

מסמך א - תקנות התכנית

מחזה מרכז

מרחב תכנון מקומי " שורקות "

תכנית מס' בר / 250

שינוי לתכנית מס' בר/ 193 / 1

משדיר הפניה
מינהל מחוז מרכז-רמלה
10-07-2002
נתקבל
תיק מס':

אזור תעסוקה ומסחר^{א"י} חצל גבנה

תתימות :

חתימת עורך התכנית :

אָדער רמא מינדלעך
אָדער אילת רון

רמה פינדלין-אדרישכית
רח' העצמאות 3/5 תל אביב
מ.ר. 73641

08.05.02

חתימת היוזם: _____

ממנהל מקרקעי ישראל
ומועצה אזורית חבל יבנה

~~מועצה צעורית~~
חבל - יבנה

9.7.02

חתימת ועדה מחוזית :

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. כ"ב / 250
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5.7.01 לאשר את תכנית.
י"ד ט"ו
האגף לתכנון ומתאר
ומסות ומפורטות

תאריך : 16-03-97

11-01-01, 02-10-00, 27-08-00, 12-6-99, 10-1-99, 25-6-98, 21-12-97, 3-9-97, 17-8-97, 21-7-97 : עדכון
12-06-02, 10-10-01

נבדק וניתן ~~לחבר~~ לאשר
החלטת הועדה המחוזית למועצה
מיום 2/7/01 (התאגדות)
תאריך 22.10.02
מתכנן המחוז 33

1. שם התכנית: תכנית מס' בר/ 250 אזור תעסוקה ומסחר - חבל יבנה.
שינוי לתכנית מס' בר/ 193 / 1
וגובלת בתכנית מס' 3 / 357
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - הוראות התכנית (6 עמודים)
מסמך ב' - תשריט תכנית סביבה בקני"מ 2500 : 1
מצב מוצע ומצב קיים בקני"מ 1000 : 1
תכנית בינוי מנחה בקני"מ 500 : 1
מסמך ג- נספח תנועה
3. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט
5. שטח התכנית: 8.88 דונם
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: ממערב לכביש הכניסה לאזור התעשייה הצפוני של אשדוד.
8. מחוז: מרכז
9. נפה: רחובות
10. מועצה אזורית: חבל יבנה
11. גוש: 469
12. חלקי חלקות: 26,44
13. היוזם: מנהל מקרקעי ישראל ומועצה אזורית חבל יבנה.
14. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
15. עורך התכנית: אדרי' רמה מינדלין מ.ר. 73641
אדרי' אילת רון
רח' החלמונית 13 ראשון לציון
16. מטרת התכנית:
 1. שינוי יעוד רצועה חקלאית הכלואה בין כביש הכניסה הראשית לאשדוד לבין אזור תעשייה בר/ 193 לצורך הקמת אזור תעסוקה ומסחר.
 2. קביעת תנאים למותן היתר.
 3. חלוקת המגרש בהסכמת בעלים.

17. יחס לתכניות מאושרות :

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ותכניות מאושרות אחרות שאישורן קדם לאישורה, תקבענה הוראות תכנית זו.

18. שימושים :

18.1 אזור מסחר

- א. מסעדות, מזנונים, בתי קפה, אולמות שמחות ומקומות בידור, מסחר ושרותים המשמשים את האזור ותואמים את אופיו.
- ב. מסחר.

18.2 תעשייה

- א. תעשייה עתירת ידע ומעבדות טכנולוגיות.
- ב. משרדים.

18.3 דרכים :

- א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.
- ב. מערכות תשתית על - קרקעיות ותת - קרקעיות.
- ג. גינון.
- ד. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.
- ה. תחנות אוטובוסים.

18.4 שצ"פ

- א. תשתיות
- ב. דרכים להולכי רגל
- ג. ספסלים
- ד. גינון

18.5 שימושים נלווים לאזורים שונים :

- א. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז.
- ב. מקלטים.
- ג. שטחים לאיחסון
- ד. סככות, שטחים לחניה ומתקנים לחניה.
- ה. מתקנים למערכות תשתית הדרושים לקיום תקין ורציף של כל השימושים הנזכרים לעיל והכל כמפורט בטבלת האזורים וזכויות הבניה.

18.6 רצועת קו הדלק

בתחום רצועת קו הדלק (שרוחבה 15 מטרים) לא תותר בנית קירות, מבנים, גדרות וכו'. לא תותר הנחת צנרת (מים, ביוב, ניקוז וכו') וכבלים מכל סוג שהוא, במקביל לקו הדלק בתוך הרצועה, אלא לחצותה בלבד, וזאת בתאום עם ק.צ.א.א. לא תותר הקמת שוחות, תאי ביקורת או הצבת עמודים בתוך רצועה. לא תותר חפירת תעלות ניקוז וכו' רצועת קו הדלק. לא תותר נטיעת עצים מעמיקי שורש, אלא רק צמחית נוי כגון: דשא, פרחים וכו'. יותרו דרכים וחניות. כביש אשר יחצה את תוואי קו הדלק יש למגן את הצינור בשרוולים. במידה ויתוכנן מגרש חנית כלי רכב יש לתכננו מאבנים משתלבות. כל תכנית ברצועה הנ"ל טעונה אישור חברת ק.צ.א.א., לא ינתנו היתרי בניה לתכנית לפני אישור של חברת ק.מ.ד. וחברת ק.צ.א.א.

19. לוח אזורי והוראות בניה

האזור בדונמים	שטח מתחת למפלס הכניסה	שטח שירות	סה"כ שטח בניה מרבי מעל מפלס הכניסה	תכנית במזי	תכנית פנויה	סה"כ אחוזי בניה לשטח שירות	סה"כ אחוזי בניה לשטח עיקרי	סה"כ אחוזי בניה לשירות	גובה ומספר קומות מעל מפלס הכניסה (ראה הערה 2)	קווי בנין
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות						
אזור תעסוקה ומסחר 4.15 ד'	80%	120%	40 % בכל קומה 30%	40 % בכל קומה 10%	40 %	60%	120%	120%	240%	5 מ' מגבול מגרש למעט אם צוין אחרת ברוחטת הכביש. קווי בנין בקומת מרתף עד גבולות המגרש. (ראה הערה 1)
דרכים 0.30 דונם	ראה סעיף 18.3 - תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית									
שצ"פ 2.63 דונם	ראה סעיף 18.4 - תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית									
שצ"פ על שטח עתודת הנפט 1.80 דונם				10%			10%		10%	ממערב לקו הדלק מרחק מתימלי של 5 מ' מקו הדלק ולא בתחום הרצועה.
סה"כ 8.88 דונם										

- הערות: 1. ע"פ סעיף 18.6 לא תותר בניה מכל סוג שהוא בתחום רצועת הדלק.
2. גובה הבנין לא יעלה על 19 מטרים (4.75 מ' לקומה) למעט כרכובים, מתקנים הנדסיים אנטנות, ארובות ומתקני ייצור.
3. קומת המרתף מיועדת בעיקר לחניות.

19.1 חיטלי השבחה:

חיטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

19.2 הפקעות ורישום:

"מקרקעי ישראל" כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוצר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

20. תכנית בינוי

לא ינתנו היתרי בניה בטרם תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בנין בקני"מ 250 : 1 אשר תראה את תוכניות המבנה, חתכים וחזיתות. יש להקפיד בעיצוב החזית הפונה אל כביש אשדוד התייחסות לסביבה ובבחינת חומרי הגמר. תכנית פיתוח סביבתי של המגרש והשתלבות המערכות ההנדסיות שלו במערכות הכלליות.

21. תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה בכפוף לאישור איגוד ערים ואיכה"ס
- ב. תכנית תברואה סניטרית באישור משרד הבריאות.
22. בתכנית בקשה להיתר בניה יסומנו שיפועים מרביים ברמפות בשיעור שלא יעלה על 15% ושיפועי מעבר של 7.5%.

23. פיתוח השטח ועיצוב ארכיטקטוני

- 23.1 בבקשה להיתר בניה יכללו תכניות פיתוח בנושאים הבאים:
 - א. תכנית תנועה וחניה, פריקה וסילוק אשפה.
 - ב. מערכת תשתיות:
 - מים ניקוז וביוב, טיפול בפסולת, אנרגיה ותקשורת, הכל בהתאם להוראות איכות הסביבה, ובאישור המשרד לאיכות הסביבה, ובהתאם לסעיף 18.6 בעניין הנחת צנרת תת קרקעית ברצועת קו הדלק.
 - ג. פילוס השטח, עבודות עפר וקירות תומכים, אופי הבינוי ושילובו בנוף.
 - ד. חזות ועיצוב ארכיטקטוני (למעט בתחום רצועת הדלק):
 - דגמים מוצעים של חומרי בניה וגימור, גדרות, שילוט, תאורה, ריהוט ומתקני רחוב. הכל תוך שמירה על איכות הנוף, כושר עמידות ואפשרות תפעול ואחזקה.
 - ה. תכנית גינון והשקיה, בחניה עלית יש לשתול עץ כל ארבע חניות.
- 23.2 מערכות חשמל ותקשורת יהיו תת - קרקעיות. בעניין הנחת צנרת וכבלים תת קרקעיים ברצועת קו הדלק ראה סעיף 18.6.

24. איכות הסביבה

24.1 הוראות כלליות

- 24.1.1 בתחום התכניות יותרו שימושים העונים על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה.
- 24.1.2 הועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות ממפעל או מכל שימוש אחר ותטיל תנאים, לרבות התקנת אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר, כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או חזותיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.
- 24.1.3 כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:
 - א. ניקוז ותיעול
 - השתלבות במערכת הניקוז הטבעית הקיימת ו/או התאמת מערכת ניקוז שתמנע הצטברות גר בכבישים פנימיים ובכביש הכניסה כל זאת תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים, ובהתאם לסעיף 18.6. התכנית תאפשר ע"י רשות הניקוז ומהנדס המועצה.

ב. ביוב

באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית, בהתייחס לסעיף 18.6.

איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. יותר עסקים שאיכות השפכים המותרים שלהם סניטריים בלבד. במידת האפשר ידרשו וישולבו פתרונות תואמים את איכות השפכים הנדרשים. כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרש (ולא מחוצה לו), - וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.

כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעיות ו/או אל מי התהום.

ג. פסולת

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

יוצבו מתקנים לאצירת פסולת שיאפשרו מיון והפרדה מיחזור ודחיסה. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרש או בהתאם למעורר איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

ד. רעש

בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום ל " רעש בלתי סביר " (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

ה. אנרגיה ואיכות הסביבה

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון : חשמל, גז ואנרגיה סולרית לא יותר שימוש במזוט, פחם וסולר.

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא. ייקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות תקינה בהתאם לנ"ל.

24.2 שימוש והפעלה יותנו במתן תעודת גמר עפ"י סעיף 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) וזאת רק אם בוצעו התשתיות ותוכניות הפיתוח הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.