

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0877514

אזה"ת ברכיה - שינוי פריסת המגרשים ביעודי הקרקע מסחר ותעשייה

מחוז

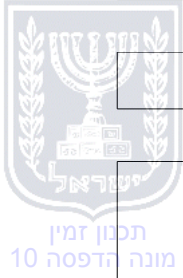
דרום

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

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 לשנות את פריסת המגרשים ביעוד מסחר, תעשיה דרכים ושצ"פ ללא שינוי בשטח הכולל ובזכויות הבניה המאושרות בכל יעוד קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אזה"ת ברכיה- שינוי פריסת המגרשים ביעודי הקרקע
מסחר ותעשייה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

633-0877514

מספר התכנית

27 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

חוף אשקלון

קואורדינאטה X

165396

קואורדינאטה Y

620726

1.5.2 תיאור מקום

מאחורי תחנת הדלק בכניסה לשוב ברכיה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: ברכיה

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
2692	מוסדר	חלק		73-74

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
633-0205294	3 - 1

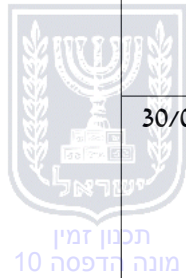
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
7 / 234 / 02 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 02 / 234 / 7 ממשיכות לחול.	4486	1864	30/01/1997
633-0205294	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 633-0205294 ממשיכות לחול.	7610	897	01/11/2017



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
בינוי	מנחה	1: 500	1	23/11/2020	ישראל מסילטי	10: 34 23/11/2020	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	23/11/2020	ליאור בר	10: 59 23/11/2020	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	23/11/2020	ישראל מסילטי	10: 35 23/11/2020	תשריט 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
	פרטי			כנפי טל בע"מ	ברכיה	ברכיה (1)	304	08-6583073	08-6583073	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. לכיש צפון. אצל: דוד שדה- מזכרי המושב.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה.

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	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	ליאור בר		אור מהנדסים יעוץ תכנון וניהול פרויקטים	אור יהודה	אביב משה	5	03-5336777	072-7274438	office@or- eng.co.il
	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל-כרמל	דאלית אל-כרמל	66	04-8395202	08-8602254	halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 211 קרית עקרון.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

שינוי בפריסת יעודי הקרקע באזור התעשייה ברכיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימון ז', ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע ע"פ סעיף 62א(א) (1).
2. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א(א) (4).
3. הגדלת תכסית קרקע מירבית בתא שטח מס' 2, מ-60% ל-72% ע"פ סעיף 62א(א) (5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	1
תעשייה קלה ומלאכה	2
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מוצעת	5, 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר	דרך מוצעת	5
תחום השפעה	דרך מוצעת	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,095.27	33.69
מסחר	4,874.89	18.06
שצ"פ	1,200.16	4.45
תעשייה קלה ומלאכה	11,829.67	43.81
סה"כ	26,999.99	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	9,095.29	33.69
מסחר	4,874.88	18.06
שטח ציבורי פתוח	1,200.17	4.45
תעשייה קלה ומלאכה	11,829.67	43.81
סה"כ	27,000.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	1. כל השימושים המסחריים. 2. תותר בניה בתכנית קרקע של 80%.
4.1.2	הוראות
4.2	תעשייה קלה ומלאכה
4.2.1	שימושים
	1. מבני תעשייה, מלאכה ואחסנה, מתקני אריזה, מיון וקרור, מתקני שיווק. 2. כמו כן יותרו תצוגה ומכירה של המוצרים בשטחי המלאכה והתעשייה הזעירה. 3. לא תותר הקמת מפעלים הכרוכים בחמרים רעילים ומסוכנים, כמו תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, יצור ואריזה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תותר הצבת ביתן שומר. 2. לא תותר הקמת מפעלים הכרוכים בשפכים תעשייתיים. 3. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין מערכות מים אחרות, ההפרדה תבוצע ע"י מז"ח.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	יותר העברת מערכות תשתית, גינון, לא תותר כל בניה מכל סוג שהוא למעט הקמת פרגולות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל. בתחום הדרך תותר העברת קווי תשתית.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	9 (3)	80	180	60 (2)		20 (1)	100 (1)	4875	1	מסחר
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	9 (3)	72	180	60 (2)		20 (1)	100 (1)	11830	2	תעשייה קלה ומלאכה

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור 2 קומות, כולל מיגון.
- (2) חלוקת השטחים תהיה עפ"י 45% עבור חניה ו-15% עבור אחסנה ואחרים.
- (3) בנוסף תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנית מפורטת לפתרון מערכות הביוב והטיהור ואישורן ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון מערכת הביוב ופתרון מערכת הטיהור יבוצעו בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
2. תנאי למתן היתר יהיה אישור משרד הבריאות ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור ועדה מקומית לתכנית בינוי בקנה מידה 1:200 שתכלול התייחסות להעמדת המבנים, פיתוח המגרשים, מפלסים, כניסות ויציאות, חומרי גמר, גידור והצללה ופתרונות תשתית.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת אקוסטית להבטחה כי הפעילות המתוכננת איננה גורמת לרעש בלתי סביר ואיננה יוצרת מטרד עובר הישוב.
6. תנאי למתן היתר יהיה קבלת אישור חברת החשמל, בזק, כבלים ותקשורת.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור ועדת תמרור של הרשות המקומית.
8. תעודת גמר מותנית בסיום הבניה בשטח המסחר והתעשייה כאחד ובכפוף להשלמת עבודות פיתוח ותשתית בכל שטח המתחם.

6.2**חניה**

1. החניה תהיה עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.
2. לא יותר מעבר כלי רכב לאזור התעשייה דרך שטח תחנת התדלוק בכל צורה שהיא.

6.3**איכות הסביבה**

- רעש
- בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים) ידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדן.
- איכות אויר
- בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאויר ולמטרדי אבק תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים סביבתיים של המשרד לאיכות הסביבה וכן בתקני הפליטה התקפים בעת קבלת מתן היתר.
- פסולות
- ידרשו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים, פסולת ברת מחזור תישלח למיחזור, פסולת רעילה תפונה לאתר הארד לפסולת רעילה, פסולת אחרת תפונה לאתר מאושר.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

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.
2. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
3. השטחים המיועדים, בתכנית זו, לצרכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה, כשהם פונויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.5**חשמל**

- א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה



6.5	חשמל
	המקומית. ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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: 1. קו חשמל מתח נמוך : 2.25 מציר הקו 2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי : 6.5 מ' מציר הקו 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח : 8.5 מ' מציר הקו 4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20 מ' מציר הקו 5. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו : 35 מ' מציר הקו 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.



6.6	ניהול מי נגר
	1. יש להשאיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל על מנת לאפשר קליטת כמות גדולה של נגר וחלחולם בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שינוי מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו'). 2. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, במידה ויוצגו אמצעים אחרים להחדרת מי נגר ויתקבל אישור רשות המים כתנאי למתן היתר בניה.



6.7	תשתיות
	תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור הקרקע, מילוי וניקוז וכן סלילת כבישים, הנחת קווי חשמל, מים וביוב, תקשורת, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים והכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.

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

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.10	ביוב
	1. כל המבוקש בשטח התכנית יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזית של מועצה איזורית חוף אשקלון, כך שאיכות השפכים תהיה לאחר טיפולי הקדם הנדרשים. 2. פתרון קצה לביוב על בסיס מט"ש קיים, בהתאם לדרישות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה והרשויות המוסמכות. 3. חיבור השפכים יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים, מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז, ו/או אל מי תהום.

6.10	ביוב
	בהתאם לחוק עזר(הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב תשמ"ב 1981).



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

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

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

	זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.
--	---



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10