

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0608950

תחנת תדלוק, מושב פדויים

מחוז

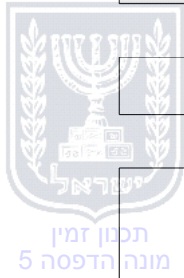
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

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

תכנית זו מבקשת להקים תחנת תדלוק בכניסה למושב פדויים על פי 62א (א) סעיף קטן 10 לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תחנת תדלוק, מושב פדויים
------------------------	-----------	-------------------------

מספר התכנית	651-0608950
-------------	-------------

שטח התכנית	8.360 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 10, 62א (א) סעיף קטן 4

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

נגב מערבי

קואורדינאטה X

162346

קואורדינאטה Y

581005

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מרחבים - חלק מתחום הרשות: פדויים

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100282/1	מוסדר	חלק		4-5, 20

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 18 / 4 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4 / 1. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 4 / 14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 תחולנה על תכנית זו.	4845		23/01/2000



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 750	1	14/02/2018	מרק ולדמן	22/02/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	29/01/2018	ישראל מסילטי	30/01/2018	מצב מאושר	לא

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
	אחר			פדויים - מושב עובדים התיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	פדויים	(1)		08-9923820		

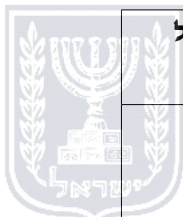
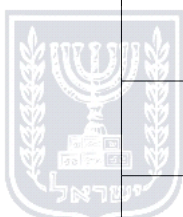
הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. הנגב 85108.

1.8.2 יזם**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	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
אחר				פדויים - מושב עובדים התיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	פדויים	(1)		08-9923820		

(1) כתובת: ד.נ. הנגב 85108.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		taba@mesilat i.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מרק ולדמן	49007	א.טייב הנדסה בע"מ	עומר	פארק תעשיה (1)	6	08-6466611	08-6466238	mark.valdman@taieb- eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צרניאק	826	מ.ג.ה מדידות	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074	08-6236255	

(1) כתובת: גן תעשיה עומר, בנין D6.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

הקמת תחנת תדלוק דרגה א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקמת תחנת תדלוק דרגה א' בשטח של 80 מ"ר מכוח סעיף 62א (א) סעיף קטן 10.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	3, 2
תחנת תדלוק	100

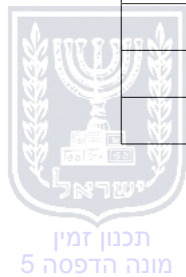
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	3, 2
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	100
ציר	דרך מאושרת	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,537	30.35
קרקע חקלאית	5,823	69.65
סה"כ	8,360	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
30.35	2,537.07	דרך מאושרת
29.46	2,462.92	דרך מוצעת
40.19	3,360	תחנת תדלוק
100	8,360	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, חניה, גינון, התקנת תאורת רחוב, ניקוז ומעבר קווי תשתית למים וביוב. תיאסר בשטח זה בנייה כלשהי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח רוחב ותוואי הדרכים כמסומן בתשריט.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, חניה, גינון, התקנת תאורת רחוב, ניקוז ומעבר קווי תשתית למים וביוב. תיאסר בשטח זה בנייה כלשהי.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח רוחב ותוואי הדרכים כמסומן בתשריט.
4.3	תחנת תדלוק
4.3.1	שימושים
	ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, וכן כל השרותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות גגון יבנה מחומרים קשיחים או מפלדה וכד' עפ"י תכנון מפורט ובאישור של מהנדס הועדה. בעיצובו ישולבו סמלים של חברה מפעילה.
ב	איכות הסביבה 1. בעת תכנון והקמה של התכנית יש לפעול עפ"י 'נוהל מפרט טכני להקמת תחנת דלק חדשה' של המשרד להגנת הסביבה ממרץ 2006. 2. יש לנקוט בכל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום קרקע ומי תהום בכפוף להנחיות משרד הבריאות. 3. בנית תחנת התדלוק תעשה ע"פי דרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים) תחנות דלק התשנ"ז 1997 וע"פי הנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה
ג	בינוי ו/או פיתוח א. גובה מקסימלי עבור גגון מעל לעמדות התדלוק יהיה 7 מ'. ב. מיכלים תת קרקעיים וכל תשתית נדרשת נוספת- ניתן לבנות עד לגבולות המגרש. ג. חומרי סלילה ופיתוח יהיו עפ"י דרישות של חברה המפעילה את תחנת תדלוק. פיתוח מגרש יאפשר חלחול טבעי למי נגר עלי. חובה להציב מחסום ברצפה לעצירת דלקים נשפכים והפרדתם ממי גשם. ד. תותר הקמת גגון מעל עמדות התדלוק בשטח של 400 מ"ר.

תחנת תדלוק	4.3
ה. תותר הקמת מתקן שטיפת רכב.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי										
תחנת תדלוק	100	3360	80	422 (1)			502	15	7	1	(2)	(2)	(2)	(2)	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור גגון מעל עמדות התדלוק, מחסן, מתקנים סניטריים וממ"ד.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>1. החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הוועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה עפ"י תכנית זו.</p> <p>2. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p> <p>3. חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן מתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה וצורכי רישום.</p> <p>4. השטחים המיועדים, בתכנית זו, לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
6.3	חשמל
	<p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן 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:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך: 2.25 מ' מציר הקו</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.5 מ' מציר הקו</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו</p> <p>5. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו</p> <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן 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 החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>
6.4	ניקוז
	<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ 15% שטחים חדרי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר ולקבל את אישור רשות המים, כתנאי למתן היתר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן יקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות חתימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו.</p>

6.4

ניקוז

- ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ה. בכיכרות ציבוריות ושטחים מכוסי בטון ואספלט יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.

6.5

תקשורת

1. קווי טלפון וכבלים יונחו בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית ובאישור חב' בזק וחברת הכבלים.
2. מערכת התקשורת תהיה תת - קרקעית.

6.6

פיתוח תשתית

- א. בתנאים בהיתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. חיבור הבנין לרשת המים יהיה באישור אגף המים במועצה האזורית.
- ד. ביוב- התחנה תחובר למערכת הביוב האזורית.

6.7

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. מיכלי הדלק יהיו תת קרקעיים מסוג מתכת-מתכת כפולי דופן ע"פ תקן ישראלי ד- 4571, מאושרים ע"י מכון התקנים.
2. תותקן מערכת הגנה קטודית למכלי התדלוק.
3. המיכלים יותקנו בתוך מאצרה תת קרקעית מיריעות HDPE מרותכות, בעובי 2.5 מ"מ.
4. יותקן פיאזומטר.
5. תותקן מערכת מאושרת UL לניטור והתראה מפני דליפות במכלי הדלק.
6. מתחת למנפקות הדלק יותקנו שסתומי גזירה.
7. בחיבור צנרת הדלק למשאבות יותקנו גלאי דליפה ושסתומי ניתוק.
8. משטח התדלוק, ומשטח מילוי מכלי הדלק, יסללו מבטון עמיד בפני פחממנים, כולל איטום החריצים. המשטחים ינוקזו ללא הפרעות אל מפריד הדלק.
9. מי נגר עילי שאינם באים במגע עם משטחי התדלוק, ינוקזו ישירות למערכת הניקוז העירונית.
10. צנרת הדלק תהיה כפולת דופן מאושרת UL, ותותקן ע"פ הוראות היצרן. מתחת לכל מנפקות הדלקים יותקנו שוחות אטומות מאושרות. כל כניסה של צנרת דלק או חשמל לשוחה ייעשו ע"י אביזר איטום מיוחד מאושר.
11. מתחת לכל מתקני הדלק בתחנה, כולל צנרת ומנפקות, תותקן מערכת איטום נוספת-איטום שלישוני ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
12. פתחי ההזנה לפריקת הדלקים למכלים יהיו על משטח בטון אטום שיתוחם בשלושת צדדיו באבני שפה, וינוקזו בשיפוע של 1% אל משטח התדלוק, או תעלה מסורגת, ומשם אל מפריד הדלקים.
13. תותקן שוחה מעל "פתח אדם" במכלי הדלק.
14. פתחי ההזנה של המכלים ייבנו בתוך שוחות אטומות למניעת שפיכות. בכל מיכל יותקן אמצעי תקני למניעת מילוי יתר.



6.7 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	
15. תותקן מערכת למישוב אדים STAGE1 ו STAGE2.	
16 שפכים סניטריים יובלו במערכת נפרדת אל מערכת הביוב האזורית.	
17. יותקן מפריד דלקים תקני.	

6.8 תנאים למתן היתרי בניה	
1. תכנית בינוי ופיתוח היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה ע"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. תכנית בינוי ופיתוח תכלול את התכנון השטחים הבלתי מבונים : מקומות חניה, כניסות ויציאות.	
2. תכניות תנועה מפורטות תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה לכניסה וליציאה מתחנת התדלוק, ע"י מהנדס תנועה מורשה.	
3. נספח סניטרי היתרי בניה ינתנו לאחר אישור נספח סניטרי ע"י נציגי משרד הבריאות.	
4. תאום עם היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה.	
5. כל בקשה למתן היתרי בניה לעסק יהיה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.	

6.9 חומרי חפירה ומילוי	
עודפי עפר	
1. אין להשאיר ערמות עודפי עפר בשטח התכנית. תנאי לקבלת טופס 4 הינו פינוי כל עודפי העפר משטח התכנית אל אתר מתאים.	
2. לא יותר עירום זמני של עודפי עפר בתחום התכנית.	
3. יש לאתר שטח בתחום התכנית לטיפול בעודפי עפר.	

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

6.11 הפקעות לצרכי ציבור	
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

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

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

מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה של התכנית.	
--	--