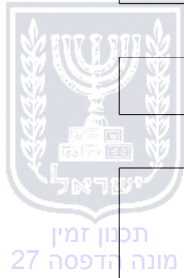


הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0313239

בר/240/א/5 - מבנה תעשייה צומת בני דרום



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שורקות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בתחום התכנית ישנו מבנה תעשייה לוגיסטי הכולל תחנת תדלוק לצריכה עצמית (כמוגדר בתמ"א 4/18) אשר התדלוק בה נועד לצרכיו התפעוליים, ואיננו מיועד לציבור הרחב. תכנית זו מבקשת להסדיר את מבנה התעשייה הקיים באמצעות הוספת זכויות בניה עיקריות מעל הקרקע וקביעת הוראות ומגבלות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בר/240/א/5 - מבנה תעשייה צומת בני דרום

מספר התכנית 456-0313239

1.2 שטח התכנית 20.553 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

שורות	מרחב תכנון מקומי
171688	קואורדינאטה X
636956	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל יבנה - חלק מתחום הרשות: בני דרום

נפה רחובות

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
985	מוסדר	חלק		16
986	מוסדר	חלק		16, 19
989	מוסדר	חלק		14

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
05/01/2004	1496	5261	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/240/א ממשיכות לחול.	שינוי	בר/240/א
05/01/2004	1496	5261	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/240/א. הוראות תכנית בר/240/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/240/א
09/06/2010	3265	6095	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/מק/240/א ממשיכות לחול.	שינוי	בר/מק/240/א/2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בניה מאושרות	17/09/2015	ישראל מסילטי	17/09/2015			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מסמך הידרולוגי סביבתי	29/11/2016	טל עמית	22/05/2016	22		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח בינוי	06/03/2017	ישראל מסילטי	28/02/2017		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	06/03/2017	בר ליאור	05/03/2017		1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר.	07/12/2015	ישראל מסילטי	13/04/2015		1: 1000	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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			צומת אשדוד אחזקות בע"מ	אשדוד	המדע	2	08-8510981	08-8566074	john@selabonded.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			צומת אשדוד אחזקות בע"מ	אשדוד	המדע	2	08-8510981	08-8566074	john@selabonded.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ר.מ.י	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333	03-7632279	
חוכר			צומת אשדוד אחזקות בע"מ	אשדוד	המדע	2	08-8510965	08-8566074	john@selabonded.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000	08-9494400	Mesi12@012. net.il
מודד מוסמך	מודד	משה אורטס	852	מ.א הנדסה גאודטית מיפוי ומדידות	גדרה	דוכיפת	11	08-8680421	08-8691071	m_ortas@net vision.net.il
מהנדס- יועץ תנועה	יועץ תחבורה	בר ליאור	5716706	אור מהנדסים יועץ תכנון וניחול פרויקטים	אור יהודה	אביב משה	5	03-5336777	072-7274438	office@or- eng.co.il
	יועץ סביבתי	טל עמית		אמפיביו בע"מ- איכות סביבה ומשאבי מים	רמת אפעל	יסמין	1	03-7369972	03-7252774	office@amph ibio.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

הסדרת מבנה תעשייה קיים תוך הוספת זכויות בניה כך שיאפשרו לנצל בצורה אופטימלית את תכנונו ותפעולו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 9290 מ"ר לשטחים העיקריים עבור הסדרת קומת הביניים (גלריה) ותוספת שטח נדרש בקומת הקרקע (כולל גגון באיזור הפריקה והטעינה).
3. ניווד שטחים עיקריים בלתי מנוצלים מתא שטח מס' 7001 לתא שטח מס' 7.
4. קביעת קו בנין צידי צפוני 20 מ', שינוי קו בניין צידי מ-9 ל-5 מ' והכל כמסומן בתשריט.
5. הגדלת תכסית הקרקע מ-50% ל-55%.
6. תוספת קומה מ-2 קומות ל-3 קומות,
7. הגבהת גובה המבנה מ-17 מ' ל-19.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	20.553
------------------	--------



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	17,000		+9,290	7,710	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

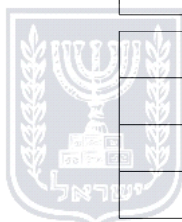
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	7001
תעסוקה	7



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	7001
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	7
מבנה להריסה	תעסוקה	7

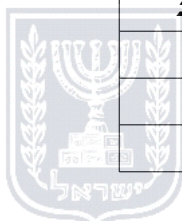
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	1,405	6.84
תעסוקה	19,147	93.16
סה"כ	20,552	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	1,405.26	6.84
תעסוקה	19,147.99	93.16
סה"כ	20,553.25	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>תעסוקה לרבות תעשייה עתירת ידע ותעשייה בלתי מזיקה אחרת, מרכזים לוגיסטיים, אחסנה, משרדים, מוסדות, מלאכה, מסחר, ספורט ונופש, בתי אוכל, אולמות אירועים, אולמי תצוגה, מחסני מכר, שרותי דרך, מוסכים, תחנת תדלוק דרגה ג', תחנת תדלוק לצריכה עצמית, דרכים, מבני חניה, מתקנים הנדסיים ושטחי שרות אחרים בהתאם לנדרש.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת תחנת תדלוק לצריכה עצמית בהתאם להנחיות תמ"א 4/18 (סעיפים 6.5 וסעיף 8), הכוללת מיכל דלק בודד בלבד (כמסומן בנספח הבינוי), אמצעים אלה יכללו בין היתר:</p> <p>א. הצבת המיכל בתוך מאצרה בנפח של 110% מנפח המיכל, אטומה למעבר דלקים.</p> <p>ב. המיכל יוצב על משטח בטון שיתוחם בשלושת צדדיו באבני שפה והמשופע לכיוון תעלות ניקוז מקומי. התעלות המקומיות המקיפות את משטח התפעול יתועלו למתקן הפרדת דלק ממים.</p> <p>ג. תכולת המפריד תפונה למערכת הביוב העירונית, שאריות הסולר יפוגו לאתר מורשה.</p> <p>ד. כל אמצעי ניפוק הדלקים ומילוי המיכל יהיו מעל למאצרה בלבד.</p> <p>ה. על המיכל יותקנו אמצעים למניעת שפיכות ומניעת מילוי יתר.</p> <p>ו. איטום משטח התפעול כך שלא יתאפשר כל חלחול של סולר ומים.</p> <p>2. זכויות בניה: סה"כ שטחי הבניה, מספר הקומות, הגובה והתכסית הינם כמפורט בטבלה 5.</p> <p>3. קווי הבנין יהיו על פי המסומן בתשריט.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>שטחי גינון הכוללים שטחי חניה, פרגולות, פיסול וריהוט רחוב, עצים רחבי נוף, בריכות נוי לטובת מגרשים צמודים, המשולבים בגינון.</p>
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מ"ר	מ"ר	מעל הכניסה הקובעת				
									מ"ר				מ"ר
(3)	(3)	(3)	(3)	3 (2)	19.5 (2)	55	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת שרות	עיקרי (1)	גודל מגרש כללי	7	תעסוקה
							25300	6000	2300	17000	19148	7001	שטח פרטי פתוח
											1405		

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 ששטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 550 מ"ר עבור גגון באיזור פריקה וטעינה כמסומן בנספח הבינוי וניוד שטחים בסך 210 מ"ר מתא שטח מס' 7001.
- (2) כולל גלריה ומערכות טכניות על הגג.
- (3) קווי בניין כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה ינתנו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת פתרון ביוב עבור אזור התעשייה.
3. לא ינתן היתר בניה במגרש לפני שהובטחה אפשרות חיבור המבנים במגרש לתשתיות כבישים, מים, ביוב (כולל התחברות למתקן לטיפול בשפכים, בני דרום), ניקוז, חשמל ותקשורת לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- לא ינתן אישור איכלוס ללא התחברות למתקן לטיפול בשפכים בני דרום וללא התקנת שוחת דיגום במידת הצורך.
4. בקשות להיתרי בניה יועברו לבדיקת המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. עבור כל היתר בניה יבדקו איכות וכמות השפכים הצפויים, וזאת על מנת לקבוע את מועד השדרוג הנדרש של מתקן טיפול השפכים המקומי.
5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתחום המגרש יהיה הגשת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל המגרש לאישור הועדה המקומית. התכנית תוכן בקנה מידה 1:250 על רקע תכנית מודד מוסמך ותכלול סימון העמדת המבנים וכל השטחים המקורים, אזורי חניה וסידורי תנועה, פתרונות ניקוז, גינון ושתילת עצים, חומרי גמר עיקריים, חתכים וחזיתות ראשיות, פרטים עקרוניים לטיפול בגגות כולל הסתרת מתקנים טכניים, וכל נושא אחר בהתאם לדרישת מהנדס הועדה.
- בתכנית ינתן דגש לניצפות המבנים מהמחלף ומצירי התנועה.
6. תנאי למתן היתר יהיה מציאת פתרון לסילוק עודפי עפר ופסולת בניה לאתר מוסדר.
7. בהעדר מידע על אופי העסקים המיועדים לאיכלוס המבנה, תנאי למתן היתר יהיה הבטחת התאמת המבנה במידת הצורך לקליטת חומרים מסוכנים בהתאם להנחיות איגוד ערים להגנת הסביבה אשדוד-חבל יבנה ומשרד הבריאות ובאישורם בלבד.

6.2

היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

6.3

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצי ובהתאם לנספח התנועה.

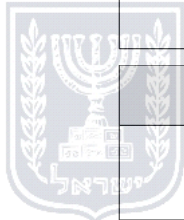
6.4

חשמל

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
- ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- ד. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

1. קו חשמל מתח נמוך: 3 מ' מרחק מתיל חיצוני, 3.5 מ' מרחק מציר הקו
2. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: 5 מ' מרחק מתיל חיצוני, 6 מ' מרחק מציר הקו
3. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (וקיים או מוצע): 20 מ' מרחק מציר הקו
4. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו: 35 מ' מרחק מציר הקו

6.4	חשמל
	אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור ובהסכמת חברת חשמל.
6.5	ניקוז
	1. בשלב הגשת היתר בניה יש להכין תכנית ניקוז מפורטת בתאום עם רשות הניקוז. 2. שטחים מרוצפים ינוקזו לכבישים/תעלות ניקוז.
6.6	עתיקות
	כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לסעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי המגרש, תיהיה הועדה המקומית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תיהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אשורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

MESILATI ARCHITECTS & TOWN PLANNERS LTD.

מבני-ציבור, מגורים, תעשייה, מסחר, ת.ב.ע



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר- ע"פ תכנית מס' בר/240/א ותכנית בר/מק/240/א/2

תוכנית מספר: 456-0313239 שם התוכנית: בר/240/א-5-מבנה תעשייה צומת בני דרום

עורך התוכנית: אדר' ישראל מסילטי תאריך: 17/09/2015 חתימה: _____



מטר) קווי בנין				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר ד"ח	תכנית %	אחוזי בניה כוללים (%)	זכויות בניה (ר"מ)				גודל מגרש (דונם)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צד-ימני	צד-ימני	קדמי	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת						כ"סה שטחי בניה	מתחת לקניסה הקובעת		מעל לקניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
כאמור בתכנית מס' בר/240/א ובתכנית בר/מק/240/א/1 וללא שינוי					2	17			50%		15800	6000		2300	7500	19.98	7	תעסוקה



רח' המלך חסן 1, ת.ד. 211, קרית עקרון. טל: 08-9493000, 08-9493300 פקס: 08-9494400
 P.O.B. 211 KIRYAT EQRON, ISRAEL. TL: 972-8-9493000, 972-8-9493300 FAX:972-8-9494400
 E-MAIL : mesi_arc@012.net.il

