

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0329250

שינוי קו בניין בגוש 2476, חלקה 5, באר טוביה

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מבקשת לשנות קו בניין במפעל BTG באזור תעשייה באר טוביה עבור הסדרת מבנים הקיימים בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קו בניין בגוש 2476, חלקה 5, באר טוביה
מספר התכנית	מספר התכנית	616-0329250
שטח התכנית	שטח התכנית	31 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר טוביה
קואורדינאטה X	176885
קואורדינאטה Y	626456

1.5.2 תיאור מקום

מפעל BTG באזור תעשייה באר טוביה הנמצא מערבית לכביש מס' 40, מזרחית לכביש מס' 3 ומזרחית לקריית מלאכי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: באר טוביה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2476	מוסדר	חלק		5, 43

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/07/1999	4706	4783	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8/ בת/ 23 ממשיכות לחול.	שינוי	23 / בת/ 8



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה וולף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה וולף		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17:46 20/06/2015	אוריה וולף	17/06/2015	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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			ביוטכנולוגיה כללית בע"מ	קרית מלאכי	(1)		08-8612020	08-8612030	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 571.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ביוטכנולוגיה כללית בע"מ	קרית מלאכי	(1)		08-8612020	08-8612030	

(1) כתובת: ת.ד. 571.

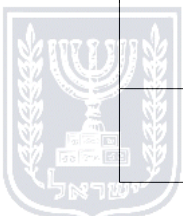
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318706	073-2021500	

(1) כתובת: יפו.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אוריה וולף	109335	א.ו.אדריכלים בע"מ	בן עמי	(1)		04-9001538		uriah1work@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	(2)	19	08-6499959		azutar@netvision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 178.

(2) כתובת : מרכז הנגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 קו בנין באזור תעשייה ללא שינוי יעוד, ללא שינוי בזכויות הבניה המותרות וללא שינוי בהוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין מדרך מס' 11 מ- 40 מ' ל- 20 מ', לפי סעיף 62 א(א) 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1
דרך מאושרת	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,450	7.90
תעשייה	28,550	92.10
סה"כ	31,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,451.91	7.91
תעשייה	28,552.35	92.09
סה"כ	31,004.27	100



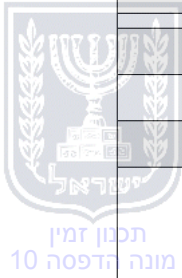
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	לפי הוראות תוכנית 8/בת/23 המאושרת
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין שינוי קו בנין צידי מ-40 מ' ל-20 מ', לפי המסומן בתשריט.
ב	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה לפי הוראות תוכנית 8/בת/23 המאושרת
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם לתכנית 8/בת/23, יותרו נטיעות והעברת קוי תשתית, תאסר בניה כלשהיא.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה לא תנתן גישה ישירה מדרך מס' 40 אל חלקה מס' 5, תא שטח 1.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

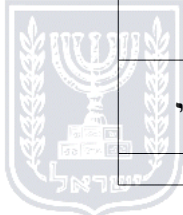
קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
5	5	20	5	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	28000	1	תעשייה

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי הוראות תוכנית 8/בת/23 המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.2</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
	<p>א. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הקיימת, בהתאם לדרישות ולהוראות חברת החשמל. ב. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחום התכנית וכן תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במבנה בתחום שטח פרטי פתוח או בהתאם לתכניות פיתוח השטח. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: 3.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.0 מ' בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים 5.0 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו: 20.0 מ' מציר הקו קו מתח עליון עד 160 ק"ו: (עם שדות עד 300 מ') 35.0 מ' מציר הקוקו מתח על 400 ק"ו: (עם שדות עד 500 מ') 1.0 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 3.0 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>
<p>6.4</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר פסולת מוסדר ומאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p>



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

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188-190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

במיידי	
---------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10