

1-2586

13

לשכת התכנון המהוויגת
 משרד הפנים - מתווה הדרום
 01.05.2002
 נתקבל

דברי הסבר

מרחב תכנון מקומי "באר - טוביה"
תכנית שנוי מתאר מס' 46/101/02/8

שנוי לתכנית מתאר מס' 101/02/8, ולתכנית מס' 8 / בת / 23
 תכנית אחד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

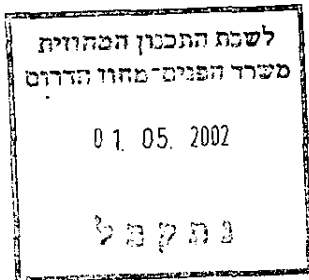
הרחבת אזור התעשיה באר-טוביה

1. תכנית זו מוגשת ביזמת חנניה ושלמה גיבשטיין, בעלי הקרקע. מטרתה להרחיב את אזור התעשיה באר-טוביה, ע"י שנוי יעוד של שטח חקלאי ושטח צבורי פתוח לאזור תעשיה, ולשטח צבורי פתוח.
2. עקרונות התכנון :
 - א. התחברות רצופה אל אזור התעשיה הקיים. תוך התחשבות בדרכים, בקוי תשתית ובמגמות ניקוז של האתר.
 - ב. הבטחת איכות הסביבה, ע"י הקפדה על סטנדרטים של משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה בנושאי סילוק פסולת ושפכים ומניעת הקמתם של מפעלים מזהמים.

משרד הפנים מתווה הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
 אישור תכנית מס' 46/101/02/8
 הוצעה המתווה לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 14/1/02 לאשר את התכנית.
 [Signatures]

הודעה על אישור תכנית מס' 46/101/02/8
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

רשם : צבי בן דוד, אדריכל



1

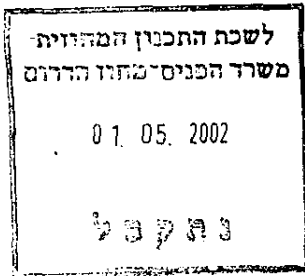
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

תכנית שנוי מתאר מס' 46/101/02/8

שנוי לתכנית מתאר מס' 101/02/8, ולתכנית מס' 8 / בת / 23
תכנית אחד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

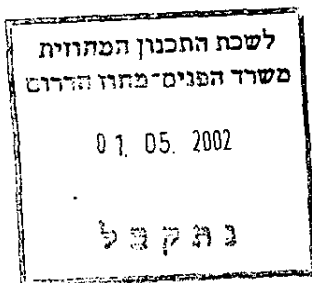
הרחבת אזור תעשייה "באר-טוביה"



מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"
תכנית שנוי מתאר מס' 46/101/02/8

שנוי לתכנית מתאר מס' 101/02/8, ולתכנית מס' 8 / בת / 23
 תכנית אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

1. מועצה אזורית : באר-טוביה
2. מחוז : הדרום
3. נפה : אשקלון
4. מקום : המועצה האזורית באר-טוביה - אזור תעשייה באר-טוביה
5. גושים וחלקות :
 - גוש : 2737
 - חלקי חלקות : 32,1
 - גוש : 312
 - חלקי חלקות : 16,12,10,4
6. שטח התכנית : 101.50 דונם
7. שם התכנית : תכנית זו תקרא : "תכנית שנוי מתאר מס' 46/101/02/8 שנוי לתכנית מתאר מס' 101/02/8, ולתכנית מס' 8 / בת / 23
8. מסמכי התכנית :
 - א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
 - ב. התשריט ערוך בקני"מ 2500:1 (להלן "התשריט")
9. בעלי הקרקע : חנניה ושלמה גיבשטיין - התבור 5 ראשלי"צ. טל' : 03-9641271
 - מנהל מקרקעי ישראל - בתחום הדרך האזורית מס' 40, ללא שינויים בתכנון הקיים.
 - המועצה האזורית באר טוביה.
10. יוזם התכנית : חנניה ושלמה גיבשטיין, ראשלי"צ התבור 5. טל' : 03-9641271
11. תאריך : יוני 2001



12. המתכנן : אדריכל צבי בן דוד.
המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ,
רח' הארבעה 10 ת"א,
13. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזור תעשייה באר-טוביה
ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים ביעודי
קרקע וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.
14. יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר באר-טוביה מס' 101/02/8
ולתכנית מס' 8 / בת / 23 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
תכנית זו כפופה למטלות התחבורתיות לפי סעיפים 15,16
להוראות תכנית מס' 8 / בת / 23
15. ציונים בתכנית : בהתאם למסומן בתשריט ובמקרא.
16. תכליות ושימושים : **"תעשייה"** - כל תעשייה שהיא, למעט תחנות כוח, תעשייה כימית
ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה,
תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה
של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות,
משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
- 16.1 אזור תעשייה א.
תותר הקמת מבני תעשייה, עפ"י ההגדרה דלעיל.
השמושים העקריים יכללו : אולמות ייצור, שטחי אחסנה,
משרדים ושרותים לצרכי המפעל. שטחי השרות יכללו :
מרחבים מוגנים או מקלטים, שטחים לחניה מקורה,
מעברים מקורים מפולשים, מתקנים טכניים
(למטרות מזוג - אויר, אינסטלציות, שנאים, גנרטורים
וכיו"ב), חדרי מדרגות וחדרי חשמל ותקשורת.
מכלים קבועים לאחסנת חומרי גלם יחשבו כשטחי שרות,
במידה ואינם מהווים את המטרה העיקרית של המפעל.
פרוט מלא לזכויות הבניה - ראה בטבלת אזורים שמושים
ומגבלות בניה שלהלן.
- ב. תותר התקנת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי
שעצובם והסתרתם יהיו בכפוף לדרישת מהנדס הועדה
המקומית בתחום קוי הבנין.
- ג. תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כגון תחנת משנה סגורה
או חצי פתוחה של חברת החשמל. התחמ"ש תשתרע על
מגרש תעשייה שייקבע למטרה זו בשתוף עם
חברת - החשמל ויתרו בו הקמה ותפעול של ציוד ומתקני
חשמל שונים, בתי פיקוד, מסדרים חשמליים קבועים
וניידים, חדרי ומתקני בקרה, פורטלים, עמודים, מבנים
תפעוליים, משרדים ובתי מלאכה, ביתן שומר וכן כל
מתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלתה התקינה והבטוחה
של תחנת המשנה, מסדר מתח גבוה יהיה במבנה עילי
סגור מסדר מתח עליון יהיה חיצוני - הכל באישור הועדה
המקומית.

**ד. דרכים :**

תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למפורט בתשריט. יותרו נטיעות והעברת קוי תשתית. תיאסר בניה כלשהי, בתחום המוכרז של הדרך, למעט תשתיות תאורה, ביוב, מים, חשמל, תקשורת וניקוז.

ה. חניה :

החניה תהיה בתחומי המגרשים, עפ"י תקן החניה הארצי. תותר חניה מקורה במרתף המבנה (עד 35% משטח המגרש).

16.2 שטח צבורי פתוח :

שמושים מותרים : נטיעות, גינון, מעבר קוי תשתית וניקוז, מתקנים טכניים. תאסר כניסת כלי רכב, למעט רכב חרום. כ"כ יותר מעבר קוי חשמל עליים ותת-קרקעיים, לחיבור התחמ"ש אל קו מתח גבוה או עליון. לא ינתן היתר לבניה או שימוש אלא לאחר תנאים עם חברת החשמל, ואישורה הכתוב.

17. תנאים לשמירה על איכות הסביבה :

- א. לפי דרישת איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד לאיכות הסביבה תוגש ע"י היזם, במסגרת היתר הבניה, חוות דעת סביבתית.
- ב. לא תותר הקמת מפעלי תעשיות מזהמות בקרבת מפעלי מזון.
- ג. לא יוצא היתר בניה למפעל אלא אם קיימות בפועל דרכי גישה ותשתיות לסילוק שפכים, פסולת מוצקה ולניקוז.

18. הנחיות כלליות לתשתיות :

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.

- א. **תקשורת** - "בזק" וטל"כ - בקוים תת-קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם "בזק" ובאשור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. **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.
- ג. **ניקוז** - תכנון הניקוז יעשה בשתוף עם הרשות האזורית לניקוז, לא יותר ניקוז לכוון השטחים המעובדים הסמוכים לאזור התעשייה.
- ד. **מים** - יש לספק מים בכמות ובלחץ מספיקים לפעולת המפעלים ועסקים באיכות מי - שתיה. מפעלים ועסקים עם סכוי לזיהום מערכת אספקת מים צריכים להתקין מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת בלחץ מופחת (מז"ח) בראש מערכת אספקת מים, לפני אכלוס המבנים.

ה. ביוב -

1. מערכת הביוב לאזור התעשייה : מערכת הביוב המרכזית תבוצע עפ"י הוראות הל"ת. הביוב יוסדר ע"י חיבור אל מערכת הטיפול בביוב הסמוך לאזור ומאושרת ע"י הרשויות המוסמכות.
2. מערכת ביוב מפעלית. קדם טיפול בשפכים ייעשה בשטח המפעל לפני חיבור למערכת הביוב הכללית באזור. סוג המפעלים שיחויב בקדם טיפול יוגדר ע"י הרשויות המוסמכות עם הגשת התכניות להיתרי בניה.

19. תשתיות חשמלא. הוראות בינוי ופיתוח :

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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)

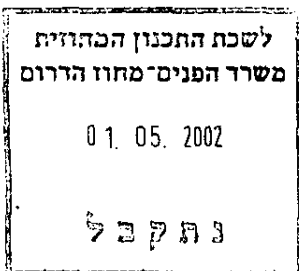
אין לבנות בנינים מעל ל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

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 ולאחר קבלת הסכמתה.

ב. 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 ציבור (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





בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטראנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טראנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טראנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

19.1 שטחים למעבר קווי חשמל :

שטחי הקרקע המוגדרים כמעבר חשמל ברוחב מינימלי של 10 מ', מיועדים למעבר קווי חשמל, לרבות הקמה של עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, מכל המתחים, מסומנים בתשריט כרצועה עם גבולות וקווים אלכסוניים ביניהם בצבע תכלת, על רקע ייעודי הקרקע עם ציגן הרוחב. מותר להשתמש בשטחים אלה לאורך גינון, 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 לכך מחברת החשמל.

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

20. הנחיות לפיתוח בנוי ועיצוב אדריכלי

א. עיצוב וגימור :

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

ב. גידור :

יבוצע עפ"י אחד הדגמים שיכללו בתכנית הבנוי והפתוח.

ג. קירות תומכים

במקרה של הפרשי גבהים בגובה פני הקרקע הסופיים בין שני מגרשים : חובה על חוכר המגרש העליון לבנות קיר תמיכה או מסלעה מפני הקרקע הסופיים ; במידה וחוכר המגרש התחתון יפלט את צידו האחורי מתחת לפני הקרקע הטבעיים - יהיה עליו לבנות קיר תמיכה או מסלעה עד לפני הקרקע הטבעיים. תכנית הפיתוח תכלול חתך בק.מ. 1:10 דרך הקיר ו/או המסלעה.

21. הפקעות לצרכי ציבור : מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

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

23. תנאים למתן היתרי בניה : א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתרי בניה הכוללת תכנית בנוי ופיתוח.

לשכת התכנון המרחבית
 משרד הבינוי והנדסה
 13.05.2002

ב. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה התכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ג. מתן היתרי בניה יותנה בהכנת תכניות למטלות התחבורתיות בהתאם להוראות תכנית מס' 8 / בת / 23 ואישורן ע"י משרד התחבורה. תנאי לאכלוס האזורים יהיה ביצוע המטלות בפועל.

ד. היתרי הבנייה ינתנו בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו.

ה. שפכים : התרי הפעלה למפעלים עתירי שפכים יותנו בהפעלת מכון הטיהור החדש בתימורים.

ו. פסולת : הבקשה להתר תכלול דרישה לאישור על פינוי לאתר פסולת - בניה מוסדר.

ז. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

24. שלבי ביצוע
 25. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

הערות	קוי בנין במי			מס' קומי מירבי	תכסית שטח מירבי % - ב	היקפי בניה מירביים				שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' מגרש	האזור	
	א	צ	ק			סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שרות		מטרות עקריות				
							מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע				מתחת לקרקע
(1) (2) (3)	לפי המסומן בתשריט			3 + מרתף	50%	150%	10%	35% (4)	105% - עד 50% בקומת קרקע	-	2000	3000 עד 3006 (5)	אזור תעשייה
תאסר כל בניה, למעט מתקנים טכניים (כגון תח' שאיבה, תחנות טרנספורמציה) עד 5% משטח הקרקע. יותרו גינון ונטיעות ומעבר קוי תשתית עליים ותת קרקעיים.											1116	שטח ציבורי פתוח	

הערות :

- (1) גובה בניה מירבי לתעשייה יהיה 12.00 מ'. גובה מירבי לתחמ"ש יהיה 16.00 מ'. הגובה ימדד 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 שעיצובים 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 ביניהם.

(4) המרתפים מיועדים לחניה תת-קרקעית ולמתקנים טכניים, כגון חדרי מכונות, מעבר צנרות וכיו"ב. גובה פנים המרתף במבנה תעשייה יהיה עד 2.25 נטו בתחמש יהיה גובה המרתף עד 5.0 מ'

(5) במגרשי תעשייה מס' 3000, 3004, 3005, 3006 תינתן אפשרות להקמת תחמ"ש סגור, עפ"י הזכויות הבאות :

גובה מירבי		קוי בנין			שטח בניה מקסימלי במ"ר					שטח מגרש	יעוד
גובה במ'	מס' קומות	קדמי	אחורי	צידי	תכסית מירבית	סה"כ	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מיקום		
16 מ'	3	5	5	5	2,500	3,630	30	3,600	מעל מפלס הכניסה		א. תעשייה עם אפשרות לתחנת משנה סגורה
5 מ'	1					1,300	300	1,000	מתחת מפלס כניסה		

אי שורים :

חתימות :

 בעלי הקרקע:

 יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 ב"ר - 515
 והתכנית תיזמן בישיבה
 29/6/1999 99.0005
 החלטת: להמליץ בפני הועדה המתוזמת
 לאשר את התכנית
 מהנדס / יו"ר הועדה

המחלקה הטכנית
 ליד תנועת המושבים בע"מ
 רח' חזקיהו 10 תל-אביב
 טל. 5615484
 פקס. 5612640
 המתכנן :

וועד המושב / האגודה :