

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0830497

שינוי בקווי בניין מגרש לתעשייה, א"ת באר טוביה, מוסך גארלה

דרום

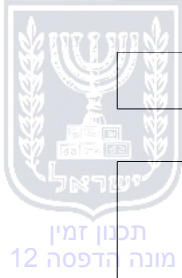
מחוז

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

תכנית זו באה לשנות קווי בניין קדמי, צידי ימני, צידי שמאלי, ואחורי. באופן שניתן יהיה להסדיר בנייה קיימת. בנוסף התכנית משנה הוראות בינוי: שינוי של הוראות שגורות ושינוי המתווה של חלוקת זכויות הבנייה בין הקומות מבלי לשנות את סה"כ זכויות הבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בקווי בניין מגרש לתעשייה, א"ת באר טוביה, מוסך גארלה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
616-0830497	מספר התכנית	
1.135 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר טוביה

176550 קואורדינאטה X

626200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב ניר, אזור תעשייה באר טוביה

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2476	מוסדר	חלק	36	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
25/10/1995	4035	4319	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /36 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	5 /36 /1

הערה לטבלה:

תכנית תקפה נוספת מס' ד/1374, תאריך מתן תוקף 17.5.73 י.פ. 1919, משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/1374 ממשיכות לחול.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רונית פרידמן קיסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רונית פרידמן קיסר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית מצב מאושר	10: 17 21/12/2020	רונית פרידמן קיסר	20/12/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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
בעלים	פרטי	משה וקסמן			אשדוד	הציונות	50	08-8644498	08-8644458	waxm@waxcpa.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה וקסמן			אשדוד	הציונות	50	08-8644498	08-8644458	waxm@waxcpa.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בעלים	איריס אלחרר			אשדוד	הציונות	50	08-8644498	08-8644458	waxm@waxcpa.co m
בעלים	בעלים	משה וקסמן			אשדוד	הציונות	50	08-8644498	08-8644458	waxm@waxcpa.co m

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רונית פרידמן קיסר		רונית קיסר אדריכלות	כפר ורבורג	הבנים	139	088601677		ronit.keysar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808		דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

מטרת התכנית שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית ושינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62א (א) (4) :

1.1 שינוי בקו בניין קדמי מ-5 מ' ל-3 מ' בחלק מחזית המגרש.

1.2 שינוי בקו בניין צידי ימני מ-3 ל-1.9 מ' ובאזור נקודתי ל-0.7 מ'.

1.3 שינוי בקו בניין צידי שמאלי באזור נקודתי מ-3 מ' ל-2.4 מ'.

1.4 שינוי בקו בניין אחורי באזור נקודתי מ-3 מ' ל-2.5 מ'.

2. הוספת אפשרות נוספת של חלוקת השטח בין הקומות מבלי לשנות את סך כל זכויות הבנייה המותרות עפ"י

סעיף 62א (א) (9).

3. הוראות שגורות כחלק משינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א (א) (5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	14
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	תעשייה
תאי שטח כפופים	יעוד
14	תעשייה

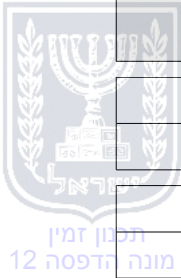
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,135	תעשייה
100	1,135	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,135.49	תעשייה
100	1,135.49	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>תעשייה. לא יותרו שימושים אשר מהווים מפגע סביבתי ואשר יש בהם כדי לגרום לזיהום קרקע ואוויר.</p> <p>השימושים השונים יתואמו ויוסדרו אל מול איגוד ערים לאיכות סביבה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שטחי הבנייה המותרים באזור התעשייה הם: 35% בכל קומה בגובה 3 קומות, או עד 50% בקומת הקרקע ועוד 55% בשתי הקומות הנותרות. בסה"כ שטח רצפות מותר לבניה 105% משטח החלקה.</p> <p>2. בהתאם לתכנית תקפה מס' 119/03/8: "למבני עזר יותר קו בניין צדדי "אפס" מטר, בהסכמת שכן וכן קו בניין קדמי "אפס" באישור ועדת בניין עיר מקומית.", ובתנאי שניקוז מי הגשמים יהיה לכיוון המגרש המבקש.</p> <p>3. תותר הקמת כל מבנה תעשייה שיאושר, עפ"י החלטת המועצה האזורית באר טוביה והועדה המקומית לתכנון ובניה באר טוביה.</p> <p>4. מתקנים טכניים - כל המתקנים הנחוצים לאזור התעשייה יוקמו לאחר קבלת אישור מועצה אזורית באר טוביה, והוועדה המקומית לתכנון ובניה באר טוביה, וכל המשרדים הממשלתיים הנוגעים בדבר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	105					תעשייה	תעשייה	
5 (7)	3 (6)	3 (5)	1.9 (4)	3 (3)				1135	14	תעשייה	תעשייה	

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

הערה ברמת הטבלה:

יותר ניוד שטחים בין הקומות המותרות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 35% בכל קומה או 50% בקומת קרקע ובשתי הקומות הנותרות 55% ס"ה.
- (2) ממ"מ בשטח שיקבע עפ"י הנחיות פיקוד העורף התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה..
- (3) תותר בניה גבוהה יותר באישור הועדה המקומית, ולאחר שהשתכנעה שגובה רב יותר נחוץ לתפעול המפעל..
- (4) לסרוגין קו בניין 0.7 מ' כמתואר בתשריט.
- (5) לסרוגין קו בניין 2.4 מ' כמתואר בתשריט.
- (6) לסרוגין קו בניין 2.5 מ' כמתואר בתשריט.
- (7) לסרוגין קו בניין 3 מ' כמתואר בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- הנחיות סביבתיות למתן היתר בנייה :
1. היתרי בנייה יוצאו בתאום עם אגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.
 2. ניקוז : התכנית תכלול את שיטת סילוק מי הגשמים באופן שיזרמו מגגות המבנים אל מחוץ למגרש מבלי לעבור דרך חצר המגרש.
 3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה. חתימה על טופס התחייבות לפינוי פסולת הבניין לאתר מאושר.
 4. תנאי למתן היתר יהיה הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ועל פי תקן חניה ארצי בחוק התכנון והבניה.

6.3

איכות הסביבה

פסולת -
המתקן לאצירת פסולת יהיה בתחום המגרש ותדירות הפינוי תקבע בתאום עם מחלקת התברואה של הרשות המקומית.

6.4

חלוקה ו/ או רישום

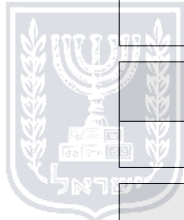
החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
מיד לאחר אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר), שתוגש תוך 8 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית, לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.5

חשמל

1. הוראות בינוי ופיתוח :
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 המשודך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
טבלת מרחקים מקווי חשמל :
מרחק מציר הקו מרחק מתיל חיצוני סוג קו החשמל
3.5 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך
6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
36 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.
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.
מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: right;">6.5</p>
<p>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 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 בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל? מחוז דרום. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.</p> <p>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> <p>3. תקשורת - בזק וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתאום עם בזק ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: right;">6.6</p>
<p>א. ניקוז:</p> <p>1. הניקוז יבוצע לפי הוראות רשות הניקוז האזורית. עפ"י שיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. יותרו תעלות פתוחות לאורך הדרכים ושטחי ציבור פתוחים לשביעות רצון רשות הניקוז.</p> <p>3. יותר מעבר קווי ניקוז תת קרקעיים בתחומי המגרש, בסמוך לגבולותיו.</p> <p>4. לא תותר הפניית ניקוז אל עבר מגרשים שכנים</p> <p>ב. ניהול מי נגר: גגות המבנים במתחם ינוקזו אל מחוץ לחצר המגרש מבלי שעברו דרך החצר. לא תהיה שפיכה חופשית של מי נגר מגגות המבנים אל החצר. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.</p> <p>ג. מים: יותקן מכשיר למניעת זרימה חוזרת של מים בעת אזור לחץ מופחת (מז"ח) למערכת העירונית בראש מערכת אספקת המים. יש לספק מים בכמות ובלחץ מספיקים לפעולת המפעלים ועסקים באיכות מי שתייה. הכל בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p> <p>חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. ביוב: כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית? מכון טיהור שפכים תימורים. לא יותר פתרון ביוב מקומי.</p>	
<p style="text-align: right;">גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p style="text-align: right;">6.7</p>
<p>1. הגדר לחזית הרחוב תהיה תואמת לעיצוב האדריכלי של חזית המבנה או המבנים במגרש, או עפ"י הנחיות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>2. ייהרס מבנה בחזית המגרש, המסומן להריסה בתשריט.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.8	פיקוד העורף
	<p>א. מכסת שטחי המרחב המוגן תהיה בהתאם להנחיות פקע"ר. ב. המרחב המוגן יהיו בתחומי המגרש. ג. המרחב המוגן ייבנה עפ"י הנחיות פקע"ר התקפות לעת בקשת היתר הבניה.</p>
6.9	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.10	בטחון ובטיחות
	א. בטיחות: המפעל יצויד באמצעי כיבוי שריפות בהתאם לדרישות הרשות לכבאות והצלה - מונה הדפסה 12 תחנה אזורית אשדוד.
6.11	חיזוק מבנים, תמא / 38
	<p>1. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 2. בבנייה חדשה תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחשוב עפ"י לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תוך 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12