

תאריך: 2.10.92

ד י ב ר י - ה ס ב ר

7/119/03/8 לתוכנית מפורטת

אזור תעשייה באר-טוביה

גוש 312, חלק מחלקה 6

שינויים במגרשים 34, 37, 39, 40

ביוזמת המועצה האזורית באר-טוביה מוצע לבטל קטע מדרך מס' 12 להתוויית דרך גישה חדשה, לשנות גבולות מגרשים: 34, 37, 39, 40. ולנתק דרך מס' 1 מדרך ארצית מס' 3.

המבנים הקיימים בתחום התכנית, אשר הוקמו בעבר, לא יהרסו ויאושרו כמבנים חריגים.

המרפסת הסמוכה לדרך מס' 3, במגרש מס' 37, תהרס.

רשם: אדריכל צבי בן-דוד
המחלקה הטכנית ליד חנועת המושבים בע"מ
רחוב הארבעה 10 ת"א טל' 03-5615454

10/1992

מרחב תכנון מקומי "טובים"
תוכנית מפורטת מס' 7/119/03/8
שינוי לתוכנית מפורטת 119/03/8

אזור תעשיה באר-טוביה

גוש 312 חלק מחלקה 6

מחוז : הדרום
נ פ ה : אשקלון
מועצה אזורית : באר-טוביה
מ ק ו ם : אזור תעשיה
באר-טוביה

היוזם : הועדה המקומית לתכנון
ובניה "טובים"

המתכנן : אדריכל צבי בן-דוד
המחלקה הטכנית ליד
תנועת המושבים בע"מ,
תל-אביב

10/1992

מרחב תכנון מקומי "טובים"

תוכנית מפורטת מס' 7/119/03/8

שינוי לתוכנית מפורטת 119/03/8

אזור תעשיה באר-טוביה

1. מחוז : הדרום.
2. נפה : אשקלון.
3. מקום : המועצה האזורית באר-טוביה, אזור תעשיה ב"ט.
4. גוש וחלקה : גוש 312, חלק מחלקה 6.
5. עורך התוכנית : אדר' צבי בן-דוד, המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ, תל-אביב.
6. בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
7. היוזם והמגיש : המועצה האזורית באר-טוביה.
8. שטח התוכנית : 30145 מ"ר.
9. כפיפות התוכנית : תוכנית זו כפופה לתוכנית מפורטת מס' 119/03/8 כל הוראותיה חלות על תוכנית זו, אלא אם כן ניקבעו הוראות אחרות בתוכנית זו.
10. מסמכי התוכנית : התוכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התוכנית") וגליון אחד של תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי ניפרד מהתוכנית (להלן התשריט).
11. מטרת התוכנית : הגדלת אזור מלאכה ומסחר והקטנת אזור תעשיה, חלוקת מגרשים. מחודשת וניתוק דרך מס' 1 מדרך ראשית ע"י שנויים ביעודי קרקע, ללא שנויים במגבלות בניה.
12. אזורים ושימושים : א. אזור תעשיה - תותר הקמת מבני תעשיה ומלאכה בלתי מזהמים, עפ"י הנחיות ואישורים של יועץ סביבתי מהמשרד לאיכות הסביבה.
לא תורשה הקמת תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית דלקים ואחסנה הכרוכה בה, בתי-יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
ב. שטח ציבורי פתוח - מיועד למעבר קוי תשתית, נטיעות ומקלטים צבוריים.

ג. אזור מלאכה ומסחר - תותר הקמת מחסנים למבני מלאכה בלתי מזהמים, עפ"י הנחיות ואישור של יועץ סביבתי מהמזרד לאיכות הסביבה.
כ"כ תותר הקמת מבנים למסחר, לרבות חנויות, מסעדות, מזנונים, משרדים וכל שמוש דומה אשר יאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
מסחר יותר בקומת קרקע בלבד.

13. חניה

עפ"י התקן הארצי לחניה. כל מפעל או עסק יספק בתחומו את כל צרכי החניה התפעולית וחניית רכב פרטי, לרבות אורחים.

14. היתרים והגבלות

א. במקרים הבאים נידרשת קבלת חוות דעת היועץ הסביבתי, ובלעדיה לא תאושר התוכנית ולא יוצא היתר בניה:

1. שימוש בפחם או שימוש במזוט כבד מעל 3,000 טון לשנה.

2. צריכת מים עולה על 5,000 מ"ק לשנה.

3. יצור פסולת העולה על 300 טון לשנה.

אסור יהיה שימוש בחומר שיש בו סיכון אקולוגי וסיכון מטרד היחיד. המהוה מפגע לפי חוק למניעת מפגעים.
קיומו או אי קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עתיד יקבע על-ידי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

ב. כל המבקש להקים מפעל באזורי התעשייה מהמפורטים בסעיף 12 יחוייב בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ג. לא תותר הקמת מפעלי תעשיות מזהמות בקרבת מפעלי מזון.

ד. לא ינתן אישור לתוכנית ולא יוצא היתר בניה למפעל אלא אם קיימות בפועל דרכי גישה ותשתית לסילוק שפכים, לפסולת מוצקה וניקוז.

15. תשתיות

א. ביוב וניקוז:

1. הניקוז והביוב יבוצעו לפי הוראות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ולפי הוראות למתקני תברואה.

2. הביוב יוסדר על ידי הקמת או חיבור אל הביוב מרכזי.

3. מפעל תעשייתי יחובר למערכת הביוב המרכזי רק לאחר שהתקין מתקנים וסידורים להבטחת איכות השפכים, והיא תהיה תואמת את חוק העזר להזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב - 1981.

ב. ח נ י ה :

היתרי בניה ינתנו רק לאחר הסדר החניה עפ"י תקן החניה הארצי.

ג. פ ס ו ל ת :

שיטת הפינוי, מתקן האצירה ותדירות הפינוי יותאמו למערך פינוי הפסולת של העירייה. יוכנו מפרצים מיוחדים לקליטת מכולות.

ד. ע י צ ו ב ו ג י מ ו ר :

במסגרת התכנון המוצע ינתן פרוט חזות המפעל וסביבתו כולל גדרות, חומרי גלם, גינון ושילוט - עפ"י הנחיות הרשות המקומית.

16. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 ב' וירשמו על שם המועצה האזורית באר-טוביה, עפ"י סעיף 26 לחוק זה.

17. ה ש ב ח ה : היטל השבחה ישולם כחוק.

18. הוצאות פיתוח : עם אישור תוכנית זו יחויבו בעלי הזכויות בקרקע או המחזיקים בה, בהוצאות פיתוח הכרוכות בניצוץ התוכנית בהתאם לתוכניות בנוי ותשתיות שיאושרו ע"י הועדה המקומית ויבוצעו ע"י המועצה האזורית באר-טוביה. התשלום יבוצע עד תחילת העבודות הפיתוח בהתאם לחוקי העזר של מ.א. באר-טוביה.

19. ב י צ ו ע : עד שנת 1995.

מרחב תכנון מקומי "טובים"
אזור התעשייה באר-טוביה

טבלת יעוד שטחים - הוראות בניה

שם האזור (שמושים עקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	** קוי בנין במ')			אחוזי בניה ושטח בניה עקרי		גובה בניה מקסימלי
		צדדי	אחורי	קדמי	מעלה מפלס הכניסה	מתחת למפלס כניסה	
					שטחי שטח עקרי	שטחי שטח עקרי	מס' קומות
אזור תעשייה	6000 מ"ר				10%	10%	3+מרתף בגובה 2.40 מ' * 12 מ'
אזור מלאכה ומסחר	1000 מ"ר				5%	5%	3+מרתף בגובה 2.40 מ' * 12 מ'

* תותר בניה גבוהה יותר באישור הועדה המקומית, ולאחר שהשתכנעה שגובה רב יותר נחוץ לתפעול המפעל.

** קוי הבנין של המבנים הקיימים, ישארו ללא שינוי עפ"י המצב הקיים, קו בנין 0, למעט מבנים או חלקיהם שסומנו להריסה.

ת א ר י ד : 10/1992

ח ת י מ ו ת

בעל הקרקע :

מ ר ע א א ז ו ר י ת
ב א ר - ט ו ב י ה : היוזם והמגיש :

ה מ ת כ נ נ
1/10/92
התחלקה השנייה
ליד תנועת המושבים בעים
רמי הארבעה 10 ת"י
טל. 5615454

א י ש ו ר י י מ
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ב א ר - ט ו ב י ה
התכנית נדונח בישיבה
מ 110 מתאריך 21.02.86
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המתווית
לאשר את התכנית
מגן / י"ר הועדה

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מס. 2/מ9/92
 הודעה המחויבת לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 26/10/92
 לשלוח את התכנית.
 סגן מנהל המחוז
 יו"ר הוועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
הפקדת תכנית מס. 2/מ9/92
 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 6/1/92
 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 2/מ9/92
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4030
 מיום 2/11/92

הודעה על הפקדת תכנית מס. 2/מ9/92
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4022
 מיום 5/2/92