

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0990101

תחנת תדלוק ברובע הבנים - תוספת זכויות ושימושים למסחר ותעסוקה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי קרית גת
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

28/05/2023

להפקיד את התכנית

24/08/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בתחום מגרש הכולל תחנת תדלוק קיימת בהיתר, ברובע הבנים בקריית גת. התכנית מבקשת להסדיר מצב בנוי קיים בהיתר אשר איננו תואם תכנית מאושרת, לעניין סך הזכויות המותרות לשימושים אלו בהתאם להוראות תמ"א 18 על שינוייה. בנוסף, מציעה התכנית תוספת זכויות בניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות, שינויים בקווי הבניין וקביעת הוראות בניה ותנאים בהליך הרישוי. התכנית מתווה זיקת ההנאה (למעבר כלי רכב והולכי רגל), לכל אורך המגרש עד לדופן הצפונית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכניתתחנת תדלוק ברובע הבנים - תוספת זכויות ושימושים
למסחר ותעסוקה**1.1 שם התכנית**
ומספר התכנית

606-0990101

מספר התכנית

2.839 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכניתהאם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קרית גת
קואורדינאטה X	177065
קואורדינאטה Y	614203

1.5.2 תיאור מקום

מגרש הכולל תחנת דלק קיימת ושימושים מסחריים, אשר נמצא ברח' משה ברזני 33, קרית גת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית גת - חלק מתחום הרשות: קרית גת

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית גת	משה ברזני	33	

שכונה הבנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2866	מוסדר	חלק	152	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/ 4. הוראות תכנית תמא/18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
22/03/2004		2401	5284	תכנית זו מחליפה את זו הוראות תכנית 9/02/101/ 37 בתחומה בלבד.	החלפה	37/101/02/9



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רויטל ביתן פנוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רויטל ביתן פנוביץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ותנועה	16: 31 22/03/2023	רויטל ביתן פנוביץ	21/03/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	17: 29 16/03/2023	רויטל ביתן פנוביץ	16/03/2023	1	1: 500	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



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	אהרון חזוט (1)			באר גנים		33			aharonhazut@wall.com
	פרטי	נורית חזוט (1)			באר גנים		33			aharonhazut@wall.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך האור 33, באר גנים.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רויטל ביתן פנוביץ	34758770	בי פי סטודיו ארכיטקטורה	קרית גת	(1)		08-9399798	08-9399798	arch.bitan@gmail.com
מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	רוגן וקנין	112491	יעד פתרונות תעבורתיים בע"מ	הרצליה	משכית	22	077-7518053		ronen@pante-r-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	לאוניד לייפמן	932	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	פתח תקוה	פרישמן דוד (2)		03-9310021	077-4959820	ll@llmoded.com
מתכנן ערים	יועץ	עדי רפאל שטיינברג			יבנה	(3)	8	050-5739669		adiste78@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 199, קיבוץ גת.

(2) כתובת: ת.ד. 9312, פי"ת.

(1) כתובת: ת.ד. 199, קיבוץ גת.

(3) כתובת: רח' הרצל 8, יבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הסדרת זכויות בניה עבור תחנת תדלוק קיימת בהיתר, שינוי ייעוד למסחר, תעסוקה ותחבורה ותוספת שימושים וזכויות בניה למסחר ותעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מתחנת תדלוק, למסחר, תעסוקה ותחבורה.
2. הסדרת זכויות בניה מאושרות ע"פ היתרים קיימים.
3. תוספת שימושים למסחר ותעסוקה.
4. קביעת זיקת הנאה המקשרת בין שדי מלכי ישראל ורח' משה ברזני.
5. קביעת קווי הבניין.
6. קביעת שימושים, הוראות, הנחיות בינוי ותנאים בהליך הרישוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר תעסוקה ותחבורה	917

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מסחר תעסוקה ותחבורה	917
זיקת הנאה	מסחר תעסוקה ותחבורה	917

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תחנת תדלוק	2,839	100
סה"כ	2,839	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ותחבורה	2,846.67	100
סה"כ	2,846.67	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ותחבורה
4.1.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תחנת תדלוק מדרגה ב' ע"פ תמ"א 18 על תיקוניה. 2. מסעדה, בית קפה, קיוסק ו/או חנות. 3. שטחים נדרשים לתפעול התחנה כגון: חדר מתדלקים, מחסן ומשרד. 4. שירותים סניטריים ומרחב מוגן. 5. שרותי רכב למעט: תיקון תקרים, מכונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן, גז ומזהמים. 6. אספקת שמנים לרכב, שרותי מים לרכב, עמדה למילוי אוויר בצמיגים. 7. מסחר קמעונאי לסוגיו. 8. תעסוקה ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. 9. שטחי שירות תפעוליים לשירות התעסוקה והמסחר ומתקני תשתיות נדרשות. 10. חניה. 11. שבילים, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, רחבות מרוצפות, שבילים ונתיבים לאופניים ולרכב תפעולי, שטחי חנייה, דרכי גישה ושירות. 12. מתקנים כגון: ספסלים, פינות ישיבה, מתקני מי שתייה, סככות צל. 13. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים (טרנספורמטורים), מרכזיות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה, מיחזור וגזם. 14. גינון ונטיעות, עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם, תוך הקפדה על מניעת זיהום קרקע ומי תהום.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מבנה בן 4 קומות מעל הקרקע. 2. לא יותרו שימושים העשויים לגרום למטרדי רעש או זיהום ע"פ החוקים והתקנות. 3. לא תותר אחסנת חומרים מסוכנים ופעולות ייצור העלולות לגרום לזיהום אוויר ושפכים. 4. עיצוב המבנה וחומרי גמר יהיו בהתאם לאישור מחלקת הבינוי. 5. חומרי גמר בהתאם לנספח בינוי מאושר בהיתר הבניה. 6. כל המערכות הטכניות הבולטות מעל כרכוב גג המבנה יסתרו ע"י מסתור בגובה מינימום $H=1.80$. 7. גודל חנות מינימלי מעל הקרקע לא יפחת מ- 15 מ"ר ולא יעלה על 360 מ"ר. 8. יעשה שימוש בחומרי גמר עמידים בלבד כגון: דוגמת אבן, אריחי קרמיקה, זכוכית, לוחות בטון, חיפוי פח וכיו"ב. 9. תחנת התדלוק מבוססת על היתר מס' 20150026 הכולל נספח הידרולוגי.
ב	<p>חשמל</p> <p>תובטח אספקת דלק בעת הפסקת זרם החשמל מהרשת הציבורית.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ- 5.50 מטר.</p>

מסחר תעסוקה ותחבורה	4.1
<p>הקמת זיקת ההנאה מהווה תנאי לתוספת זכויות מעבר למאושר בהיתרים הקיימים.</p>	
<p>מסחר</p> <p>הנחיות משרד הבריאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה עסקי מזון לא יפחת מ-2.75 מ'. 2. תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעים פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר במבנה. 3. לא יותרו עסקי מזון במרתפים. 4. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר. לכל עסק מזון תהיה כניסה נוספת מאזור חצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 5. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי מזון. 6. לא יהיה מעבר צנרת מים וביוב ברצפה מעל אזורים המיועדים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. 7. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת-קרקעית בה יוצבו מפרידי שומן. <p>על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת.</p>	<p>ד</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	13.5	75	805			(1) 135	670	2839	917	מסחר ותעסוקה	מסחר תעסוקה ותחבורה
(5) 5	(4) 4	(3) 0	(2) 5	2						(7) 250	(6) 130	2839	917	תחנת תדלוק	מסחר תעסוקה ותחבורה

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

עבור מתקנים תת קרקעיים או תשתיות - תותר הקמה בקו בנין 0 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מבואות, מעברים, מרחבים מוגנים ושירותים סניטריים.

(2) לכיוון מזרח..

(3) לכיוון מערב..

(4) לכיוון צפון..

(5) לכיוון דרום..

(6) עבור מסחר, ושימושים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק, לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד..

(7) עבור שירותים סניטריים, מרחב מוגן, בנוסף יותר שטח גגון התחנה (לקירוי עמדות התדלוק)..

(8) עיקרי + שירות.

(9) לכיוון דרום. פרט לסככה התדלוק שתהיה בקו בנין 12 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון לאחר אישור תכנית זו הכולל שימושי מסחר ו/או תעסוקה יהא הקמת זיקת ההנאה בפועל.
2. תיאום עם איגוד ערים לעניין ממשק בין שימושי המסחר, למבני מגורים ושימושים רגישים אחרים.

6.2**חניה**

1. החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ תקן חניה שיהיה בתוקף לעת מתן היתרי בניה.
 2. פתרון לחניית אופניים לשירות שימושי המסחר והתעסוקה יתוכנן בקומת הקרקע ובסמוך ככל הניתן לכניסות למבנים.
 3. כל תוספת מקומות חניה מעבר למאושר בהיתר מס' 20150026 תהיה מתחת לפני הקרקע בלבד.
- תותר תוספת שטחים עד למספר החניות המתוכננות מעל הקרקע.

6.3**איכות הסביבה**

- א. אמצעים שיינקטו למניעת דליפה וזיהום :
1. איטום משטחי התדלוק כך שלא יתאפשר לחחול של דלק, שמן ו/או מים לקרקע.
 2. מיגון ודיפון כפול למכלים ולצנרת הדלק והשפכים אשר ימנעו לחחול במקרה תקלה. המיגון יכול להתבצע בדפנות כפולות, ציפוי בטון או הגנה אחרת.
 3. ניטור החלל שבין הדפנות הכפולות של מיכלי אחסון הדלק התת-קרקעיים.
 4. ביצוע בדיקות תקופתיות של איטום המערכת.
- ב. אמצעים שיינקטו על מנת למנוע זליגת מי נגר מזוהמים לסביבה :
1. קירוי אזורי התדלוק.
 2. איסוף הנגר בשטח התחנה וטיפול בו באמצעות מערכת הפרדת שמנים ודלק.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- מים :
1. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים המיועדת לשתייה, לבין מערכת אספקת מים, המיועדת לצרכים אחרים שאינם לשתייה כגון: גינון, שטיפות, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.
 2. תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה, יהיה עפ"י הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.

6.5**זיקת הנאה**

1. השטח המסומן בתשריט בתא שטח מס' 917 כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי יאפשר תנועה ישירה של הולכי רגל משדרות מלכי ישראל אל תא השטח בגוש 2866, חלקה 145, רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ-5.5 מ'. סטייה מהוראה זו הינה סטייה ניכרת מהתכנית.
2. בשטח זה חל איסור על בניה, הקמת גדרות וחסימות כלשהן, ותיאסר בניה מעל הרחבה. שטח זה יפותח במפלס המדרכות ובאופן רציף עם קומות הקרקע של המבנים לאורך זיקת ההנאה ובנגישות מלאה אליהם. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.
3. זיקת ההנאה תהא פתוחה לשימוש הציבור בכל שעות היממה.

טווח הרחקה	6.6
<p>לא תופקד תכנית, לא תאושר ולא יינתן היתר, אלא אם המרחק האווירי בין צינורות האוורור של המיכלים התת קרקעים, אי עמדות התדלוק ונקודת המילוי של מכלי הדלק של תחנת התדלוק לבין גבול המגרש המיועד לשימושים רגישים, הינו לפחות המרחק הנקוב להלן:</p> <p>1. מגורים, מלונאות או שימוש דומה - 40 מ'</p> <p>2. מוסדות ציבור כגון: בית חולים, מעון קשישים, בית כלא, פנימייה לקטינים, מוסד חינוך, גן ילדים, בית ספר וכיו"ב-80מטרים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

סקר סייסמי	6.7
<p>תנאי למתן היתר הבניה יהיה:</p> <p>1. גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים כפי שיקבעו בסקר קרקע הכולל ביצוע בפועל של סקר תגובת אתר מסוים כמפורט בת"י 413.</p> <p>2. פיתוח תכן סייסמי הנדסי המתיחס למאפייני המבנים המבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר והצגת תכנית ביסוס בהתאם.</p>	

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

תוך כ-20 שנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19