

14579

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0174821

א.ת. כנות, מגרש 127



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
01-12-2015
נתקבל

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 616-0174821
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
ביום 2.12.15
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דברי הסבר לתכנית

מוגשת בזאת תכנית שמטרתה:

- א. הוספת שימושים ע"י שינוי ייעוד מתעשייה לתעשייה ואחסנה בכדי לאפשר שימוש נוסף במגרש הנ"ל כגון אחסנה פתוחה/ מקורה לאחסון תוצרת מוגמרת וארוזה, בין היתר של מפעל טרמודן.
- ב. קביעת תכליות ושימושים ליעוד חדש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

א.ת. כנות, מגרש 127

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

616-0174821

מספר התכנית

18.0876 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה

1.3 מהדורות
שלב

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר טוביה

177200 קואורדינאטה X

634100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התוכנית נמצא בא.ת.כנות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר טוביה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4990	מוסדר	חלק	27	32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
17 / 101 / 02 / 8	127
א / 17 / 101 / 02 / 8	127

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
17 / 101 / 02 / 8 ✓	שינוי	תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' 17/101/02/8 רק בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.	4128	3589	29/07/1993
א / 17 / 101 / 02 / 8 ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתוכנית מס' 17/101/02/8 א	4381	1646	15/02/1996



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				מיכאל בורדמן				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			מיכאל בורדמן			תשריט מצב מוצע גליון 1:	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	15/12/2014	מיכאל בורדמן		15/12/2014		לא
חוות דעת סביבתית	מנחה	1: 50000	41	28/08/2014	נועה וויל		10/02/2015	נספח הידרולוגי - סביבתי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		10/02/2015	מיכאל בורדמן		10/02/2015	גליון 1:	לא



כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			חב' טרמודן בע"מ	כנות	(1)		08-8598345	08-8598388	

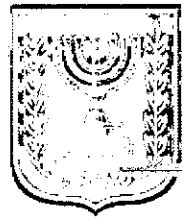
הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: א.ת. כנות ת.ד. 183.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			חב' טרמודן בע"מ	כנות	(*)		08-8598345	08-8598388	



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל בורדמן	42364	א.מ. מהנדסים שרותי אדריכלות והנ	קרית מלאכי	זיבוטינסקי	8	08-8524293	08-8524293	michaelbo@0 12.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	נועה וויל		אדמה מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	שהם	(*)		03-9739911	03-9773976	adama@adama-ma.co.il
מודד מוסמך	מודד	חגי כספי	623		נחלים	(*)		03-9326020	03-9326020	caspi.moded@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי ייעוד מתעשייה לתעשייה ואחסנה לתא שטח 127 והוספת שימושים כגון : אחסנה פתוחה / מקורה לאחסון תוצרת תעשייתית מוגמרת וארוזה, בית היתר של מפעל טרמודן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) שינוי יעוד לקרקע מתעשייה לתעשייה ואחסנה.
- 2) קביעת תכליות ושימושים.
- 3) קביעת המגבלות והתכליות בתא השטח.
- 4) תנאים למתן היתר בניה.
- 5) הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	18.088
------------------	--------



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	17,457.3	-1,222.8	16,234.5		תעשייה ואחסנה

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4,1
שטח ציבורי פתוח	3,2
תעשייה ואחסנה	127



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים


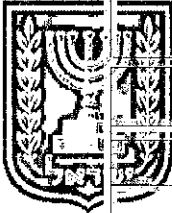

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,461.62	8.08
תעשייה	16,626	91.92
סה"כ	18,087.62	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,515.48	8.38
שטח ציבורי פתוח	1,110.74	6.14
תעשייה ואחסנה	15,461.4	85.48
סה"כ	18,087.62	100



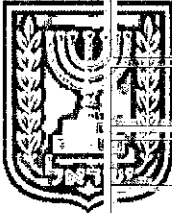
תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1 שטח ציבורי פתוח
	4.1.1 שימושים
<p>כל השימושים כהגדרתם בתכניות מס' 17/101/02/8 וכפי ששונתה בתכנית מס' 17/101/02/8 יישארו בתוקף.</p>	
	4.1.2 הוראות
<p>הוראות התכניות מס' 17/101/02/8 וכפי ששונתה בתכנית מס' 17/101/02/8 יישארו בתוקף.</p>	א
	4.2 דרך מאושרת
	4.2.1 שימושים
	דרך ציבורית
	4.2.2 הוראות
<p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט. תיאסר כל בניה.</p>	א
	4.3 תעשיה ואחסנה
	4.3.1 שימושים
<p>א. תעשיה - לתכליות ובהתאם השימושים לתא שטח 127 : כהגדרתם בתכניות מס' 17/101/02/8 וכפי ששונתה בתכנית מס' 17/101/02/8 . ב. אחסנה - תותר אחסנה פתוחה/מקורה לתוצרת תעשייתית מוגמרת וארוזה, וכן אחסנת אריזות ריקות וחומרים שאינם מוגדרים כמסוכנים. כן יותרו במגרש השימושים במפורט בתוכנית 17/101/02/8 וכפי ששונתה בתכנית מס' 17/101/02/8 .</p>	
	4.3.2 הוראות
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תעשיה - לפי הוראות התכניות מס' 17/101/02/8 ו- מס' 17/101/02/8 ולפי הוראות תכנית זו. ב. אחסנה - תותר הקמת מבני עזר (מיקלוט, ביתן שומר וכו'). מעברים בין אזורי האחסנה, תנועת מלגוזות ומשאיות לצורכי העמסה ופריקה, יהיו בהתאם לתוכנית הגשה מאושרת. תותר העמדה של אריזות תוצרת מוגמרת בקו 0 של המגרש.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
הדפסה 15

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (3)	3	12	50	155	סה"כ שטחי בניה	30	10 (2)	10	105 (1)	15461.4	127	תעשייה ואחסנה	תעשייה ואחסנה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

(*) אחסנה

אחסנה פתוחה:

גובה מרבי של אריזות תוצרת מוגמרת ייקבע בהתאם לצורכי המפעל ובאישור מהנדס וועדה מקומית.

תותר העמדה של אריזות תוצרת מוגמרת בקו 0 של המגרש.

תותר חקמת מבני עזר (מיקלוט, ביתן שומר וכ"ו) עד 10% משטח המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3x35% או 50% קומת קרקע+55%

(2) עפ"י תכניות מס' 17/101/02/8.

(3) קומת מרתף בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה..

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה: תדפסה 15

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
ב. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
ג. היתרי בניה יתואמו עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3 חניה

חניה תהיה בתחום המגרש / עפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר-טובה או עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 ניהול מי נגר

מערכת ניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').
ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתכום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדירה למי התהום.
באזורי תעשייה, לרבות משטחי אחסון ופריקה, יידרש טיפול במי נגר במתקני טיפול לשפכי תעשייה.



תכנון זמין
מונה: תדפסה 5

6.5 תשתיות

א. שרותים הנדסיים -
ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה מקומית באר טוביה. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.6 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

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.



תכנון זמין
מונה: תדפסה 15

6.8 חיזוק מבנים, תמא / 38

היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.9	פיתוח תשתית
<p>א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הוועדה מקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ג. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	



תכנון זמין
מונה: 15 דפסה

6.10	איכות הסביבה
<p>6.10.1. ביוב:</p> <p>א. התכנית תכלול פתרון שפכים הולם לקליטת כל השפכים לסוגיהם.</p> <p>ב. המערכת ההולכה, הטיפול הסילוק של השפכים תתוכנן ותבוצע כך שימנעו זיהומי קרקע, מי תהום ומים עיליים.</p> <p>6.10.2: איכות אוויר תנאי למתן היתר בנייה לשימוש העלול ליצור מטרדי איכות אוויר/ ריח/ אבק יהיה התקנת מערכות למניעת מפגעי זיהום אוויר וריח במידה הצורך.</p> <p>6.10.3: פסולת יש להקצות בשטח התכנית ו/או להשתלב עם כלל אזור התעשייה (במידה וקיים) מתחם יעודי לאצירת פסולת למחזור, ממוינת עפ"י סוג.</p>	



תכנון זמין
מונה: 15 דפסה

6.11	חשמל
<p>חשמל -</p> <p>בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הוועדה מקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>לא ניתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים לא ניתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח נמוך מרחק מתיל קיצוני 3מ' מרחק מציר הקו 3.5מ'.</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו מרחק מתיל קיצוני 5מ' מרחק מציר הקו 6מ'.</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) מרחק מציר הקו 20מ'.</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) מרחק מציר הקו 35מ'.</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	



תכנון זמין
מונה: 15 דפסה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית



משרד הביטחון
הגנה



משרד הביטחון
הגנה



משרד הביטחון
הגנה

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 15	תאריך: סרמודן בע"מ חתימה: ח.פ. 2-199256-51	שם ומספר תאגיד: חבי טרמודן בע"מ 511992562	מגיש התכנית
	תאריך: סרמודן בע"מ חתימה: ח.פ. 2-199256-51	סוג: בעלים	שם ומספר תאגיד: חבי טרמודן בע"מ 511992562
 תכנון זמין מונה הדפסה 15	תאריך: סרמודן בע"מ חתימה: ח.פ. 2-199256-51	שם ומספר תאגיד: מיכאל בורדמן	עורך התכנית
	תאריך: סרמודן בע"מ חתימה: ח.פ. 2-199256-51	סוג: עורך ראשי	שם ומספר תאגיד: א.מ.מהנדסים שרותי אדריכלות והנ



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15