

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בר/1/ט/204

שם תוכנית: אלבטק אזור התעשייה חבל יבנה

משרד הפנים
מחוז מרכז

14-06-2015

נתקבל
תיק מס' 15

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: שורקות

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	נבדק וניתן להפקיד <u>לאשר</u> החלטת הוועדה המחוזית/מסנה מיום: 29.12.14 אדריכלית דנואל פוטק מונכנות מחוז מרכז
	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 29.12.14 (מל/10/1) לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר תאריך: 29.12.14 נו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו מציעה להגדיל את זכויות הבניה במגרש א/1 על ידי שינויים בבניין הקיים והמשמש למפעל בטחוני והרחבתו על ידי תוספת קומה ושינויים. כמוכן, מרחיבה את מגרש א/1 על שטח השצ"פ ב', משנה יעוד שטח ציבורי פתוח שאינו שמיש לאזור תעשייה ומלאכה וכן קובעת שהחניה בעבור תא שטח 001 תהיה חניה על קרקעית בתא שטח 002 הצמוד לו ומאפשרת חניה ירוקה ופיתוח נופי על שטח רצועת קו הדלק הגובל.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

אלבטק – א.ת. חבל יבנה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

בר/ 204 /ט/1

מספר התוכנית

16,251 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 06

תאריך עדכון המהדורה 27/05/2015

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות• האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

• מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

• היתרים או הרשאות
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.• סוג איחוד
וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה.

• האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות**

קואורדינטה X 168/830-930
קואורדינטה Y 636/150-635/820

1.5.2 תיאור מקום
השטחים המסומנים בקו כחול בתשריט-א.ת.
חבל יבנה- ניר גלים**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ניר גלים****התייחסות לתחום הרשות**
חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

יישוב חבל יבנה

שכונה אזור תעשייה ניר גלים

רחוב התאנה

מספר בית 25

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
470	מוסדר	• חלק מהגוש		29,31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בר/מק/204/ז	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אשדוד

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בר/מק/204/ב'	• שינוי	תוכנית זו משנה את כל המפורט בסעיף 2.	4548	27/7/1997
ו- בר/מק/204/ז'	• שינוי	שאר ההוראות נשארות בעינן עפ"י ההוראות התקפות	5100	08/08/2002

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קב"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	30/01/2013	שושני אדריכלים		
תשריט התוכנית	מחייב	1:500	לא רלוונטי	1	25/12/2012	שושני אדריכלים		
נספח בינוי	מנחה	1:500	לא רלוונטי	1	25/12/2012	שושני אדריכלים		
נספח תנועה וחניה	מנחה	1:500	1	1	25/12/2012	ד"ר הנדסה		

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
מכ"ל	אלמפרד סולומון	012315693		ס.מ.ל - סולומון מבנים לתעשייה בע"מ	512026824	מדינת היהודים 85 ת.ד. 4112, הרצליה	09-9512410		09-9511636	Alamfred@solomon-h.co.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מועצה אזורית חבל יבנה		ד.נ. אבטח 79860	08-8622100		08-8524343	H_yavne@lanpc.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ר.מ.י			רשות מקרקעי ישראל						
חוכר			ס.מ.ל - סולומון מבנים לתעשייה בע"מ	5120268424	מדינת היהודים 85 הרצליה	09-9512410		09-9511636	Alamfred@solomon-h.co.il
חוכר			אשרוד בונד בע"מ			08-8566566			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
shanyarc@gmail.com	0774-191701	054-2225000	0774-191700	ת.ד. 2 הירקון 169 ת"א 63453	514487248	א.ב.ש. תכנון בע"מ	11208	25726001	אד"ר שושני	אדריכל	עורך ראשי
medva@medva.co.il	03-6487272		03-6485999	הברזל 3 ת"א	512708116	מדבא – מדידות והנדסה בע"מ	368	5981295	אריה פישמן	מודד מוסמך	מודד
dgsh@dgsh.co.il	03-7554433		03-7554444	בן גוריון 11 ב' בני ברק	512329376	הנדסה בע"מ	8238	001133602	דני פוכס	מהנדס	יועץ תנועה וכד'

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מ.מ.י – רצועת קו הדלק	רצועה המשמשת להטמנת קו הדלק, לחניה ופיתוח נופי.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. הוספת קומה למבנה תעשייה קיים והוספת תכליות לחניה המגרש המיועד לש.צ.פ. והמשמש להטמנת קווי דלק.
2. קביעת הוראות בנייה.
3. קביעת והוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת זכויות הבניה במגרש המאוחד מ- 13,506 מ"ר ל- 16,882 מ"ר (הגדלה מ- 100% בניה ל- 125% בניה כולל שטחי שרות) במבנים הקיימים המשמשים לתעשייה ביטחונית על ידי שינויים במבנים הקיימים ותוספת קומה, ביטול חנייה קיימת על גג המבנה הצפוני וביטול הרמפה העולה לגג, שינוי הגובה המותר לבניה מ- 15 מ"ר ל- 18 מ"ר.
2. שימוש לחניה בחלק מרצועת הדלק הגובלת במגרש לכיוון מערב ופיתוח נופי ברצועה זו לטובת תא שטח 001.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		16.251			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
תעסוקה	מ"ר	10,804.80	2,701.20 +	13,506	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד תעשייה	תאי שטח	תאי שטח כפופים
ש.צ.פ. (יציעת קו חילק)	001	
	002	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
83.11	13,506	תעשייה ומלאכה	83.11	13,506	תעשייה ומלאכה
16.89	2,745	ש.צ.פ. - זיקת הנאה לקו דלק	16.89	2,745	ש.צ.פ. - זיקת הנאה לקו דלק
100.00	16,251	סה"כ	100.00	16,251	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד:
4.1.1	שימושים: תעשיה
א.	ע"פ תוכנית מאושרת בר/מק/204/ז' – תעשיה, שטחי ומבני אחסנה, משרדים ושרותים מסחריים הקשורים במישריין למפעל שבמגרש, מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז ופסולת, מוסכים לרכב.
4.1.2	הוראות
א.	ע"פ תוכנית מאושרת בר/מק/204/ז'

4.2	שם ייעוד: ש.צ.פ (זיקת הנאה לקווי הדלק)
4.2.1	שימושים
א.	1. שבילים להולכי רגל. 2. רצועות ירק. 3. הטמנת קו צינור. 4. חניה עילית, ללא בינוי. יותר פיתוח נופי בהתאם לנספח התנועה וחניה מנחה המהווה חלק מתוכנית זאת, וזאת בתנאי שפיתוח הנופי לא יסתור את ההוראות לשימוש בשצ"פ לעיל.
4.2.2	הוראות
א.	1. לא יתבצעו בנייה או פיתוח שיפריע לנגישות לקווי הדלק, לשם הנחה, ביקורת, תחזוקה, תיקון והחלפה של קווי הדלק לפי הצורך, זאת כולל איסור הקמת מבנים ארעים. 2. כל העבודות יהיו בתאום עם קצא"א ותב' קו מוצרי דלק. 3. אין לנטוע עצים. 4. אין להניח כבלי חשמל, תקשורת וכולי' במקביל לצינור. 5. אין להניח צינורות מים, ניקוז וכו' במקביל לצינור. 6. הרצועה תרוצף באבנים משתלבות. 7. החניה תשמש לכלי רכב פרטיים בלבד - עד שני טון, תשאר פתוחה 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע ולכלל הצינור.

5.א. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים עפ"י תוכנית בר/מק/ז

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (מס' תא)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה בולטים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני	קדמי	מתחת לקובעת						מעל לקובעת	שטחי סה"כ	שטחי עיקרי	שטחי שרות			
6	5	5	5	-	3	55	-	-	100	-	-	2,701.2	10,804.8	13,506	1-א	תעשיר
6	5	5	5	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2,745	ב	

*- תותר בניית מתקנים הנדסיים בלבד 5% בקומה עד שתי קומות

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צמימות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ב	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת	מפל	מס' קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צמימות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ב	שטחי בניה מ"ר/אחוזים	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
6	5	5	5	-	-	4	-	4	55	-	-	125	16,882	-	-	3,376	13,506	001	תעשייה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,745	002	ש.צ.פ.ח.ח.ח.

לא יינתנו הקלות גובה לחוכנית. כל חריגה מהגובה המקסימלי המאושר בתוכנית מחייבת תאום מול משרד הבטחון.

27/05/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 13 מתוך 15

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות לגבי חניה**

החניות יהיו בהתאם לנספח התנועה המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו ובהתאם לתוכנית פיתוח מפורטת, אשר יאושרו ע"י הוועדה המקומית כתנאי להיתר הבניה.
ברצועת הקרקע שמתחתיה עובר קו הדלק, אשר מסומן בתשריט לתוכנית כשצ"פ, לא יתבצעו בנייה ופיתוח שיפריעו לנגישות לקו הדלק לשם הנחה, ביקורת, תחזוקה תיקון והחלפה של קוי דלק, לפי הצורך. תכנון העמקה ומיגון קו הדלק תוזמן מאת מנהל אחזקת הקווים בתש"ן.
העבודות על קו הדלק המהוות תנאי להקמת משטחי החניה, תבוצעה ע"י תש"ן ובפיקוחה וע"ח היזם.

6.2. הוראות למתן היתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת נספח ביוב לאישור לשכת הבריאות.
2. תכנון מפורט של משטחי החניה המתוכננים בתחום רצועת הדלק יהווה תנאי למתן היתר בניה לחניה. יבוצע כיסוי של 2 מ' מעל קו הדלק וזאת מתחת למצאי החניה. עטיפת קו הדלק לכל אורך השטח בו מתוכננים משטחי החניה תוחלף.

6.3. הוראות להיטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. תנאי למתן היתר בניה יהיה תשלום ההיטל בגים התוכנית.

6.4. הוראות בהתאם לתמ"א/34/ב/4

יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח מגרש הכולל. במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.
ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו התחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוח החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.		ביצוע החניה ע"י תא שטח מס. 002 עפ"י נספח החניה יהיה תנאי למתן אישור איכלוס.

7.2. מימוש התוכנית

תוך עשר שנים מיום מתן תוקף.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אלמפרד סולומון	חתימה: ס.מ.ל. סולומון מבנים לתעשייה בע"מ ח.פ. 512026824	תאריך: _____
	תאגיד/שם רשות מקומית: ס.מ.ל. סולומון מבנים לתעשייה בע"מ	מספר תאגיד: 512026824	
עורך התוכנית	שם: ארד שושני	חתימה: א.ש. תכנון בע"מ	תאריך: _____
	תאגיד: א.ב.ש. תכנון בע"מ	מספר תאגיד: 514487248	
יזם בפועל	שם: מועצה אזורית חבל יבנה	חתימה: מועצה אזורית חבל יבנה	תאריך: _____
	תאגיד: _____	מספר תאגיד: _____	
בעל עניין בקרע	שם: _____	חתימה: ס.מ.ל. סולומון מבנים לתעשייה בע"מ ח.פ. 512026824	תאריך: _____
	תאגיד: _____	מספר תאגיד: 512026824	
בעל עניין בקרע	שם: _____	חתימה: ס.מ.ל. סולומון מבנים לתעשייה בע"מ ח.פ. 512026824	תאריך: _____
	תאגיד: _____	מספר תאגיד: 510581945	
בעל עניין בקרע	שם: _____	חתימה: _____	תאריך: _____
	תאגיד: _____	מספר תאגיד: _____	