

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0336339

שינוי קו בניין ל "0" - מגרש 107, אזור "ת כנות

דרום

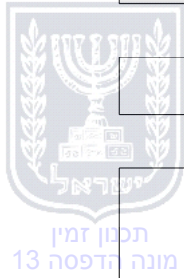
מחוז

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

הזזת קו בניין מערבי מ- 5 מ' ל "0" מ', בכדי להסדיר בנייה קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	שם התכנית	שינוי קו בניין ל "0" - מגרש 107, אזור"ת כנות
		ומספר התכנית	

מספר התכנית	616-0336339
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית	8.962 דונם
------------	-------------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
------------	---------------------	-------------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
---	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
---	--------

לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 4
----------------------	--------------------

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-------------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
-------------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
---	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

קואורדינאטה X 177450

קואורדינאטה Y 634655

1.5.2 תיאור מקום

מבנה תעשיה, אזור התעשיה כנות, רחוב אדום 33.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: כנות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אזור"ת כנות, מועצה אזורית באר טוביה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4990	מוסדר	חלק		7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

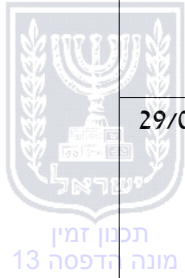
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17/101/02/8 ממשיכות לחול.	4128	3589	29/07/1993
17 /101 /02 /8 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 /101 /02 /8 ממשיכות לחול.	4381	1646	15/02/1996



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נד סגלה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נד סגלה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1	18/06/2015	גיא קראוס	18/06/2017	תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	דוד ומנשה מאיר		אחים מאיר תעשיות ניילון בע"מ	כנות	(1)	33	08-8593390		
	פרטי	אביב פינקל			נס ציונה	השומר	5	08-9400362		
	פרטי	אייל פינקל			נס ציונה	השומר	5			
	פרטי	אסף פינקל			נס ציונה	השומר	5			
	פרטי	משה פינקל			נס ציונה	השומר	5	08-9400362		
	פרטי			י.מ. פרלשטיין אחזקות בע"מ	בניה	(2)	45	08-9377300		
	פרטי			כנות סטטיק) בע"מ (1995	כנות	(3)		08-9420175		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב אדום 33, אזור"ת כנות.

(2) כתובת: משק 45, מושב בניה.

(3) כתובת: האדום 29.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אחים מאיר תעשיות ניילון בע"מ	כנות	(1)	33			

(1) כתובת: רחוב אדום 33, אזור"ת כנות.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			אחים מאיר תעשיות ניילון בע"מ	כנות	(1)	33			
בעלים	אביב פינקל			נס ציונה	השומר	5	08-9400362		
בעלים	אייל פינקל			נס ציונה	השומר	5			
בעלים	אסף פינקל			נס ציונה	השומר	5			
בעלים	משה פינקל			נס ציונה	השומר	5	08-9400362		
בעלים			י.מ. פרלשטיין אחזקות בע"מ	בניה	(2)	45	08-9377300		
בעלים			כנות סטטיק (1995) בע"מ	כנות	(3)		08-9420175		
בעלים			מאיר אלתר לוי בע"מ	אשדוד	הרי"ם לוי	33	08-8649843		

(1) כתובת: רחוב אדום 33, אזור"ת כנות.

(2) כתובת: משק 45, מושב בניה.

(3) כתובת: האדום 29.

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	נד סגלה	10940	סגלה אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב-יפו	עולי הגרדום	20	03-6470211		ned@segalla.co.il
אדריכל רשום	אדריכל	גיא קראוס	968358	קראוס אדריכלים מעצבים	בניה	(1)				guy.kraus.arch@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 41.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 בניין מערבי מ 5 מ' ל- "0" מ' - לפי סעיף 62א (א)(4) לפי חוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין מערבי מ 5 מ' ל- "0" מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

8.962

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	10,306		10,306		תעשייה - ללא שינוי (עיקרי בלבד)

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
תעשייה	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	8,962	100
סה"כ	8,962	100

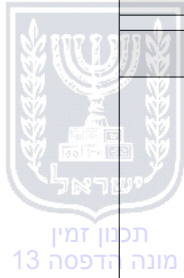
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	8,962.23	100
סה"כ	8,962.23	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת מבני תעשיה ומלאכה בלתי מזהמים, עפ"י הנחיות ואישורים של יועץ סביבתי מהמשרד לאיכות הסביבה. לא תורשה הקמת תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית דלקים ואחסנה הכרוכה בה, בתי-יציקה ומפעלים למתכות וציפוי למתכות וציפוי מתכות, משחטות, ומפעלים לטיפול בפסולת מפעל ליצור אספלט, זפת או צמנט. כמו כן חל איסור למפעלים מזהמים ואיסור הקמת מפעלים לצמנט, למבנים טרומיים מבטון, צנורות בטון, מרצפות, בלוקי בטון, אבני שפה לכבישים, פילרים וכיו"ב מוצרי בטון.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	3 (5)	12 (4)	60 (3)	10	30	10 (2)	8962 (1)	1	תעשייה	תעשייה
(9)	(8)	(7)	(6)											

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל מגרש מינימלי 2 דונם. גודל המגרש בתחום הקו הכחול ע"פ מדידה הינו 8.962 דונם.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: 35% ב-3 קומות או 50% בקומת הקרקע + 55% בקומות א+ב.
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: 60% תכנית מקסימום כאשר 50% שטח עיקרי בקומת הקרקע + 10% שטח שירות בקומת הקרקע.
- (4) 45% תכנית כאשר 35% שטח עיקרי בקומת הקרקע + 10% שטח שירות בקומת הקרקע.
- (5) הערך מתיחס למטר מקסימום.
- (6) 1+ קומת מרתף מתחת לכניסה הקובעת בגובה 2.40 מ'.
- (7) קו בניין מערבי: "0" מ' כפי שמופיע בתשריט.
- (8) קו בניין מזרחי 5 מ' כפי שמופיע בתשריט.
- (9) קו בניין דרומי 5 מ' כפי שמופיע בתשריט.
- (9) קו בניין צפוני 5 מ' כפי שמופיע בתשריט.

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

א. בכל מקרה יש לקבל חוות דעת סביבתית מאגוד ערים לאיכות הסביבה, נפת אשקלון. בלעדית חוות דעת זו לא יוצא היתר.

ב. היועץ הסביבתי או אגוד ערים לאיכות הסביבה, ידרשו הכנת תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתם השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

ג. המפעלים ידרשו להשתמש באמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

ד. חל אסור בשימוש במזוט או בפחם אלא באשור אגוד ערים לאיכות הסביבה. רמת פליטת המזהמים לאוויר תעמוד בתקן ובתקנות המשרד לאיכות הסביבה על שריפת דלקים בסמיכות לאזורי מגורים.

ה. לא ינתן אישור לתכנית ולא יוצא היתר בניה למפעל אלא אם קיימות בפועל דרכי גישה ותשתיות לסילוק שפכים, לפסולת מוצקה וניקוז.

ו. תשתיות לסילוק השפכים יהיו בהתאם לתכנית אב לביוב, מאושרת ע"י ועדת ביוב מחוזית ומשרד הבריאות.

ז. הוצאות פיתוח: עם אישור תכנית זו יחויבו בעלי הזכויות בקרקע או המחזיקים בה, בהוצאות פיתוח הכרוכות בביצוע התכנית בהתאם לתכניות בינוי, פיתוח ותשתיות שיאושרו ע"י הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתרי בניה, ובהתאם לחוקי העזר של הרשות המקומית.

6.2**חניה**

עפ"י התקן הארצי לחניה. כל מפעל או עסק יספק בתחומו את כל צרכי החניה התפעוליות וחניית רכב פרטי, לרבות אורחים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לביצוע מיידי	

7.2 מימוש התכנית

מימוש מיידי
