

10015/17

דברי הסבר

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בהחלט 26/1/95

לתכנית מתאר מס' 23/101/02/8
שנוי לתכנית מתאר מס' 17/101/02/8

אזור תעשייה כנות
(גוש 4992, חלק מחלקה 2, מגרש 24 א')

1. ביזמת הועדה המקומית באר טוביה ובהסכמת בעלי הקרקע מוגשת בזאת תכנית שינוי מתאר נקודתית, המהווה שנוי לתכנית הכללית של אזור התעשייה כנות (מס' 17/101/02/8).
2. במסגרת התכנית יוגדל שטחו של מגרש מס' 24 מ-7864 מ"ר שיעודם תעשייה לכדי 11114 מ"ר בתור מגרש 24 א' שיעודו: אזור משולב למלאכה ולמסחר. ע"ה הש.צ.פ. הסמוך מוצעים גם שטחי חניה ציבורית, בהיקף של כ- 5 דונם.
3. התכנית מקטינה את ההפקעות הגדולות, שהופקעו מחב' "ניר" בתכנית מס' 17/101/02/8.

רשם: צבי בן-דוד, אדריכל

משרד הפנים מחוז דרום
ועד התכנון והבניה תשכ"ח-1968

אישור תכנית מס' 23/101/02/8

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27/3/95 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון _____
י"ד הועדה המחוזית _____

ספטמבר 1993
עדכון: ינואר 1995

הודעה על אישור תכנית מס' 23/101/02/8

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

מיום _____

תוכנית מתאר מס' 23/101/02/8

שינוי לתוכנית מתאר מס' 17/101/02/8

אזור תעשייה כנות (בשית)

גוש: 4992

חלק מחלקה 2

(מגרש 24 א')

ספטמבר 1993

ערכון : ינואר 1995

מרחב תכנון מקומי באר-טוביה

תוכנית מתאר מס' 23/101/02/8

שינוי לתוכנית מתאר מס' 17/101/02/8

אזור תעשייה כנות (בשית)

1. מחוז : הדרום
2. נפה : אשקלון
3. מקום : המועצה האזורית באר-טוביה, אזור תעשייה כנות
4. גוש וחלקה : גוש 4992 חלק מחלקה 2, מגרש 24 א'.
5. עורך התוכנית : אדריכל צבי בן-דוד, המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ, תל-אביב.
6. בעלי הקרקע : חברת "ניר" - יוסי נוימן.
7. היוזם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר - טוביה .
8. שטח התוכנית : 23664 מ"ר.
9. שם התוכנית : התכנית תקרא: תכנית מתאר מס' 23/101/02/8 שינוי לתכנית מתאר מס' 17/101/02/8.
10. יחס לתכניות קודמות : התכנית מהווה שנוי לתכנית מס' 17/101/02/8, אזור תעשייה כנות, וכל הוראותיה חלות עליה.
11. מסמכי התוכנית : התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן-הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:2500 והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן - התשריט).

12. מטרת התוכנית : תכנון אזור משולב למלאכה ומסחר ע"י שינוי ביעודי הקרקע וקביעת אזורים, שמושים והנחיות בניה.

13. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

14. אזורים ושימושים א. אזור משולב למסחר ולמלאכה :
תותר הקמת מבנים למסחר ולתעשייה קלה ומלאכה בלתי מזהמים עפ"י הנחיות ואישורים של יועץ סביבתי מהמשרד לאיכות הסביבה.
לא תורשה הקמת תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית דלקים ואחסנה הכרוכה בה, בתי-יציקה ומפעלים למחכות וציפוי מחכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. קוי בנין - עפ"י המסומן בתשריט. יותר מרתף, עם בליטה של עד 80 ס"מ מעל פני קרקע סופיים במגרש.
הגבלות בניה - ראה בטבלת הוראות בניה.
המבנים יכללו את הפונקציות הבאות:

* תעשייה קלה ומלאכה - תותר הקמת מבני מלאכה ותעשייה זעירה, בלתי מזהמים, לרבות נגריות, שרותי-רכב, מסגריות בתי-דפוס וכיו"ב, מחסנים וכל פעילות שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י רשויות הבריאות ואיכות הסביבה.

* שרותים ומסחר - תותר הקמת חנויות, בתי כלבו משרדים ושרותים כגון: מסעדות ומזנונים, אולם שמחות, בנק, דאר וכל שימוש אחר שיותר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

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

ג. שטח לחניה צבורית - יפותח ע"י הרשות המקומית לצרכי חניה צבורית.

15. 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. לא ינתן אישור לתוכנית ולא יוצא היתר בניה למפעל אלא אם קיימות בפועל דרכי גישה ותשתיות לסילוק שפכים, לפסולת מוצקה וניקוז.
- ה. תשתיות לסילוק השפכים יהיו בהתאם לדרישות סעיף 15.4 בתמ"א/31.
- ו. תותר בניה עד גובה 12 מ'. בניה גבוהה יותר תותר ע"י הועדה המקומית, לאחר שהשתכנעה שגובה זה נחוץ לתפעול המבנה (הקלה כסטיה לא ניכרת). תותר בליטת מרתף עד 80 ס"מ מעל פני קרקע סופיים במגרש.

16. 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.

17. חנייה :

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.

18. תשתיות :

א. הנחיות כלליות לתשתיות :

1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, 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 חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות. יש להגיש תכנית אב לביוב לועדת הביוב המחוזית ולמשרד הבריאות, תוך העלאת אפשרויות הסילוק האפשריות ולפעול לפי החלטת הועדה.
 3. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית. ההיבורים למבנים ומערכת המח הנמוך יהיו תת-קרקעיים.
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקירבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
ציר קו מתח נמוך 2 מ', ולפחות 2 מ' מהתיל החיצוני
ציר קו מתח גבוה (22 ק"ו) 6.5 מ', ולפחות 5 מ' מהתיל החיצוני
ציר קו מתח עליון (110-161 ק"ו) 20 מ'.
- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל ובקירבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.

אסור להתקין מיתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקירבת מערכות ומיתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מוותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקירבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לגנים, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה, אחסנה פתוחה, הקמת ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רצופים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות ועפ"י העיניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

לא ינתן היתר בניה בשטחים הנ"ל, לרבות לביתני שירותים, מבנים חקלאיים ומגרשי חניה אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך בכתב מחברת החשמל.

ב. ביוב וניקוז :

1. הניקוז והביוב יבוצעו לפי הוראות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ולפי הוראות למתקני 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 פייעשה בשטח המפעל לפני חיבור למערכת הביוב הכללית באזור. איכות השפכים תהיה תואמת את חוק העזר לשפכי תעשייה, תשמ"ב 1981. סוג המפעלים שיחוייב בקדם טיפול יוגדר ע"י הרשויות המוסמכות עם הגשת התוכניות להיתרי בניה.

ג. פסולת :

המתקן לאצירת הפסולת יהיה בחום 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 לאחר הפסולת הרעילה ברמת הובב.

ד. עיצוב וגימור :

פרוט חזות המבנה וטביבתו כולל גדרות, חומרי גמר, גינון, ושילוט לפי הנחיות הועדה המקומית באר-טוביה.

ה. אספקת מים :

ראה סעיף 18 א' (1) לעיל.

ו. תקשורת :

כל קווי התקשורת יהיו תת-קרקעיים ובתאום עם "בזק".

19. הפקעות לצרכי ציבור :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית עפ"י חוק התכנון והבניה - 1965 סעיף 188 ב' וירשמו על-שם המועצה האזורית באך-טוביה עפ"י סעיף 26 לחוק זה.

20. חלוקה ורישום :

חלוקת המגרשים תיעשה עפ"י המסומן בחשריט, ע"י מודד מוסמך, בתכנית מדירה אנליטית לצרכי רישום, שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

20. ב י צ ו ע :

עד שנת 1998.

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה						קרי בנין (במ')			גודל מגרש במ"ר	שם האזור (שמושים עקריים)	
	מס' קומות	במ'	שטח עיקרי ושרות	מתחת למפלס כניסה		מעל מפלס הכניסה		קדמי	אחורי			צדדי
				שטחי שרות	שטחי עקרי	שטחי שרות	שטחי עקרי					
12 מ' ראה סעיף 15'	מס' קומות + 3 ק' מרתף בגובה 2.40 מ'	במ'	96%	27%	3%	3%	מסחר : 53%	לפי המסומן בחשריט			11,114 מ"ר	אזור משולב למלאכה ולמסחר
			64%	18%	2%	2%	מלאכה : 42%					
			160%	45%	5%	5%	ס"ה : 105% 35% 3x3 ק' או 50% בקומת קרקע + 55% בקומה א' + ב'					
לא תותר כל בניה, למעט מקלטים צבוריים ומערכות תשתית.										שטח צבורי פתוח		

ח ת י מ ו ת :

עלי הקרקע :

יוזם ומגיש התכנית :

המתכנן :
המחלקה המבנית
 ליד תנועת המושבים נעים
 רח' הארבעה 10 ת"א
 טל 5615454

א ש ו ר י י מ :