

4-10357

נחלקל ביח

1996

12/6/96

נבדק ונחתן לראש

החלטת הועדה המבטלת: ביטול מס' 10357

15/10/96

מתכונת המרחב

חוק הליכי תכנון ובניה והוראת השנה התש"ו 1990

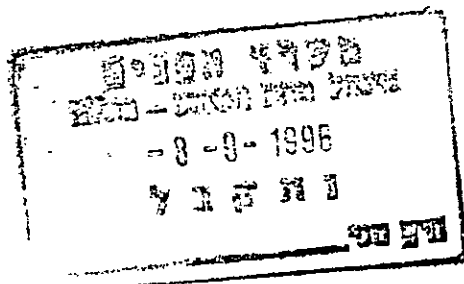
החלטה תכנונית
למס' 10357

מרחב תכנון מקומי שורקות

תוכנית שינוי והרחבת מתאר ותוכנית מפורטת מס' בר/בת 204/ א

המהווה שינוי לתוכנית בר/בת 204/

תוכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.



בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

היתמים: מינהל מקרקעי ישראל

מגיש התוכנית: מינהל מקרקעי ישראל

המתכנן: מ. כילף - אדריכל

1. כללי

1.1 שם התוכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית שינוי והרחבה מתאר מס' בר/בת 204/ א שינוי לתוכנית מס' בר/בת 204/.

1.2 מסמכי התוכנית

המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

א. תוכנית הכוללת 10 דפים כתובים.

ב. תסריט בק.מ. 1:1,250

ג. נספח בינוי 1:500 (כבינוי מנחה בלבד)

ד. נספח תנועה 1:500

1.3 גבולות התוכנית

גבולות התוכנית מסומנים בתסריט בקו כחול כהה.

1.4 שטח התוכנית

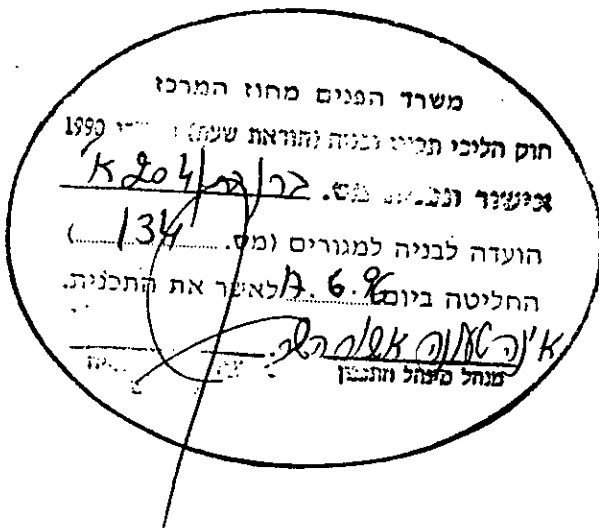
כ- 87 דונם.

1.5 תכולת התוכנית

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתסריט המצורף לתוכנית.

1.6 טבלת מגרשים ומספריהם

מס' 1-5	תעשייה
6	מבני ציבור
7-10	ש.צ.פ.



1.7 יוזמי התוכנית

מינהל מקרקעי ישראל.

1.8 בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

1.9 המתכנן

מ. כילף אדריכל - רח' מאז"ה 47 תל-אביב.

1.10 מטרת התוכנית

תוכנית זו באה לשנות תוכנית מס' בר/בת 204/ כדלקמן:

שינוי בסעיף 2.1 של התוכנית - בטבלת האיזורים והוראות הבניה - בנושא תכסית הקרקע המקסימלית במגרש.

1.11 יחס לתוכניות אחרות

תוכנית מפורטת בר/בת 204/ - תישאר בתוקף - במידה ויש סתירה בין התוכניות תיקבענה הוראות תוכנית זו.

1.12 רישום השטחים הציבוריים

השטחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 יופקעו וירשמו ע"ש המועצה האזורית חבל יבנה עפ"י סעי' 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.13 המקום

מועצה אזורית חבל יבנה
גושים: 470 חלקות 4,5 ח"ח 1,2,3,6,7,11,18,21,22

2. האזורים והוראות הבניה

בשטח התוכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה.

הערה

1. בעקבות מדירה ממוחשבת שנוערכה לאחרונה וחללה הבדל של כ- 3 דונם בין המדירה הממוחשבת לבין המדירה הגרפית שנוערכה בתוכנית המקורית (כ- 87 דונם לעומת 84 דונם).
2. יחד עם זאת - נמצא שנרובו של השטח שנוסף הוא שטח שמיועד לצורכי ציבור.

2.1 טבלת האזורים והוראות בניה

האזור	הסמון בתשרים בצבע	שטח התכנית בדונם	שטח סממח התכנית	שטח מינימ של מנרש (בד')	תכנית קרקע מכסימל במנרש כולל שטחים מקריים ושטחי שירות	סה"כ שטחי למטרות עיקריות במנרש- מעל למפלס הכניסה	סה"כ שטחי שרות במנרש מעל למפלס כניסה	סה"כ שטחי בניה במנרש מעל למפלס כניסה	נובה בניה מקס' (ראה הערה)	חזית	צד	אחור
תעשייה מנרש 1	סגול מותחם סגול	9,017	10,388	1.0	55%	80%	20%	100%	15 מ' עד 2 קומ'	5	5	6
	סגול מותחם סגול	4,508	5,193	1.0	40%	80%	20%	100%	15 מ' עד 3 קומ'			
	סגול מותחם סגול	12,026	13,855	1.0	55%	80%	20%	100%	15 מ' עד 2 קומ'			
	סגול מותחם סגול	5,030	5,759									
	סגול מותחם סגול	24,528	28,259									
מבנה ציבור	חום מותחם חום כהה	5.25	6.05%	1.0	55%	80%	20%	100%	15 מ' עד 3 קומ'	5	5	6
ציבורי פתוח	ירוק	10.65	12.28%	חותר בניית מחקנים הנדסיים בלבד. 5% בקומה עד שתי קומות					10 מ' עד 2 קומ'	5	5	6
דרכים קיימות	חום בהיר	15.70	18.18%									
סה"כ		86.79	100%									

הערות

- * שטחים מתחת לרמפת עליה לרכב לא ימונו במנין שטחי השירות.
- ** לא תהיינה זכויות בניה מתחת למפלס הכניסה.
- *** עבור מתקנים הנדסיים כגון - ארובות, מתקני מיוג אויר, אנגריה סולרית, חדרי יציאה לגג, חדרי מכונות, אנטנות וכו' - תותר חריגה מן הגובה המקסימל - באישור הועדה המקומית.
- **** ניתן יהיה לבנות במגרשים צמודים (בבעלות אחת) בנין אחד ללא מרווחים צדדיים.

2.2 אזור תעשייה

2.2.1 המטרה:

- א. ליעד שטחים לתעשייה ולשימושים הקשורים בה ובלבד שיעמדו בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה ולמניעת מפגעים סביבתיים בהתאם לסעיף 3 להלן ובהתאם להגדרה "תעשייה" בחוק הליכי תכנון.
- ב. לקבוע את השימושים המותרים באזור התעשייה.
- ג. לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומתקנים באזור התעשייה.

2.2.2 התכלית והשימושים:

באזור התעשייה מותרים השימושים הבאים:

- א. כל תעשייה שהיא למעט שימושים אסורים שיפורטו בסעיף 2.2.3.
- ב. שטחי ומבני אחסנה.
- ג. משרדים (עד 10% משטח המגרש) ושרותים מסחריים הקשורים במישרין למפעל שבמגרש.
- ד. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז ופסולת.
- ה. מוסכים לרכב.

2.2.3 השימושים האסורים:

תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

2.4 אזור לבניני ציבור (מגרס מס' 6)

2.4.1 תכלית ושימושים:

באזור בניני ציבור יותרו השימושים הבאים:

- א. מבנה אחסנה וציוד הרשות המקומית.
- ב. משרדי הרשות המקומית ו/או איגודי ערים הקשורים בה.

2.5 שטח ציבורי פתוח

2.5.1 המטרה:

ליעד שטחים לשטח ציבורי פתוח.

2.5.2 תכליות ושימושים:

- א. שבילים להולכי רגל.
- ב. רצועות ירק.
- ג. מקלטים ציבוריים.
- ד. בתי שימוש ציבוריים.

3. הוראות בנושא איכות הסביבה

3.1 שימושים מותרים

3.2 בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמיד בהוראות ובדיני איכות הסביבה - למעט כל השימושים המפורטים בהגדרת "תעשייה" בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) - 1990. למעט תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות לטיפול בפסולת.

3.3 מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או עלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ- "מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

3.4 תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

3.5.1 הוראות כלליות:

3.5.2 שפכים:

3.5.3 יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב, ובמתקן הטיפול האזורי. טרם הוצאת היתרי בניה תוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה תוכנית ביוב לאזור התעשייה - תוך התייחסות לפתרון הטיפול בשפכים האזורי ולו"ז לביצוע.

3.5.4 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

3.5.5 קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כני"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

3.5.6 כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

3.5.7 אנרגיה

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית.
לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט.

3.5.8 אמצעים טכנולוגיים

יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

3.6 הוראות להיתר בניה

3.6.1 לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תסריטים ומידע בנושאים הבאים:

3.6.2 מידע ונתונים - כללי

- (1) יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור, אחסון פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מגני שרותים ומינהלה.
- (2) חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב הגינות.
- (3) שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

3.7 מידע סביבתי

אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן:

- (1) ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעיה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עליים ותחתיים.
- (2) שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, חרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.
- (3) פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות עצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.
- (4) זיהום אוויר: אמצעים למניעת זיהום אוויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כל רכב.
- (5) חומרים רעילים ומסוכנים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום 3 המפעל איחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.
- (6) רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת "רעש" ממקורות כגון: תהליכי יצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.

(7) בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.

(8) איחסון: מיקום שטחי איחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.

(9) פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושילוב ביצוע התוכנית.

כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחסו גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות זמניים.

3.8.1 לא ינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות היחידה המקומית לאיכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע בהתאם לנושאים המפורטים לעיל.

3.8.2 לא ינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה באם נדרש היזם להכין מסמך בדבר הפשעות סביבתיות צפויות בהתאם לסעיף 2 להוצאות בנושא איכות הסביבה.

3.9 הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב תכליתי

היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול בנוסף תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ויתייחסו לנושאים הבאים:

(1) שפכים: בתכנון התשתיות, יוצקו שטחים להקמת מתקני קדם-טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.

(2) זיהום אויר: תתוכנן למבנה מערכת אוורור וסילוק מזהמי אויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.

(3) רעש: יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.

(4) פסולת: יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי עצירה גבוהים, לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים יעודיים לחומרים בר מיחזור.

(5) בדיקת התאמה: תכנון הקמת המפעל במבנה רב תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

3.10 השפעה מצטברת

לועדה המקומית, בהמלצת הרשות המומסכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו, אם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילות באזור התעשייה או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה יקבעו טרם מתן היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתאום עם היחידה המקומית לאיכות הסביבה.

3.11 שימושים מעורבים

בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תלויה במסמכים הבאים:

- (1) סוג העסקים שיתרו להפעלה במבנה.
- (2) פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.
- (3) פירוט מקומות ושטחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים על פי חוק עבור כל מה שימוש קרקע ספציפי.
- (4) אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב השימושים כמתוכנן.

4. הוראות כלליות אחרות

4.1 חניית מכוניות והסדרי פריקה וטעינה

- א. החניה תהיה בהתאם לתקן מקומות חניה בתקנות התכנון והבניה לפי תקן חניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. הסדרי פריקה וטעינה וחניה תפעולית במגרשים קטנים מ- 3.0 דונם יקבלו פתרונם במסגרת מפרצי הפריקה והטעינה המתוכננים ברחובות המקומיים.
- ג. תותר חניה תת קרקעית עד לקו בנין אפס בהתכמת שכן.

4.2 תוכנית פיתוח

תוכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים:

שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גיטון קירות, תומכים, גדרות, תאורה ושילוט.

התוכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית, תוכנית למתן היתר תיעד 10% משטח התוכנית לכיטון ופיתוח בחזית המבנים.

לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור רשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התוכנית המאושרת הנ"ל.

4.3 הגנה על קו מוצרי הדלק

- א. אין לטעת עצים ו/או לבצע כל עבודה בתחום רצועת קוי מוצרי הדלק המסומן על גבי תשריט התוכנית, והמצוי בבעלות חברת קו מוצרי דלק בע"מ שכתובתה רחוב תבואות הארץ 3 שיכון דן תל אביב - ללא הסכמת החברה.
- ב. אין להקים כל מבנה במרחק הקטן יותר מ- 5 מטרים מהצינור המסומן בתשריט התוכנית ללא קבלת אישור והסכמת חברת קו מוצרי דלק בע"מ.
- ג. רחוב רצועת קו הדלק הוא הקרקע המצוי במרחק 5 מטרים משני עברי הצינור (בסה"כ 10 מטרים).

5. איסור בניה מתחת ובקירבת קוי חשמל

5.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מטרים.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים.
בקו מתח עליון 100-150 ק"ו	9.5 מטרים.

5.2 אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור ובהסכמה מחברת חשמל.

6. הוצאת היתרי בניה

6.1 יותר לוועדה המקומית להוציא היתרי בניה בתחום התוכנית על פי הוראות תוכנית בר/בת/204 במקביל לטיפול באיזור תוכנית זו.

7. ביצוע התכנית:

- א. תחילת בצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה כחוק.
- ב. כתחילת בצוע התכנית יראו ביצוע של 100% מעבודות התשתית המתוכננות בשטח התכנית ו- 20% יסודות לתעשייה.

ח ת י מ ו ת :

מגישי התוכנית:

עורך התכנית:

בעלי הקרקע

1. מנהל מקרקעי ישראל:

תאריך:

1.9.96

לפיכך לנו התנגדות עקרונית לתכנית, במיוחד שכן ההתנגדות
 מתבטאת עם רשימת השכנות המוסמכות.
 והתנגדותנו הינה לערכי שכנות בלבד, ואין בה כדי להקנות כל
 זכות ליהודי התכנית או לכל בעל ענין נוסף בשטח התכנית כן
 עוד לא הוקצה השטח הנדרש עבור השכנות ואנשיהם ויש
 להתבונן או בזה במקום ולבטוח כל בעל זכות בשטח הנדרש
 ואז כל רשות מוסמכת לפקד ולקבוע ענייני כל דין.
 למען הקר שכן קובעת
 השכנות בדין השטח הנדרש
 הברור או החזקה בקרקע
 לעטלו בגלל חסימתו של
 בשטח, ואז על כל זכויות
 באסחי ועפ"י כל דין שכן
 נוסף זכויות.

מנהל מקרקעי ישראל
 תאריך: 1.9.96