

סעיף: 1 | **דיון עקרוני: 001/2012**
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20145018 בתאריך: 26/10/2014

שם: קביעת הנחיות להקמת תחנות דלק בעיר באר שבע

נושא: דיון עקרוני

סמכות: ועדה מקומית

כתובות

באר שבע באר שבע

תחנות תדלוק,

עיקרי התכנית:

לקבוע קריטריונים והנחיות עבור:

1. הקמת תחנות תדלוק חדשות.
2. הרחבת תחנות תדלוק קיימות.
3. עדכון מסמך המדיניות מיום 28.3.12 :
 - א. באזורים א, ב, ג, לא תותר הרחבה של תחנת תדלוק יימת.
 - ב. צמצום אזור ג, למתחם בלטק בלבד (ראה תרשים נספח ב' מצ"ב) המדיניות מתייחסת להיבטי תכנון, רישוי ותכניות מפורטות.

רקע- מצב סטטוטורי:

1. תמ"א 18 : התמ"א מגדירה ומדרגת את תחנות התדלוק על סוגיהן וקובעת את השימושים המותרים בתחומן, המגבלות שיחולו עליהן והמגבלות שהן מטילות על הסביבה. "לא תוקם ולא תאושר תחנת תדלוק אלא ע"פ תכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת" (סעיף 9 בתכנית). כלומר, נדרשת תב"ע לפני האפשרות להוציא היתר בניה לתחנת תדלוק.

2. תיקון 2 לתמ"א 18 : מאפשר הוצאת היתר בניה לתחנת תדלוק ללא צורך בהכנת תכנית מפורטת באזורים שיעודם: תעשייה, או שימוש משולב של תעשייה משרדים ומסחר או למרכזי תחבורה, אלא אם נקבע אחרת בתכנית מקומית תקפה (סעיף 9.2).

3. תיקון 4 לתמ"א 18 : מקנה לוועדה המקומית שיקול דעת לעניין הפקדת תכנית, אישור תכנית או מתן היתר לתחנת תדלוק. הוועדה תשקול את הבקשה בכפוף להיבטים סביבתיים, נופיים, חזותיים, תחבורתיים ובטיחותיים וכן בכפוף למצאי תחנות התדלוק הקיימות והמתוכננות באזור. בכל מקרה בו תתיר הוועדה הקמתה של תחנה חדשה יש להמציא מסמך הידרולוגי וחוות דעתם של משרד הבריאות, נציבות המים והמשרד לאיכות הסביבה לעניין מפגעים תברואתיים וסיכונים הנשקפים למקורות המים והקידוחים באזור. חוות הדעת תכלול בין השאר הנחיות למניעת מפגעים וסיכונים לרבות הנחיות לטיפול בשפכים, הגנה על מקורות מי שתיה, אמצעים לאיטום הקרקע, תחנת התדלוק ומתקניה, אמצעים לניקוז מי הגשם ומניעת זיהום הקרקע ומי התהום ואמצעים לניטור דליפות דלק.

4. עדכון מסמך המדיניות:

- א. על רקע קידום תכנית המתאר העירונית והגדרת יעדי תכנון ומתחמים.
- ב. בקשות להרחבת תחנות תדלוק.

- סיווג תחנות תדלוק (ע"פ תמ"א 18 4) ראה נספח א' מצ"ב.
- גבולות אזורי המגבלות ראה נספח ב' מצ"ב.

עיקרי המדיניות:

- המדיניות המוצעת מתייחסת להקמת תחנות תדלוק חדשות והרחבת תחנות קיימות.
- דיון בהקמת תחנת תדלוק ו/ או הרחבתה יעשה בהתחשב בפריסתן וריכוזן של תחנות התדלוק הקיימות.

- מסמך המדיניות יתעדכן מעת לעת ע"פ הצרכים שיתעוררו עם ההתפתחות העירונית.

1. אזורי מגבלות:

יזומה להקמת תחנת תדלוק תיבחן לאור אופי האזור, בהתאם לחלוקת העיר לארבעה אזורי מגבלות כמפורט להלן (ראה גם נספח ב'):

אזור מגבלות א' (כחול)-

אזור בעל אופי מגורים, מלונאות וכדומה, מוסדות ומבני ציבור, שצ"פים, או עירוב של אחד או יותר מאלו. באזור זה יותר תחנות זעירות בלבד. **לא תותר הרחבת תחנת תדלוק קיימת**, למעט תוספת עמדות שאינה משנה את רדיוס המגבלה הסביבתית הקיים ושאינה מגדילה את תחום ההיתר המקורי שניתן לתחנה.

אזור מגבלות ב' (ירוק)-

מרכז עסקים ראשי (מע"ר), העיר העתיקה וגדות פארק נחל באר שבע, צירי BRT מוטי הולכי רגל ותחבורה ציבורית - בתחום זה ובדפנותיו לא תותר הקמת תחנת תדלוק מכל סוג שהוא. **לא תותר הרחבת תחנת תדלוק קיימת**, למעט תוספת עמדות שאינה משנה את רדיוס המגבלה הסביבתית הקיים ושאינה מגדילה את תחום ההיתר המקורי שניתן לתחנה.

אזור מגבלות ג' (צהוב)-

באזור תעסוקה נקייה, יותר תחנות זעירות, תחנות מדרגה א' ותחנות לצריכה עצמית בלבד. התחנות ישולבו במבנה בעל שימושים נוספים. **לא תותר הרחבת תחנת תדלוק קיימת**, למעט תוספת עמדות שאינה משנה את רדיוס המגבלה הסביבתית הקיים ושאינה מגדילה את תחום ההיתר המקורי שניתן לתחנה.

אזור מגבלות ד' (ורוד)-

בכניסות הראשיות לעיר על ציר 30 ציר 40 וציר 25 (בצירים אילו המקום יבחן בהתאם לאופי הרחוב והשימושים הקיימים לאורכו), אזור תעשייה (כולל תעשייה זעירה ומלאכה), תעסוקה, אחסנה, אזור מעורב או חניון שאינו סמוך למגורים, מלונאות או מבני ציבור. באזור זה יותר תחנה זעירה, תחנה לצריכה עצמית, דרגה א' ודרגה ב' ודרגה ג' במידה ואיננה באזור בנוי.

2. פארק נחל באר שבע- לא תותר הקמת תחנות תדלוק במרחק שיפחת מ-100 מ' מגבול פארק נחל באר שבע. בדופן הפארק הגובל בכביש מס' 25 יהיה הדופן הדרומית גבול לאזור המגבלה כמופיע בנספח ב'.

3. מרחקים מינימאליים מאתרי תרבות ומורשת עירוניים או לאומיים- לא תותר הקמת תחנות תדלוק במרחק מינימאלי של 40 מ' מאתר בעל ערך תרבות או מורשת עירוני או לאומי כגון מבנים שהוכרזו לשימור, אתרים היסטוריים ועוד.

4. הנחיות אדריכליות- תחנות תדלוק יוקמו בהתאם להנחיות לגבי שמירה על רציפות מדרכות דופן הבינוי, סוגי רחובות, חזות, שילוט, תאורה, נוף ועוד. תחנה חדשה אשר יש חובה לשלבה במבנה תיבנה תוך שמירה על חזית עירונית המותאמת לאופי האזור הכוללת פיתוח נופי איכותי בחזיתה (גינון או אחר).

5. בניה ירוקה- תחנת תדלוק תתוכנן ותיבנה בבניה ידידותית לאדם ולסביבה (בניה ירוקה), תוך שימור וחיסכון מרבי במשאבים טבעיים כגון מים וקרקע, ניצול מקסימאלי של אנרגיה טבעית, שימוש בחומרי בניה ידידותיים לסביבה, ומזעור מפגעים כגון רעש ופסולת ובהתאם למדיניות העירונית לבנייה ירוקה.

6. תרומה לעיר- כל תחנת תדלוק (מלבד זעירה), תחויב בהתקנת שירותים ציבוריים (סניטאריים), מתקן שתייה ושירותי דרך לרוכבי אופניים (עמדת מילוי אוויר, מתקן לחנייה ונעילה לאופניים).

7. סטנדרטים סביבתיים ובטיחותיים- תחנות התדלוק יעמדו בדרישות המחמירות ביותר בהתאם לסקרי קרקע, התחייבויות לשיקום, (Stage 2) לדרישות הרשויות, לרבות התקנת מערכות למישוב אדים.

פריסת תחנות קיימות- יש להתחשב (איכותית) בפריסת תחנות תדלוק קיימות בעיר ו/או בסמיכות לתחנה החדשה המבוקשת ובמידת נחיצותה של התחנה החדשה במקום.

נספח א' סיווג תחנות תדלוק (מתוך תמ"א 4/18)

לעניין תכנית זו, יסווג תחנות התדלוק לחמש דרגות ועל כל אחת מהן יחולו הוראות אלה סעיף זה, בהתאם לסיווג תחנת התדלוק.

6.1 תחנת תדלוק זעירה

- א. מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב שמשקלו הכולל המותר על פי דין אינו עולה על 4 טון.
- ב. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב. ואולם סעיף קטן זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ.
- ג. תותר בה לכל היותר הקמת שתי עמדות תדלוק לכל היותר לשני כלי רכב כל אחת.
- ד. יותר להקים בה אך ורק עמדות תדלוק, גגון לעמדות התדלוק ואת מכי הדלק של תחנת התדלוק.
- ה. מכלי הדלק של תחנת התדלוק יהיו מוטמנים או משלובים במבנה שניתן להקימו על פי דין.
- ו. לא תותר בה כל פעילות מסחרית, למעט שירותי תדלוק.
- ז. ניתן להפקיד תכנית לתחנת תדלוק זעירה או לאשרה, באזור בנוי בלבד וכן ניתן ליתן היתר בהתאם לסעיף 8.

6.2 תחנת תדלוק מדרגה א'

- א. מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל ואולם אם תחנת התדלוק היא באזור בנוי למגורים, מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב שמשקלו הכולל על פי דין אינו עולה על 4 טון.
- ב. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב. ואולם סעיף קטן זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ.
- ג. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.
- ד. השטח הכולל המותר לבנייה של כל השימושים האמורים סעיף קטן ג' לא יעלה על 80 מ"ר.
- ה. באם היא באזור שאינו אזור בנוי, ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק שרותי חשמלאות ותיקוני תקרים בהיקף הנדרש לנוסעים בדרך, מסוג ובהיקף שתקבע הוועדה המחוזית.
- ו. השטח הכולל המותר לבנייה של כל השימושים האמורים בסעיף קטן ה' לא יעלה על 80 מ"ר.
- ז. שירותים סניטריים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמורים בסעיפים (ד) ו-(ו).
- ח. חובה לספק בה שמנים לכלי רכב, מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר בצמיגים.
- ט. ניתן להפקיד תכנית לתחנת תדלוק מדרגה א' או לאשרה בכל אזור וכן ניתן ליתן היתר בהתאם לסעיף 8.

6.3 תחנת תדלוק מדרגה ב'

- א. מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל.
- ב. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב. ואולם סעיף קטן זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ.
- ג. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.
- ד. השטח הכולל המותר לבנייה של כל השימושים האמורים סעיף קטן ג' לא יעלה על 130 מ"ר.
- ה. שירותים סניטריים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמורים בסעיף קטן (ג).
- ו. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק שירותי רכב, למעט מכונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן, גז ומזהמים. אין באמור כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון לאסור על אספקת סוגים נוספים של שירותי רכב.
- ז. חובה לספק בה שמנים לרכב, מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר בצמיגים.
- ח. תובטח בה אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל.
- ט. ניתן להפקיד תכנית לתחנת תדלוק מדרגה ב' או לאשרה בכל אזור, למעט אזור בנוי למגורים וכן ניתן ליתן היתר בהתאם לסעיף 8.

6.4 תחנת תדלוק מדרגה ג'

- א. יחולו בה ההוראות החלות על תחנות תדלוק מדרגה ב', למעט סעיף 6.3(ט), אלא שניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק את כל שרותי הרכב. אין באמור עדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון לאסור על אספקת סוגים של שירותי רכב.
- ב. ניתן להפקיד תכנית לתחנת תדלוק מדרגה ג' או לאשרה באזור בנוי שיועד בתכנית מקומית לתעשייה לסוגיה לרבות תעשייה קלה ומלאכה, למסחר, לתעסוקה, לאחסנה, לחניון לכלי רכב שאינו לתחבורה ציבורית בלבד ובלבד שהחניון האמור אינו באזור בנוי למגורים או לשילוב של ייעודים אלו או שימוש משולב הכולל תעשייה, משרדים ומסחר וכן ניתן ליתן היתר בהתאם לסעיף 8.

6.5 תחנת תדלוק לצריכה עצמית

ניתן להפקיד תכנית לתחנת תדלוק לצריכה עצמית, לאשרה וכן ניתן ליתן היתר לפי סעיף 8 בהתקיים כל התנאים הבאים:

- א. אספקת הדלק תעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור.
- ב. לא יותר להקים בה מבנה כלשהו למעט עמדות תדלוק ומכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אוויר בצמיגים וברז מים.
- ג. אחד מאלה:
- במתקן של כוחות הביטחון וההצלה באזור בנוי, למעט באזור בנוי למגורים, לצורך תדלוק כלי רכב של הרשות שהוקמה כאמור או של כוחות הביטחון וההצלה, לפי העניין.
 - בחניון המיועד לתחבורה ציבורית בלבד, לצורך תדלוק אוטובוס ציבורי הפועל בקו שירות.
 - במפעל תעשייתי או ממשלתי לצורך תדלוק כלי רכב שנועד לשרת ישירות את פעילות המפעל התעשייתי.
 - בישוב כפרי, על פי לוח מס' 2 בתמ"א 35, באזור המיועד בתענית למבני משק, לצורך תדלוק כלי רכב שנועד לשרת את המטרות החקלאיות של היישוב הכפרי.
- ואולם במתן היתר לפי סעיף 8 כפוף מיקום תחנת התדלוק לסעיף 8 (ב).

החלטות:

מסמך המדיניות אושר.