

הועדה המיוחדת לתכנון
נתקבל בתאריך
15.2.87

מרחב תכנון מקומי טובים
תכנית מפורטת 4/119/03/8

שינוי לתכ' מפורטת 119/03/8 ו- 2/119/03/8

חדרוס

מחוז:

אשקלון

נפה:

אזורית באר-טוביה

מועצה:

אזור התעשייה באר-טוביה

מקום:

כ- 70 דונם

שטח:

מועצה אזורית באר-טוביה

היזום:

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

אדר. ליה פורמן

המתכנן:

סולד 13 רמה"ש

טל. 03-482528

1. המקום: אזור התעשייה באר-טוביה
2. שם התכנית: תכנית מפורטת 4/119/03/8
3. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו מחווה חלק בלתי נפרד ממנו
4. גוש: 2424
5. גבולות: בהתאם לקו כחול בתשריט
6. יחס לתכניות קודמות: התכנית מחווה תיקון לכתנית מפורטת 119/03/8 של אזור התעשייה באר-טוביה צמודה אליה וכל הוראותיה חלות על תכנית זו.
7. מטרת התכנית:
 - א. שינוי יעוד של המגרשים 33 ו- 38 משטח למתקנים טכניים לאזור תעשייה ומסחר, דרך ואיזור ציבורי פתוח.
 - ב. ביטול חלוקה קיימת וקביעת חלוקה חדשה.
 - ג. תכנית זו הוכנה לפי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון ובניה תשכ"כ - 1965.
8. הגדרות ופרושים:

הועדה: הועדה לתכנון ובניה טובים.

אזור: שטח הקרקע המסומן בתשריט בצבע או ע"י סמני התחמה או סמני היכר אחרים, כל סימן לחוד בצרופיהם הבאים לתחום את השטח ולציין את השימוש המותר בו והתקנות שיקבעו לגביהם בתכנית זו.

תכנית בינוי: תשריט תואם תכנית מפורטת זו, הכולל העמדה ותכניות מבנים ומתקנים, מידותיהם, מספר קומות, גובהם הכללי, הגישה אל המבנים, סימון דרכי שרות, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים (מערכות מים, חשמל, ביוב ניקוז) מפלסים, גדרות, קירות תומכים והנחיות לפתוחו הכללי של השטח.

חומר או אנרגיה הגורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה, לרבות האוויר, קרקע, מים, (כולל מים עליים, מי תהום ומי-ים) או העלולים להוות מטרד או מפגעי לציבור ולסביבה, או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.

מזהם:

היווצרות, פליטה או סילוק של מזהם.

זיהום:

כמשמעותו בתקנון חוק התכנון והבניה (תסקיר השפעה על הסביבה) התשמ"ב-1982.

תסקיר השפעה

על הסביבה

כמו שנקבע בתקנות חוק התכנון והבניה (תסקיר השפעה על הסביבה) התשמ"ב-1982.

היועץ הסביבתי

9. תכליות ושימושים:

מסומן בתשריט בצבע סגול תותר הקמה כל מבנה תעשייה על פי החלטת המועצה האזורית באר-טוביה בהתאם לתכנית בינוי ובאשור הועדה לתכנון ובניה "טובים" אחוז הבניה המקסימלי 105% משטח המגרש. גובה מקסימלי 3 קומות.

א. אזור תעשייה:

מסומן בתשריט בצבע סגול מותחם אפור. תותר הקמת מבני תעשייה ומסחר על פי החלטת המועצה האזורית באר-טוביה בהתאם לתכנית בינוי ובאשור הועדה לתכנון ובניה טובים. אחוז הבניה מקסימלי 105% משטח המגרש. גובה מקסימלי 3 קומות.

ב. אזור תעשייה

ומסחר:

בשני האזורים הנ"ל תכנון המפעל יכלול שטח פריקה וחניה לבאי המפעל בתוך המגרש עצמו. לא תותר הקמת מפעלים כימיים, תרופתיים או מפעלים שבהם שפכים תעשייתיים פרט אלה אשר קיבלו אשור מוקדם מהיועץ סביבתי וממשרד הבריאות.

מסומן בצבע ירוק. השטח מיועד לתעלת ניקוז. כל בניה אסורה.

ג. שטח ציבורי

פתוח:

10. חלוקה: לאחר אשור התכנית תוגש לוועדה המקומית תכנית חלוקה של כל השטח המיועד למסחר ותעשייה, תכנית זו תועבר לאישור הוועדה המקומית לפי סעיף 137 לחוק התכנון והבניה.

11. חלוקת שטח התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י חיוזם ועל חשבונו תכנית חלוקה לצרכי רשום ותועבר לרשום בלשכת רשום המקרקעין.

12. על עף הוראה אחרת יהיה אסור שימוש בו סיכון אקולוגי, סיכון מטרד היחיד, מפגע לפי חוק למניעת מפגעים. קיימו או אי קיימו של סיכון אקולוגי קיים או עתידי, ייקבע ע"י משרד הפנים ומשרד הבריאות. כל המבקש להקים מפעל באזור התעשייה יחוייב בהכנה תסקיר השפעה על הסביבה לפי הנחיות של שרות לשמירת איכות הסביבה.

13. תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
א. ניקוז ותיעול: על ידי תעלות מותחות לצידי דרכים, שבילים ושטחי ציבור לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות.

ב. ביוב: באמצעות מתקן ביוב מרכזי לשביעות רצון משרד הבריאות ובאישור של יועץ סביבתי

ג. אספקת מים: לפי דרישת משרד הבריאות

ד. סילוק אשפה: סילוק אשפה יעשה להנחת דעת משרד הבריאות והשרות לשמירת איכות הסביבה.

14. היתרי בניה: היתר בניה ינתן על פי הוראות תכנית זו ו/או תכנית בנוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית באשור יחידה לשמירת איכות הסביבה ומשרד הבריאות.

15. תקופת ביצוע: 10 שנים.

טבלת תלונות אזרחים ותגובות בניה

| תערוכה | קר בניה | | | שטח בניה מקסימלי | גובה מקסימלי | שטח בניה מקסימלי * א. 35% בכל קומה ב. 50% בקומת קרקע 55% בקומות הנותרות | שטח מינימלי בדונם | מס' מגרש | סימון בתשריט | אזור |
|--|---------|------|--------|------------------|--------------|--|-------------------|--------------------------------------|-----------------|--------------|
| | אזורי | אדרי | קידומי | | | | | | | |
| * בניה לוחוד אחר משתי האלטרנטיבות 'א' או 'ב' | 3 | 3 | 5 | 105% משטח המגרש | 3 קומות | א. 35% בכל קומה ב. 50% בקומת קרקע 55% בקומות הנותרות | 1.0 | 49-46-44 512-51X-50 135-134-52 | 710 | תעשייה |
| | 3 | 3 | 5 | | | | 1.0 | 33 א | סגול מוחסם תפול | תעשייה ומסחר |
| מיועד לתעלה ניקוז | | | | - | - | - | - | - | 010 | 711 |

הבניה אסורה

פועלים לניה
ארכיטקט

המחלקה המרכזית

תחילת בעל הקרקע.....

נוכח

תחילת הירוקים.....

הוצעה המלצה לביצוע תוכנית "מ.ר.מ."
המכילה נדונה לפיקוד 2211/20
המחייבת לתבוע את הועדה המחוזית
לאשר את התכנית.

משרד הפנים

חוק התכנון והכנייה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי 162
הכנייה 162 מס' 4/מ9/8
הועדה המחוזית/משנה נפת
בישיבתה מס' 162
מיום 9/1/89 התקיימה לתת הוקף
לתוכנית הנזכרת ללא
מנהל לתכנון 162
יו"ר הועדה המחוזית

הכנייה מס' 4/מ9/8 סדרסמה למתן תוקף. בילקוש
הפרסומים מס' 3648 מיום 9.2.89 נמוס 3648

משרד הפנים

חוק התכנון והכנייה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי 162
הכנייה 162 מס' 4/מ9/8
הועדה המחוזית/משנה נפת
במס' 391 יתחה כס'
מיום 18/4/88 התקיימה להפקיד את
התוכנית הנזכרת ללא
מנהל לתכנון 162
יו"ר הועדה המחוזית

הכנייה מס' 4/מ9/8 סדרסמה להפקדה בילקוש
הפרסומים מס' 3565 מיום 12/6/88 עמו 162