

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0276832

תחנת דלק על דרך הדרום, קריית גת

מחוז

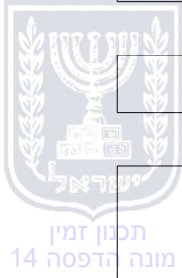
דרום

מרחב תכנון מקומי קרית גת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מדובר במגרש הנמצא על דרך הדרום בקריית-גת, המיועד לתחנת תדלוק המשונה לשטח למסחר ומשרדים עם תחנת תדלוק.

התוכנית המוצעת מבקשת:

-להגדיל זכויות בניה.

-להגדיל תכסית מרבית.

-להסדיר קווי בניין בהתאם לבניה הקיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תחנת דלק על דרך הדרום, קריית גת

מספר התכנית 606-0276832

1.2 שטח התכנית 6.323 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי קריית גת

קואורדינאטה X 177375

קואורדינאטה Y 612025

1.5.2 תיאור מקום תחנת דלק, על דרך הדרום, קריית גת**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

קריית גת - חלק מתחום הרשות: קריית גת

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קריית גת	דרך הדרום	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1571	מוסדר	חלק		59, 68

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/10/1999	690	4812	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 /02 /101/ 28 ממשיכות לחול.	שינוי	28 /101 /02 /9

הערה לטבלה:

בתכניות כפופות כל הוראות התכנית חלות בתכנית זו, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דיאגו חוסיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דיאגו חוסיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה.	14/03/2018	דיאגו חוסיד	01/10/2015	1		רקע	מתחמי תכנון
לא	נספח בינוי ותחבורה מנחה לעניין הסדרי תנועה וחניה, ומחייב מבחינת מיקום התוספות וכניסות ויציאות.	07/06/2018	דיאגו חוסיד	04/12/2014		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		05/12/2014	דיאגו חוסיד	02/12/2014		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יעקב עזרן			קרית גת	הר ארדון	13	050-4763911	08-6818876	azran13@bezeqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב עזרן			קרית גת	הר ארדון	13	050-4763911	08-6818876	azran13@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	pniot@land.gov.il
חוכר		יעקב עזרן			קרית גת	הר ארדון	13	050-4763911	08-6818876	azran13@bezeqint.net

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דיאגו חוסיד	00116946	וייס חוסיד אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	אשקלון	העצמאות	28	08-6732023	08-6497426	weissjusid@weissjusid.com
מודד	מודד	לזר ארטובסקי	759	נתי מדידות	אשקלון	אייר	6	08-6724414	08-6724416	nati601@nati601.com
מהנדס	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו	00066722	בז'רנו דוד הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	(1)		08-9701106	08-9750390	david_bez@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 1709, רעות 71908.



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 14



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי משטח לתחנת תדלוק לשטח למסחר ומשרדים עם תחנת תדלוק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד משטח לתחנת תדלוק לשטח למסחר ומשרדים (הכולל תחנת תדלוק).
- הגדלת זכויות בניה.
- הגדלת תכסית מרבית.
- קביעת תוספת שימושי מסחר ותעסוקה והוראות בניה.
- הסדרת קווי בניין.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	003
מסחר ומשרדים	001
מסילה מאושרת	002

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת תדלוק	מסחר ומשרדים	001
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	003
גבול מגבלות בניה	מסחר ומשרדים	001
גבול מגבלות בניה	מסילה מאושרת	002
להריסה	מסחר ומשרדים	001
ציר	מסילה מאושרת	002

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
12	759	דרך קיימת
47.56	3,007.22	שטח מסילת ברזל
40.44	2,557	תחנת דלק
100	6,323.22	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.99	758.24	דרך מאושרת
40.42	2,555.68	מסחר ומשרדים
47.59	3,009.3	מסילה מאושרת
100	6,323.22	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים
	<p>סניפי בנק ודואר מקומיים, מסחר מכל סוג ובלבד שאינו מסחר סיטונאי. מוסדות ומשרדים מכל סוג ע"פ תכנית מספר 15/101/02/9. תחנת תדלוק מדרגה ב', שירותי רכב נלוים דוגמת שטיפה, סיכה, תיקון תקרים וחשמלאות רכב. מסעדה, מזנון וחנויות נוחות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>התחנה תוקם על פי נוהל הקמת תחנות חדשות של המשרד להגנת הסביבה, הקמת תחנת התדלוק תיעשה על פי תנאים סביבתיים ברישיון עסק של המשרד להגנת הסביבה, ובתנאים למרחקי הפרדה הנדרשים בתמ"א 18.</p> <p>כל התכליות המותרות בהתאם להוראות תמ"א 18 (לתחנות תדלוק) שינוי מס' 4, לתחנת תדלוק מדרגה ב' המיועדת לאספקת דלק לרכב מכל סוג, יהא משקלו אשר יהא, ומותר להקים בה מיבנים ומתקנים לסיכה, לתיקון תקרים, לחשמלאות רכב ומתקנים לשרותי רכב, למעט מתקנים למכונאות רכב, לפחחות, לצבעות, לתיקון קפיצים ולבדיקות של רכב ושל פליטת עשן ומתקנים העלולים לגרום למפגעים סביבתיים של שמש.</p> <p>מותר להקים ולהפעיל בה מסעדה, מזנון וחנויות נוחות, שטיפת רכבים, משרדים לשימוש התעסוקה. תותר דרך שירות לכניסה ויציאה מהתחנה בתיאום עם הרשות המקומית ובאישור משרד התחבורה.</p> <p>במתחם יוקם מרחב מוגן/מקלט בהתאם להוראות פיקוד העורף.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- תותר הקמת מבנה בעל 2 קומות.</p> <p>- תותר הקמת סככות מעל העמדות תדלוק וסככת צללית למתקן השטיפה בחלק הדרומי של המגרש שניהן בהתאם למצב הקיים בשטח.</p> <p>- ניקוז גגות של כל המבנים יהיה לכוון המגרש.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>- חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, זכוכית, אלומיניום, וכו' או חומרים קלים כגון: מתכת, פלסטיק, זכוכית וכו' או שילוב בניהם. בתנאי שיהיו עמידים ויקבלו אישור מהנדס העיר.</p> <p>- הסככות בנויות מקונסטרוקציה מתכת עם חיפוי מחומרים קלים כגון אלומיניום, פח, כסתות מפח וכו' והתאם לאישור מהנדס העיר.</p>
ד	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>בהתאם לתמ"א 18/א (סעיף 15.1) בתחום האזור המסומן ברדיוס מגבלות בניה לא יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. מגורים מלונאות או שימוש דומה - רדיוס 40 מ'</p> <p>ב. מוסדות ציבור לרבות בית חולים, מעון לקשישים, בית כלא, פנימיה לקטינים, מוסד חינוך, גן</p>

4.1	מסחר ומשרדים
	ילדים, בית ספר וכיו"ב - רדיוס 80 מ'
4.2	מסילה מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטח מסילת ברזל: א. מסילת רכבת עבור רכבת ישראל. ב. מירווחים משני צידי המסילה בהתאם לדרישות רכבת ישראל.
4.2.2	הוראות
א	קווי בנין מרווחים משני צידי המסילה בהתאם לדרישות רכבת ישראל.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית, תשתיות
4.3.2	הוראות
א	דרכים תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
10	(3)	4	4	2	10	(2) 36			50	(1) 820	2557	מסחר ומשרדים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קווי הבניין כמסומן בתשריט.

שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת : מרחב מוגן, מתקנים טכנים ומחסנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תחנת דלק דרגה ב.

לקירוי התחנה, מתקן שטיפה ושרותים כגון סככת צללית למתקן השטיפה שה"כ 520 מ"ר.

מסחר בתחנת דלק : למזנון, מסעדה, משרדי התחנה, חנויות ומשרדים שה"כ 300 מ"ר..

(2) תכסית מקסימלית 650 מ"ר.

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אשורה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניין ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין, הבקשה להיתר הבניה תכלול, בין היתר, ישוב מעורך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור איגוד ערים לאיכות סביבה לפרשה טכנית של התחנה.</p> <p>5. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית, על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>
6.2	חניה
	חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.3	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.4	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p>

6.4

חשמל

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'
 קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'
 כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
 כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
 כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
 ארון רשת 1 מ'
 שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.5

תשתיות

במערכת מים תבוצע הפרדה מלאה במערכת אספקת המים של תחנת הדלק בין מערכת אספקת מים לצרכי שתייה ושימושים סניטרים לבין אספקת מים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכדומה. יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת בעל אזור לחץ מופחת בראש מערת אספקת המים לתחנת הדלק. מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב המרכזית של העיר קרית גת.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



12 סבלת אזוריים, שימושים ומגבלות בניה

מספר בת.דלק	מספר ב' דרוגה דלק תחנת	מחלקות	כ-2,560	היקפי בניה מורכבים במגזר				מספר שירות	מספר עיקריות	אזור
				מספר	מספר	מספר	מספר			
68 - 1	1871	גוש	2,560	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר
				מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	
120 מ"ר	מס' (2)	מס' (1)	מס' (2)	מס' (2)	מס' (2)	מס' (2)	מס' (2)	מס' (2)	מס' (2)	מס' (2)
מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)
מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)
מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)
מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)	מס' (1)

צעת משלוח

02-09-1991
מס' תכנית 606-0276832