

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0706044

איחוד וחלוקת שטחים אקוויולנטית באזור תעשייה באר טוביה

מחוז

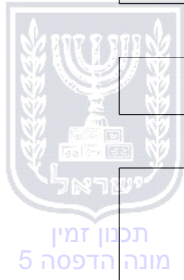
דרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

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

התכנית מציע חילופי שטחים אקוויוולנטיים לצורך העמדת בנין המוצע ותכנון נופי מוצלח יותר בשילוב החניות.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

איחוד וחלוקת שטחים אקוויוולנטית באזור תעשייה באר טוביה

מספר התכנית 616-0706044

1.2 שטח התכנית

8,105 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

176425 קואורדינאטה X

625350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה באר טוביה, סמוך לרחוב אסיף.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: באר טוביה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			באר טוביה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
312	מוסדר	חלק	47-48	

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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/08/1979	1986	2557	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 119 /03 /8 ממשיכות לחול.	שינוי	119 /03 /8
11/07/1999	4706	4783	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 23 /8 /בת ממשיכות לחול.	שינוי	23 /8 /בת



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלכסנדר גוליקוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלכסנדר גוליקוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 45 05/01/2019	אלכסנדר גוליקוב	10/12/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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	דב יצחק גיבשטין			תל אביב- יפו	עלומים	36			office@ksarc.co.il
	פרטי			גיבשטין חנניה	ראשון לציון	התבור	5			office@ksarc.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דב יצחק גיבשטין			תל אביב- יפו	עלומים	36			office@ksarc.co.il
פרטי			גיבשטין חנניה	ראשון לציון	התבור	5			office@ksarc.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

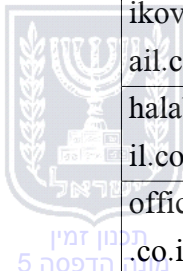
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דב יצחק גיבשטין			תל אביב- יפו	עלומים	36			office@ksarc.co.il
בעלים				גיבשטין חנניה	ראשון לציון	התבור	5			office@ksarc.co.il

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	אלכסנדר גוליקוב	00111058		אשדוד	החלוצים	1	08-8655503		aleksandergol ikov888@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פוטו-מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il
אדריכל	אדריכל	יעקב מאיר	40686		באר טוביה	(2)		058-5305853		office@ksarc .co.il

(1) כתובת: דלית אל-כרמל רחוב 2/66, ת.ד. 21.

(2) כתובת: רח' ניר 1, אזור התעשייה באר-טוביה.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

יצירת תאי שטח חדשים, המאפשרים העמדת מבנה המוצע בשילוב עם פתרון נושא החניה מספק צרכים תקינים והגדלת זכויות בניה ותכסית מותרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- יצירת תאי שטח חדשים על ידי איחוד וחלוקת שטחים אקוויולנטית;
- קביעת קווי בנין 0 בתא שטח מסי 1 (יעוד תא שטח - מסחר) ביחס לקו גבול עם שתחי החניה;
- הגדלת תכסית מותרת בתא שטח 1 עד 90%.
- תוספת 6% משח תא השטח לשטחים עיקריים (הקלה כמותית);
- תוספת 30% משח תא השטח לשטחי שרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	1
חניון	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חניה	4,115	50.77
מסחר	3,990	49.23
סה"כ	8,105	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	4,107.44	50.77
מסחר	3,982.81	49.23
סה"כ	8,090.24	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	בשטח זה תותר הקמת חנויות, משרדים, מסעדות ומזנונים, אולמי שמחות ושרותים כגון: דפוס, שיכפול, דיוור, אחסנה מסחרית וכדומה. כל אלה יחשבו לשטחים עיקריים. שטחי השרות יכללו: מרחבים מוגנים או מקלטים, שטחים לחניה מקורה, מעברים מקורים מפולשים, מתקנים טכניים (למתרות מזוג-אוויר, אינסטלציה, שנאים, גנרטורים וכיו"ב), חדרי מדרגות וחדרי חשמל ותקשורת, מחסנים לצרכי העסק (במידה ואין האחסנה מטרתו העיקרית).
4.1.2	הוראות
4.2	חנוון
4.2.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בחניונים הלא מקורים, כולל נטיעות.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
0 (7)	0 (6)	0 (5)	4 (4)	2	12	90	798 (3)	0	798 (2)	3032 (1)	3990	1	מסחר	מסחר

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:

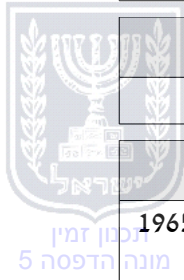
- (1) כולל תוספת 6%.
- (2) כולל תוספת שטחי שרות על-קרקעים 10%.
- (3) תוספת שטחי שרות תת-קרקעים 20%.
- (4) בחלק הגובל לתא שטח מיועד לחניה קו בנין 0.
- (5) קו בנין מערבי, ביחס לתא שטח מיועד לחניה.
- (6) קו בנין צפוני, ביחס לתא שטח מיועד לחניה.
- (7) קו בנין דרומי, ביחס לתא שטח מיועד לחניה.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	פרוט חזות המבנה וסביבתו כולל גדרות, חומרי גמר, גינון ושילוט לפי הנחיות הוועדה המקומית.
6.2	קווי בנין
	במקרה של בנית מבנה ע"י יזם אחד על שני תאי השטח שלא ע"י איחודם יותר קו בנין 0.0 בין התאים.
6.3	חניה
	החניה בתחום, תא השטח המיועד לחניה (תא שטח 2) בהתאם לתקן חניה התקף בעת מתן היתר הבניה.
6.4	איכות הסביבה
	היועץ הסביבתי או אגוד ערים לאיכות הסביבה, ידרשו הכנת תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות, כאשר לדעתם השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא או לחרוג מדיני איכות הסביבה. - המפעלים ידרשו להשתמש באמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.
6.5	חשמל
	<p>1. הוראות בנינו ופיתוח:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>טבלת מרחקים מקווי חשמל:</p> <p>מרחק מציר הקו מרחק מתיל חיצוני סוג קו החשמל</p> <p>3.5 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך</p> <p>6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</p> <p>20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>36 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.</p> <p>אסור להתקין מתקני דלק, או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת</p>

6.5	<p>חשמל</p> <p>הסכמתה.</p>
	<p>2. אספקת חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</p>
6.6	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>
	<p>תותר בניה בגובה 12 מ'. בניה גבוה יותר תותר ע"י הועדה המקומית, שהשתכנעה מגובה זה נחוץ לתפעול המבנה (הקלה כסטיה לא ניכרת). תותר בנית היציע. שטח היציע כולל בשטחי הבניה העל-קרקעים ולא יעלה על 30 % משטח קומת קרקע.</p>
6.7	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>- לא יינתן אישור לתכנית ולא יוצא היתר בניה למפעלים אלא אם קיימות בפועל דרכי גישה ותשתיות לסילוק שפחים, לפסולת מוצקה וניקוז.</p>
6.8	<p>תשתיות</p>
	<p>- תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, טלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת. ביוב וניקוז: - הביוב והניקוז יבוצעו לפי הוראות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ולפי הוראות למתקני תברואה. לא יותר ניקוז לכוון השטחים המעובדים בסמוך לאזור התעשייה. - הביוב יוסדר ע"י חיבור אל מערכת הטיפול בביוב הסמוכה לאזור ומאושרת ע"י הרשויות המוסמכות. קדם טיפול בשפכים ייעשה בשטח המפעל לפני חיבור למערכת הביוב הכללית באזור. איכות השפכים תהיה תואמת את החוק העזר לשפכי תעשייה, תשמ"ב 1981. סוג המפעלים שיחויב בקדם טיפול יוגדר ע"י הרשויות המוסמכות עם הגשת התכניות להיתרי בניה. פסולת: המתקן לאצירת הפסולת יהיה בתחום מגרשו של כל מפעל ותדירות הפינוי תקבע בתאום עם מחלקת התברואה של רשות המקומית, לצורך כך יוכנו מפרצים מיוחדים לקליטת מכולות. בוצות ופסולת שיוגדרו כרעילות עפ"י התקנות יפונו על חשבון המפעלים לאתר הפסולת הרעלה ברמת חובב. תקשורת:</p>

6.8	תשתיות
	- "בזק" וטל"כ - בקווים תת-קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם "בזק" ובאשור מהנדס הועדה המקומית.
6.9	מרתפים
	תותר בליטה מרתף עד 80 ס"מ מעל פני קרקע סופיים במגרש.
6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית עפ"י חוק התכנון והבניה 1965 סעיף 188 ב' וירשמו על שם המועצה האזורית .



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

