

לשכת התכנון המרחבית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
17.05.72  
מ.ק.כ.ל

מרחב תכנון מקומי אשדוד

**הוראות התוכנית**

תכנית מפורטת מס' 49/114/03/3

אזור תעשייה 2 רח' האורגים - אשדוד

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
5/12/72  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר  
5/12/72  
תאריך  
יו"ר הוועדה המחוזית

## מבוא

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

תחנת הדלק תוקם במסגרת הזכויות הקיימות כשינוי לתכניות המאושרות החלות במקום תכנית מתאר מס' 5/101/02/3 ותכנית 14/114/03/3 ו- 32/114/03/3 ו- 3/מק/2055.

התכנית היא בסמכות הועדה המחוזית.

1. שם התכנית : אזור תעשייה 2 רחוב האורגים אשדוד.

2. מחוז : הדרום

נפה : אשקלון

מקום : אשדוד – א.ת. 2 – רחוב האורגים

גוש : 2062

חלקות : 23,66 (חלק) 53 (חלק),

שטח התכנית : 13,580 מ"ר

3. בעל הקרקע : מדינת ישראל ועיריית אשדוד .

4. זכאים להירשם כבעלים : חב' אמה בי.די בע"מ ח.פ. 51-227705-4

רח' האורגים 29- אשדוד טל' : 08-8530999

5. מגיש : חב' אמה בי.די בע"מ ח.פ. 51-227705-4

רח' האורגים 29- אשדוד טל' : 08-8530999

6. עורך התכנית : אדריכל חיים ורדה ת.ד 286 אשדוד טלפון : 08-8671767

7. מסמכי התכנית : התוכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").

גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט").

גיליון אחד של נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן "נספח הבינוי")

גיליון אחד של נספח תנועה מחייב מבחינת כניסות ויציאות ותחנת תדלוק עפ"י תמ"א 18 תיקון 4 בקנ"מ

1:500 (להלן "נספח התנועה").

חוו"ד סביבתית והידרולוגית (להלן "חוו"ד סביבתית והידרולוגית")

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

8. יחס לתכניות אחרות :

- א. תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 49/114/03/3  
תכנית זו משנה את תכנית מתאר לתחנות תדלוק מס' 5/101/02/3 ותכנית 14/114/03/3,  
שינוי לתכנית 32/114/03/3 ו- 3/מק/2055 בתחום המגרש המיועד בלבד וכפופה לתכנית מיתאר אשדוד על  
תיקוניה, לרבות תכנית 62/101/02/3.  
בכל סטייה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות מס' 5/101/02/3,  
14/114/03/3 ו- 32/114/03/3 ו- 3/מק/2055 תכרענה הוראות תכנית זו.  
ב. תכנית זו כפופה לכל הוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק ת.מ.א. 18, תיקון מס' 4.

9. ציונים בתשריט : כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

10. מטרת התכנית :

- 10.1 יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת תחנת דלק מדרגה ב' בנוסף לשימושים המותרים במגרש  
ובמסגרת זכויות הבנייה המותרות.  
10.2 קביעת כניסה ויציאה למגרש משדרות הרצל.  
10.3 שינוי בינוי במגרש עפ"י נספח הבינוי המצורף.  
10.4 שינוי קווי בניין.  
10.5 קביעת הסדרי תנועה עפ"י נספח התנועה.

11. תכליות ושימושים :

11.1. אזור תעשייה :

עפ"י התכניות התקפות. ובנוסף תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' כהגדרתה בת.מ.א. 18 – תיקון  
מס' 4, תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק תחנות זעירות.  
השטח המקורה מעל עמדות התדלוק יהיה 500 מ"ר. וכמפורט בטבלת זכויות הבנייה להלן ובנספח  
הבינוי.  
בנוסף, תותר בתחום התחנה הקמת שימושים לשרות תחנת תדלוק מדרגה ב' עפ"י תמ"א 18 תיקון  
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 12 להלן.

11.2. דרכים :

שימושים : עפ"י התכנית התקפה. דרך ציבורית למעבר הולכי רגל וכלי רכב ותשתיות עיליות ותת  
קרקעיות.

11.3. שצ"פ :

שימושים עפ"י התכנית התקפה ותכנית המתאר אשדוד.

**12. זכויות בנייה**

**א. טבלת זכויות בניה – מצב קיים: (עפ"י תכנית מס' 32/114/03/3)**

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 ומעלה: 5 מ'	כפי שמשומן בתשריט לא פחות מ- 5 מ'	3 קומות מעל הקרקע או יותר לפי צרכיו של המפעל אבל באישור הועדה המקומית	40% (1)	עפ"י תכנית 114/03/3	באזור תעשייה

הערה (1) בתכנית לא נקבעו שטחי שירות אולם חלות לגביה הוראות תקנה 13 לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכ" להיתרים) התשנ"ב 1992. כמו כן חלות הוראות בדבר שטחי שירות ותכנית עפ"י תיקון לתכ" מתאר מס' 62/101/02/3.

**טבלת זכויות בניה – מצב מוצע:**

קווי בניין	תכנית קרקע מירבית	מס' קומות מירבית	סה"כ עיקרי + שירות	זכויות בניה ב %				תכליות	שטח מגרש במ"ר	ייעוד	מס' חלקה	מס. מגרש
				שירות		עיקרי						
עיליים	55%	10 (5)	280% כולל חניון תת קרקעי ומחסנים	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	תעשייה+ (היי-טק)	7005	אזור תעשייה	66	107 ד' (תא שטח 166)
כפי שמשומן בתשריט				100%	20%	----	(1) 158.15%					
תת קרקעי												
0 - עד גבולות המגרש (4)												
קו בניין 0 למתקנים טכניים (2)		1					1.85% 130 מ"ר	תחנת תידלוק מדרגה ב' *				
				100%	20%	----	160%		סה"כ			

**הערות:**

- (1) לפחות 3500 מ"ר מתוך השטח הנייל ייעוד לבניית שטחי תעסוקה, מסחר, משרדים או היי-טק.
- (2) מתקנים טכניים לרבות: ביתן שומר, חי' 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.
- (4) שטחי שירות ותכנית עפ"י תיקון לתכנית מתאר מס' 62/101/02/3.
- (5) ק.קרקע מסחרית + ק.בנייים + ק.עמודים + 7 קומות טיפוסיות למשרדים + ק.טכנית \* 500 מ"ר גגון מעל עמדת תדלוק (לא כלול בטבלת זכויות הבנייה).

### 13. תשתיות ואיכות הסביבה:

13.1 ניקוז: הניקוז יעשה תוך הפרדה בין התשטיפים ממשטחי התפעול ורציפי התדלוק בתחנת הדלק ובין גגות ומיסעים במגרש. התשטיפים מרציפי התדלוק ומרציפי מילוי מיכלי הדלק ינוקזו אל מפריד מים/ דלק תיקני, הקולחים מהמפריד יופנו אל מערכת הביוב נגר עילי שאינו מזוהם יופנה אל שטח מחלחל (לא בנוי ולא סלול) בהיקף של לפחות 15% משטח המגרש. מערכות הניקוז יתוכננו לקליטת עודפי מי הנגר בזמן סופות בעוצמה שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע מיועדת לקליטת מי הגשם.

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

13.3 חומרים מסוכנים – לא תותר בשטח התכנית אחסנת חומרים מסוכנים ולא יותרו תהליכי ייצור הכרוכים בשימוש בחומרים מסוכנים.

#### 13.4 תחנת תדלוק :

13.4.1 צנרת הדלק בתחנה תהיה מסוג צנרת עם דופן כפולה .  
13.4.2 הקרקע מתחת לכל מתקני הדלק – מיכלי דלק וצנרת דלק תיאטם באיטום שלישוני באמצעות יריעות HDPE.

13.5 מים : תוכניות המים יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות ויתחברו למקור מאושר לשתיה. בראש מערכת הספקת מים לתחנת התדלוק יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתיה, לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: שטיפות, כיבוי אש, גינון וכו'...

#### 13.6 תברואה :

תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי המזון, באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל גג 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.

#### 14. חנייה :

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

15. **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, משרד הבריאות וחבי מקורות כולל בין השאר :
  - ב. קבלת חווי"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 השתיה.
  - 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. אשור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור המקומית תוך מתן עדיפות ליציאה מתחנת דלק במגרש 56 עד להשתלבות עם שדרות הרצל.
  - 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 מסחר ומשרדים או הייטק.
  - ט. אישור איגוד ערים לאיכות 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.
  2. המשטחים יתוחמו באבני שפה ובתעלות מכוסות שבכות, באופן שיבטיח את ניקוז התקין אל מפריד המים – דלק.
  3. 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.
  4. פתחי ההזנה של מילוי מכלי הדלק התת-קרקעיים יהיו נתונים בתוך מאצרה וינוקזו למפריד הדלק.
  5. **מפריד הדלק** : יהיה מסוג המאושר על פי התקנים המפורטים בתקנות המים (תחנות הדלק) לעיל.
  6. גודל מפריד הדלק יחושב על פי מפרט של המשרד לאיכות הסביבה לתחשיב מי-נגר באזור תחנת דלק.
  7. **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.
  8. **צנרת הדלק** : תותקן עם דופן כפולה לצורך ניקוז דליפות למכלי הדלק. סוג הצנרת יענה על המפרט והתקנים של המשרד לאיכות הסביבה.
  9. בתחתית משאבות המילוי יתקנו ארגזי קליטת דלק לניקוז הדליפות בחזרה למכלי הדלק.
  10. הקולחים ממפריד הדלק יופנו למערכת הביוב העירונית.
  11. שפכים סניטרים יופנו במערת ביוב נפרדת למערכת הביוב העירונית.
  12. בתחנה תותקן מערכת להשבת אדי-דלק מפתחי מילוי מכלי הדלק למכלית התדלוק.

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

עורך התשריט  
 ויים ורדה אדריכלים בע"מ  
 שער הקריה אשדוד  
 טל' 08-8671777

מגיש התכנית  
 ויים ורדה אדריכלים בע"מ  
 שער הקריה אשדוד  
 טל' 08-8671777

בעל הקרקע וזכאים להירשם כבעלים

אריה פרוץ, עו"ד ונוטריון  
 האלמונים 7/1 אשדוד  
 טל. 08-8689616 פקס: 08-8652694  
 ג.ר. 11846

אלה בויבי סל"ח ת.פ. S12277054  
 ע' טוב אריה סל"ח עס יפני רח  
 הוצ"ה