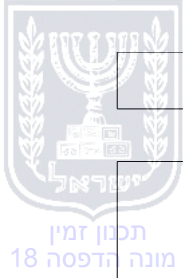


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 616-0481747

**שינוי יעוד משצ"פ לדרך עם הנחיות מיוחדות בפארק תעשייה ראם**



מחוז  
מרחב תכנון מקומי באר טוביה  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת  
דרום

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה כי חלק ממגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח שהרשות המקומית אינה יכולה לתחזק והכלוא בין דרך מאושרת ומגרש ביעוד לתעשיה, יוסב ליעוד דרך עם הנחיות מיוחדות להסדרת שימוש בו ע"י מפעל קיים צמוד דופן.  
עקב קרבתו של המגרש לציר התנועה יוגבל השימוש בו לאחסנה פתוחה וחניה עם אפשרות פינוי בהודעה מוקדמת ורצועת גינון תפריד בינו לבין זכות הדרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד משצ"פ לדרך עם הנחיות מיוחדות בפארק תעשייה ראם	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
616-0481747	מספר התכנית	
11.490 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית 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 התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר טוביה
קואורדינאטה X	176950
קואורדינאטה Y	630925

### 1.5.2 תיאור מקום

לאורך רח' כרכרה, אזור תעשיה פארק ראם, המועצה האזורית באר טוביה

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אז"ת פארק ראם

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2775	מוסדר	חלק		22-23, 87

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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/09/2005	4315	5441	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /02 /101 /38 ממשיכות לחול.	שינוי	38 /101 /02 /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			עפר נצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עפר נצר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	אדריכלות נוף	09: 32 21/11/2021	גד ברקאי	22/01/2020	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	ריכוז תכניות מאושרות	23: 05 18/11/2021	עפר נצר	18/11/2021	1	1: 500	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
מועצה אזורית	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית באר טוביה	באר טוביה	(1)		08-8509771		netzer@012. net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המועצה האזורית באר טוביה, מפעלי צומת מלאכי.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קבוצת סקופ מתכות בע"מ	בני עייש	(1)		08-8631000		electric@scope.co.il

(1) כתובת: א.ת. ראם, רח' מרכבה 3, ת.ד. 3 בני עייש 60860.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	עפר נצר	39922	עפר נצר אדריכלות	גדרה	הגורן	20	08-8596383		netzer@012.n et.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך עם הנחיות מיוחדות לשימושים זמניים לאחסנה פתוחה ולחניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך עם הנחיות מיוחדות.
2. קביעת שימושים זמניים לאחסנה פתוחה ולחניה.
3. קביעה כי המשתמש יפנה האתר בהתראה של שנה מראש.
4. קביעת תנאים למתן היתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מוצעת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1
קו חשמל מתח נמוך ת"ק	דרך מוצעת	1
קו חשמל מתח נמוך ת"ק	שטח ציבורי פתוח	2
קו מים 3" ומעלה	דרך מוצעת	1
קו מים 3" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	2
קו ניקוז	דרך מוצעת	1
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	2

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	11,490	100
סה"כ	11,490	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	7,696.69	67.31
שטח ציבורי פתוח	3,737.35	32.69
סה"כ	11,434.04	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, מדרכה, קווי תשתית. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מלבד השימושים המותרים בהנחיות המיוחדות. לא יותר שימוש או אחסון חומרים מסוכנים לרבות חומרי הדברה ודישון וכן אחסון דלק.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	1. כל בניית קבע אסורה. 2. יותרו שימושים זמניים לאחסנה פתוחה ולחניה. שימושים אלו יותנו בהתחייבות מבקש ההיתר כי יפנה את השטח בהתראה של שנה. 3. תירשם הערת אזהרה תכנונית לפי סעיף 27 לתקנות רישות מקרקעין בדבר זמניות השימוש. מתן היתר לשימוש זמני יהיה מותנה בקיומו של רישום והרישום ימחק במידה והתכנית לשימוש זמני תבוטל.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים בשטחים ציבוריים פתוחים בתחום הרשות המקומית ובאישורה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
(4) 40	(3)	(2)	(2)	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי	גודל מגרש כללי	1	אחר	דרך מוצעת
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 7697	2	שטח לפיתוח עירוני	שטח ציבורי פתוח
				(2)	(2)	(2)	(5) 3793			

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) וכפי המסומן בתשריט.
- (2) לא רלוונטי.
- (3) גבול מגרש.
- (4) למעט 5 מי מרחוב ברקאי.
- (5) ולפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה בתחום דרך מוצעת:</p> <p>1. היתרי בניה ינתנו לאחסנה פתוחה וחניה בכללן אמצעי שינוע לשימוש זמני שיוטנה בהבטחת הפסקת השימוש בתוך פרק הזמן של שנה אחת כפי שנקבע בתכנית.</p> <p>2. תרשם הערת אזהרה תכנונית לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין בדבר זמניות השימוש. מתן היתר לשימוש זמני יהיה מותנה בקיומו של רישום והרישום ימחק במידה והתכנית לשימוש זמני תבוטל.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>גדר בחזית לרחובות כרכרה וברקאי - תוצב גדר בטון חזות בגובה 1.80 מ' ותוספת גדר רשת ירוקה בגובה 1.80 מ'.</p> <p>גובה האחסנה לאורך הגדר לא יחרוג מגובה קטע הגדר היצוקה לפחות במרחק של 10 מ' ממנה, ולא יחרוג מהגובה המצטבר של הגדר בכל תחום שטח באיחסון.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>ניקוז מי נגר יהיה למתקני קליטת מי נגר עיליים. לא תתקיים החדרת מי נגר לתת הקרקע אלא באישור ובכפוף להוראות אגוד ערים לאיכה"ס.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 תשתיות</b></p> <p>1. בתחום התכנית עוברים קווי תשתיות חשמל מתח נמוך לתאורה, מים וניקוז תת קרקעיים. תנאי להיתרים לשימוש במגרש לאחסנה פתוחה יהיה קבלת אישור מהגופים שהתשתיות הללו באחריותם, כדוגמת קבוצת סקופ מערכות בע"מ לענין קו התאורה, הרשות המקומית בנושא קוי המים והניקוז.</p> <p>2. במידת הצורך יועתקו המערכות לתוואי שיהיה נגיש לעבודות אחזקה ותשמר זכות מעבר בשטח האיחסון לצורך קיום עבודות אחזקה בקווי התשתיות הללו במידת הצורך ע"י הגופים המתאימים.</p> <p>3. כל התשתיות שבתחום התוכנית בכללן חשמל לתאורה, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב, ניקוז ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>4. תאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>5. כחלק מאז"ת פארק ראם, קווי הביוב התת קרקעיים מחוברים לתחנת השאיבה "מבצע".</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 קווי תשתית</b></p> <p>מקורות: התכנית משמרת רצועת עבודה ברוחב מירבי של 6.0 מטרים לעבודה ותחזוק קו מקורות בתחום התכנית.</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה העתקת קו מקורות בתיאום עם מקורות, העבודה תבוצע ע"י מקורות וע"ח היזם.</p> <p>2. שמירה על קו מקורות ודרכי הגישה למתקן מקורות לצורך תחזוקה.</p> <p>3. ניתן יהיה להניח קווי מים בתחום התכנית.</p>	<p><b>6.5</b></p>

עתיקות	6.6
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען הקבלן על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית בהסדרת היתר בניה לאחסנה פתוחה ו/או חניה במשרדי הועדה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18