

OK
6/7/08

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3 / מק / 2198

שם תוכנית: הקמת תחנת תדלוק במתחם התחנה המרכזית אשדוד

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: אשדוד

סוג תוכנית: מקומית מפורטת לפי סעיף 62א(א)(10) (5) (9)

אישורים

לפי חוק התכנון והבניה
בתיקור המוסדות הממשלתיים

15.07.2008

הפקדה מתן תוקף

<p>ועדה מקומית <u>314/1</u></p> <p>התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת ונמצאה ראויה לדיון מועדה מקומית.</p> <p><u>30.1.08</u> תאריך</p> <p><u> </u> מחננס הועדה</p>	<p>עיריית אשדוד אגף תכנון רשו' מקומ מחלקת רשו' על הבניה 01-07-2008 נתקבל</p>
---	--

<p>ועדה מקומית <u>314/1</u></p> <p>אישור תוכנית מס' <u>299/24/1</u> הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית. בישיבה מס' <u>200805</u> ביום <u>30.1.08</u></p> <p><u> </u> הממונה על המחוז יו"ר הועדה</p>	
--	--

מנהל מחלקת תכנון העיר
עיריית אשדוד

01/07/2008

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית לאפשר הקמת תחנת תדלוק תוך שינוי הכניסות והיציאות למתחם בחזית המזרחית הפונה לשד' הרצל בלבד ושינוי רציפי התחנות הפנים-עירוניות ומערך החניה העילית לכיוון אותה שדרה.

דף ההסבר מהווה דקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

01/07/2008

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
עיריית אשדוד

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הקמת תחנת תדלוק במתחם התחנה המרכזית אשדוד.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
2198 / מק / 3	מספר התוכנית	
82.377 ד'		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה בשלב	
01/07/2008	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
62 א(א) סעיף קטן 10, סעיף קטן 5 וסעיף קטן 9	לפי סעיף ^(א) בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

עמוד 2 מתוך 22

01/07/2008

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים - מרחב תכנון מקומי אשדוד

קואורדינטה X 166/250-165/850
קואורדינטה Y 633/500-633/100

1.5.2 תיאור מקום

מרכז התחבורה והמסחר הקיים באזור הקריה מעיר צפון, תחום ברחי הגדוד העברי ושדי מנחם בגין והשטח שממזרח לשדי הרצל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית אשדוד
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב אשדוד
שכונה קירית מעיר צפון
רחוב שדי הרצל/הגדוד העברי/שדי מנחם בגין
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2072	מוסדר	חלק מהגוש	69,70	--
2447	מוסדר	חלק מהגוש	13	18,19
2449	מוסדר	חלק מהגוש	--	26

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
---	---

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קדמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12/113/03/3	5
17 / במ / 3	46

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23/01/2003	5150	למעט המפורט בתכנית זו	כפיפות	12/113/03/3
23/08/2006	5568	בעניין תחנות תדלוק	כפיפות	ת.מ.א. 18 שינוי מסי 4
13/05/1993	4109	בעניין תחנת תדלוק מאושרת שלא הוקמה	כפיפות	5/101/02/3
		מתאר אשדוד על תיקוניה	כפיפות	101/02/3
17/01/1991	3834	למעט המפורט בתכנית זו	כפיפות	17/במ/3

עמוד 4 מתוך 22

01/07/2008

הושרה המקומית לתכנון ובניה
ע"י אשדוד

ש.י.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	מח' תכנון	אדר' וולטר	01/08/2007	--	22	--	מחייב	הוראות התוכנית
	עיריית אשדוד	שיינקמן	עדכון 01/07/08					
	מח' תכנון	אדר' וולטר	01/08/2007	1	--	1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
	עיריית אשדוד	שיינקמן	עדכון 01/07/08					
	מח' תכנון	אדר' וולטר	01/08/2007	1	--	1:500, 1:1000	מחייב לתחנת תדלוק בלבד לעיניין: העמדה, חומרי גימור וגובה	נספח בינוי מנחה
	עיריית אשדוד	שיינקמן	עדכון 01/07/08					
	מח' תשתיות של עריית אשדוד	ק.ר. הנדסה	אוגוסט 2007	1	--	1:500	מחייב מבחינת כניסות ויציאות	נספח תחבורה
	אגוד ערים לאיכות הסביבה	אלדד שרוני - הנדסה סביבתית	אוגוסט 2007	--	15	--	מחייב	חוות דעת סביבתית והידרולוגית
	אשדוד, חבל יבנה							

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המגבירים את כוחם, יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המגבירים לבין המסמכים המחייבים, יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המגבירים, יגברו המסמכים המחייבים.

השדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (.)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר
		08-8531313		08-8535335	ת.ד. 15212 אשדוד	52003833-2	52003833-2	רשות מנופים פיננסיים לישראל בע"מ	--	022495618	גיקו בן זקן מורשה חתימה	--
		073-2333999		073-2333900	גרנית 8 - פתח תקווה - אריה - פתח תקווה	463	463	מפעלי החנות בע"מ	--	53974903	יעקב מיכון מורשה חתימה	--

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר	בעלים עפ"י הסכם
	073-2333999		073-2333900	גרנות 8 ק.אריה פתח תקווה	463	463	מפעלי החנות בע"מ	53974903	53974903	יעקב מיכון מורשה חתימה	--	בעלים עפ"י הסכם
	08-8531313		08-8535335	ת.ד. 15212 אשדוד	520038332	520038332	מנופים פיננסיים לישראל בע"מ	022495618	022495618	גיקו בן זקן מורשה חתימה	--	בעלים עפ"י הסכם
	02-5247701		02-5318888	יפו 216 - בנין שער העיר - ירושלים			מדינת ישראל	--	--	--	--	בעלים
			08-8545318	הגדר העברי 10 - אשדוד			עריית אשדוד	--	--	--	--	בעלים עפ"י הערה בטאבו

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר	עורך ראשי
waller@waller.co.il	08-8650023	050-5271069	08-8650022	ת.ד. 14327 אשדוד	512501982	512501982	וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	36832	011884244	וולטר שיינקמן	אדריכל	עורך ראשי
Samim2@012.net.il	08-8541366	052-8722518	08-8541366	ספיר 3/4 אשדוד			סמי מרקס שרותי מדידות	317		אבא פגירסקי	מודד מוסמך	מודד
k_r_eng@netvision.net.il	049532853	052528204	049530444	ת.ד. 278 קרית טבעון 36000			ק.ד. תכנון בע"מ	108654	025996687	אלבר אנדראה	מהנדס	יועץ תנועה
	09-8854576		09-8854291	ת.ד. 8776 א.ת. נתניה דרום 42160			אלד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ		051259547 032840308	אלד שרוני נורית גלבוע	מומחים	יועץ סביבתי

עמוד 6 מתוך 22

**הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד**

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הקמת תחנת תדלוק במתחם התחנה המרכזית בחזית המזרחית לכיוון שד' הרצל

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. קביעת הוראות בניה בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה כדלקמן: שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי והגדלת תכסית עפ"י סעיף 62א(א)(5).

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל: העברת 640 מ"ר מתכלית משרדים לתכלית תחנת תדלוק ביעוד מסחר ותחבורה - עפ"י סעיף 62א(א)(9).

הקמת תחנת תדלוק (בהתאם לתכנית (5/101/02/3) - עפ"י סעיף 62א(א)(10).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 82.377

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר		ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט					
		8,000 מסחר	-0-		8,000 מסחר	מ"ר	מסחר ותחבורה (הכולל הנחיות מיוחדות)
		3,360 משרדים	- 640	12,000	4,000 משרדים		
		640 תחנת דלק	+640				
		3,230	-0-		3,230	מ"ר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (הכולל הנחיות מיוחדות)

**הועדה המקומית לתכנון ובניה
ע"ר"ת אשדוד**

01/07/2008

עמוד 7 מתוך 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר ותחבורה (הכולל הנחיות מיוחדות)	5	---
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (הכולל הנחיות מיוחדות)	46	---
דרך מאושרת	102, 101	---

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מסחר ותחבורה (הכולל הנחיות מיוחדות) - תא שטח 5	4.1
שימושים	4.1.1
לפי תכנית תקפה 12/113/03/3 בנוסף לתחנת דלק.	
הוראות	4.1.2
<p>הנחיות מיוחדות: תחנת דלק: תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה א' כהגדרתה בתמ"א 18 (תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק) - שינוי מס' 4, לפי המסומן בתשריט כאזור עם הנחיות מיוחדות בכפוף למגבלות להלן:</p> <p>באזור מגן ג' (עפ"י המסומן בתשריט) - אסורה כל בניה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן בויב, קו בויב ראשי, אתר אשפה.</p> <p>הכניסה והיציאה למ התחנה ישתלבו עם הכניסות והיציאות החדשות לחניון התת-קרקעי המשרת את באי המרכז.</p> <p>שטח קירוי עמדת התדלוק ייחשב כשטח עיקרי ויוגבל ל-540 מ"ר.</p> <p>בנוסף לשטח קירוי עמדות התדלוק, תותר בשטח התחנה הקמת מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן, חדר מתדלקים, מחסן ומשרד בשטח כולל של עד 80 מ"ר, ו-20 מ"ר עבור שירותים סניטאריים לכלל הציבור.</p> <p>לא תותר הפעלת שירותי רכב כגון מכוונאות, פחחות, חשמל, רחיצת מכוניות, תיקון תקרים וכ"ל למעט מילוי אויר.</p> <p>התחנה לא תכלול אספקת דלק מסוג גפ"מ.</p> <p>תחול הגבלת משקל של עד 4 טון על כלי רכב המורשים לתדלק בתחנה.</p> <p>מסחר ותחבורה: לא יבוצעו שינויים תחבורתיים פרט להעתקת רציפי התחבורה הפנים עירונית הקיימים בחזית שד' הרצל לרציפים הקיימים עבור הורדת נוסעים בחזית הדרומית שלכיוון שד' מנחם בגין.</p>	<p>הוראות בינוי</p>

הועדה המקומית לתכנון ובניה

עיריית אשדוד

01/07/2008

עמוד 8 מתוך 22

02

<p>שם ייעוד: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (הכולל הנחיות (מיוחדות) - תא שטח 46</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים כל התכליות בהתאם לתכנית תקפה 3 / במ / 17 (ליעוד שטח משולב- שצ"פ בניני ציבור ואזור ספורט שאינו יעוד עפ"י מבא"ת).</p>	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות בתחום קו מגבלות בניה 80 מ"ר לא תותר הקמת מוסדות ציבור כמפורט בתמ"א 18 שינוי מס' 4, סעיף 15.1(א)2</p>	<p>4.2.2</p>

<p>שם ייעוד: דרך מאושרת - תא שטח 101, 102</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים עפ"י תכנית תקפה מס' 12/113/03/3 ותכנית 3/במ/17</p>	

01/07/2008

**הועדה המקומית לתכנון ובניה
 עיריית אשדוד**

עמוד 9 מתוך 22

[Handwritten signature]

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)	מספר קומות	תכנית (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר / %				שטח מותר	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שימושים מותרים	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
					שירות	חניה	שירות	חניה					
2	כפי שמסומן בתשריט	7	35	41,682.60	1,551.05 (2)	10,524.05	6,110.20 (1)	1,497.30	8,000	5	27,267	מסחר	מסחר (הכולל הנחיות מיוחדות)
					3,700 (2)	4,000	2,000 (1)	--	3,360				
מסומן בתשריט					(6) 300				80 (3)	46	32,309	עפ"י תכנית תקפה 17/במ/3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (הכולל הנחיות מיוחדות)
									540 לקירוי תחנה (4) 20				
									10% (7)				

**הוטרדה המקומית לתכנון ובניה
טי"ת אשדוד**

- (1) מכאות, מדרגות ומעברים לכלל הציבור, מעלות, אורזים טכניים, ממימים וארכיונים.
- (2) מדרגות, מעלות, ממימים, אורזים טכניים ואחסנה.
- (3) עבור מסעדה, בית קפה או קיוסק, תונות, מרחב מוגן, חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.
- (4) עבור שירותים סניטרים לכלל הציבור.
- (5) גובה תקרת קירוי עמודות התדלק עפ"י נספח בינוי נ-כ 6.50 מי מעל פני הריצוף.
- (6) עבור הטמנת מיכלי דלק בלבד.
- (7) בתכנית לא נקבעו שטחי שירות אולם חלות לגביה הוראות תקנה 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים), התשנ"ב-1992 עמוד 10 מתוך 22

01/07/2008

Handwritten signature

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

6.1.1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכניות מס': 12/113/03/3, תמ"א 18 שינוי מס' 4.

6.1.2. לא ינתן היתר בניה לתחנת הדלק לפני שימולאו התנאים הבאים :

א. הבטחת מילוי הוראות תכנית זו, תכנית מס' 12/113/03/3, ותכנית מס' 5/101/02/3 בעניין מיקום תחנה מאושרת שלא הוקמה ותכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק תמ"א/ 18 שינוי מס' 4 וכן ההנחיות המתאימות 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 תכניות אינסטלציה עם משרד הבריאות.
3. פירוט האמצעים לאיטום התחנה ומתקניה, ובפרט מכלי 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 בניה יהיה המצאת חוות דעת חתומה על ידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (פרשה טכנית למתקני התחנה) המאשרת כי תכנית הבקשה להיתר מקימת 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 הוועדה המקומית אשדוד על בסיס נספח הבינוי המצ"ב.

6.1.3. היתרי בניה עבור מגרש 46 המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ינתנו בהתאם לתכנית מס' 3/מב/17 ולמגבלות ת.מ.א. 18 - שינוי 4 בעניין מרחקים - סעיף 15.1 בהוראות התכנית ועפ"י המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות.

6.2. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3. חניה

פתרון החניה יינתן במתחם ובכפוף לנספח תנועה וחניה לתכנית זו עפ"י תקן חניה של עיריית אשדוד, התקף בעת מתן היתר הבניה.

עמוד 11 מתוך 22

01/07/2008

**הוועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד**

ש"ו

6.4 איכות הסביבה

הקמת תחנת תדלוק 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 שכבות, באופן שיבטיח את ניקוזו התקין אל מפריד המים - דלק.
2. משטחי התדלוק יהיו מקורים. מי-נגר ממרזבות הגג, ומי-נגר ממשטחי תניה ותנועה שאינם חלק ממשטחי התדלוק או מילוי המכלים, ינוקזו בנפרד אל מערכת הניקוז הציבורית.
3. פתחי ההזנה של מילוי מכלי הדלק התת-קרקעיים יהיו נתונים בתוך מאצרה וינוקזו למפריד הדלק.
4. מפריד הדלק: יהיה מסוג המאושר על פי התקנים המפורטים בתקנות המים.
5. גודל מפריד הדלק יחושב על פי מפרט של המשרד לאיכות הסביבה לתחשיב מי-נגר באזור תחנת דלק.
6. מכלי 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.
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 במערכת ביוב נפרדת למערכת הביוב העירונית.
11. בתחנה תותקן מערכת להשבת אדי-דלק מפתחי מילוי מכלי הדלק למכלית התדלוק.
12. איטום שלישוני - הקרקע מתחת לשטח מכלי הדלק, צנרת הדלק והמשאבות, תאטם באמצעות קירות וקרקעית בטון בציפוי מתאים, ואו יריעות HDPE, למניעת אפשרות חדירת אידי דלק אל חלל החניון התת-קרקעי או אל תת הקרקע.

6.5 תשתיות

1. **ביוב** - תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות וחב' מקורות, השפכים הסניטאריים של התחנה יוזרמו למטי"ש אשדוד. לא יאושרו פתרונות אחרים.
2. **מים** - תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות וחב' מקורות. תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרבים אחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון, נקודות מים ליד עמדות התדלוק למילוי רדיאטורים וכו'. בראש מערכת אספקת המים לתחנה יותקן מכשיר למניעת זרימת מיב חוזרת (מו"ח).

עמוד 12 מתוך 22

01/07/2008

הוטרדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

6.6 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג.
- ב. שנאי מוקם במבנה נפרד או בחלק של בניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- ג. איזור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.

לא יתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתחת נמוך
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי
8.50 מ'	--	בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי
20.00 מ'	--	בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על : מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק סטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי חשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

01/07/2008

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

OK

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

מייד עם אישורה.

עמוד 14 מתוך 22

01/07/2008

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
ע"ד"ת אשדוד

Handwritten signature

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	<p>מפעלי תחנות בי"מ מפעלי תחנות בע"מ מפעלי תחנות בע"מ מפעלי תחנות בע"מ</p>	מנופים פיננסיים לישראל בע"מ	022495618	יעקב בן זקן (מורשה חתימה)	מגיש התוכנית
		מנופים פיננסיים לישראל בע"מ	53974903	יעקב מימון (מורשה חתימה)	
	<p>מפעלי תחנות בע"מ מנופים פיננסיים לישראל מפעלי תחנות בע"מ</p>	מנופים פיננסיים לישראל בע"מ	022495618	יעקב בן זקן (מורשה חתימה)	בעלי עניין בקרקע בעלים עפ"י הסכם
		מפעלי תחנות בע"מ	53974903	יעקב מימון (מורשה חתימה)	
		מדינת ישראל	--	--	בעלים
		עיריית אשדוד	--	--	בעלים עפ"י הערה בטאבו
01.07.08	<p>וולטר שיינקמן וולטר שיינקמן אדריכל רישיון 36832</p>	וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	011884244-4	וולטר שיינקמן	עורך התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שיו הלה כפיפה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין תזימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, למי כל תווה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם

14-07-2008

בגין השטח הכלול בתכנית, אין נזתי-מונני על התכנית והלה או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שדכש מאהנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומרת לנו מכוח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
מכו"י - מוזון ירושלים

עמוד 15 מתוך 22

01/07/2008

הושרה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

Handwritten signature

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן? במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבאיית?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: ג'ני, טאלה, ג'ת סניג'		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבאיית (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבאיית	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (1)
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבאיית – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבאיית.

01/07/2008

עמוד 16 מתוך 22

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
	✓	האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
	✓	• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
	✓	• שמירת מקומות קדושים		
	✓	• בתי קברות		
	✓	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טכסים נוספים ⁽⁴⁾
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
	✓	האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי הפירה ומילוי ⁽⁵⁾
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
	✓	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
	✓	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

עמוד 17 מתוך 22

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי כמינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

01/07/2008

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

תצהירים


תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה **וולטר שיינקמן**, מספר זהות 011884244, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 3/מק/2198 ששמה **הקמת תחנת תדלוק במתחם התחנה המרכזית אשדוד** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 36832
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. אבא פגירסקי - מודד מוסמך	מפת מדידה
ב. אלבר אנדראה - מהנדס	נספח תנועה
- ג. אלדד שרוני/נורית גלבוע – הנדסה סביבתית - חוות דעת סביבתית והידרולוגית
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.


 וולטר שיינקמן
 מס' 36832
 חתימת/המצהיר

א.א.ג.ג.

תאריך

עמוד 18 מתוך 22

01/07/2008

הועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית אשדוד
--

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה אלבר אנדראה, מספר זהות 025996687,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 3/מק/2198 ששמה הקמת תחנת תדלוק במתחם התחנה המרכזית אשדוד(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה ותחבורה ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה שמספרה הוא 108654
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תחבורה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ד.ר. תכנון תשתיות
ומערכות הנדסה בע"מ
מחלקת תכנון תשתיות
02-226676

01 07 08

תאריך

עמוד 19 מתוך 22

01/07/2008

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית אשדוד</p>
--

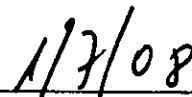
תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אלדד שרוני/נורית גלבוץ מספר זהות 051259547/032840308,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 3/מק/2198 ששמה הקמת תחנת תדלוק במתחם התחנה המרכזית אשדוד (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה בתחום איכות הסביבה מטעם האוניברסיטה העברית- ירושלים שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים **חוות דעת סביבתית הידרולוגית** בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר


תאריך

עמוד 20 מתוך 22

01/07/2008

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה עיריית אשדוד</p>
--

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 3/מק/2198
(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית, נבדקה על ידי בתאריך 30/07/07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



09-12-2007

אבא פגירסקי מודד מוסמך
317

חתימה

317

מספר רשיון

אבא פגירסקי

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 10/02/08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



09-12-2007

אבא פגירסקי מודד מוסמך
317

חתימה

317

מספר רשיון

אבא פגירסקי

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

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.

01/07/2008

עמוד 21 מתוך 22

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר	18/02/2008	אישור התוכנית/דחיית התוכנית

עמוד 22 מתוך 22

01/07/2008
הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד