

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית
1009-02-23
מחוז הדרום

דברי הסבר

לתכנית מס' 10/119/03/8 - שנוי לתכנית מס' 119/03/8

אזור תעשייה באר-טוביה

ביזמת הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר-טוביה, מוגשת בזאת תכנית שמטרתה לשנות יעודו של מגרש מס' 25 א' (גוש 312, חלק מחלקה 6), באזור התעשייה באר-טוביה, מ"אזור תעשייה" ל"אזור משולב למלאכה תעשייה זעירה ומסחר". מחצית זכויות הבניה יהיו למלאכה ולתעשייה זעירה ומחציתם למסחר. נספח החניה המצורף לתכנית מהוה חלק בלתי נפרד ממנה.

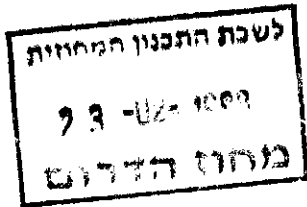
רשם : צבי בן-דוד, אדריכל

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הישור תכנית מס' 10/119/03/8
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16/9/98 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

תאריך : 4/1995
עדכון : 2/98

הודעה על אישור תכנית מס' 10/119/03/8
זמנה בילקוט הפרסומים מס' 4649
מיום 16/98

העתק משרדי



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר - טוביה

תכנית מפורטת מס' 10/119/03/8
שנוי לתכנית מפורטת מס' 119/03/8

אזור תעשייה באר - טוביה

מחוז	:	הדרום
נפה	:	אשקלון
המקום	:	המועצה האזורית באר-טוביה - אזור תעשייה באר-טוביה
גוש	:	312
חלק מחלקה	:	6
מגדש מס'	:	25 א'
שטח התכנית	:	4246 מ"ר
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל
יודם התכנית	:	הועדה המקומית "באר-טוביה"
עורך התכנית	:	צבי בן-דוד, אדריכל, המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ, רח' הארבעה 10, ת"א . טל' - 03-5615454 . פקס - 03-5612640 .
תאריך	:	אפריל 1995 עדכון: 2/98

העתק משרדי

- 2 -

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 10/119/03/8 שנוי שנוי לתכנית מפורטת מס' 119/03/8 .
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית וכוללים 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. של 1:250, 1:500 (להלן: התשריט). וכן גליון אחד של נספח חניה, הערוך בק.מ. של 1:250 (להלן : נספח חניה), אשר מחייב מבחינת כמות החניה ומיקומה במתחם.
3. ציורים בתשריט : כמתואר במקרא וכמצוין בתשריט.
4. יחס לתכניות אחרות : התכנית מבטלת הוראות תכנית מס' 119/03/8 בגבולות התכנית הזאת.
5. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית לשנוי יעודו של מגרש מס' 25 א' מאזור תעשייה לאזור משולב למלאכה תעשייה זעירה ומסחר. וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
6. תכליות ושימושים :
 - א. אזור מלאכה תעשייה זעירה ומסחר :

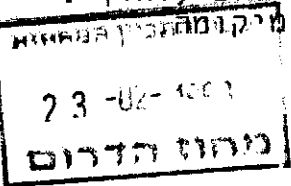
בשטח זה תותר הקמת מבנים למטרות מלאכה ותעשייה קלה, זעירה ומסחר. בקומת הקרקע תותר הקמת חנויות, מסעדות ומזנונים ועסקים לשרותים אישיים. בשתי קומות העליוניות תותר הקמת בתי מלאכה, משרדים, עסקים לשרותים אישיים. אולם שמחות וכל פעילות ייצור או עסק אחר - לפי שקולי הועדה המקומית לתכנון ולבניה. במרתף יותר שימוש לצרכי אחסנה ו/או מלאכה. זכויות בניה - עפ"י הטבלה בסעיף 16.
 - ב. זרכים : תוואי הדרכים רוחבן או הרחבתן בהתאם למצויין בתשריט.
 7. חניה : א. החניה תהיה בתחומי המגרש, ועפ"י תקן חניה ארצי.

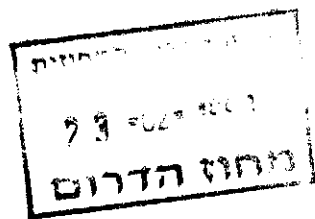
ב. עפ"י אשור משרד התחבורה והועדה המקומית והסכמת המועצה האזורית באר-טוביה יהיה חלק מן החניה בחניון צנור הסמוך למגרש כמתואר בנספח החניה המהוה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
 8. היתרים והגבלות : (א) לא תותר הקמת מפעלים המאחסנים, או צורכים בתהליך הייצור, חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993.

(ב) לא תותר הקמת מפעלים בעלי שפכים תעשייתיים הדורשים הקמת מתקני קדם טפול.

(ג) לא יכתבו היתרי בניה, אלא לאחר אישור הרשויות המוסמכות.

(ד) לא תותר הקמת מפעלי תעשיות מזהמות, לרבות זיהום אוויר, קרקע ומי שתייה.
 9. הוצאות פיתוח : עם אישור תכני זו יחוייבו בעלי הזכויות בקרקע או במחזיקים בה בהוצאות פיתוח הברוכות בביצוע התכנית בהתאם לתכניות בנוי ותשתיות שיאושרו ע"י הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתרי בניה.





10. תשתיות : (א) הנחיות כלליות לתשתיות :

1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, סילוק וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, מים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילול אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז. כאשר פיתוח של מגדשים שכנים יחייב זאת.

2. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית וכל פגיעה בהם תותקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

3. תשתיות חשמל

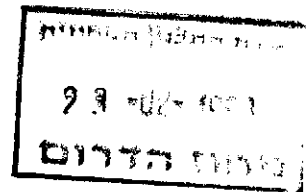
א. הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.



ב. אספקת חשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
רשת החשמל במתחים גבוה וכמו כן כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.
תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום.
הידמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הצבור מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.
בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.
על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא ייבתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

תקשורת - "בדק" וטל"כ - בקוים תת-קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם "בדק" ובאשור מהנדס הועדה המקומית.

מקומות

(ב) ביקוד :

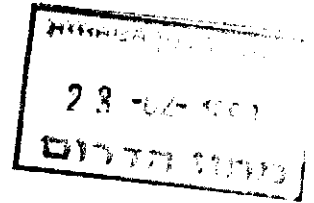
תכנון הביקוד ייעשה בתאום עם הרשות הביקוד האזורית.

(ג) עיצוב וגימור :

פרוט חזות המפעל וסביבתו כולל גדרות, חומרי גלם, גיבון ושילוט לפי הנחיות הועדה המקומית באר-טוביה.

(ד) גידור - יבוצע עפ"י אחד הדגמים שיכללו בתכנית הבנוי המאושרת ע"י הועדה המקומית.

(ה) אספקת מים: יש לספק מים באיכות מי-שתיה בכמות ובלחץ מספיקים לכל הבנין. יש להתקין מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת באזור לחץ מופחת (מד"חיס) עפ"י דרישות משרד הבריאות.



11. תנאים למתן היתרי בניה :

א. היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בז בזד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

12. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע :

מספר קומות	קוי בנין במטרים (כולל מרתף)	סה"כ לכל הקומות %	תכסית מרבית %	סה"כ %	זכויות בניה לקומה			שטח מגרש מ"ר/דונם	מס' מגרש	ה י ע ו ד	
					למטרות שירות	למטרות עיקריות	מיקום			מלאכה ותעשייה זעירה	אזור משולב למלאכה תעשייה זעירה ומסחר
3 + מרתף	במסומן בתשריט קוי הבנין הנ"ל חלים גם במרתף	140%	17.5%	17.5	2.5%	15%	מעל הקרקע	3046 מ"ר	25 א'	מסחר	
				17.5	5%	12.5%	מתחת לקרקע				
				17.5	2.5%	15%	מעל הקרקע				
				17.5	5%	12.5%	מתחת לקרקע				

משרד התכנון והנדסה
 93-02-100
 ביתנו הדרום

13. טבלת יעוד שטחים - הוראות בניה (מצב קיים)
 עפ"י תכנית מס' 119/03/8

הוראות בניה			יעוד השטחים	
סה"כ שטח מותר ב-1% מהחלקה	גובה מותר	% בניה מותר	סימון	האזור
105%	3 קומות	35% בכל קומה	סגול	תעשייה

* הערה :

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

14. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשנ"ה 1965.

15. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה.

א י ש ו ר י מ :

ח ת י מ ו ת :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 באר - טוביה
 התכנית נדונה בשיבת
 מ 950003 מתאריך 9/5/95
 החלטת: להמליץ בפני הועדה המחוזית
 לאשר את התכנית
 מהנדס / י"ר הועדה

מועצה אזורית
 גזר טוביה

המחלקה הטכנית
 לצד תנועת חמושבאים
 רח' הארבעה 10 תל-אביב
 5615464
 5612640

בעל הקרקע :

היודם והמגיש :

המתכנן :

תאריך :