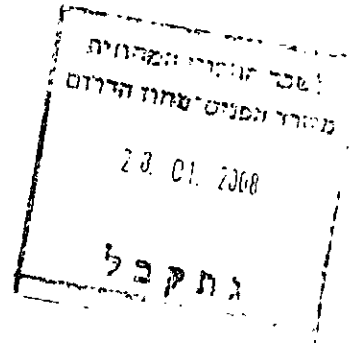


8100101



דברי הסבר

משרד המבחן והמדידה
 חוק התכנון והבניה תשס"ה 1765
 אישור תכנית מס' 66/101/02/8
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה התל/טה
 ביום 19/1/08
 מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מתאר מס' 66/101/02/8

שינוי לתכנית מתאר מס' 17/101/02/8

איזור התעשייה כנות – באר טוביה

גוש 4990 חלקות 4,5 חלק

הודעה על אישור תכנית מס' 66/101/02/8
 כדרכה בליקוט הפרסומים מס' 5290
 מיום 24/1/08

מטרת התכנית זו לשנות ייעוד הקרקע מתעשייה למסחר להלן גן ו/או אולמות אירועים ו/או שמחות.

הכין אינג' אלדורי דוד

יולי 2005
 עודכן יולי 2007-06-22

תכנית מס' 66/101/02/8

מחוז :	הדרום.
נפה :	אשקלון
מקום:	אזור התעשייה כנות רח' האדום 34 באר טוביה.
גוש:	4990
חלקה:	4-5 (חלק)
מגרש:	104
שטח התכנית:	14.138 דונם
בעלי הקרקע:	1- יוסי נוימן מושב נוה מבטח פל: 054-4339614 . ת.ז 5136507
	2- נחום פרסר מושב בניה פל: 054-4332676 . ת.ז 5203825
	3- ולרשטיין מנחם כוכב הים 40 חופית פל: 054-5270554 ת.ז 030692602
	4- שרון דן השקעות בע"מ רח' החרמון 23 ראשל"צ פל: 054-5234100 . ח.פ 511581126
	5- גן השיקמה כנות בע"מ ח.פ 513696807 רח' האדום 34 כנות פל: 050-5240029 .
היוזם ומגיש התכנית:	גן השיקמה כנות בע"מ ח.פ 513696807 רח' האדום 34 כנות פל: 050-5240029
המתכנן:	אינג' אלדורי דוד. טל/פקס 077-9242090, פלא 050-7510766 . מ.ר 13601

1- שם התכנית : תכנית מתאר מס' 66/101/02/8 .

שינוי לתכנית מס' 17/101/02/8

2- יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 17/101/02/8

בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

3- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).

ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1: 500 (להלן התשריט).

ג. נספח תנועה וחניה מנחה, לא מחייב (להלן נספח התנועה).

4- מטרת התכנית:

הקמת אזור מסחרי באזור התעשייה כנות, להקמת גן אירועים כמפורט להלן :

א. שינוי יעוד מאזור תעשייה (מגרש 104) לאזור מסחרי(מגרש 127).

ב. קביעת שטחי הבניה המירביים באזור המסחרי ל 7000 מ"ר מתוכם

1. 4000 מ"ר עיקרי מעל הקרקע + 1000 מ"ר מתחת לקרקע .

2. 2000 מ"ר שטחי שירות מתוכם 1000 מ"ר מרתף והייתר

1000 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע.

ג. קביעת התכליות והשימושים .

ד. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

ה. קביעת הנחיות כלליות לתשתיות ושלבי ביצוע התכנית.

5- "תכליות ושימושים"

א. אזור מסחרי :

תותר הקמת גן ו/או אולמות אירועים ו/או שמחות , וכל שימוש אחר דומה כגון מסעדות וחנויות שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה למעט אחסון ומסחר בחומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים) בכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור). תותר בנית 5000 מ"ר עיקרי ועד 2000 מ"ר שירות ראה סעיף קודם.

שטחי שירות : חניון, מחסנים, שטח ציבורי "מעברים." מתקנים טכניים, חדרי מדריגות ומעליות.

ב. שצ"פ : תותר הקמת מדשאות, גינות, מתקנים טכניים ציבוריים

ג. דרכים : תוואי הדרכים כמסומן בתשריט ותאסר בניה כלשהיא.

6- "תנאים למתן היתרי בניה"

"היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים :"

א- היתרי בניה ינתנו בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.

ב- היתרי בניה ינתנו בתנאי תיאום ואישור משרד הבריאות לענייני

ביוב מים ותנאי תברואה נאותים.

ג-חל אסור בשימוש המזות ובפחם אלא באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.רמת פליטת המזהמים לאוויר תעמוד בתקן ובתקנות

המשרד להגנת הסביבה על שריפת דלקים בסמיכות לאזורי מגורים.

ד-לא יינתן היתר בניה אלא אם קיימות בפועל דרכי גישה ותשתיות

לסילוק שפכים, לפסולת מוצקת וניקוז.

תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בפועל הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית. ה-בכל מקרה יובטח כי מחוץ למבנים ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית תיאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום לרעש במבני מגורים כמפורט בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ב 1992.

- ו- תנאי להיתר בניה יהיה אישור מומחה לנושא רעש, שהפעילות במבנים לא צפויה לגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים – רעש, בסביבה ובפרט הפנימיה הסמוכה וכי ההיתר כולל את כל האמצעים הנדרשים למניעת הרעש כאמור.
- ז- היתר הפעלה (טופס 4) יותנה באישור מומחה לנושא רעש כי הותקנו במתחם כל האמצעים הנדרשים להפחתת רעש למפלסי הרעש המירביים המותרים.

7- חנייה :

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

8- תשתיות :

א-הנחיות כלליות לתשתיות :

1-תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים. הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה התאורה, סילוק האשפה והמתקנים הטכניים, הכל לשביעת רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר למערכות המים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

2-יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

8.1-תשתיות חשמל

הוראות בינוי ופיתוח :

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח גבוה 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עיליון 400ק"ו (קיים או מוצע).		30 מ'

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 בחמרי 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 ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז דרום ולאחר קבלת הסמכתה.

8.2 אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים כליון ועל תחתית עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת – קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית 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.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת חשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת – קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית 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.

ב. מים, ביוב וניקוז :

1-הניקוז והביוב יבוצעו לפי הוראות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ולפי הוראות למתקני תברואה. לא יותר ניקוז לכוון השטחים המעובדים בסמוך לאזור
2-הביוב יוסדר ע"י חיבור אל מערכת הטיפול בביוב הסמוכה לאזור ומאושרת

ע"י הרשויות המוסמכות. **"תכניות הביוב יתואמו עם משרד הבריאות ויאשרו על ידיו, יתוכננו מתקני קדם טיפול ומפרידי שומן עפ"י הנחיות משרד הבריאות"**.

3-קדם-טיפול בשפכים ייעשה בשטח הפרטי לפני חיבור למערכת הביוב הכללית באזור. איכות השפכים תהיה תואמת את חוק העזר לשפכי תעשייה, תשמ"ב 1981. הגן יחויב בקדם טיפול יוגדר ע"י הרשויות המוסמכות עם הגשת התכניות להיתרי בניה.

4- מים תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון : כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'. בראש מערכת אספקת המים למגרש יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), ובכל נקודה אחרת

ג. פסולת :

המתקן לאצירת הפסולת יהיה בתחום המגרש ותדירות הפינוי תקבע בתאום עם מחלקת התברואה של הרשות המקומית. לצורך יוכנו מפרצים מיוחדים לקליטת מכולות. בוצות ופסולת שיוגדרו כרעילות עפ"י התקנות יפוננו על חשבון בעלי המקום לאתר הפסולת ברמת חובב.

ד. תקשורת :

כל קווי התקשורת יהיו תת-קרקעיים ובתאום עם "בזק".

9. "הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי" :

פירוט חזות המבנים וסבבתם כולל גדרות, חומרי גלם, גינון, ושילוט לפי הנחיות הועדה המקומית באר-טוביה. גדרות מאבן, חזיתות משולבות אלומיניום, זכוכית וטייח בסגנון וולח ואו שבי ערך בגוונים שונים.

10. הפקעות לצורכי ציבור :

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

11. חלוקה ורישום :

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

חותמות

<u>המתכנן</u>	<u>היוזם</u>	<u>הבעלים</u>
אל דורי דוד מ.ר. 13601	1 - יוסי נוימן מושב נוה מבטח פל: 054-4339614 ת.ז. 5136507	
	2- נחום פרסר מושב בניה פל: 054-4332676 ת.ז. 5203825	
	3- ולרשטיין מנחם כוכב הים 40 חופית פל: 054-5270554. ת.ז. 030692602	
	4- שרון דן השקעות בע"מ רח'החרמון 23 ראשל"צ פל: 054-5234100. ח.פ. 511581126	
	5- גן השיקמה כנות בע"מ ח.פ. 513696807 רח' האדום 34 כנות פל: 050-5240029	

1-4
ע"א לזינה בלומ
רחמים כהן, עו"ד
מ.ר. 14230
ר"ע יבוי פה 338

אלדורי דוד
נוסף מודעת 1497/573
מס' דשיון 13601
בזעזעלד 49 פ"ח ט"ב פ"מ 3382

גן השיקמה כנות בע"מ
ח.פ. 513696807