

דף מבוא

תכנית מתאר מס' 8 / 62/101/02:

הצורך בהכנת שינוי לתכנית המתאר בתחום חלקה 20, גוש 4990 נובע מכך שהשימושים הקיימים בתחומה הותרו במסגרת שימוש חורג בתקופה שהקרקע עדיין הייתה חקלאית ובעת הכנת תוכנית המתאר התקפה. תכנית המתאר לא התייחסה לשימושים הקיימים בחלקה: גן ארזים, בתי מלאכה, שרותי דרך ומפעלים שמייצרים וסוחרים בתוצרתם.

לאחר מתן תוקף לתכנית המתאר ועקב הצורך לעמוד בתשלומי ההשבחה והפיתוח בעקבות אישורה ואישרור היתרי הבניה למבנים הקיימים, נאלץ הבעלים למכור שלישי מחלקתו לגורם חדש.

התכנית מבקשת לבצע חלוקה בהסכמת שני הבעלים כדי להפריד הבעלויות ולהתאים זכויות ומגבלות הבניה לכל משתמש עפ"י הקיים במגרשו ועפ"י צרכיו תוך שימוש בתכליות הקיימות בתכנית המתאר
מס' 17/101/02/8.

10. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 8 / 62/101/02 / המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 8 / 17 / 101 / 02

11. מסמכי התכנית – המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
 ב. תשריט ערוך בק.מ. 1 : 500 (להלן התשריט)
 ג. נספח תנועה וחניה מנחה בק.מ. 1:250 (להלן הנספח)

12. יחס לתכניות אחרות – התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר מס' 17/101/02/8 עפ"י השינויים המפורטים בתכנית זו.

13. ציונים בתכנית – כמסומן בתשריט ומתואר במקרא

14. מטרות התכנית - הסדרת פעילותם הקיימת של מפעלי תעשיה, מסחר, גן ארועים ושרותי דרך כמפורט להלן:

- א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ב. שינוי יעוד מאזור תעשיה (מגרש מס' 120) לאזור משולב תעשיה ומסחר (מגרש מס' 1201, 1202).
- ג. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך – חניה ציבורית.
- ד. קביעת שטחי הבניה המרביים במגרש מס' 1201 ל 4100 מ"ר (205%) מתוכם 3300 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
- ה. קביעת שטחי הבניה המרביים במגרש מס' 1202 ל 9090.75 מ"ר (155%) מתוכם 6744.75 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
- ו. קביעת התכליות והשימושים.
- ז. קביעת הנחיות כלליות לתשתיות ותנאים למתן היתרי בניה.
- ח. קביעת שלבי ביצוע התכנית.

15. תכליות ושימושים

א. אזור משולב תעשיה ומסחר – תותר הקמת מבני תעשיה ומלאכה בלתי מזהמים עפ"י הנחיות ואישורים של המשרד לאיכות הסביבה. תותר הקמת חנויות, מזנונים ומסעדות, אולמי שמחות וכל שימוש דומה שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. תותר הקמת בתי מלאכה לטיפול ברכב, מוסכים, שרותי ניקוי רכב, חנויות לאביזרי רכב וכן כל שימוש אחר אשר יאושר ע"י משרד התחבורה וע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה והרלוונטי לשרותי דרך. לא תותר הקמת מבני משרדים או משרדים למעט לצורך הפעלת השימושים הקיימים והמוצעים. שטחי שרות מיועדים למרחב מוגן, מתקנים ומערכות טכניות ומרתף.

ב. דרך - הסדרת התנועה, חניה ציבורית וגישה למגרשים מס' 1201, 1202, תחנות אוטובוס ומעבר תשתיות. תיאסר בניה כלשהי מעבר למצוין.

16. הנחיות כלליות לתשתיות :

- א. תשתיות תקשורת וניקוז יבוצעו עפ"י ההנחיות בתכנית מתאר מס' 17/101/02/8 ותכנית הבינוי שלה.
- ב. תשתיות ביוב – תכניות הביוב יתואמו עם משרד הבריאות. מערכת הביוב תחובר למכון טיהור מרכזי מאושר לאחר טיפולי קדם.
- ג. תשתיות מים – תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות, תעשייה וכו'. בראשי מערכות אספקת המים יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת, או כל אמצעי הגנה אחרים שיידרשו על פי הנחיות משרד הבריאות.
- ד. תשתיות חשמל – בינוי ופיתוח: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקי גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, קו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח במוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו, קיים או מוצע		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו, קיים או מוצע		35 מ'

אין לבנות בנינים 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 וחמרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחב' חשמל וברשויו המוסמכות עפ"י 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 שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר להצות, ועל פי הענין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חב' החשמל – מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

אספקת חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חב' החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל חיבורים 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 חדרי השנאים כולל דרכי הגישה יקבעו בתאום עם חב' החשמל-מחוז דרום היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת השמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור חדרי שנאים.

19. תכנית פיתוח - כל הנחיות תכנית הפיתוח החלה במקום ישמרו.
20. חניה – החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה. תשמר זיקת מעבר לרכב בין מגרשים 1201 ו- 1202. מכפילי חניה במידה ויותקנו יהיו עפ"י ת"י 5437.
21. תנאים למתן היתרי בניה - היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י התכנית לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
1. היתרי בניה ינתנו לאחר תאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון ובכלל זה התנאים להעברת פסולת בניה לאתר מוסדר.
 2. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
 3. היתרי בניה ינתנו לאחר ביצוע בפועל של הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.
 4. היתרי בנייה לאזור משולב תעשייה ומסחר יינתנו בתנאי תיאום ואישור משרד הבריאות לעניין כיוו, מים ותנאי תברואה נאותים.
22. הפקעות לצרכי ציבור – מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
23. היטל השבחה - היטל השבחה יגבה כחוק.
24. שלבי ביצוע - מידי מיום אישור התכנית.

25. חתימות:

חתימת היוזמים, המגישים ובעלי הקרקע: אלון מאיר, רח' פייבל 3 גדרה

רדלר נכסים והשקעות בע"מ, אז"ת כנות

~~רדלר נכסים והשקעות (1992) בע"מ~~

עפר נצר, אדריכל

חתימת עורך התכנית:

עפר נצר, אדריכל
מ.ר. 39922
טל. 08-8596383

חתימות נוספות:

עפר נצר

26. תאריך :