



יום שלישי 06 נובמבר 2012

לכבוד  
מימי פלג  
מהנדסת העיר חולון

## הנדון- חו ד כלכלית בנושא פריסת תחנות דלק באזור התעשייה והעסקים חולון. (מרחב תוכניות ח 499 וח 152/3)

כללי-

לתחנות הדלק בעולם, ובשנים האחרונות גם במדינת ישראל, נודעת חשיבות כלכלית רבה, ובכלל זה השפעה רחבה ומשמעותית על חברות כלכליות, מהגדולות במשק. כמו כן, מדיניות הממשלה בשנים האחרונות היא לאפשר הגדלה של פרישת תחנות הדלק ברחבי המדינה, בתנאי שאלה יעמדו בדרישות ובקריטריונים מחמירים שונים. נתונים אלה יצרו כר נרחב לפעילויות תכנוניות מעניינות, לרבות הרחבת השימושים האפשריים בשטח התחנה. כיום מתברר כי לעיתים תחנת הדלק משמשת כ"עוגן" לחנויות הנוחות והפינוק הנלוות, אשר הם למעשה מהווים את מוקד הרווחים העיקרי של תחנת הדלק.

בד בבד, כתוצאה מהעצמת ההבנה כי תחנות דלק עשויות לגרום לנזקים כבדים לסביבה ולמי התהום, עד כדי השבתה של בארות מים פעילים, הקיימים בסביבת התחנה, וגרימת נזק בלתי הפיך גם לאיזור הבלתי רווי שבקרע, חלה הקפדה והחמרה של הרשויות במדינה (נציבות המים, משרד הבריאות והמשרד לאיכה"ס) על תהליך האישור של תחנות דלק חדשות וקיימות. כתוצאה מכך, הטיפול בהקמת תחנות דלק חדשות דורש מקצוענות, מיומנות, הכרת המערכות והגורמים הרבים המאשרים במדינה על מנת להביא במהירות ובמקצוענות את האישור המיוחל להקמת תחנת התדלוק החדשה.

בישראל כיום למעלה 1000 תחנות תדלוק ציבוריות מעל 85% מהן מופעלות על ידי ארבע חברות הדלק הגדולות מדי שנה גדל מספר התחנות בכ 5%.

**מדיניות עידוד ההתחרות במשק הדלק האיצה הקמת תחנות דלק חדשות, אולם לא פיתחה במקביל מערכת בקרה שתאפשר למנוע הקמת תחנות מיותרות, ולעצור את הכרסום בשטחים הפתוחים ולמזער את הנזקים לסביבה שגורמות התחנות הקיימות, כך קובע מחקר שערכה איריס האן במרכז למדיניות סביבתית, במכון ירושלים לחקר ישראל.**

ממסקנות המחקר עולה גם שאין במוסדות התכנון מדיניות ברורה ומחייבת לדיון בהקמת תחנות דלק חדשות, ושהליכי האישור אינם מתחשבים במידה מספקת בשיקולים סביבתיים. בתחנות הקיימות, נאכפים החוקים בנושא מניעת זיהום מי תהום מדלק באופן חלקי ביותר, ואילו בתחנות הפנימיות שוררת הפקרות מוחלטת. התחנות הפירטיות הן עברה בוטה על החוק, ומהוות מפגע סביבתי ובריאותי.

**המכירות בתחנות המצויות באזורי תעשייה יקבעו בדרך כלל ביחס לכמות התחנות המתחרות באותו אזור תעשייה ובהתחשב ברמת הנגישות.**

הכמות הנמכרת בתחנות כאלה תהיה בדרך כלל בטווח המכירות של תחנה גדולה וזאת מאחר ורווחיות של תחנה גדולה תביא לכניסה מהירה של תחנות מתחרות שיוקמו על קרקע סמוכה ביעוד תעשייה.

מנתוני המחקר שנערך במכון ירושלים לחקר ישראל עולה ששיעור העלייה במספר תחנות הדלק בין השנים 1997 – 2010 היה מהיר משיעור הגידול במספר כלי הרכב המנועיים בישראל. מספר כלי הרכב בתקופה זו גדל ב- 6%, אולם מספר תחנות הדלק גדל ב- 13%.



## מנהל התעשייה והמסחר – עיריית חולון



המחקר מציין שצפיפות תחנות הדלק בישראל וההיקף הממוצע של מכירות לתחנה אינם נמוכים בישראל מאלו שבמדינות אירופה, אולם בעוד שבאירופה ניכרת בשנים האחרונות מגמה של ירידה במספר התחנות, נרשם בישראל באותה התקופה גידול מואץ במספרן.

מנתוני סקר תחנות דלק במחוז תל אביב של המשרד לאיכות הסביבה בשנת 2009 נמצא:

- 93% מהתחנות שנבדקו נמצא זיהום בקרקע ובמי התיחום באזור התחנה.
- הדבר נכון גם לגבי התחנות הפנימיות שלא תמיד ידועים פרטים מדויקים על מיקומם והפעלתם תחנות אלו חיבות להבדק כתחנות רגילות.

### תמ"א 18 תיקון 4 סעיפים 8-9

תמ"א 18 תיקון 4-סעיף 9 מגדיר את הסמכויות של הועדה המקומית לאישור תחנות דלק ואין בתוכנית תמ"א 18 כדי לחייב את מוסדות התכנון להפקיד תוכנית, לאשר תוכנית או ליתן היתר לתחנות תדלוק על פי סעיף 8.

עוד מצויין בסעיף 9.2 – טרם החלטה על הפקדת תוכנית, אישור תוכנית או מתן היתר לפי סעיף 8 לתחנות תדלוק יבחן מוסד התכנון את מאפייני האזור ובכלל זה היבטים סביבתיים, נופים, חזותיים, תחבורתיים ובטיחותיים ואת תחנות התדלוק באזור הן הקיימות והן התחנות שטרם הוקמו והנכללות בתוכניות מאושרות ומופקדות או שניתן להם ביתר על פי סעיף 8.

### בישראל לא חדש המאבק בהגבלת אישור תחנות דלק חדשות משיקולים של איכות הסביבה ושיקולים כלכליים, מספר דוגמאות להגבלת תחנות דלק באזור תעסוקה

**רחובות- סוגיית הקמת תחנת דלק בפארק המדע ברחובות- תחנה שלא אושרה ע"י הועדה המקומית משיקולי התפתחות פארק המדע ברחובות.**

1. פארק המדע הוקם כפארק תעשיות עתירות ידע, עם טיפוח וגינון המקנים לאזור אופי ייחודי, עם כוונה ליצור אחידות מבחינת אופי הבניה.
2. הקמת תחנת תידלוק נוספת מעבר לשתיים שכבר קיימות בסמוך ובתוך אזור התעסוקה (אחת קיימת ואחת בבניה) מנוגדת לאופי הפארק וכוונת מתכנניו.
3. הקמת בנין לתעשייה עתירת ידע תתרום תרומה רבה יותר לעיר מאשר הקמת תחנת תדלוק.
4. הועדה השתכנעה, כי הפגיעה באזור התעסוקה עקב הקמת תחנת התדלוק משמעותית למרות שעמדה בפניה החלטת ועדת הערר בדבר אישור תחנת הדלק בצידו השני של הכביש.

החלטת ועדת הערר בנושא תחנות נוספות בפארק המדע ברחובות "ועדת הערר סבורה כי הועדה המקומית היא מוסד תכנון ולכן בסמכותה ומחובתה לעסוק בתכנון. בין יתר שיקוליה על הועדה המקומית לשקול את "התמהיל" הראוי והרצוי של היעודים השונים באזור פארק רבין ואם בנקודה מסוימת היא סבורה, אף כי לאחר התלבטות, כי די בתחנות הדלק הקיימות ולא יהיה זה נכון להוסיף עליהן, הרי שאנו מכבדים את דעתה. גם להיבט החזותי והשפעתו על הסביבה יש משמעות. אין המדובר בתחנת תדלוק זעירה ובלתי נראית של משאבה אחת בתוך בנין אלא תחנה גדולה

**רעננה- עיריית רעננה-** התנגדה לריבוי תחנות דלק כאשר חברה ביקשה להקים תחנות דלק נוספת לאלו הקיימות בתחומה. ועדת הערר של מחוז מרכז במשרד הפנים אישרה הקמת תחנת דלק של חברת "שובלים", המתוכננת לקום בין הכניסה לשכונת רסקו לקניון רננים. העירייה הודיעה כי בכוונתה להגיש ערר על ההחלטה. **עיריית רעננה טענה בפני ועדת הערר כי אזור התעשייה רווי**



## מנהל התעשייה והמסחר – עיריית חולון

בתחנות דלק וכי קיים חשש לפגיעה באיכות החיים של תושבים הגרים בשכונת רסקו, בסמוך לשטח המיועד להקמת התחנה.

בתוך כך, החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה במחוז מרכז על הגבלת הקמת תחנות דלק באזור התעשייה רעננה.

**כפר סבא עמדת העירייה** - "הכשרת עוד ועוד תחנות דלק אינה עולה בקנה אחד עם חזונה של כפר סבא כעיר ירוקה. היה אפשר לצפות מעיר עם חזון ירוק של ממש, שתתנגד לבקשות בדבר הקמת תחנות דלק נוספות, וזאת במיוחד לנוכח העובדה כי היקף התחנות הקיים כיום נותן מענה מלא. זוהי דוגמה נוספת לכך שעיריית כפר סבא מתהדרת בהיותה עיר ירוקה, אך לא מהססת לאשר בשטחה תחנות דלק, שאינם ידידותיים לסביבה בעליל, תוך שקיים מספר גדול ומספק של תחנות תדלוק בעיר בכלל ובאזור התעשייה בפרט".

**הנזק לסביבה בטווח הארוך דעת מומחים** - מכלים וצנרת דלק טמונים, הבאים במגע ישיר עם הקרקע, עלולים להגיע למצב של כשל ודליפות בתוך כעשר שנים לאחר התקנתם, בשל שיתוך חימוני (קורוזיה). זיהומים נוספים מתרחשים עקב פגיעה רשלנית של כלים מכניים כבדים בצנרת דלק, שפיכת דלק בעת תדלוק ומלוי יתר של מכלים. קרקעות מזוהמות עלולות לגרום, מעבר לזיהום מקורות מים, גם לזיהום אוויר הנובע ממטרדי אבק הגורמים לבעיות נשימה.

### אזור התעשייה והעסקים חולון נתונים עיקרים ומשמעויות

משמעויות כלכליות פריסת תחנות דלק באזור התעשייה והעסקים חולון	
1	סה"כ תחנות דלק מסחריות באזור התעשייה חולון 11
2	סה"כ תחנות דלק בתהליך תכנון באזור התעשייה חולון 4
3	סה"כ תחנות תדלוק פנימיות באזור התעשייה חולון 14
4	סה"כ מ"ר בנויים באזור התעשייה שטח בנוי קיים כיום באזור התעשייה 800,000 מ
5	סה"כ מ"ר בתהליך בניה באזור התעשייה שטח בניה כיום 250,000 מ
6	ממוצע מכירות דלק לתחנה בליטרים 600,000
7	גידול השטחים הבנויים בהתאם לתוכניות תב"ע שלב ב 500,000 מ
8	גידול בהשטחים הבנויים בהתאם לתוכניות תב"ע שלב ג 500,000 מ
9	תקן שטח לרכב 35 מ"ר בנוי לרכב 1 הנחת יסוד
10	מקדם רכב למ"ר 35 הנחת יסוד
11	סה"כ שטח אזור התעשייה בדונם שטח כולל של תב"ע n 152/3 או 499
12	יחס תחנה לדונם 168 דונם מסחריות ופנימיות
13	סה"כ תחנות קימות ומתוכננות לדונם 145 דונם תחנות מסחריות ומתוכננות
14	ממוצע תדלוק חודשי לרכב 100 ליטר הנחת יסוד
15	סה"כ כלי רכב באזור התעשייה על פי שטחים בנויים ובניה כיום 30,000
16	סה"כ כלי רכב מזדמנים באזור התעשייה 10,000 הנחת יסוד
17	סה"כ צריכת דלק חודשית של כלי הרכב באזור התעשייה 4,000,000 ליטר
18	סה"כ היקף אפשרי לתחנה בהנחה שכולם מתדלקים בחולון 363,636 ליטר
19	הפרש בין ממוצע מכירות דלק ארצי לבין אפשרות חולון -236,364 ליטר משמעות
20	סה"כ כלי רכב באזור התעשייה על פי שטחים בנויים שלב ב 44,286
21	סה"כ כלי רכב באזור התעשייה על פי שטחים בנויים שלב ג 58,571







## מנהל התעשייה והמסחר – עיריית חולון



### משמעויות עיקריות מהנתונים הנ"ל לגבי תחנות מסחריות קימות:

1. באזור התעשייה חולון במסגרת תוכניות ח 499 וח 152/3 נכון לחודש נובמבר 2012 קימות
  - a. 11 תחנות מסחריות
  - b. 14 תחנות פנימיות
  - c. 4 תחנות מסחריות בתכנון.
2. באזור התעשייה חולון כיום בנויים 800,000 מ"ר ועוד 250,000 בתהליך בניה
3. בהתייחס ליחס מכוניות שטח בנוי על פי השטחים ממוצע 35 מ"ר למכונית סה"כ ההתייחסות היא ל 30,000 כלי רכב .
4. ההנחה שלאזור מזדמנים עוד 10,000 כלי רכב.
5. ממוצע תדלוק של רכב בחודש 100 ליטר
6. בהנחה ש 40,000 כלי רכב מתדלקים רק בתחנות המצוינות בחולון צריכת הדלק החודשית ה 4,000,000 ליטר כלאמר היקף מכירות ממוצע של 363,000 ליטר לתחנה מתוך 11 התחנות הקימות (חסר של 236,000 ליטר לתחנה כלכלית) כלאמר באזור התעשייה חולון בשלב זה עודף תחנות על הצריכה האפשרית.
7. מהמשמעויות המצוינות בסעיף 6 נראה שאין הצדקה כלכלית ל 4 תחנות נוספות באזור התעשייה חולון בשלב זה כאשר השטח הבנוי והשטח בבניה הוא סה"כ 1,050,000 מ"ר .
8. תהיה הצדקה לתוספת תחנות כאשר התחנות הקימות יגיעו לכלכליות וכאשר תהיה תוספת בניה של עוד 500,000 מ"ר על 1,050,000 מ"ר הקיימים והנמצאים בתהליך בניה.

הערה- משמעויות איכות הסביבה לגבי זיהום הקרקע וזיהום מי תהום יוצגו בחו"ד מיוחדת

### ביבליוגרפיה:

כותר: מחקר על תכנון תחנות דלק חדשות ותפעול תחנות קיימות  
מחברת: מור, ורדה  
תאריך: אוקטובר 2002, גליון 2 עיריית כפר סבא, אישרה לאחרונה הקמת תחנת דלק נוספת הנבנית בימים אלו באזור התעשייה. עם הקמתה יפעלו לא פחות משש תחנות דלק בצד המזרחי של כפר סבא/באזור התעשייה.

ערך וכתב  
חיים כץ  
סמנכ"ל עיריית חולון  
לנושא תעשייה ומסחר