

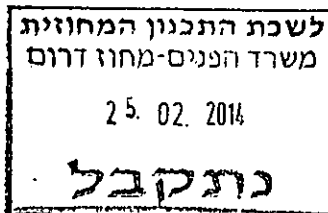
1012467

עדכון: 28 נובמבר 2013

מחוז הדרום

נפת אשקלון

מרחב תכנון מקומי קרית גת



תחנת תדלוק חוות הזרע מבחור

תכנית מתאר מס' 139/02/9

תכנית איחוד וחלוקת ללא הסכמת בעלים

שינוי לתכנית מפורטת 131/03/6

ולתכנית מתאר 140/02/9

הוראות התכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז הדרום

הוועדה המחוזית הקליטה ביום:

26/2/14

לאשר את התכנית

☐ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

☒ התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

26/2/14
תאריך



1. המקום: מחוז: הדרום.
נפה: אשקלון
המקום: חוות הזרע מבחור על כביש 35
עירייה: קרית גת
גוש: 3080
חלקות: 14 בשלמות, 13 (חלק) 21 (חלק).
2. שטח התכנית: 40.603 דונם.
3. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
4. יוזם ומגיש התכנית: חברת הזרע (1939) בע"מ חוות שלם, ח.פ. 511234072
טל. 036319192
5. עורך התכנית: אילן פרץ, א.פ. אדריכלות בע"מ בית פנורמה, בן צבי 84 ת"א 68104
טל: 036212000 פקס: 035254502
6. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת תחנת תדלוק מדרגה ג', עפ"י תמ"א 18
תיקון 4, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים ושינויים ביעודי
קרקע וקביעת זכויות, הנחיות, ומגבלות בניה.
7. יחס לתכניות אחרות: א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 131/03/6, בשטחים
הכלולים בתכנית זו.
ב. תכנית זו מפרטת את תחנת התדלוק המסומנת בתכנית 140/02/9
בסימבול, והיא גוברת עליה בהתייחס לאמור בסעיף 4.10.2 (א)
הנקודה הרביעית, ובסעיף 6.2.13 להוראותיה, אשר מתבטלים בזה.
8. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן "התשריט")
ג. נספח תנועה בינוי וחניה בקנ"מ 1:500 מחייב מבחינת הסדרי תנועה
לכניסה ויציאה מכביש 35 לרבות שלבי ביצוע של דרכי הגישה.
ד. נספח הידרולוגי סביבתי, סעיפים 8.2, 8.3 ו 8.4 בנספח זה הם
סעיפים מחייבים.
9. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

10. תכליות

ושימושים:

א. שטח לתחנת תדלוק ושרותי דרך – מותר לספק בה דלק לרכב, יהא משקלו אשר יהא, מותר להקים ולהפעיל בתחומה בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה ששטחם הכולל אינו עולה על 120 מ"ר, ומבנים ומתקנים לכל שרותי הרכב השימושים המותרים יוקמו על פי תקנות והנחיות המשרד לאיכה"ס.

ב. דרכים:

1. דרכים ארציות – תהיינה כפופות להוראות תמ"א 3.

2. דרכים מקומיות

2.1 דרך מוצעת - דרך הגישה לתחום התכנית מפורטת בחלקה את המחלף עפ"י תכנית מתאר מס' 140/02/9. הפתרון התכנוני הכולל של המחלף ייקבע בתכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית מתאר 140/02/9.

הוראות מיוחדות – כמפורט בסעיף 2.3 להלן.

2.2 שטח משולב דרך ושטח פרטי פתוח – ישמש כדרך גישה זמנית לתחום התכנית בהתאם לשלביות הקבועה בסעיף 2.3 להלן. עם ביטולה של הדרך הזמנית בהתאם לשלביות כאמור, יעודו של השטח יהיה שטח פרטי פתוח ויחולו בו הוראות סעיף 10ד' להלן.

2.3 שלביות בצוע דרכי גישה – דרך הגישה תתבצע עפ"י עקרונות נספח התנועה בשלבים המפורטים להלן:

שלב א' – בצוע הדרך והסדרי התנועה בחיבור הקיים.

שלב ב' – ביטול זמני של החיבור הקיים, בשטח המסומן בתשריט עם הוראות מיוחדות, וסלילת הדרך וההתחברות עפ"י שלב ב'. המעבר משלב א' לשלב ב' כאמור לעיל, יהיה עפ"י

החלטה של רשות התמרור המוסמכת.

שלב ג' – עם בצוע המחלף בהתאם לתכנית מפורטת מכח הוראות

תכנית מתאר 140/02/9, יבוטלו קטע הדרך וההתחברות

שבוצעו בשלב ב' לעיל, ויפתח מחדש לתנועה קטע הדרך

המסומן בתשריט עם הוראות מיוחדות כחלק מהסדרי התנועה

של המחלף כאמור.

אין באמור לעיל כדי למנוע את הקמת המחלף טרם ביצוע שלב ב'.

3. רוחב הדרכים ומיקומן יהיה עפ"י המסומן בתשריט.

ג. שטח למבני משק: מבנים ומתקנים לבעלי חיים, לייצור מזון לבעלי

חיים, מחסנים מבני מלאכה וכד' בהתאם לקבוע בהוראות תכנית

מפורטת מס' 131/03/6. הוראה זו תעמוד בתוקפה עד לאישור

תכנית מפורטת למתחם 6 מכח תכנית מתאר 140/02/9.

ד. שטח פרטי פתוח: לא תותר כל בניה לרבות חניה,

למעט גיבון והעברת קווי תשתית, בתחום של 60 מ'

מציר הדרך הארצית.

11. הפקעות

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף

188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי

נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע

את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה

המחוזית.

לצרכי ציבור:

12. תנועה וחניה: א. החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקו חניה ארצי התקף בעת מתן

היתר הבניה.

13. טבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה:

א. מצב קיים על פי תכנית 131/03/6:

אזור	סימון בתשריט	שטח בניה מכסימלי	תכנית מירבית	מס' קומות	קווי בנין		תכליות	הערות
					צדדי מ'	אחורי מ'		
בנין משק	חום מותחם בירוק	35% משטח החלקה	35%	2 – אך שטח הרצפות לא יעלה על 35% משטח כל קומה	3	5	מבנים ומתקנים לדירור והכנסת בעלי חיים. מבנים ומתקנים ליצור מזון לבעלי חיים ומחסנים, מבני מלאכה וכד'.	מותר לבנות יותר ממבנה אחד על חלקה בתנאי שס"כ שטח הרצפות לא יעלה על 35% משטח החלקה.

ב. מצב מוצע:

מזור	סימון בתשריט	שימושים	היקפי בנייה מירביים במגרש במ"ר (א ו ב %)						קווי בנין מ'	מס' קומות	גובה מירבי מ'
			מטרות עיקריות		מטרות שירות		סה"כ עיקרי + שרות במ"ר	תכנית שטח מירבית במ"ר			
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					
מזור מבני משק	חום מותחם ירוק			35%			35%	35%	כמסומן בתשריט	2	9
תחנת תדלוק ושרותי דרך	אפור מותחם אדום	תחנת תדלוק		600*			600	850	כמסומן בתשריט	1	7
		שרותי רכב		200		50	250				

*כולל שטח של 450 מ"ר לגגון תחנה.

*מותר להקים ולהפעיל בה בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה ששטחם הכולל אינו עולה על 120 מ"ר ובנוסף מבנה שרותים.

14. הנחיות כלליות א. תשתיות חשמל: הוראות בינוי ופיתוח:

לתשתיות:

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

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

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן
 מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם
 אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום
 אסור להתקין מיכלי דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי
 נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא
 לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות
 המוסמכות על פי כל דין.

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

ב. תשתיות ביוב וניקוז:

עבודות התשתית הנדרשות בשטח כולל פתרון לביוב וניקוז יבוצעו עפ"י
 תכניות מאושרות ע"י הרשויות.

ג. תשתיות מים:

1. אספקת המים לתחנה תהיה ממקור מי שתיה שאושר על

ידי משרד הבריאות

2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה

לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכי גינון, שטיפות,

מילוי רדיאטורים וכיבוי אש.

3. בראש מערכת אספקת המים יותקן מכשיר

למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח).

ד. תקשורת וטלפון:

אספקת מתח נמוך תתבצע בקווים תת קרקעיים.

ה. פסולת:

הטיפול בפסולת – אחסנה ופינוי לפי הסוגים השונים תבוצע בהתאם לנדרש ע"י איכה"ס ומשרד הבריאות.

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כדלקמן:

15. **תנאים למתן**

היתרי בניה:

א. הגשה לאישור מהנדס הועדה תכנית פיתוח למגרש התחנה, כבישי הגישה, שטחים פתוחים לרבות תשתיות, מתקנים על ותת קרקעיים, תאורה, גיבון והשקייה.

ב. הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטת מאושרות ע"י רשויות התמרון.

ג. תיאום הבקשה להיתר עם משרד הבריאות.

ד. היתר הבניה לתחנה יינתן בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון, תוך עמידה בכל הדרישות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.

ה. היתרי בניה יתואמו עם חברת מקורות אשקלון.

ו. מילוי ההוראות והתנאים הסביבתיים בתכנית זו וכן מילוי דרישות נציבות המים, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

ז. המצאת חוות דעת בהתאם לנדרש בסעיף 12.7 להוראות תמ"א 18

תיקון 4.

ח. היתרי בניה למבנים חדשים באזור מבני משק בתחום ההשפעה של

נחל לכיש, שהוא 100 מ' מגדת הנחל, יתואמו עם רשות הניקוז.

תנאי למתן טופס 4 בגמר הבניה יהא הריסת המבנים עפ"י המסומן בתשריט.

16. **תנאים לקבלת**

טופס 4:

17. הנחיות

סביבתיות:

- א. ביוב – שפכי התחנה יוזרמו למכון טיהור שפכים עירוני שמאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ב. איטום – פרוט המבנים והשטחים המוצעים לאיטום, דרכי האיטום וסוג חמרי האיטום.
- ג. ניקוז – האמצעים שיוקנו למניעת חדירה למערכת הניקוז הטבעית של תשטיפי שמנים ודלקים מאזור המיכלים משטחי המילוי, משאבות, מתקני רחיצה או כל מקום אחר.
- ד. מפגעים תברואתיים – מפגעים תברואתיים הקשורים לפעילות תחנת דלק קשורים מחד לנושא מערכת השפכים ומאידך לנושא סילוק פסולות העלול לגרום למפגעי ריחות חמורים. בכל תחנה יש על פי חוק שירותים ציבוריים, לפיכך שפכיה הסניטרים של התחנה ופסולת, שאינם מטופלים כראוי יכולים לגרום למפגעי ריחות חמורים וכן מוקד משיכה של מזיקים שונים. מניעת מפגעים תברואתיים כגון בעלי חיים ומזיקים, מוסדרים באמצעות הצבת מתקנים לאצירת פסולת ופינויים בצורה סדירה שלא יוצרת מפגעים. (ע"פ המפורט בסעיף 8.2 בנספח ההידרולוגי סביבתי)
- ה. מניעת ריחות זיהום אויר – מקור הריח העיקרי בתחנה נובע מאדי דלק. מקורות נוספים ייתכנו כתוצאה משימושים נלווים בשטח כגון מסעדה, חנות שירות וכד'. בכדי להימנע ממטרד ריח וזיהום אויר, נדרש להתקין בתחנה אמצעים למניעת פליטת אדי דלק מפתח מיכלים (stage I) בעת אספקת דלקים. בנוסף בהתאם למפרט הטכני שפרסם המשרד להגנה על הסביבה להקמת תחנות דלק חדשות, תותקן ותופעל מערכת מישוב אדים (stage II). על מנת להימנע ממפגעי ריח ומזיקים, יקוצה שטח בתחנה עבור מכלי אצירה לפסולת ביתית. מתקני השירותים יבנו מחומר יציב (כגון בטון או לבנים) עם אשנב אוורור בכל תא וחיבור למים זורמים. דרכי הטיפול בפסולת ייקחו בחשבון מניעה של ריחות ומפגעי תברואה כגון תיחום במקום מרוחק ואו סגור. (ע"פ המפורט בסעיף 8.4 בנספח ההידרולוגי סביבתי)
- ו. מניעת זיהום קרקע ומים – הוראות לנושא זה יהיו ע"פ המפורט בסעיף 8.3 בנספח ההידרולוגי סביבתי כפי שאושר ע"י המשרד להגנה על הסביבה ומשרד הבריאות.

ו. מערכ ניטור - יש לפרט דרכי הניטור והאמצעים המוצעים לניטור דליפות

דלקים, שמנים ותשטיפים לקרקע ולמערכות המים.

ז. גיבון וחזות - פרוט עקרונות הגיבון של השטח הפתוח ושל שטחים

אחרים שאינם מרוצפים.

18. **חלוקה ורישום:** חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-

1965.

19. **ביצוע התכנית:** התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום כניסתה לתוקף.

20. חתימות:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

יוזם ומגיש התכנית: חברת הזרע (1939) בע"מ חוות שלם, טל. 036319192

הזרע (1939) בע"מ

עורך התכנית: אילן פרץ, א.פ. אדריכלות בע"מ בית פנורמה, בן צבי 84 ת"א 81046

טל: 036212000 פקס: 035254502

א.פ. אדריכלות בע"מ

51-274618-1