

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0850552

הסדרת אזור תעשייה שדה יואב

מחוז

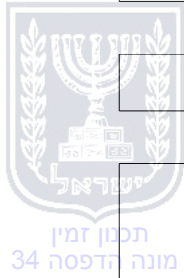
דרום

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

לקיבוץ שדה יואב קיימת תכנית מאושרת מס' 11/184/03/6. בתכנית זו קיים אזור המיועד לתעשייה ומסומן כתא שטח אחד, בטבלה 5 בהוראות התכנית צוין גודל המגרש מינימלי ומקסימלי, כאשר לא ניתן לחלוקה בתשריט.

הקיבוץ מעוניין לפצל את המגרש לשני מגרשים (לצורך עסקה עם רמ"י) ולצורך כך הוכנה התכנית הנ"ל. התכנית מסדירה את אזור התעשייה לשני מגרשים, זכות הכניסה למגרשים אלו דרך כביש הכניסה לקיבוץ התואם תב"ע מאושרת, מגדירה קווי בניין, הגדלת תכנית, ומחלקת את זכויות הבנייה בהתאם לסעיף 62 א (א) 6. התכנית הינה איחוד וחלוקה בסמכות מקומית, אין שינוי בזכויות הבנייה וכן לא בגודל ייעודי הקרקע השונים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	632-0850552
-------------	-------------

שטח התכנית	34.744 דונם	1.2
------------	-------------	-----

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (א) 62 א (5), 62 א (6), 62 א (7)

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 169746

קואורדינאטה Y 617166

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ שדה יואב בצד דרך מס' 35, בין קרית גת לאשקלון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות: שדה יואב

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
2800	מוסדר	חלק	3	8-9

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



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
255 /03 /6	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 255 /03 /6 ממשיכות לחול.	4586	581		13/11/1997
184 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 184 /03 /6 ממשיכות לחול.	2581	351		22/11/1979
11 /184 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 184 /03 /6 /11 ממשיכות לחול.	6093	3209		01/06/2010



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				אילן פרץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		אילן פרץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	15/03/2021	אילן פרץ	15: 04 14/09/2021	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	15/03/2021	אברהם בוידיק	10: 55 14/09/2021	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	31/01/2021	אילן פרץ	19: 35 13/10/2022	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

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			קיבוץ שדה יואב	שדה יואב	שדה יואב		08-6721248	08-6721111	

1.8.2 יזם

1.8.4 בעלי עניין בקרקע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן פרץ	37432	א.פ. אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בן צבי	84	03-6212000		Mail@api.co. il
מהנדס	יועץ תחבורה	אברהם בוידיק	67778	א.בוידיק- כבישים תנועה ופיתוח בע"מ	גבעת שמואל	(1)		03-6881550		boidek@netv ision.net.il
מודד	מודד	רמי בן חיים	723	רם מדידות בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9613720		ram@ram.or g.il

(1) כתובת : רחוב הערבה 1.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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**

חלוקה אזור התעשייה בשדה יואב לשני מגרשים כולל קביעת קווי בניין, תכסית, הוראות בניה וגובה ללא שינוי בסך זכויות הבנייה ובייעודי קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א (א) 1.
2. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א (א) 4.
3. קביעת גובה מבנים ומספר קומות לפי סעיף 62א (א) 4א.
4. הוראות בינוי ועיצוב כולל הגדלת תכסית מותרת לפי סעיף 62א (א) 5.
5. שינוי חלוקת שטחי בנייה לפי סעיף 62א (א) 6.
6. שינוי גודל מגרש מירבי/ מזערי לפי סעיף 62א (א) 7.
7. קביעת הוראות בעניין זכות מעבר לפי סעיף 62א (א) (19)

תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
תעשייה	1 - 4	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
שטח ציבורי פתוח	6, 7	הנחיות מיוחדות
דרך מאושרת	5	הנחיות מיוחדות
תעשייה	2	הנחיות מיוחדות
דרך מאושרת	5	זיקת הנאה למעבר ברכב
שטח ציבורי פתוח	7	זיקת הנאה למעבר ברכב
תעשייה	4	קו דלק/נפט
דרך מאושרת	5	קו דלק/נפט
תעשייה	1	
דרך מאושרת	5	
תעשייה	4	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,683.81	4.85
שטח ציבורי פתוח	665.78	1.92
תעשייה	32,394.62	93.24
סה"כ	34,744.21	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,683.81	4.85
שטח ציבורי פתוח	665.78	1.92
תעשייה	32,394.62	93.24
סה"כ	34,744.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	מבני תעשייה קלה של מתכת ופלסטיקה. על אף האמור בתכנית התקפה, יאסרו השימושים או הפעילות הקרקע העלולים לזהם את מי התהום לרבות: אחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית ו/או רעילה, מטמנות לפסולת ביתית ו/או רעילה ומטווחי ירי פתוחים. שימושים אלה לא יחולו על תאי שטח 1 ו-2.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות סעיפים 1-3 חלים על תאי שטח 3 ו-4 בלבד: 1. יותר מבנה בקרת כניסה/ שומר מעבר לקו בניין, בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר, במסגרת שטחים עיקריים מותרים. 2. מבני חדרי טרנספורמציה, מאגרי מים וחדרי אשפה יותרו על גבול מגרש. 3. באזור גרעיני המדרגות ומרחבים מוגנים יותרו קומות ביניים בין הקומות הראשיות מבלי שזה יחשב חריגה ממספר הקומות. 4. בתחום קווי הבניין של דרך ראשית מס' 35 כמסומן בתשריט לא תותר כל בניה לרבות חניה והשימושים יותאמו לשימושים המותרים בקווי בניין לפי תמ"א 1.
ב	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב בתא שטח 1 תותר זכות מעבר לרכב במיקומים המסומנים בתכנית, לצורך גישה, חניה, פריקה וטעינה הנדרשים לתפעול.
ג	תשתיות סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק בתא שטח 2 תותר הנחת תשתיות תת-קרקעיות במיקומם המסומנים בתכנית.
ד	בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ברצועת הנחיות מיוחדות של קו הדלק אשר נמצא בתא שטח מס' 4 יחולו ההוראות הבאות: 1. רצועת הדלק תהיה פנויה מכל תשתית אחרת. 2. לא תותר בניה כלשהי בכל שטח רצועת הדלק. 3. אין לטעת עצים ברצועת הדלק, ותותר שתילת דשא, צמחיה לא עמוקת שורש והנחת כורכר בעובי עד 20 ס"מ לשביל הליכה בלבד. 4. רצועת הדלק תיוותר פנויה ופתוחה על מנת לאפשר לחברה ומי מטעמה נגישות באופן רציף ושוטף לקו הדלק, הן על מנת לבצע בדיקות תקינות ובטיחות, והן בכדי לבצע עבודות אחזקה שונות, לרבות עבודות הנחת קווים נוספים. 5. בכל תוואי רצועת הדלק יותרו סיורים רכובים של סיירי קמ"ד/תש"ן, כולל הסדרת הגישה לכלי רכב 4X4. אין להציב גדרות, מחסומים וכו', המונעים/מעכבים גישה ברכב לרצועת הדלק. 6. לא יינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה, ושינוי אחר של פני הקרקע, אלא באישור מראש ובכתב של החברה, לאחר שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקו הדלק.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בתא שטח מס' 6 בלבד : נועד לגינון, לחורשות, מתקני משחק, מקלטים, העברת תשתיות תת-קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל, תחנות טרנספורמציה, מקלטים ומתקנים לאצירת אשפה. השטח יהיה בר הפקעה ובמקרה זה ירשם ע"ש הרשות המקומית ע"פ הנחיות חוק התכנון והבניה. לא תותר חניה בשטחים אלו.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ברצועת הנחיות מיוחדות של קו הדלק אשר נמצא בתא שטח מס' 7 יחולו ההוראות הבאות : 1. רצועת הדלק תהיה פנויה מכל תשתית אחרת. 2. לא תותר בניה כלשהי בכל שטח רצועת הדלק. 3. אין לטעת עצים ברצועת הדלק, ותותר שתילת דשא, צמחיה לא עמוקת שורש והנחת כורכר בעובי עד 20 ס"מ לשביל הליכה בלבד. 4. רצועת הדלק תיוותר פנויה ופתוחה על מנת לאפשר לחברה ומי מטעמה נגישות באופן רציף ושוטף לקו הדלק, הן על מנת לבצע בדיקות תקינות ובטיחות, והן בכדי לבצע עבודות אחזקה שונות, לרבות עבודות הנחת קווים נוספים. 5. בכל תוואי רצועת הדלק יותרו סיורים רכובים של סיירי קמ"ד/תש"ן, כולל הסדרת הגישה לכלי רכב 4X4. אין להציב גדרות, מחסומים וכו', המונעים/מעכבים גישה ברכב לרצועת הדלק. 6. לא יינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה, ושינוי אחר של פני הקרקע, אלא באישור מראש ובכתב של החברה, לאחר שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקו הדלק.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרכים מקומיות- יישמשו לתנועה וחנית כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורכבי אופניים, למעבר תשתיות, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.3.2	הוראות
א	דרכים לא תותר כל בניה בתחום הדרך
ב	בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ברצועת הנחיות מיוחדות של קו הדלק אשר נמצא בתא שטח מס' 5 יחולו ההוראות הבאות : 1. רצועת הדלק תהיה פנויה מכל תשתית אחרת. 2. לא תותר בניה כלשהי בכל שטח רצועת הדלק. 3. אין לטעת עצים ברצועת הדלק, ותותר שתילת דשא, צמחיה לא עמוקת שורש והנחת כורכר בעובי עד 20 ס"מ לשביל הליכה בלבד. 4. רצועת הדלק תיוותר פנויה ופתוחה על מנת לאפשר לחברה ומי מטעמה נגישות באופן רציף ושוטף לקו הדלק, הן על מנת לבצע בדיקות תקינות ובטיחות, והן בכדי לבצע עבודות אחזקה שונות, לרבות עבודות הנחת קווים נוספים. 5. בכל תוואי רצועת הדלק יותרו סיורים רכובים של סיירי קמ"ד/תש"ן, כולל הסדרת הגישה לכלי רכב 4X4. אין להציב גדרות, מחסומים וכו', המונעים/מעכבים גישה ברכב לרצועת הדלק. 6. לא יינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה, ושינוי אחר של פני הקרקע, אלא באישור מראש

4.3	דרך מאושרת
	ובכתב של החברה, לאחר שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקו הדלק.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות									
תעשייה	1	1040											
תעשייה	2	1224											
תעשייה	3	14590	35 (1)			105	55	15	3	10	5	0	
תעשייה	4	15560	35 (1)			105	40	15	3	(2)	0	25 (2)	
שטח ציבורי פתוח	6	453.76	22		33	55	25	3	1	3	3	3	

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) לכל קומה.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- א. תנאי להיתר בניה יהיה כרוך באישור שירותי הכבאות ולשביעות רצונם.
- ב. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
- ג. בכל בקשה להיתר בניה יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה, עקב עבודות הבניה ואישור על פינאי לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ד. תנאי להיתר בניה יותנה בפתרון לאלמנטים חיצוניים למתקני אוויר, חימום או כל ציוד המשרת את הבניין.
- ה. תנאי למתן היתר בניה (לבניה חדשה) הבטחת ניקוז כל השטח באישור מהנדס הוועדה המקומית, ולפי תכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות הניקוז, אשר תשולב בתכנית בינוי ופיתוח.
- ו. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"מ בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית או שהמבנה "מכוסה" במקלט קיים.
- ז. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות פיתוח הכוללות תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות, דרכים, חניות, חשמל, ניקוז, ביוב וכו'.
- ח. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 - תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
 - תנאי להיתר בניה יהיה פתרון קצה לביוב על פי תכנית האב לביוב המאושרת של מועצה אזורית יואב.
 - היתר לשינוי שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעוד החדש של המבנה.

6.2**איכות הסביבה**

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרשו ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים. במידה ויש קידוחי מים יש לשמור על אזורי מגן סביב הקידוחים. סוג האנרגיה המותאם לשימוש בתחומי הישוב- גז, נפט, חשמל ואנרגיה סולארית. לא יותר שימוש בפחם ומזוט.

6.3**תשתיות**

- תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.
- תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין מערכת אספקת מים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת

6.3

תשתיות

ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.
3. יש לשמור מרחק משטחי השקיה בקולחים על פי הנחיות משרד הבריאות.

6.4

זיקת הנאה

תותר זכות מעבר לרכב במיקומים המסומנים בתכנית, לצורך גישה, חניה, פריקה וטעינה הנדרשים לתפעול.

6.5

חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים, ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה. מונה הדפסה 34

6.6

הנחיות מיוחדות

לא תותר סמיכות בין תעשיות רגישות (מזון קוסמטיקה ותרובות) לבין תעשיות בעלות פוטנציאל לזיהום כגון: זיהום קרקע, זיהום אוויר, זיהום מים וכו'.

6.7

חלוקה ו/ או רישום

א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
ב. חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.8

כתב שיפוי

מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בעת תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי