

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/112/03/7

אזור תעשייה קבוץ גבים

משרד הפנים
מנהל תכנון ורדיו

19.08.2008

ת.ת.פ.ל

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

סוג התוכנית מפורטת

SLU2/03/7

30/6/08

SLU2/03/7

58.5

21/07/08

דברי הסבר לתוכנית

קבוץ גבים מבקש להגדיל את שטח התעשייה עבור הרחבת מפעל "פולג".

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז דרום

תוכנית מס' 5/112/03/7

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	אזור תעשייה קבוץ גבים
1.2	שטח התוכנית	239.03
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף
		שלב
	מספר מהדורה	1
	תאריך עדכון	יולי 2008
1.4	סיווג התוכנית	איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.
		סוג התוכנית
		<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית. • כן • לא • ועדה מחוזית • תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים.
	סוג איחוד וחלוקה	
		<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעונים

601250 קואורדינטה X

161750 קואורדינטה Y

קבוץ גבים

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית שער הנגב

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

קבוץ גבים ד.נ. חוף אשקלון 79165

לא רלוונטי

לא רלוונטי

לא רלוונטי

יישוב שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
979	מוסדר	חלק מהגוש	11	20, 18, 17, 13, 12
980	מוסדר	חלק מהגוש	-	7, 6
2292	מוסדר	חלק מהגוש	-	33

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	לא רלוונטי
----------	------------

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	לא רלוונטי
-------------	------------

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
17.02.1983	2893	אחוד וחלוקה לצורך הגדלת אזור תעשייה ושינוי יעוד	שינוי	2/112/03/7
31.10.1999	4814	אחוד וחלוקה לצורך הגדלת אזור תעשייה ושינוי יעוד	שינוי	3/112/03/7
11.09.2007	5717	כפופה בשטח למבני משק	שינוי	4/112/03/7

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	יורם בר סיני	ינואר 2007	לא דלונטי	17	לא דלונטי	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	יורם בר סיני	ינואר 2007	1	לא דלונטי	1:1250	מחייב	תשריט

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		086893727		086802318	קבוץ גבים 79165	לא רלוונטי	לא רלוונטי		קבוץ גבים	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	086893727		086802318	קבוץ גבים 79165	לא רלוונטי	לא רלוונטי	055711592	קבוץ גבים מורשה חתימה: יצחק חסון	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			086264219	התקווה 4 באר שבע	מנהל מקרקעי ישראל				לא רלוונטי	• בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התוכנית
yoram@abt.co.il	086891228		0505203593	קבוץ בארי 85135 ד.נגב	לא רלוונטי		28766	יורם בר סיני	אדריכל	אדריכל
azutar@netvision.net.il	086497574		086499959	מרכז הנגב 19	לא רלוונטי		406	ארמונד אזוט	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעוד קרקע של מבני משק לתעשייה תוך איחוד וחלוקת מגרשים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הנחיות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
- שינוי שטח ממבני משק לשטח לתעשייה.
- אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- הגדרת זכויות בניה
- הגדרת גודל מגרש מינימאלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	יחידות	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט				
	225,850	לא רלוונטי	0	239.03	דונם	שטח התוכנית
	195,630	לא רלוונטי	- 16,140	211,770	מ"ר עיקרי	מבני משק
	30,220	לא רלוונטי	16,140	14,080	מ"ר עיקרי	תעשייה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	12, 11	מבני משק
לא רלוונטי	לא רלוונטי	21	תעשייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	13	פרטי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שטח למבני משק

4.1.1 שימושים

כל השימושים, ההוראות וזכויות הבניה יהיו בכפוף לתכנית מס. 4/112/03/7

4.1.2 הוראות

4.2 שטח לתעשיה

4.2.1 שימושים

- א. מבני תעשיה.
- ב. יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.
- ג. יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הוועדה המקומית או המשרד להגנת הסביבה להוות מפגע, מטרד, או סיכון לסביבתם, לרבות איסור הקמתם של: תחנות כוח, תעשיית דשנים, יצור חומרי הדברה.
- ד. לא תותר הקמת מפעלי מזון בקרבה לתעשיה מזהמת.
- ה. מרכיבי בטחון הכוללים גדר הקפית, תאורת גדר ודרכים.

4.2.2 הוראות

- א. תיאסר בניית מפעלים לטיפול בפסולות בתי יציקה וציפוי מתכות.
- ב. יאסרו שימושים שיש בהם כדי להוות סיכון למי תהום, לפי סעיף 29 להוראות תמ"א 4/ב/34

4.3 דרך

4.3.1 שימושים

א. מיועד לדרכים, תחנות הסעה לתחבורה ציבורית וחניות.

4.3.2 הוראות

א. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.

4.4 שטח פרטי פתוח

4.4.1 שימושים

- א. גינון.
- ב. מעבר תשתיות והקמת שנאים.
- ג. מרכיבי בטחון הכוללים גדר הקפית, תאורת גדר ודרכים.

4.5 זיקת הנאה

4.5.1 שימושים

- תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט.
- זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.

4.5.2 הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)		מס' תא שטח	יעוד	
			ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני		מתוחות	מספר קומות						מס' תא שטח	מס' תא שטח			מס' תא שטח	מס' תא שטח			
אזורי						1	3	16*	-	-	45	45	13,599	100	599	200	12,700	2000	21	שטח למבני משק	
הכל בכפוף לתכנית מס. 4/112/03/7																					
במשק																				11,12	שטח למבני משק
לתעשייה																				21	שטח לתעשייה

הערות: * הגובה המרבי של מבני התעשייה אינו מתייחס למתקני אחסון ("סילואים")

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

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו עפ"י הוראות תוכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 היתרי בניה באזור התעשייה, יוצאו לאחר תאום ואישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- 6.1.3 הבקשות להיתר יכללו חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה על פינוי לאתר מוסדר ומאושר עפ"י כל דין.
- 6.1.4 הריסת המבנים ה"מסומנים להריסה" ובנויים מלוחות אסבסט, ומבנים אחרים הבנויים מאסבסט, מותנית באישור הוועדה הארצית לאבק מזיק.
- 6.1.5 היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית מפורטת להסדרי תנועה ע"י רשות התמרוך המוסמכת.

6.2 חניה

החניה תהיה בתוך המגרשים ועל פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- 6.3.1 בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים), יידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- 6.3.2 בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאוויר ולמטרדי אבק, תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות, שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד להגנת הסביבה וכן בתקני הפליטה כפי שייקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- 6.3.3 יידרשו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים. שפכים תעשייתיים יחוברו למערכת ביוב מרכזית לאחר טיפולי קדם נדרשים, כך שאיכות השפכים תהייה בהתאם לרמה הנדרשת לטיפול במכון הטיהור האזורי.
- 6.3.4 פסולת ברת מחזור, תשלח למחזור, פסולת רעילה תפונה לאתר הארצי לפסולת רעילה, פסולת אחרת תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- 6.3.5 אחסנת דלקים וחמ"ס - תיעשה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- 6.3.6 תאסר אחסנה של חומרי דלק וחומרים המהווים סיכון למי התהום עפ"י סעיף 29 לתמ"א 34 ב' 4.
- 6.3.7 פסולת ביתית, פסולת גינות ופסולת בניין יפונו ע"י הרשות המקומית לאתר פסולת אזורי, המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

6.4 הפקעות לצרכי צבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, 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.

6.5 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

6.6 בינוי ופתוח**א. כללי**

תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור קרקע, מילוי, וניקוז, וכן סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.

ב. ניקוז

תכניות הניקוז, יתואמו ויאושרו עם רשות הניקוז והוועדה המקומית.

ג. חשמל

הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים. בקרבת קווי מתח 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:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22/33 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו

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 דרום.

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 חשמל 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 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, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת חשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל או מרשת פנימית של הישוב.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.

ד. מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ומהנדס הרשות.

מערכת אספקת המים לשתייה תופרד לחלוטין משאר מערכות אספקת המים לשאר הצרכים כגון: כבוי אש, שטיפות, תעשייה, גינון וכד'. ההפרדה תבצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראשי המערכת לאספקת המים ובכל מקום אחר שידרש ע"פ הנחיות משרד הבריאות.

קו מקורות - תיאסר כל בניה במרחק של 5 מטר מכל צד של ציר קו המים. כמו כן כל עבודה בתחום הקו, תעשה בתאום עם חברת מקורות.

ה. ביוב:

כל הביוב יוזרם למתקן הטיפול בשפכים האזורי.

תכניות הביוב יאושרו ע"י משרד הבריאות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הרחבת מפעל "פולג"	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תושלם תוך 7 שנים מיום אישורה.

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
	אדריכל חיים פלמן מהנדס הועדה המקומית "שמעונים"	ועדה מקומית
	דודו כהן הממונה על המחוז	ועדה מחוזית

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה יורם בר סיני, מס' תעודת זהות 003930997,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 5/112/03/7 ששמה אזור תעשיה קבוץ גבים (להלן –
"התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות
ובניין ערים מספר רשיון 28766.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר
שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט
בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות
מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב
ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.

אדרי' יורם בר-סיני
מס' רשיון 28766

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 5/112/03/7

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

	<u>406</u>	ארמונד אזוט
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 3/8/08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אזוט ארמונד מודד מוסמך מרכז ת.ש. 959 תתימה 08	<u>406</u> מספר רשיון	<u>3/8/08</u> שם המודד המוסמך
--------------------------------------------------------	--------------------------	----------------------------------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד. שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.