

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 39/110/03/19

שם תוכנית: תוספת זכויות בניה בשטח מתקן הנדסי מגרש מס' 7 רמת חובב

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
15 08 2012  
נתקבל

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: רמת חובב  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז דרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>28-5-2012</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>19-9-2012</u> חאריד יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

מטרות התכנית הן :

א. להקטין רוחב דרך מאושרת מ- 40 מ' ל- 15 מ' בחלקה המזרחי של התכנית וזאת על מנת להביא לניצול יעיל ומיטבי של הקרקע המשוקמת.

ב. להסדיר את זכויות בנייה והתכסית לתא שטח 7 בתכנית המתאר המקומית, מס' 29/110/02/19, ללא שינוי היעוד המאושר של 'מיתקנים הנדסיים'. בתוכנית המאושרת, המיעדת שטח למתקן הנדסי, מותרות התכליות של 'מתקן לייצור אנרגיה סולרית', אולם לא הוסדרו במפורש זכויות הבניה והתכסית כמקובל בפרשנות הנוכחית של משרד הפנים.

התוכנית משמרת את היעוד המקורי ותאפשר הקמת מתקנים הנדסיים, בהתאם להוראות שנקבעו בתוכנית 29/110/02/19.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת זכויות בניה בשטח מתקן הנדסי מגרש מסי 7 רמת חובב

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

39/110/03/19

מספר התוכנית

767.743 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

1 מספר מהדורה בשלב

29.7.12 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת חובב

176000 קואורדינטה X

561750 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון לנחל סכר במערב רמת חובב

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה תעשייתית רמת חובב בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות

באך שבע

רמת חובב

לא רלוונטי

לא רלוונטי

לא רלוונטי

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100182/2	מוסדר	חלק	-	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
(5) 29/110/02/19	75,74,73

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
29/110/02/19	שינוי	תוכנית זו כפופה להוראות התוכנית המאושרת למעט השינויים הכלולים בה.	6052	21.1.12

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	29.7.12		12		מחייב	חוראות התוכנית
			29.7.12	1		1:5000	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### מניש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	אנדול אוזן	מקצוע / תואר
	gilad@ramat-hovav.muni.il	6543131		6543109	ת.ד 360 ב"ש 84102	500217708	מועצה מקומית תעשיתית רמת חוב			065041311			ראש המועצה

#### זים התכנית 1.8.2

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	גלעד אטיקס	מקצוע / תואר
	gilad@ramat-hovav.muni.il	08-6543131		08-6543109	ת.ד 360 ב"ש 84102	500217708	מועצה מקומית תעשיתית רמת חוב		83706	22171623			מנהל המועצה

#### בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	אמנון בן דודן	מקצוע / תואר	מנהל המועצה	בעלים
gilad@ramat-hovav.muni.il	08-6543131		08-6543109	ת.ד 360 ב"ש 84102	500217708	מועצה מקומית תעשיתית רמת חוב		58702051					

#### עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	רמי מריש	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	08-6209126		08-6272427	רח' יצחק נמחא 25 ב"ש		מרט אדלכלים	39616	056376833			אדריכל	עורך ראשי
	08-6498994		08-6497287	ת.ד 3164 ב"ש		קוסר מדידות ושירותי כיצוע בע"מ	652			אחוד טרנטו	מתמטי	מורה
	08-6460915		08-6460914	הגורד 6 גן תעשייה עומר		אפיק בהדסת סביבה ותידרולוגיה בע"מ				נמרוד חלמיש	מתמטי	בעל מקצוע

**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
לי"ר	

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**

תוספת זכויות בניה בשטח מתקן הנדסי תא שטח מגרש מס' 7 בשטח רמת חובב.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. תוספת זכויות בניה ותכסית בשטח מתקן הנדסי.
- ב. צמצום קטע דרך מ 40 מ' ל 15 מ' ושינוי יעוד הדרך למתקן הנדסי.
- ג. קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב בייעוד מתקן הנדסי.
- ד. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 767.743 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		4000	4000 מ"ר	0	מ"ר	מתקן הנדסי

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תחום השפעה נחל סכר זיקת הנאה למעבר ברכב 73-75	הנחיות מיוחדות 74,75	תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר ברכב 73-75	73-75				
				75,74,73	מתקן הנדסי
				1000	דרך מאושרת

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.

#### 3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	יעוד
	מ"ר	מ"ר			
99	759,846		מתקנים הנדסיים	746,699	מתקנים הנדסיים
1	7,897		דרך מאושרת	21,044	דרך מאושרת
100	767,743		סה"כ	767,743	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תכליות ושימושים כאמור בתוכנית 29/110/02/29. כמו כן, לצורך הקמת המתקן הפוטו-וולטאי יותרו השימושים הבאים: מתקנים סולאריים, מתקנים טכניים, מתקנים הנדסיים, לרבות מתקני חשמל, מסדר חשמל למתח גבוה (תחמי"ש), חדרי טרפו, חדר אבטחה, ביתן שמירה, משרד, חדר שירות, חדר בקרה, סדנה להרכבת מתקנים סולאריים ולטיפול בהם, מחסן, מעבדה, שטחי מיגון (דוגמת ממ"מ – מרחב מוגן מוסדי) בהתאם להוראות פיקוד העורף, סככות צל, קווי תשתית פנימיים (חשמל, מים וביוב וכיוב'), שטחי חניה מקורה וגדרות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	א. הוראות כאמור בתוכנית 29/110/02/29. ב. הנחיות מיוחדות- השטח המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות, משמש לצורך הסדרת הניקוז, תעלת ניקוז, של תאי שטח 74,75. ג. זיקת הנאה למעבר ברכב – השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר ברכב ישמש למעבר פתוח לכל כלי רכב לצורך טיפול בערוץ הנחל. זיקת ההנאה כאמור תירשם בלשכת רישום המקרקעין. שטח זה והמעבר בו יהיו פתוחים לציבור ויאפשרו נגישות לנחל סכר כל ימות השנה.
<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרכים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תכליות ושימושים כאמור בתוכנית 29/110/02/29.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	הוראות כאמור בתוכנית 29/110/02/29.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

5.1 – טבלת זכויות

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה מירבי (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד						
	ציד-ימני	ציד-שמאלי							מתחת הקובעת	מתחת לכוניסה				הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	הקובעת
									2000	2000	498,529	74	מתקנים הנדסיים						
								0.4	2000 (1)										
								90 (3)											
								0.77	2000 (1)										
								90 (3)				75							

\* גובה מסדר המתת העליון (התחמ"ש) וקווי החשמל יהיה בהתאם להנחיות חברת החשמל אף אם הוא גבוה מ-12 מ' וככל שיחרוג מן הגובה האמור לעיל יהיה גובהם כפוף להתייעצות עם רשות התעופה האזרחית ועם משרד הבטחון בועדה המחוזית דרום לענין בטיחות הטיסה.

5.2 - הערות

- שטחי הבנייה ביעוד "מתקנים הנדסיים" הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבנייה הנדרשות לקולטים הפוסט וולטאיים (הפאנלים למתקנים הסולריים) ולמתקנים הנלווים להם, המפורטים בסעיף 4.1.1.
- כל הקולטים הפוסט-וולטאיים והמתקנים הנלווים, ובכללם מעמדים לקולטים, מתקי מיתוג והשנאה (שאינם בתוך מבנים מקורים) וקווי חשמל המנויים, יותרו בנוסף לשטחי הבנייה הקבועים בשורה הראשונה בטבלה לעיל, וזאת בתכנית המירבית ובאחוזי הבנייה המצומצמים בטבלה לעיל ובתנאים לחוראות תכנית זו.
- התכנית לקולטים ולמתקנים כאמור, כמצויין בשורות השנייה והשלישית בטבלה לעיל, הינן ייעודיות לצורך זה בלבד, וככל שהן נדרשות לצורך הקמת המתקנים בפועל. לא ניתן יהיה לעשות בהן שימוש לכל מטרה אחרת, וכל שימוש אחר כאמור יחשב כסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.
- טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר, תהייה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות תכנית זו ובטבלה שלעיל.
- בתחום קווי הבניין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל.

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

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, עפ"י התנאים וההוראות הקובעים בתוכנית 29/110/02/19, ועפ"י התנאים הבאים:

1. תנאי להקמת מתקנים במגרש 75 יהיה שיקום בריכות K,L,M וכן יובטח כי הקמת התשתית של המתקנים לא תפגע בתשתית השיקום.
2. יובטח כי הקמת התשתית של המתקנים במגרש 74 לא תפגע בתשתית של השטחים המשוקמים לרבות בריכות האידוי ששוקמו ובשטחי ההטמנה של קופולק ותרבי"ם.
3. תנאי להיתר יהיה טיפול בהתחזרות ראשי ערוצים בגדת נחל סכר ומיגרש 74.
4. תנאי להיתר יהיה טיפול בהסדרת מוצא התעלה המערבית במיגרש 74 בגדת נחל סכר.
5. הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו וולטאיים ותקבע את גודלם וגובהם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאות ההיתר.

**6.2 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965

**6.3 חניה**

החניה תתוכנן בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

**6.4 הנחיות סביבתיות**

הנחיות סביבתיות יהיו עפ"י התנאים וההוראות הקובעים בתוכנית 29/110/02/19

**6.5 תשתיות**

הנחיות לגבי תשתיות יהיו עפ"י התנאים וההוראות הקובעים בתוכנית 29/110/02/19

**6.6 עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

**7.2 מימוש התוכנית**

א. זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

<p><b>אנדריי אוון</b>                  תאריך: 30/7/12                  מספר תאגיד: 512367566                  כתובת: תל אביב, רמת רחוב                  טל: 08-6209126                  Email: gilad@ramat-hovav.com</p>	<p>שם: חתימה:                  תאגיד: מועצה מקומית תעשיתית רמת חובב</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 30.7.12                  מספר תאגיד: 512367566</p>	<p>שם: חתימה:                  תאגיד: מועצה מקומית תעשיתית רמת חובב</p>	<p>יזם התוכנית</p>
<p>תאריך: 30/7/12                  מספר תאגיד: 512367566</p>	<p>שם: מרש אדריכלים בע"מ                  יצחק נפתלי 25 ת.ד. 17509                  תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ                  08-6209126 פקס, 08-6270689</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 30/7/12                  מספר תאגיד:</p>	<p>שם: חתימה: <b>אמנון בן דהן</b>                  מנכ"ל המועצה                  תאגיד: מועצה מקומית תעשיתית רמת חובב</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>