

התאחדות
3.6-47

ד י ב ר י ה ס ב ר

לתוכנית מפורטת מס' 17/101/02/8

אזור תעשייה כנות - (בשית)

גושים 4990, 4992

2218 (חלק); 5002 (חלק)

- .1 ביוזמת המועצה האזורית באר-טוביה יוקם אזור תעשייה חדש על שטח של כ-600 דונם ברוטו דרומית-מערבית לצומח כנות, ישונה יעוד קרקע חקלאית תוך שמירת זכויות הבעלים, עם הפקעות לצרכי ציבור כמתחייב מן התכנון ומן החוק.
- .2 בנוסף למגרשי תעשייה מוצע ליעד מגרשים למסחר וכן לבניני ציבור.
- .3 בס"ה יחולק השטח ל-40 מגרשים, מהם 31 לתעשייה, 7 למסחר, אחד למתקנים הנדסיים ואחד לבניני צבור. בס"ה השטח לתעשייה - כ-258 דונם, למסחר כ-42 דונם, לבניני צבור - כ-8.50 דונם.
- .3 בפינה הצפונית-מזרחית של גוש 4990 נישמרה הקרקע חקלאית - ללא שינוי יעוד, על-מנת לאפשר הקמת מחלף בעתיד.
- .4 באזור התעשייה המוצע לא יהיו כל תעשיות או מלאכות מזהמות.

רשם: אדריכל צבי בן-דוד

17/101/02/8 מס' מפורסת

101/02/8 שינוי לתוכנית מתאר מ.א. באר-טוביה מס'

אזור תעשייה כנות (בשית)

גושים 4990, 4992

2218 (חלק); 5002 (חלק)

1/1993

עדכון 5/93

מרחב תכנון מקומי באר-טוביה

17/101/02/8 תוכנית מפורטת מס'

שינוי לתוכנית מתאר מ.א. באר-טוביה מס' 101/02/8

אזור תעשייה כנות (בשית)

- 1.1 מחרוזת : הדרום
- 2.2 נפה : אשקלון
- 3.3 מקומם : המועצה האזורית באר-טוביה, אזור תעשייה כנות
- 4.4 גוש וחלקה : גוש 4990, חלקות 1-35; גוש 4992
חלק מחלקות 1, 2.
גוש 2218 (חלק); גוש 5002 (חלק).
- 5.5 עורך התוכנית : אדר' צבי בן-דוד, המחלקה הטכנית ליד תנועת
המושבים בע"מ, תל-אביב.
- 6.6 בעלי הקרקע : שונים: פרטי ומינהל מקרקעי ישראל, ראה נספח
מצורף.
- 7.7 היוזם והמגיש : הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר-טוביה.
- 8.8 שטח התוכנית : 602.35 דונם.
- 9.9 שם התכנית : התכנית תקרא: תכנית מס' 17/101/02/8
שינוי לתכנית מתאר 101/02/8.
- 10.10 יחס לתכניות קודמות : התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר המועצה
האזורית באר-טוביה מס' 101/02/8.
התכנית מבטלת תכנית מופקדת מס' 10/101/02/8.
- 11.11 מסמכי התכנית : התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב
(להלן-הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט
הערוך בק.מ. 1:2500 והמהווה חלק בלתי נפרד
מהתכנית (להלן - התשריט). כ"כ נספח א' -
תשריט חלוקה אנליטי בק.מ. 1:1250, הכולל
טבלת מגרשים.
- 12.12 מטרת התוכנית : תכנון אזור תעשייה חדש, ע"י שינוי ביעודי
הקרקע וקביעת אזורים, שמושים והנחיות בניה.

- א. אזור תעשייה - מסומן בתשריט בסגול. תותר הקמת מבני תעשייה ומלאכה בלתי מזהמים, עפ"י הנחיות ואישורים של יועץ סביבתי מהמשרד לאיכות הסביבה.
- לא תורשה הקמת תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, ליצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית דלקים ואחסנה הכרוכה בה, בתי-יציקה ומפעלים למתכות וציפוי למתכות וציפוי מתכות, משחטות, ומפעלים לטיפול בפסולת מפעל ליצור אספלט, זפת או צמנט.
- הגבלות בניה - ראה בטבלת הוראות בניה. למגרש מס' 106 זכויות בניה מוקטנות, כמצויין בטבלת הוראות הבניה.

- ב. אזור מסחרי - תותר הקמת מרכזי מסחר וקניות, מזנונים ומסעדות, חנויות, משרדים, אולמי שמחות וכל שמוש דומה שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. לא תותר הקמת מבני תעשייה או מלאכה. באזור זה תותר הקמת שרותי דרך לרבות תחנות תידלוק, בתי-מלאכה לטיפול ברכב, מוסכים, שרותי נקוי רכב, חנויות לאביזרי רכב, משרדים לצרכי תחנת התידלוק וכן כל שימוש אחר, אשר יאושר ע"י משרד התחבורה וע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה והרלוונטי לשרותי דרך. איתור מדויק של שרותי הדרך-עפ"י תכנית בנוי, שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה וע"י הרשויות המוסמכות האחרות, בכפוף למגבלות בטיחות, תעבורה ואיכות הסביבה.

- ג. שטח לבנינים ציבוריים - תותר הקמת בנייני-ציבור כגון: משרדי הרשות המקומית, תחנת מ.ד.א., מחסני מל"ח והג"א, מחסני הרשות המקומית וכל שמוש צבורי אשר יאושר ע"י הועדה המקומית.

- ד. שטח ציבורי פתוח - מיועד לנטיעות למעבר קוי תשתית מתקנים הנדסיים, ולמקלטים ציבוריים. לא תורשה כל בניה, למעט לצרכים הנ"ל.

- ה. שטח למתקנים הנדסיים - מיועד לתחנת שאיבה לביווב ולכל מתקן הנדסי נוסף שיידרש ויאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

14. היתרים והגבלות :

- א. בכל מקרה יש לקבל חוות דעת סביבתית מאיגוד ערים לאיכות הסביבה, נפת אשקלון. בלעדי חוות דעת זו ולא יוצא היתר.
- ב. היועץ הסביבתי או אגוד ערים לאיכות הסביבה. ידרשו הכנת תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות. כאשר לדעתם השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא או לחרוג מדיני איכות הסביבה.
- ג. המפעלים ידרשו להשתמש באמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

ד. חל אסור בשימוש במזוט ובפחם אלא באשור אגוד ערים לאיכות הסביבה. רמת פליטת המזהמים לאויר תעמוד בתקן ובתקנות המשרד לאיכות הסביבה על שריפת דלקים בסמיכות לאזורי מגורים.

ה. לא ינתן אישור לחוכנית ולא יוצא היתר בניה למפעל אלא אם קיימות בפועל דרכי גישה ותשתיות לסילוק שפכים, לפסולת מוצקה וניקוז.

ו. תשתיות לסילוק השפכים יהיו בהתאם לתכנית אב לביוב, מאושרת ע"י ועדת ביוב מחוזית ומשרד הבריאות.

15. הוצאות פיתוח :

עם אישור תכנית זו יחויבו בעלי הזכויות בקרקע או המחזיקים בה, בהוצאות פיתוח הכרוכות בביצוע התכנית בהתאם לתכניות בנוי, פיתוח ותשתיות שיאושרו ע"י הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתרי בניה, ובהתאם לחוקי העזר של הרשות המקומית.

16. ח נ י ה :

עפ"י התקן הארצי לחניה. כל מפעל או עסק יספק בתחומו את כל צרכי החניה התפעוליות וחניית רכב פרטי, לרבות אורחים. חניה ציבורית שתותקן ע"י הרשות המקומית תהיה בנוסף לחניות אלו.

17. ת ש ת י ו ת :

א. הנחיות כלליות לתשתיות :

1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, טלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, החאורה, סילוק אשפה והמיתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

2. יחול אישור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות. יש להגיש תכנית אב לביוב לוועדת הביוב המחוזית ולמשרד הבריאות, תוך העלאת אפשרויות הסילוק האפשריות ולפעול לפי החלטת הועדה.

3. רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת-קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל 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 110-150 ק"ו	9.50 מטרים

אין לבנות מבנים מעל לקווי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ב. ביוב וניקוז :

1. הניקוז והביוב יבוצעו לפי הוראות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ולפי הוראות המתקני תברואה. לא יותר ניקוז לכוון השטחים המעובדים בסמוך לאזור התעשייה.

2. הביוב יוסדר ע"י חיבור אל מערכת הטיפול בביוב הסמוכה לאזור ומאושרת ע"י הרשויות המוסמכות.
 3. קדם-טיפול בשפכים ייעשה בשטח המפעל לפני חיבור למערכת הביוב הכללית באזור. איכות השפכים תהיה תואמת את חוק העזר לשפכי תעשיה, תשמ"ב 1981. סוג המפעלים שיחויב בקדם טיפול יוגדר ע"י הרשויות המוסמכות עם הגשת התוכניות להיתרי בניה.
 4. היתרי בניה יכתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואשורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- ג. ח נ י ה :
- ראה סעיף 16 לעיל.
- ד. פסולת :
- המתקן לאצירת הפסולת יהיה בתחום מגרשו של כל מפעל ותדירות הפינוי תקבע בתאום עם מחלקת התברואה של הרשות המקומית. לצורך כך יוכנו מפרצים מיוחדים לקליטת מכולות. בוצות ופסולת שיוגדרו כרעילות עפ"י התקנות יפוננו על חשבון המפעלים לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.
- ה. עיצוב וגימור :
- פרוט חזות המפעל וסבבתו כולל גדרות, חומרי גלם, גינון, ושילוט לפי הנחיות הועדה המקומית באר-טוביה.
- ו. אספקת מים :
- ראה סעיף 17 א' (1) לעיל.
- ז. תקשורת :
- כל קרי התקשורת יהיו תת-קרקעיים ובתאום עם "בזק".
18. הפקעות לצרכי חיבור :
- השטחים המיועדים לצרכי חיבור יפקעו ע"י הועדה המקומית עפ"י חוק התכנון והבניה - 1965 סעיף 188 ב' וירשמו על-שם המועצה האזורית באר-טוביה עפ"י סעיף 26 לחוק זה.
19. חלוקה ורישום :
- חלוקת המגרשים תיעשה עפ"י המסומן בתשריט, ע"י מודד מוסמך, בתכנית מדידה אנליטית לצרכי רישום, שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.
20. ב י צ ו ע :
- עד שנת 1998.

תכנה מס'
17/101/02/8

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה ושטח בניה עקרי					קוי בנין (במ') **			גודל מגרש מיני' בדונם	שם האזור (שמושים עקריים)
	מתחת למפלס כניסה		מעל מפלס הכניסה			קדמי	אחורי	צדדי		
מס' קומות	שטחי שרות	שמושי עקרי	שטחי שרות	שמושי עקרי	שטחי שרות				שמושי עקרי	
* 12	3+מרתף בגובה 2.40 מ'	30%	10%	10%	3x35% או 50% קומת קרקע+55% לק' א'+ב בס"ה 105%	5.0	5.0	5.0	2 דונם	אזור תעשייה (מגרשים 101-104 106-124 127-130 ,20,21,22,24 (12
	3+מרתף בגובה 2.40 מ'	10%	5%	5%	3x15% ק' ובס"ה 45%	0	כמסומן בתשריט	5.0	2 דונם	(מגרש 106)
9	2+מרתף בגובה 2.40 מ'	30%	5%	5%	2x35% או 50% קומת קרקע+20% ק"א בס"ה 70%	5.0	5.0	5.0	3 דונם	אזור מסחרי ** (מגרשים 118, 118' 125, 125' ,23, 126' ,23 ב')
9	2+מרתף בגובה 2.40 מ'	30%	5%	5%	2x35% או 50% קומת קרקע+20% ק"א בס"ה 70%	5.0	5.0	5.0	4 דונם	אזור לבנינים ציבוריים (מגרש 131)
מיועד למתקן שאיבה לביווב ולכל מתקן הנדסי אחר - באשור הועדה המקומית.									0.5 דונם	שטח למתקנים הנדסיים (מגרש 131 א')
תותר כל בניה, למעט מקלטים צבוריים ומתקנים הנדסיים										שטח צבורי פתוח

ה ע ר ו ת :

* תותר בניה גבוהה יותר, באשור הועדה המקומית ולאחר שהשתכנעה שגובה זה נחוץ לתפעול המפעל. (הקלה כסטיה לא ניכרת).

** קוי בנין מיוחדים - עפ"י המסומן בתשריט. בכל מקרה של אי-התאמה בין הטבלה לבין הוראות התשריט-קובע התשריט.

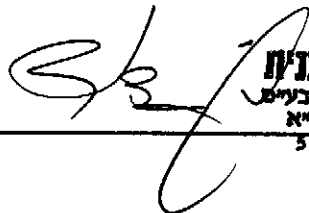
*** כולל שרותי דרך.

ח ת י מ ו ת :

בעלי הקרקע :

~~מועצה אזורית
באר טוביה~~

יוזם ומגיש התכנית :



המחלקה המכנית
לד תנועת המושבים בע"מ
רח' הארבעה 30, תיא
טל. 5615454

המתכנן : 9/15/83

א ש ו ר י מ :

משרד הפנים מנהל הדרוח
 ת"ד 1965
 משרד הפנים מנהל הדרוח
 הוצעה המהירות לזמן ולבניה החליטה
 לאשר את התכנית. 19/4/93
 ביום
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר ועדה המחוזית

משרד הפנים מנהל הדרוח
 ת"ד 1965
 משרד הפנים מנהל הדרוח
 הוצעה המהירות לזמן ולבניה החליטה
 להפקיד את התכנית. 16/3/92
 ביום
 יו"ר ועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 113/198
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 453
 מיום 28/10/93

הודעה על הפקדת תכנית מס' 113/198
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 453
 מיום 28/10/93