

1-2130

ד ב ר י ה ס ב ר

פרוגרמה ועקרונות תכנון
לתכנית מתאר מס' 40/101/02/8 - שנוי
לתכנית מתאר באר-טוביה מס' 101/02/8

תוספת באזור התעשייה "עד הלום"

א. תכנית זו הוכנה ביוזמת הועדה המקומית "באר-טוביה" ובאה להוסיף לשטח אזור התעשייה "עד הלום" במ.א. "באר-טוביה" בתחום הגוש 2012.

ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכ' מתאר באר-טוביה מס' 101/02/8 השלמה לתכניות מפורטות מס' 8/בת/8 ולתכנית מס' 10/109/03/8 שהוגשו בנפרד.

ג. פרוגרמת השטחים לאחר חלוקתם מחדש היא כדלקמן :

1.	אזור תעשייה	-	14.74	דונם
2.	שטח ציבורי פתוח	-	0.22	דונם
3.	דרכים (קיימות/מאושרות)	-	0.65	דונם
	כ-		15.61	דונם
			=====	

שכת התכנון המחזית
 24-10-1993
 מחוז הדרום

ד. עקרונות התכנון -

1. תכנון השטח לתעשייה מוגש ביחידה אחת ויחולק בעתיד למגרשים עפ"י שיקול היוזם ונתוני המגרשים הקיימים .

2. הבטחת תנאי איכות הסביבה ע"י הפקדה על סטנדרטים, עפ"י זרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה למניעת הקמתם של מפעלים מזדהמים ושמירה על אי גרימת נזקים במפעלים שיאושרו.

3. אזור התעשייה נמצא בחלקו בתחום אתר עתיקות נשמרת בו הדרישה, של רשות העתיקות לאיתור וסקר מוקדם של העתיקות הקיימות - חפירות הצלה.

ה. לאחר מתן תוקף לתכנית תוגש על ידי היזמים תכנית איחוד וחלוקה מחדש למגרשים הנוגעים בדבר .

שטח אזור התעשייה החדש יחולק ויצורף אל מגרשי אזור התעשייה הסמוכים לו ממערב. לאחר הצירוף יאוחד השטח הנוסף עם המגרש הקיים הסמוך .

רשם : אדריכל נדב גוטליב

המחלקה הטכנית ליד

תנועת

המושבים בע"מ
 מ.א. 40/101/02/8
 ת.א. 10/109/03/8
 ת.א. 8/בת/8
 ת.א. 13/9/99
 סמליל לאזור
 40/101/02/8
 4835

דצמבר 1997
 עדכון : אוקטובר 1999

27/11/99

שבת התכנון המחוזית
24-10-1993
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

תכנית מתאר מס' 40/101/02/8

שינוי לתכנית מתאר באר-טוביה מס' 101/02/8
ולתכנית מס' 8/בת/8 ומס' 10/109/03/8

אזור תעשייה "עד-הלום"

מחוז	:	הדרום
נפה	:	אשקלון
הרצפה האזורית	:	באר-טוביה
מקום	:	אזור תעשייה עד הלום

דצמבר 1997
עדכון: אוקטובר 1999

שכת התכנון המחזית
27-10-1993
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

תכנית מתאר מס' 40/101/02/8
שינוי לתכנית מתאר באר-טוביה מס' 101/02/8
ולתכנית מס' 8/בת/8 ומס' 10/109/03/8
אזור התעשייה "עד-הלום"

1. מחוז : הדרום
2. נ פ ה : אשקלון
3. מקום : אזור התעשייה "עד-הלום" (המועצה האזורית באר-טוביה).
4. גושים וחלקות : גוש 2012 (חלק) חלקות - 22, 21, 20, 19.
גוש 152 (חלק) חלק מחלקות - 90, 88.
5. עורך התכנית : אדריכל נדב גוטליב המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ תל-אביב.
6. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
7. היוזם והמגיש : המועצה האזורית באר-טוביה.
8. שטח התכנית : כ- 15.61 דונם.
9. שם התכנית : התכנית תיקרא: "תכנית מתאר מס' 40/101/02/8 " המהווה שינוי לתכנית מתאר באר-טוביה מס' 101/02/8.
10. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר באר-טוביה מס' 101/02/8 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
11. מסמכי התוכנית : התוכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית (להלן התשריט).
12. ציונים בתשריט : כמצוין בתשריט ומתואר במקרא.
13. מטרות התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזור תעשייה קיים ע"י שינויים ביעודי קרקע, חלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות הבניה.
14. תכליות ושימושים : א. אזור תעשייה -
 1. תותר הקמת מבני תעשייה ומלאכה בלתי מזהמים עפ"י הנחיות ואישורים של יועץ סביבתי מהמשרד לאיכות הסביבה. ל תורשה הקמת תחנות כוח, תעשייה כימית מזיקה ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית דלקים ואחסנה הכרוכה בה, בתי-יציקה ומפעלים למתכו וציפוי מתכות, משחתות ומפעלים לטיפול בפסולת. קוי בני עפ"י המסומן בתשריט.
 - הגבלות בניה - ראה בטבלת הוראות בניה.

2. באזור תעשייה עם מגבלות חפירת היסודות (אתר ארכיאולוגי מוכרז) תותר חפירת היסודות רק תחת השגחה ופיקוח של הרשויות הנוגעות בדבר.

3. באזור תעשייה המהווה פרוזדור לקו חשמל תותר בניית חב' חשמל לצורך טיפול ואחזקה.

1. שטח צבורי פתוח -

ישמש לנטיעות, למעבר קוי תשתית, ולניקוז לא תורשה כל בניה.

בש.צ.פ. שהוא גם שטח למעבר קוי חשמל ראשיים תותר נטיעת עצים נמוכים לאחר קבלת הנחיות בטיחות מחב' חשמל לישראל בע"מ.

2. תחנות תדלוק בשטח התכנית יאושרו עפ"י תיקון מס' 2 לתמא/18, סעיף 9.2.

ד. דרכים - ישמשו לדרכים וחניות.

15. תנאים למתן היתרי בניה: א. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ב. היתרי בניה יוצאו רק לאחר שיאושר ע"י הועדה המקומית תשריט לחלוקת שטח התכנית למגרשים ואיחודם עם מגרשי התעשייה הגובלים ממערב.

ג. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו ותכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ד. תנאי מחייב להוצאת היתרי בניה יהיה אישור היועץ הסביבתי ואגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.

ה. עד להפעלת מכון הסיהור יוצאו באזור תעשייה "הקיים" היתרי בניה עבור מפעלים שאינם עתירי שפכים ושאינם מייצרים שפכים תעשייתיים.

אישור התאמת השפכים ייעשה ע"י האיגוד בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

ו. איכות אויר

לא תותר הקמת מפעלים הצורכים אנרגיה המתבססת על שריפת דלק עם תכולת גופרית. תותר בניית מפעלים הצורכים אנרגיה מרשת החשמל הארצית או שריפת גז עפ"י הוראות משרד לאיכות הסביבה.

ז. לא תותר הקמת מפעלי תעשיות מזהמות בקרבת מפעל מזון.

ח. לא ינתן אישור לתוכנית ולא יוצאו היתרי בניה למפעל אלא אם קיימות בפועל דרכי גישה ותכנית למניעת מפגעים שתאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

ט. לא ינתן היתר בניה ו/או היתרי שימוש בשטח למעבר קוי חשמל ראשיים אלא לאחר אישור חברת החשמל לישראל בע"מ.

י. הבעלים של המגרשים אשר נמצאים בתחום השטח המסומן בפרוזדור חשמל, יהיו מחויבים לאפשר לחברת החשמל מעבר וגישה חופשית בכל עת לתחזוקה, הקמה או תיקונים.

שכת התכנון המחזית

24-10-1953

מחוז הדרום

16. הוראות תסקיר איכות הסביבה : כל ההוראות וההנחיות למניעת מפגעים סביבתיים, כפי שאושרו, וכפי שהן מופיעות בנספח לתקנון תכנית מס' 8/בת/8 תקפות גם לגבי תכנית זו.

17. ח ב י ה : החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי בחוק התכנון והבניה.

18. תשתיות : א. הנחיות כלליות לתשתיות:

1. תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

2. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות. יש להגיש תכנית אב לביוב לועדת הביוב המחוזית ולמשרד הבריאות, תוך העלאת אפשרויות הסילוק האפשריות ולפעול לפי החלטת הועדה.

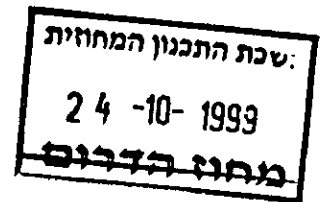
: א. שטחים למעבר לקווי חשמל :

19. תשתיות חשמל

שטחי הקרקע המוגדרים כמעבר חשמל ברוחב 40 מ', מיועדים למעבר קווי חשמל, לרבות הקמה של עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים, מסומנים בתשריט ברצועה עם גבולות וקווים אלכסוניים ביניהם בצבע שחור, על רקע ייעודי הקרקע עם ציון הדוחב. מותר להשתמש בשטחים אלה לצורך גיבון, שמורת נוף, חניה ואחסנה פתוחה, הנחת קווי מים, קווי ביוב, עורקי ניקוז והקמה של ביתני שירותים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך מעבר החשמל, לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, גידולים חקלאיים, חממות וכו' הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה. לא יינתן היתר בניה בשטח המעבר לרבות לביתני השירותים והמבנים החקלאיים אלא לאחר שניתן תחילה אישור לבן מחברת החשמל.

ב. הוראות בינוי ופיתוח:

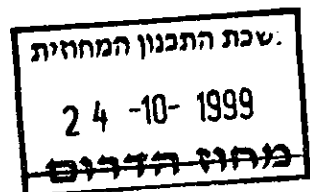
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:



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 לבולי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבם 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 גיבון, 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 לקויים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ביקוד, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.



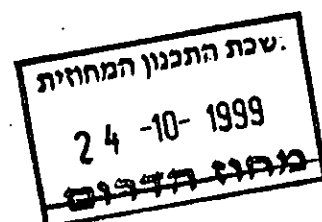
2. אספקת חשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים
למבנים, תהיה תת-קרקעית.
תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי
שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים
וכן בשטחי חיבור (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 טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין
או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל
חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם
חברת החשמל.

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

ג. 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 הקמת מתקן לטיפול בכלל שפכי אזור
התעשייה בהתאם לאישור הרשויות המוסמכות.
כל מפעל ועסק יחוייב בהגשת תכנית חיבור למתקן האזורי
כולל טיפול/קדם במידת הצורך.
3. קדם-טיפול בשפכים ייעשה בשטח המפעל לפני חיבור
למערכת הביוב הכללית באזור. סוג המפעלים שיחוייב בקדם
טיפול יוגדר ע"י הרשויות המוסמכות עם הגשת התוכניות
להיתרי בניה.
איכות הקולחין תענה לדרישות חוק העזר לשפכי תעשייה
1981 או עדכנו.

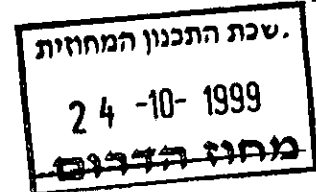


ד. פסולת -

המתקן לאצירת פסולת יהיה בתחום 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 לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.

התכנית נמצאת בתחום אתר עתיקות אשר סומן על המפה המצורפת (עד קואורדינטת רוחב 129850). על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו. רשות העתיקות תתנה מתן אישורים על פי תוכניות בניה, פיתוח וכד' בביצוע בדיקות שונות, לרבות חפירות הצלה בחלק המקרקעין בו מתוכננת חדירה לתת הקרקע או כיסויה.

20. עתיקות :



21. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכליים -

פרוט חזות המפעל וסביבתו כולל גדרות, חומרי גמר, גיבון, ושילוט לפי הנחיות הועדה המקומית "באר-טוביה" ועורך תכנית זו. גמר גדרות לצידי כבישים - שילוב של בטון גלוי (לא יותר מ-1.80 מ') ופרופילי מתכת צבועים.

22. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו, עפ"י סימן ז', לפרק ג', בחוק התכנון והבניה.

23. הפקעות לצרכי ציבור : שטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על-שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, סעיף 188 א' ב'.

24. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף.

מס' יעוד	זכויות בניה (%) ראה הערות (1); (4); (5); (6)			סה"כ % בניה	תכנית מרבית	מס' קומות	גובה במ'	קוי בנין במ'		
	מיקום	שטח עיקרי	שטח שדות					קדמי	צדדי	אחורי
1	אזור תעשייה	במפלס הכניסה הקובעת	סה"כ 105% בניה בשתי אפשרויות (א) 35% x 3 ק' (ב) ק. קרקע 50% ועוד 55% לקומות א+ב	עד 30% תוספת עד 130% (כולל שטח מתחת למפלס הכניסה הקובעת)	50% משטח המגרש	3 + מרתף	(2) 24	כמסומן בתשריט		
2	שטח ציבורי פתוח	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	עד 25% שטח עקרי ושרות על חשבון השטחים במפלס הכניסה הקובעת							

המספרים הרשומים בסוגרים מסמנים את מס' ההערה המתייחסת לאותו נושא.

שכת התכנון המחוזית
24-10-1999
מחוז הדרום

ה ע ר ו ת :

1. בנוסף ל-3 קומות מותרת גם קומת מרתף תת-קרקעי בשטח שלא יעלה על 25% משטח המגרש ובתנאי שסה"כ השטח העקרי לא יעלה על 105%. גובה מרתף לא יותר מ-3.50 מ' וגובה תחתית תקרתו לא יעלה על 1.00 מ' מעל פני הקרקע בחוץ.
2. באישור הועדה המקומית, ובאישור רשות שדות התעופה.
3. לא תותר כל בניה למעט מעבר קווי תשתית וניקוז.
4. באזור תעשייה עם מגבלות בניה או חפירה לא תותר כל בניה ו/או חפירה אלא באישור רשות העתיקות.
5. באזור תעשייה שהוא שטח מעבר לקוי חשמל לא תותר כל בניה ו/או שימוש אלא עפ"י המגבלות וההוראות האמורים בסעיפים 15 ח', 19 א', 19 ב'.
6. באזור תעשייה שהוא שטח מעבר קו נפט לא תותר כל בניה אלא באישור חברת קו צינור הנפט.
7. גובה במטרים מעל קרקע סופית ליד המבנה.

ח ת י מ ו ת :

מועצה מקומית
באר-טוביה

הועדה המקומית לתכנון ובניה
באר טוביה

יודם ומגיש התכנית :

המחלקה הטכנית

ליח תנועת המושבים בע"מ
רח' הארבעה 10 תל-אביב
5615454 ט
5612640 פקס

המתכנן :

18/10/99

תאריך:

שבת התכנון המחוזית
24-10-1999
מחוז הדרום

א י ש ו ר י מ :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
ב א ר - ט ו ב י א	
המחלקה הטכנית	
מ. 972010	23/10/99
התלשט דמי: כחצי הועדה המחוזית	
לאשר את התוכנית	
מהנדס / יו"ר הועדה	