

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

השירות המרכזי לניהול תכנון  
 מספר הפנים-מחוז דרום  
 05.07.2015  
 נתקבל

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 76/101/02/8

שם תוכנית: החלפת שטחים משצ"פ לחניה ציבורית- צומת כנות

מחוז: דרום  
 מרחב תכנון מקומי: באר טוביה  
 סוג תוכנית: מפורטת

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965            מהוז'הדרום            הוועדה המחוזית, החליטה ביום:  <del>13/5/15</del>  <del>לאשר את התכנית</del>  <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור השר  <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור השר            יחיד הוועדה המחוזית            תאריך 6/10/15</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית נותנת מענה לצורך ממשי בחנייה ציבורית לבאי אזור התעשייה כנות במועצה האזורית באר טוביה.  
לאורך דרך מס' 3922 תישמר רצועת שצ"פ, ברוחב של כ- 2 מ', באופן שתפריד בין דרך למגרשי החנייה מחד, ותשמש לטיפול נופי מאידך.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

החלפת שטחים משצ"פ לחניה ציבורית-צומת כנות

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

76/101/02/8

מספר התוכנית

18.570 דונם

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

מילוי תנאים למתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

9.6.15 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כ

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

ועדה מחוזית.

62

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

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 מ.א באר טוביה
  - קואורדינטה X 177525
  - קואורדינטה Y 634250
- 1.5.2 תיאור מקום אזור תעשיה כנות
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר טוביה
- התייחסות לתחום הרשות הנפה חלק מתחום הרשות אשקלון מ.א באר טוביה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית אזור תעשיה כנות

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4990	מוסדר	חלק	35	32,34

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
17/101/02/8	2001,2022

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
17/101/02/8	שינוי	תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית המאושרת בתחום הקו הכחול	4128	19/7/1993
תת"ל 10/3,4	כפיפות	כפוף לתחום מגבלות פיתוח א'.		12/6/2005

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	9.6.15	1		1: 1,000	מחייב	תשריט התכנית
			9.6.15		13		מחייב	הוראות התוכנית
		דרך הנדסה בע"מ	4.11.14	1		1: 500	מחייב לעניין שטחי חניה	נספח הסדרי תנועה, חניה ופיתוח

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש ויזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מ.א באר טוביה		א.ת באר טוביה	08-8509771		08-8509767	

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל		שערי העיר יפו 216, ת.ד. 36259 ירושלים	02-5318888		02-5318706	
			מ.א באר טוביה		א.ת באר טוביה	08-8509771		08-8509767	

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	רמי מרש	056376833	39616	מרש אדריכלים בע"מ	ינחק נפחא 25 ב"ש	08-6272427		08-6209126	marash@marash.co.il
מודד	מוסמך	חגי כספי	053580106	623	חגי כספי	מושה נחלים ת.ד. 328	03-9326020			caspi.moded@gmail.com
יועץ תנועה	מהנדס תנועה וכבישים	אלכס רבין		73642	דרך הנדסה בע"מ	ת.ד. 3051 תל מונד מיקוד- 40 600	077-2121104			alex@alexbin.com

**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
	ל"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**

הסדרת חניון בכניסה לאזור תעשייה כנות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד משצ"פ לחניון.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח ולתשתיות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 18.570 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			ל"ר			

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				תאי שטח	יעוד
			מבניל להריסה		
			101	102,101	חניון
				103	מגבלות בינוי ופיתוח
				1001	דרך מאושרת
				202,201,203	שצ"פ
				1103,1101,1002	דרך מוצעת

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**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
3.97%	738	שטח ציבורי פתוח		71.82%	11,086	שטח ציבורי פתוח
27.99%	5,198	דרך מאושרת		22.99%	5,198	דרך מאושרת
50.54%	9,386	חניון		16.51%	2,304	אזור מגבלות פיתוח א'
14.21%	2,638	מגבלות בינוי ופיתוח				
3.28%	610	דרך מוצעת				
100%	18,570	סה"כ		100%	18,570	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>שם ייעוד: חניון</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
א.	תותר הקמת חניון רכבים, סלילת דרכים, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות.
ב.	תותר הקמת חדר שמירה על מתחם החניון. כמו כן תותר הקמת סככות הצללה לחניון.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א.	פיתוח החניה ישתלב עם פיתוח השצ"פ הסמוך.
ב.	לא תתאפשר נגישות ישירה מדרך מספר 3922 למגרשים הגובלים בו.

4.2	<b>שם ייעוד: שצ"פ</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	השטח הציבורי הפתוח יכלול פיתוח גנני המשתלב עם פיתוח החניון הסמוך והכבישים סביב, מסלעות ומעבר קווי תשתית על. בשטח זה לא תותר כל בניה למעט קירות תומכים. תא שטח 203 - עפ"י תכנית מס' 17/101/02/8.

4.3	<b>שם ייעוד: מגבלות בניוי ופיתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	לא תותר בתחום זה כל עבודות פיתוח וחניה ויותר בו טיפול נופי בלבד
4.2.2	<b>הוראות</b>
	מגבלות פיתוח כפופות לתכנית תת"ל 10/3,4, למעט עבור חניה.

4.4	<b>שם ייעוד: דרך מוצעת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.

4.4	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.
4.2.2	<b>הוראות</b>
	הכל בהתאם לתכנית 17/101/02/8.

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

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
	ע"פ המסומן בתשריט			-	1	3	0.4	-	-	0.4	10	-	-	-	10 (1)	4,529	101-102	חניון

הערות:

1. תותר הקמת חדר לשומר.

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

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה.

1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום מגרש.
2. לא יוצא היתר סלילה/בניה של החניון אלא לאחר אישור תכניות להסדרת צומת הכניסה לאזור התעשייה כנות ע"י משרד התחבורה וחברת נתיבי ישראל. בנוסף, לא יופעל החניון אלא לאחר ביצוע השינויים בהסדרי התנועה ע"פ התכניות המאושרות לעיל.
3. תכנית מפורטת להסדרי תנועה יאושרו ע"י רשות תמרור מקומית ומרכזית.

**6.2. חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

**6.3. חניה**

חנייה תתוכנן עפ"י תקן חניה בתכנית מתאר או עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה ובהתאם לנספח הסדרי תנועה המחייב.

**6.3. הנחיות כלליות לתשתיות**

כללי – כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

**א. חשמל – הוראות בניוי ופיתוח**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו חשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 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 הדרום. ב. ניקוז – ניקוז המגרש יהיה על פי באישור רשות הניקוז. ג. מים – תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכ"ו. הפרדה זו תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת

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

בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התוכנית, 10 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

מגיש ויזם התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: מ.א באר טוביה		מספר תאגיד: מועצה אזורית באר טוביה
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	מנ"ש אדריכלים בע"מ יצחק פחאלי ת.ד. 17509 תל 08-620076 קת 08-6270689 מספר תאגיד: 512367566
	תאגיד:		
	מ.א באר טוביה		

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מ.א באר טוביה		מספר תאגיד: מועצה אזורית באר טוביה
	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: רשות מקרקעי ישראל		מספר תאגיד: