
- (1) הכללת הוראות ופרטים בדבר מתן פתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי שתייה.
 - (2) תיאום ואישור תכנית אינסטלציה עם משרד הבריאות.
 - (3) פירוט האמצעים לאיטום התחנה ומתקניה, ובפרט מיכלי אגירה תת-קרקעיים לדלק, למניעת זיהום מי התהום.
 - (4) אישור המיקום והאיפיון של מתקן לאצירת פסולת.
 - (5) אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ב. תנאי להיתר בנייה יהיה המצאת חוות דעת חתומה על-ידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (פרשה 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.
- ג. אישור נספח התנועה ע"י אגף התנועה בעירייה ומשרד התחבורה.
- ד. אישור תכנית פיתוח ובינוי סופית ע"י הועדה המקומית-אשדוד על בסיס נספח הבינוי המצ"ב.
- ה. בו זמנית עם היתר הבניה לתחנת דלק יצא היתר לבניית 2000 מ"ר למבנה תעסוקה.
- ו. היתר בניה יינתן לאחר ביצוע קידוח ניטור למי תהום בתחנת הדלק בתיאום עם אגף איכות המים ברשות המים.
12. **הוראות איכות הסביבה:**
- הקמת תחנת דלק תהיה בהתאם להוראות תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז – 1977, ולהוראות המפורטות להלן:
- א. משטח התחנה הכולל את אזור המשאבות והתדלוק, ואזור מילוי המכלים יסלל מחומר אטום ועמיד בפני פחממנים. המשטחים יתוחמו באבני שפה ובתעלות מכוסות שכבות, באופן שיבטיח את ניקוזו התקין אל מפריד המים-דלק.
- ב. 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.
- ג. פתחי ההזנה של מילוי מכלי הדלק התת-קרקעיים יהיו נתונים בתוך מאצרה וינוקזו למפריד הדלק.
- ד. **מפריד הדלק:** יהיה מסוג המאושר על פי התקנים המפורטים ב תקנות המים (תחנות הדלק) לעיל.
- ה. גודל מפריד הדלק יחושב על פי מפרט של המשרד לאיכות הסביבה לתחשיב מי-נגר באזור תחנת דלק.
- ו. **כלי הדלק התת-קרקעיים:** 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.
- ז. **צנרת הדלק:** תתוקן עם דופן כפולה לצורך ניקוז דליפות למכלי הדלק. סוג הצנרת יענה על המפרט והתקנים של המשרד לאיכות הסביבה.
- ח. בתחתית משאבות המילוי יתקנו ארגוזי קליטת דלק לניקוז הדליפות בחזרה למכלי הדלק.
- ט. הקולחים ממפריד הדלק יופנו למערכת הביוב העירונית.
- י. שפכים סניטרים יופנו במערכת ביוב נפרדת למערכת הביוב העירונית.
- יא. בתחנה תותקן מערכת להשבת אדי-דלק מפתחי מילוי מכלי הדלק למכלית התדלוק.
- יב. התחנה תוקם עם איטום שלישוני מתחת לכל תשתיות הדלק (צנרת, משאבות ומיכלים). האיטום השלישוני ינוקז בשיפוע של לפחות 1% לשוחה תת-קרקעית, אשר בה יותקן פזאומטר.

13. הפקעות לצרכי ציבור: עפ"י סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965: מקרקעין המיועדים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על-ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

14. ביצוע התכנית: התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום קבלת תוקף.

15. חתימות:

עורך התוכנית

זהבי אדריכלים

רח' העצמאות 85 מ' 43 אשדוד
טל. 08-8678706 פקס. 08-8678618

מגיש התוכנית

עיוש רפאל בע"מ
פ.ד. 384
אשדוד 77413

בעל הקרקע

עיוש רפאל בע"מ
פ.ד. 384
אשדוד 77413

הוועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

תאריך: 20.11.07

(14.10.07)

(9.10.07)

(7.12.05)

(28.11.05)