

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0622613

שינוי בקווי בניין במגרש לתעשייה מס' 122, בא"ת 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

תכנית זו באה לשנות קווי בניין במגרש מס' 122, בגוש מס' 2476, חלקה 21 באזור תעשייה באר טוביה:

1. קו בניין קדמי מ-5 מ' ל-3 מ'.
2. קו בניין אחורי מדרך אזורית באופן נקודתי מ-55 מ' מציר דרך ל-52.3 מ' מציר דרך.
3. קו בניין 0.00 לאחסנה פתוחה.

לאחר אישור התכנית תוסדר ברישוי סככה החורגת כיום מקו בניין קדמי בכ-2 מ'.
המפעל במגרש 122 עוסק בחיתוך, עיבוד ומכירת חומרי גלם לענף הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בקווי בניין במגרש לתעשייה מס' 122, בא"ת באר טוביה

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 616-0622613

1,715 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (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	176450
קואורדינאטה Y	626220

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה באר טוביה, רחוב ניר

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			באר טוביה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2476	מוסדר	חלק	21	

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/08/1979	1986	2557	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 119 /03 /8 ממשיכות לחול.	שינוי	119 /03 /8
15/09/1985	3365	3248	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /8 /119. הוראות תכנית 03 /8 /119 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	1 /119 /03 /8
25/10/1995	4035	4319	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /36 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	5 /36 /1

הערה לטבלה:

תכנית תקפה נוספת מס' ד/1/374, תאריך מתן תוקף 17.5.73 י.פ. 1919, משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/1/374 ממשיכות לחול.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רונית פרידמן קיסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רונית פרידמן קיסר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מצב קיים מתכנית 1/119/03/8	16: 31 03/06/2018	רונית פרידמן קיסר	03/06/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		16: 10 21/11/2021	רונית פרידמן קיסר	21/11/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	11: 47 21/11/2021	עדנה הוד	07/10/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	11: 10 17/11/2021	רונית פרידמן קיסר	17/11/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	אלברט מלול			אשקלון	(1)		072-3107013		malulavi8@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ניר, א"ת באר טוביה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלברט מלול			אשקלון	(1)		072-3107013		malulavi8@gmail.com

(1) כתובת: רחוב ניר, א"ת באר טוביה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח באמצעות ממ"י	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318876	02-5318878	morand@mmi.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 36259.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רונית פרידמן קיסר		רונית קיסר אדריכלות	כפר ורבורג	הבנים	139	088601677		ronit.keysar@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	עדנה הוד	35307		גבעתיים	(1)	3	03-5739739	03-5739966	ednahod@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808		דאלית אל-כרמל	(2)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il

(1) כתובת: רח' תפוצות ישראל.

(2) כתובת: 2/66.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

מטרת התכנית שינוי בקווי בנין הקבועים בתכנית עפ"י סעיף 62 א (א) (4).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקו בניין קדמי מ-5 מ' ל-3 מ', עפ"י סעיף 62 א (א) (4).
2. שינוי נקודתי בקו בניין אחורי מ-55 מ' מציר דרך אזורית ל-52.3 מ' מציר הדרך, עפ"י סעיף 62 א (א) (4).
3. התרת אחסנה פתוחה בקו בניין צדדי אחורי וקדמי 0.00, עפ"י סעיף 62 א (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	122
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	תעשייה
תאי שטח כפופים	יעוד
122	תעשייה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	1,715	100
סה"כ	1,715	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	1,715.45	100
סה"כ	1,715.45	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	תעשייה
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח <p>תותר הקמת כל מבנה תעשייה שיאושר, עפ"י החלטת הועדה המקומית באר טוביה. תותר אחסנה פתוחה ע"י ומדפים מקורים בקרוי קל, בקו בניין צידי, אחורי וקדמי 0.00, בצמוד לגדר המגרש, בתנאי שהסככות הן ללא קירות. למבני עזר יותר קו בניין צדדי 0.00 מ' בהסכמת השכן וכן קו בניין קדמי 0.00 באישור הועדה המקומית באר טוביה.</p>
ב	איכות הסביבה <p>האשפה תסולק במרוכז, לשטח שיקבע בתיאום עם בא כוח משרד הבריאות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					
3	10.16 (3)	3	3		3 (2)					105 (1)	1715	122	תעשייה	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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין - תותר הקמת סככות פתוחות בלבד בקו בניין 0.00 עפ"י ההוראות בסעיף 4.1

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 35% בכל קומה, או 50% בקומת קרקע ובשתי הקומות הנתרות 55% סה"כ

(2) תותר בנייה גבוהה יותר באישור הועדה המקומית, ולאחר שהשתכנעה שגובה רב יותר נחוץ לתפעול המפעל..

(3) לסרוגין קו בניין 8.9 (קו בניין מגבול מגרש). קו בניין מציר הדרך יהיה 55 מ' ולסרוגין קו בניין 52.3 מ', כמתואר בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בנייה יוצאו בתאום ועפ"י הנחיות אגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.</p> <p>2. תנאי למתן היתר יהיה הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p> <p>3. הוצאת היתרי בניה תותנה בכך שלא יתקיימו חריגות בניה מתוך התכנית אל שטחים שמחוץ לתכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחומי המגרש ועל פי תקן חניה ארצי בחוק התכנון והבניה.</p>
6.3	חשמל
	<p>1. הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי 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 של המבנה.</p> <p>טבלת מרחקים מקווי חשמל:</p> <p>מרחק מציר הקו מרחק מתיל חיצוני סוג קו החשמל</p> <p>3.5 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך</p> <p>6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</p> <p>20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>36 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.</p> <p>אסור להתקין מתקני דלק, או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>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 לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>2. אספקת חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית 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.</p> <p>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</p>





6.3	חשמל
<p>שיקבעו על ידי חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית 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. 3. תקשורת - בזק וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתאום עם בזק ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	

6.4	בטחון ובטיחות
<p>א. בטיחות: המפעל יצויד באמצעי כיבוי שריפות בהתאם לדרישות הרשות לכבאות והצלה - תחנה אזורית אשדוד.</p>	

6.5	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל בגין תכנית זו על פי בעיף 196 א' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	



6.6	חלוקה ו/ או רישום
<p>החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מיד לאחר אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר), שתוגש תוך 8 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית, לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	

6.7	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
<p>הגדר לחזית הרחוב תהיה תואמת לעיצוב האדריכלי של חזית המבנה או המבנים במגרש, או עפ"י הנחיות ובאישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>	

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

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



7.2	מימוש התכנית
<p>תוך 5 שנים מיום אישורה</p>	

תכנית 119/03/8

אזור תעשייה באר טוביה

טבלת ייעודי שטחים – הוראות בנייה

נספח א' להוראות התכנית

הוראות בנייה			ייעוד השטחים				
סה"כ שטח רצפות מותר לבניה ב% משטח החלקה	גובה מותר במ'	% בניה מותר	%	שטח בדונם	מספרי מגרשים	סמון	האזור
105%	3 קומות	35			122	סגול	תעשייה

*תותר בנייה גבוהה יותר באישור הועדה המקומית, ולאחר שהשתכנעה שגובה רב יותר נחוץ לתפעול המפעל.

