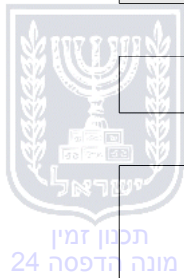


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 616-1121748

הקטנת קו בניין מציר מסילת רכבת מגרש מס' 29 אזור תעשייה עד הלום



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר טוביה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005245036/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על המגרש בחלקו הצפוני מערבי של אזור התעשייה עד הלום בסמוך למסילת הברזל. מגיש התכנית הינו חברת דגני רות-שטיבל חברה אשר טוחנת, מייצרת, אורזת ומשווקת מגוון רחב של סוגי קמח, מוצרי טחינה ותערובות מוכנות לאיפה, המשווקים למאפיות, לתעשייה ולמגזר המוסדי והפרטי בכל חלקי הארץ.

כתשעים אחוזים מכלל החיטה למאכל אדם מיובאת לארץ דרך הנמלים חיפה ואשדוד. חברת דגני רות-שטיבל מייבאים חיטה באוניות בכמות ממוצעת של עשרים אלף טון אשר משונעים מהנמלים לאזור תעשייה באמצעות כ-527 משאיות.

בתחום המגרש קיימת שלוחת מסילות ברזל המסתעפת מהרשת הארצית ונועדה לאפשר גישה של הרכבת למפעל.

על מנת לאפשר שינוע של גרעיני חיטה מהנמלים באמצעות רכבות משא במקום משאיות צריך להקים מתקנים לקליטה אחסון ועיבוד הגרעינים על תוואי השלוחה הקיימת בתחום המגרש.

כיוצא מזה התכנית המוגשת מבקשת הקטנת קווי בנין מציר מסילת הרכבת, הגדלת גובה מבנה והגדלת מס' קומות לבניה.

השימוש במסילת הברזל יאפשר שיפור יעילות ואיכות קליטת גרעיני חיטה ואחסנתם לטובת אספקה למשק חירום כגון מלחמה, מהומות, סגירות כבישים ומצבי חירום אחרים. הגדלת מלאי חירום לצורך קיום בטחון תזונתי. הפחתת עומס תנועת המשאיות בכבישים בכלל ובאזור התעשייה עד הלום בפרט, הקטנת הסיכון לתאונות דרכים והפחתת זיהום האוויר.

השינוי המוצע בגובה המותר לבניה מעל פני הקרקע (60.44 מ' במקום 24 מ') והגדלת מס' קומות לבניה הינו רק לצורך קליטה של חיטה מהרכבת ועיבוד החיטה בסמיכות למקום ומועד הקליטה. כיוצא מזה הוא חל רק על תחום החזית הרלוונטית לרכבת שהיא חזית אחורית צפון-מערבית (בתשריט מצב מוצע שטח זה מסומן על ידי "הנחיות מיוחדות ב").



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

הקטנת קו בניין מציר מסילת רכבת מגרש מס' 29 אזור תעשייה עד הלום

מספר התכנית 616-1121748

1.2 שטח התכנית 64.048 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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

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	168180
	קואורדינאטה Y	630318

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה עד הלום

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2637	מוסדר	חלק	2	

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

אשדוד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**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
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא 1 פרק מסילות ברזל. הוראות תמא 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מסילות ברזל	12/02/2020
<u>תתל/18</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/18. הוראות תכנית תתל/18 תחולנה על תכנית זו.	6942	1811		15/12/2014
<u>10/109/03/8</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8/03/109/10 ממשיכות לחול.	4362	968		19/12/1995
<u>/101/02/3/ד/82</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/3/101/02/82 ממשיכות לחול.	5105	3755		27/08/2002
<u>282/02/6/ד</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/6/282/02 ממשיכות לחול.	5384	2183		29/03/2005
<u>קצאא/1000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית קצאא/1000. הוראות תכנית קצאא/1000 תחולנה על תכנית זו.	9745	7458		12/07/2021



**1.7 מסמכי התכנית**

**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					גיל שתל		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 1250	1		גיל שתל		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

**1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 500	1	11/04/2024	גיל שתל	08: 27 11/04/2024	לא
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 1000	1	14/08/2022	לביב חלבי	17: 18 10/12/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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	דגני רות בע"מ דגני רות בע"מ (1)			באר טוביה		1	08-9551420		boaz@stybel.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב האודם 1 א.ת עד הלום.

**1.8.2 יזם**

**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	גיל שתל	20904216		תל אביב- יפו	המרץ	2	052-3493978		gil@shatal-arc.com
מודד	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202		halabi@halabil.co.il

(1) כתובת: 2/66.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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**

הקטנת קו בניין מציר מסילת רכבת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הקטנת קו בניין אחורי (צפון-מערבי) מציר מסילת רכבת כך שבמקום 65 מ', 59 מ', ו- 61 מ', מידת קו הבניין מציר מסילת הברזל תהיה 53 מ'-39 מ' כמסומן בתשריט.
2. הקטנת קו בנין צידי ימני (דרומי) כך שבמקום 5 מ' יהיה 0 מ'.
3. בתחום חזית אחורית (צפון-מערבית) של המגרש בלבד, המסומן בתשריט מצב מוצע ע"י "הנחיות מיוחדות ב" - שינוי גובה מותר לבניה כך שבמקום 24 מ' מעל פני הקרקע תותר בניה בגובה 60.44 מ' מעל פני הקרקע.
4. בתחום חזית אחורית (צפון-מערבית) של המגרש בלבד, המסומן בתשריט מצב מוצע ע"י "הנחיות מיוחדות ב" - שינוי מספר קומות מותרות לבניה, כך שמבקום 3 קומות יותר 15 קומות.
5. בתחום חזית אחורית (צפון-מערבית) של המגרש בלבד, המסומן בתשריט מצב מוצע ע"י "הנחיות מיוחדות ב" - שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בין הקומות מבלי לשנות את סך השטחים המותרים לבניה.
6. שינוי הוראות בדבר בינוי.
7. סימון מבנים להריסה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



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

יעוד		תאי שטח
תעשייה		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	1
גבול שטח שיפוט	תעשייה	1
הנחיות מיוחדות	תעשייה	1
הנחיות מיוחדות ב	תעשייה	1
מבנה להריסה	תעשייה	1
קו דלק/נפט	תעשייה	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	63,773	100
סה"כ	63,773	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	63,769.15	100
סה"כ	63,769.15	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	<p>1. מבני תעשייה ומלאכה בלתי מזהמים. לא תורשה הקמת תחנת כוח, תעשייה כימית מזיקה ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית דלקים ואחסנה הכרוכה בה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. מרתף: גובה מרתף לא יותר מ-3.50 מ' וגובה תחתית תקרתו לא יעלה על 1.00 מ' מעל פני הקרקע בחוץ.</p> <p>2. גדרות: גמר גדרות לצידי כבישים יהיה בשילוב של בטון (לא יותר מ 1.8 מ') ופרופיל מתכת.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
3	(7)	5	0	1	(6) 3	(5) 24	50	(4) 155	(3)	(3)	(2) 25	(1) 105	63773	1	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סה"כ 105% בניה בשתי אפשרויות: (א) 35% X3 קומות (ב) קומת קרקע 50% ועוד 55% לקומות א+ב. למעט המבנים בתחום "הנחיות מיוחדות ב" המסומן בתשריט במצב מוצע בחזית אחורית צפון מערבית בהם שטחי הבניה יחולקו בהתאם לצורך מתוך סה"כ 105% שטחי הבניה המותרים.
- (2) תוספת עד 30% מהשטח העיקרי ולא יותר מ 25% משטח המגרש.
- (3) שטח קומת המרתף לא יעלה על 25% משטח המגרש.
- (4) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (5) בתחום "הנחיות מיוחדות ב" המסומן בתשריט מצב מוצע בחזית אחורית (צפון-מערבית) בלבד, יותר גובה 60.44 מ' מעל פני הקרקע.
- (6) בתחום "הנחיות מיוחדות ב" המסומן בתשריט מצב מוצע בחזית אחורית (צפון-מערבית) בלבד, תותר הקמת מבנה בן 15 קומות.
- (7) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות תכנוניות</b>
<b>6.1.1</b>	<b>דרכים</b>
	בנוסף לכניסה הראשית מהחזית הקידמית (מזרחית) תתאפשר כניסה ויציאה נוספת אל המגרש מהחזית האחורית (מערבית) לשימוש הרכבת.
<b>6.1.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	בשלב ההיתר יוצג פתרון למניעת מטרדי תאורה לכיוון שמורת הטבע ניצנים מערבית למגרש.
<b>6.1.3</b>	<b>תשתיות</b>
	1. קוי מתח עילי - לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק בשמירת מרווחי בטיחות בהתאם לתקנות והנחיות חברת החשמל. 2. כבלים חשמליים תת קרקעיים - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ויש לשמור מהם מרחק בטיחות בהתאם לתקנות והנחיות חברת החשמל. 3. הנחיות חיבור לרשת חשמל - יש לתכנן בהתאם לחוק החשמל, תקנות של חברת חשמל.
<b>6.1.4</b>	<b>תשתיות</b>
	1. תנאי להיתרי בנייה יהיה הגשת תוכנית ביוב וניקוז למבנה המפורט בהיתר. 2. הניקוז והביוב יבוצעו לפי הוראות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ולפי הוראות למתקני תברואה. לא יותר ניקוז לכיוון השטחים המעובדים בסמוך לאזור התעשייה. 3. הגשת תכנית חיבור למתקן האזורי כולל טיפול קדם במידת הצורך. 4. קדם טיפול בשפכים ייעשה בשטח המפעל לפני חיבור למערכת הביוב הכללית באזור. סוג המפעלים שיחוייב בקדם טיפול יוגדר ע"י הרשויות המוסמכות עם הגשת התוכנית להיתר.
<b>6.1.5</b>	<b>פיתוח ונוף</b> <b>סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</b>
	במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשמור/להעתקה.
<b>6.2</b>	<b>תנאים בהליך הרשוי והביצוע</b>
<b>6.2.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	1. אישור היחידה הסביבתית הנפתית או אישור המשרד להגנת הסביבה. 2. אישור משרד הבריאות. 3. תיאום והיוועצות עם רכבת ישראל - לנושא תכנון והקמת מבנים לקליטה מהרכבת בחזית האחורית-מערבית. 4. תיאום עם חברת תשתיות אנרגיה בע"מ - לנושא עבודות חפירה ובניה בתחום פרודור תשתיות דלק ונפט. 5. תיאום עם קצא"א ותש"א - לנושא סימון גבולות העבודות להקמת מבנים לקליטה מהרכבת בחזית האחורית-מערבית. שלב למילוי התנאי: אישור תחילת עבודות. 6. הריסות כמסומן בתשריט. 7. תיאום עם רשות שדות התעופה ותיאום עם נציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית, מחוז דרום - לנושא בניה לגובה המותר בתחום "הנחיות מיוחדות ב" המסומן בחזית אחורית (צפון מערבית).

**6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע**

אין בהוראות אלה כדי לגרוע מסמכות מוסד תכנון להתנות בתכנית מתן היתר בנייה, בקיום תנאים נוספים.

**6.3 הוראות אחרות****6.3.1 הנחיות מיוחדות****סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות**

1. בתחום המסומן פרוזדור תשתיות דלק ונפט חלות הוראות שמירה על קו הדלק:

א. במקום שבו עובר קו דלק של החברה יש להשאיר רצועת בטיחות ברוחב שלא יפחת מ-5 מ' מכל צד של קו הדלק. רצועת הבטיחות היא תחום בו מוטלות מגבלות בניה בשל קו הדלק (להלן: "רצועת קווי הדלק" או "רצועת קו הדלק" לפי העניין).

ב. ברצועת קו הדלק חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן לרבות חפירה וכל בניה שהיא כולל הקמת כבישים, כיכרות, מעברים, דרכים, מבנים יבילים, גדרות, מחסנים, מסלעות, טרסות, חניות, מחסומים מעבירי מים, מבני דרך וכו'. כמו כן, חל איסור על נטיעת עצים וגינון בשטח רצועת קווי הדלק. בתחום רצועת הדלק ניתן לשתול דשא או להניח כורכר בלבד.

ג. יש להותיר את רצועת קו הדלק פנויה ופתוחה על מנת לאפשר לחברה ומי מטעמה נגישות באופן רציף ושוטף לקו הדלק הן ע"מ לבצע בדיקות תקינות ובטיחות והן בכדי לבצע עבודות אחזקה שונות ולרבות עבודות הנחת קווי נוספים. בכלל כך, אין להפריע בכל צורה שהיא לביצוע הסיורים על ידי החברה, ואין להציב גדרות, מחסומים וכדו' המונעים/מעכבים גישה לרצועה.

2. הנחיות מיוחדות ב- גובה מותר לבניה והנחיות בטיחות טיסה:

א. בתחום המסומן בחזית אחורית (צפון מערבית) בלבד, יותר גובה מבנה ומס' קומות כמפורט בהערות מס' (5) ו-(6) לטבלת זכויות והוראות בניה. כיוצא מזה יש הנחיות בטיחות טיסה כדלקמן:

ב. הגובה המאושר בתכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

ג. הקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ו/או עגורנים) - יש להגיש בקשה להתייחסות ואישור רשות שדות התעופה האזרחית ולאישור נציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית-מחוז דרום.

ד. לא תאושר חריגה או שינוי בגובה לבניה המותר בתחום המסומן בתכנית זו אלא בכפוף לאישור רשות התעופה האזרחית ונציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית-מחוז דרום.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

לא רלוונטי