

מחור הדד

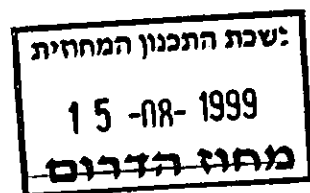
מרחב תכנון מקומי באר טוביה

שינוי לתכנית מס' 8 / בת / 23

הוראות התכנית

מס' תיק: 44/1962/9
מס' תיק: 4812
תאריך: 19/10/99
מיון:

TabaBT.doc



מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת מס' 11/119/03/8 אזור תעשייה באר - טוביה

שינוי לתכנית מס' 8 / בת / 23

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 11/119/03/8

2. מסמכי התוכנית: 1. הוראות התוכנית (כוללים 8 עמודים) להלן התקנון
2. תשריט המצורף לתכנית הכולל:
א. מצב קיים בקני"מ 1:1250
ב. מצב מוצע בקני"מ 1:1250

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. מקום התכנית: מחוז: דרום.
נפה: אשקלון
מקום: מועצה אזורית באר - טוביה.
גוש: 312 חלקי חלקה: 4

4. בעל הקרקע: פרטי - מאיה, חברת ישפרו, חברת גב-ים.

5. יוזמי התכנית: מאיה.

6. מתכנן התוכנית: גרטנר, גבור, קומט אדריכלים בע"מ ר"ח תפוצות ישראל 6
גבעתיים פקס 03-5714619 טל' 03-5714620

7. שטח התכנית: 25.109 דונם (מדוד גרפית).

8. ציונים בתשריט: כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא

9. באור מונחים:
רשויות סביבתיות מוסמכות: המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו.

10. יחס לתכניות אחרות
על תכנית זו חלות ההוראות בתכנית מס' 8 / בת / 23, פרט לכל עניין המופיע בתכנית זו. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הנ"ל, תהיינה ההוראות של תכנית זו עדיפות.

11. מטרות התוכנית

- א. יצירת מסגרת תכנונית לשינויים בשימושים ותכליות ויעוד שטח פרטי פתוח , באזור תעשייה קיים ע"י שינויים ביעודי קרקע , קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
- ב. הקמת מפעל ובו פעילויות ייצור , שיווק ואחסון כימיקלים שיהווה חלק מתשלובת מפעלי "עמגל".

12. התכליות והשימושים המותרות ביעוד הקרקע

- 12.1. אזור תעשייה - מגרש מס' 1212, 1213 א, יותרו השימושים הנוספים מהמותרים בתכנית 8 / בת / 23 , בתנאי אישור המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו ובתנאי אישור משרד הבריאות , לשכת בריאות אשקלון.

- תעשייה כימית אריזה ואחסנה הכרוכה בה.
- מתקני עזר לתעשייה של המפעל המתוכנן ושל המפעלים הקיימים.

- | | |
|---------------------|--|
| השימושים העיקריים : | אולמות ייצור , שטחי אחסנה , משרדים ושרותים לצרכי המשרד. |
| שטחי שירות : | מרחבים מוגנים או מקלטים , שטחים לחניה מקורה , מעברים מקורים מפולשים , מתקנים טכניים (למטרות מיזוג אויר , אינסטלציות , שנאים , גנרטורים , וכיו"ב) , חדרי מדרגות וחדרי חשמל ותקשורת. |
| | מכלים קבועים לחומרי גלם יחשבו כשטחי שירות במידה ואינם מהווים את המטרה העיקרית של המפעל. |

12.2. שטח פרטי פתוח - מגרש 1213 א (1)

- יותרו השימושים המותרים כפי שמוגדרים ביעוד שטח ציבורי פתוח בתכנית 8 / בת / 23 : נטיעות , גינון , מעבר קוי תשתית וניקוז מתקנים ניידים , שבילים להולכי רגל וחניות לצרכי המפעל בלבד.
- השטח יתוחזק ע"י המחזיק במקרקעין מגרש 1213 א'.

12.3. דרכים - תואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למפורט בתשריט , יותרו נטיעות והעברת קוי תשתית. תאסר בניה כלשהיא.



13. הוראות וזכויות בניה

זכויות הבניה עפ"י הזכויות המותרות בתכנית 8/בת/23

13.1 טבלת מגבלות בניה מצב קיים 8/בת/23 ומצב מוצע

הערות	קו בנין			מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבי % ב-	היקפי בניה מרביים במגרש ב - % משטח המגרש				שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' מגרש	האזור	
	ק	צ	א			סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
							מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע				מתחת לקרקע
(1) (2) (3) (4)	לפי המסומן בתשריט			3	50%	115%	10%	-	105%	-	3000	1212 א 1213	אזור תעשייה

1. גובה בניה מירבי יהיה 12 מ'. הגובה יימדד מאבן השפה הגבוהה בחזית המגרש. יותר גובה חריג, במידה והשתכנעה הועדה המקומית שהדבר נדרש לצרכי תפעול המפעל.
2. תותר התקנת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שעיצובם והסתרתם יהיו בכפוף לדרישת מהנדס הועדה המקומית ובתחום קוי הבנין.
3. במקרה של בנית מבנה ע"י יזם אחד על שני מגרשים סמוכים שלא ע"י איחוד מגרשים, יותר קו בנין 0.0 מ' בין המגרשים - בתנאי של בנית קיר אטום.

14. היתרי בניה

א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו, בתנאי קבלת אשור רשויות סביבתיות מוסמכות, עפ"י ההוראות בסעיף 17 לתקנון.

15. הנחיות כלליות לתשתית

א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי ונקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת הטלויזיה, סלוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין, ובהתאם להוראות תכנית מס' 8 / בת 23.

16. תשתיות חשמל :

16.1. הוראות בנוי ופיתוח :

לא ניתן 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 :

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

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מכבלים אלה : אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אשור 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 אשור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העלילים, לצורך גינון, שטחים צבוריים פתוחים, עבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים 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 בהתאם עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

16.2. אספקת חשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עלית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבנינים או במגרשים וכן בשטחי צבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הצבור מקומות 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 הטרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

17. הוראות לאיכות הסביבה

17.1 כללי -

- א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בתאום עם רשויות סביבתיות מוסמכות.
- ב. שינוי או הוספת תהליכי יצור מותנה באשור המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו ובאישור משרד הבריאות או מי שהוסמך על ידו.

17.2 נקוז ותעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

17.3 שפכים

- א. הפרדת שפכים מוחלטת בין שפכים סניטריים לאחרים - שפכים תעשייתיים תמלחות, שמנים.
- ב. איכות קולחין שיוזרמו למערכת הביוב יעמדו בתקני המועצה האזורית עפ"י "חוק עזר לבאר טוביה (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) התשנ"ו 1996" בתאום עם רשויות סביבתיות מוסמכות.
- ג. קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים בתחום המגרש טרם חיבור למערכת הביוב המרכזית.

17.4 פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים בהתאם לדרישת המועצה האזורית.

- א. הפרדה ומיון סוגי פסולת:
- פסולת משרדים, מטבח וכו' (דומה לפסולת ביתית) תסולק למערכת האיסוף האזורית.
- פסולת אפורה-אריזות, משטחים וכו' שאינם מוגדרים כפסולת מסוכנת או רעילה יסולקו ע"י המפעל לאתר מאושר ע"י הרשויות.
- פסולת רעילה ו/או מסוכנת (כהגדרתה בחוק) תסולק לאתר רמת חובב, או כפי שיאושר ע"י הרשויות.
ב. הפסולות לסוגיהן יופרדו ויאוחסנו בנפרד בתחומי המפעל.
ג. פסולת ברת מיחזור תישלח למיחזור.

17.5 איכות אויר - תידרש התקנת אמצעים להפחתה ולמניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקני הפליטה המוצעים של המשרד לאיכות הסביבה או לפי TALUFT ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו.

- 17.6 חומרים מסוכנים
א. המפעל המחזיק חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומ"ס תשנ"ג 1993 מחויב בקבלת היתר רעלים, תכנית טיפול בחומ"ס, ונוהלי חירום, לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו
ב. אחסון, יצור ושימוש בחומרים המסוכנים יהיה בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו.

17.7 ניטור ובקרה

- א. שפכים - המפעל יעביר לרשויות דיווח תקופתי לנושא טיפול בשפכים, איכויות מאזני מסה וכו'.
ב. איכות אויר - המפעל יבצע סקר פליטות על פי דרישת המשרד לאיכות הסביבה ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
ג. פסולת חומ"ס - המפעל יעביר לרשויות דיווח תקופתי לנושא פינוי פסולת חומ"ס.
ד. רעש - המפעל ישמור על מפלס רעש (בגבולות המגרש) ע"פ החוק למניעת מפגעים.

18 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

19. הפקעה לצרכי צבור

כל השטחים שנועדו עפ"י תכנית זו לצרכי צבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א' ב'.

20. שלבי ביצוע:

מגרש 1213 א, יפותח בשלב א' תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.
מגרש 1212 יפותח בשלב ב' תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

גרטון גבור קומט
אדריכלים בע"מ
תפוצות ישראל 6 גבעתיים
מיקוד 53583
טל: 5714620 פקס: 5714619

9.8.99

חתימות

שכת התכנון המחוזית
15-08-1999
~~מחוז הדרום~~

גרטון גבור קומט
אדריכלים בע"מ
תפוצות ישראל 6, גבעתיים
טל: 5714620-5 פקס: 5714619

• עורך התכנית :

• ועדה מקומית לתכנון ובניה :

• בעל הקרקע : **"יושפרו"**
חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ

חברת יוזהם
Bayside Land Corporation Ltd

מאיה
בניה וקבלנות בנין בע"מ
ח.פ. 51/140044/2

• יוזם התוכנית :

• ועדה מחוזית לתכנון ובניה :

המנהל המחוזי לתכנון ולבניה
מחוז הדרום
תפוצות
4/11/97 970009
המנהל המחוזי לתכנון ולבניה
מחוז הדרום
תפוצות



דברי הסבר

תב"ע 11/119/03/8 - אזור תעשייה - באר טוביה

1. שטחי התכנית מוצעת הם שני מגרשי תעשייה הממוקמים בצמוד לתכנית שכנה של מפעלים קיימים של חברת "עמגל".
החברה עוסקת ביצור בתחום המוצרים הכימיים, ברמה גבוהה של בקרת יצור תוך שמירה על איכות הסביבה.
- התכנית המוצעת כיום לשטח 8 / בת / 23 אינה מאפשרת הקמת מפעלים כימיים.
ולפיכך מטרת התכנית היא לאפשר הרחבת פעילות החברה במגרשים שבתחום התכנית המוצעת אותם היא רכשה למטרה זו.
2. הכללת שטח השפ"פ/שצ"פ בתחום התכנית ושינוי היעוד בו, הינו במטרה ליצור זיקה של תחזוקה נופית נאותה של השטח ע"י היזם הפרטי ובהסכמת הרשות המקומית.
3. התכנית מבטיחה שהקמת המפעלים תהיה תוך הקפדה על פי הוראות המשרד לאיכות הסביבה, איגוד ערים לאיכות סביבה אשקלון, המועצה האזורית באר טוביה ומשרד הבריאות, לשכת הבריאות אשקלון.

רשם - שלמה גרטנר
אדריכל התכנית