

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0880021

שינוי בקווי בניין מגרש 19 באזור תעשייה ורדון- משולם



מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

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

התכנית מתייחסת לנגרייה קיימת הנמצאת במרכז אזור התעשייה ורדון החלקה גובלת עם מגרשי תעשייה מצפון ובשאר הגבולות עם דרך מאושרת עוקפת. תכנית זו מבקשת לשנות קווי בניין לצורך הסדרת מצב קיים.



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

שינוי בקווי בניין מגרש 19 באזור תעשייה ורדון- משולם

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

632-0880021

מספר התכנית

4.336 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

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	יואב
קואורדינאטה X	179216
קואורדינאטה Y	619182

1.5.2 תיאור מקום

מגרש לתעשייה ומלאכה באזור תעשייה ורדון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות: ורדון

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה ורדון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1698	מוסדר	חלק	148	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
19	1 / 180 / 03 / 6

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	פרק	תאריך
251 /02 /6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 251 /02 /6. הוראות תכנית 251 /02 /6 תחולנה על תכנית זו.	5480	1226		12/01/2006
1 /180 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 /180 /03 /6 ממשיכות לחול.	3758	2453		15/04/1990



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אהוד ענבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהוד ענבר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		21: 30 09/01/2021	אהוד ענבר	07/01/2021			מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח העמדה	01: 26 24/06/2022	אהוד ענבר	24/06/2022		1: 250	מנחה	בינוי
לא		01: 25 24/06/2022	אהוד ענבר	24/06/2022		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	שמואל משולם (1)			סגולה			08-8585755	08-8585755	mshlam@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סגולה 0066 סגולה 79530.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמואל משולם			סגולה	(1)		08-8585755	08-8585755	mshlam@gmail.com

(1) כתובת: סגולה 0066 סגולה 79530.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אהוד ענבר		פרטי	ירושלים	ברניקי	12	08-6596256		ehudinbar@gmail.com
	מודד	חגי כספי	623		.	(1)		03-9326020		caspi.moded@gmail.com

(1) כתובת: מושב נחלים ת.ד. 3283.

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 קווי בניין להסדרת מבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין צפוני מ- 5 מ' ל- 4.7 מ'.

2. שינוי קו בניין מזרחי 5 מ', שינוי נקודתי של קו הבניין בהתאם למבנה קיים 3.4 מ'.

3. שינוי קו בניין דרום מערבי 5 מ', שינוי קו הבניין בהתאם למבנה קיים, 1.7 מ' עד- 4 מ' בנקודה הצפון מערבית.

4. שינוי קווי הבניין נועד להסדרת מצב של נגרייה קיימת, לפי סעיף 62 א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה קלה ומלאכה	19	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	תעשייה קלה ומלאכה	19

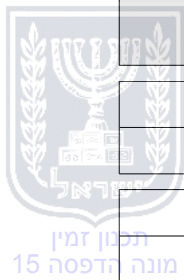
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה ומלאכה	4,336	100
סה"כ	4,336	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	4,336.96	100
סה"כ	4,336.96	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	שטח המיועד להקמת מבני תעשייה ומלאכה, מחסנים ומתקנים בהתאם לתכנית בינוי ובאישור הועדה המקומית.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר בניה עד 60% משטח המגרש בקומת הקרקע.</p> <p>שטח הבניה הכולל לא יעלה על 100% משטח המגרש. גובה מקסימלי 15 מ'. תכנון המפעל יכלול פריקה וחניה לבאי המפעל בתוך המגרש עצמו. לא תותר הקמת מפעלים כימיים, תרופתיים או מפעלים שבהם שפכים תעשייתיים, פרט לאלה אשר קבלו אישור מוקדם מהיועץ סביבתי וממשרד הבריאות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני							
							עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
(2) 5	(2) 5	(2) 5	(2) 5	3	15	60	(1) 100	4336	19	תעשייה קלה ומלאכה

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) ללא שינוי מתכנית מאושרת 1/180/03/6 60% בקומת קרקע. שטח הבניה לא יעלה על 100% משטח המגרש.

(2) כמסומן בתשריט במצב קיים - באם תתבקש בניה חדשה קווי הבניין יהיו כמצוין בטבלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה ינתנו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי בקנה מידה 1: 250 שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר מוכרז כדין.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב ע"פ ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
5. תנאי למתן היתר יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית מפורטת להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון התאמת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממרשה נגישות מתו"ס.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בתקן חניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
9. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור איגוד ערים להגנת הסביבה נפת אשקלון למניעת מטרדים סביבתיים בתוך המבנה ועל סביבתו הסמוכה, בהתייחס למטרדי רעש, איכות אוויר, מטרדי ריח, וקרינה.
10. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.



6.2

**תנאים בהליך הרישוי
סימון בתשריט : מבנה להריסה**

- א. הוצאת היתרי בניה תותנה בכך שלא יתקיימו חריגות בניה מתוך התכנית אל שטחים שמחוץ לתכנית.
- ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.

6.3

חניה

חניה תיהיה ע"פ תקן חניה ארצי תקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.4

תשתיות

1. כללי : כל מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות.
2. ביוב : כל המבנים שבתחום התכנית יחוברו לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו על ידי מהנדס הרשות המקומית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
3. מים : אספקת המים תיהיה מרשת המים המקומית.
4. פסולת : בשלב התרי הבניה ינקטו אמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
5. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב, ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
6. תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך,



תשתיות	6.4
<p>ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>7. בעסקים בעלי פוטנציאל לזיהום מי השתיה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימה חוזרת) 1992.</p> <p>8. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים שאינם לשתייה כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'. ההפקדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות ולתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר למניעת זרימה חוזרת).</p> <p>9. יש להקפיד על הנחיות משרד הבריאות בנושא הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל), עדכון אוקטובר 2012, לרבות חציית קווי מים.</p>	



איכות הסביבה	6.5
<p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ג. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה התש"ל-1970.</p> <p>ד. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ה. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	



ביוב וניקוז	6.6
<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ 15% שטחים חדרי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר ולקבל את אישור רשות המים, כתנאי למתן היתר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן יקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות חתימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ה. מתן היתר בנייה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב האזורית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב האזורית באישור משרד הבריאות.</p>	



חשמל	6.7
<p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p>	



6.7	חשמל
<p>קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל :</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך : 2.25 מציר הקו. 2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי : 6.5 מ' מציר הקו. 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח פתוח : 8.5 מ' מציר הקו. 4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20 מ' מציר הקו. 5. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו : 35 מ' מציר הקו.</p> <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>	



6.8	חיזוק מבנים, תמא / 38
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, והגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p>	
6.9	
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תכנית מספר: 632-0880021 שם התכנית: שינוי בקווי בניין מגרש 19 באזור תעשייה ורדון- משולם
 עורך התכנית: אהוד ענבר

טבלת זכויות מצב מאושר מתכנית 1/180/03/6 .

קווי בנין (מטר)				גובה מקסימלי	מספר קומות	תכסית שטח מירבי	שטחי בניה (%)	גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי				מעל הכניסה הקובעת			
5	5	5	5	15	3	60%	עיקרי 60% בקומת קרקע 100% בניה בקומות	4336 מ"ר	19	תעשייה ומלאכה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר:

(1) יש להגיש תכנית בינוי לאשור הועדה