

3

דברי הסבר

לתכנית מס' 44/101/02/8

שנוי לתכנית מתאר מס' 17/101/02/8

אזור תעשייה כנות - מגרש 114

(גוש 4990 חלקה 14 חלק מחלקה 32)

לשכת התכנון המהווית
משרד הפנים מחוז הדרום
08.04.2002
נתקבל

1. ביזמת אלי אבי ורוני, יוזמה ופתוח בע"מ מוגשת בזאת תכנית שנוי מתאר נקודתית, המהווה שנוי לתכנית הכללית של אזור התעשייה כנות (מס' 17/101/02/8).

2. במסגרת התכנית ישונה יעודו של מגרש מס' 14 מ- "אזור תעשייה" לאזור משולב מלאכה תעשייה זעירה, מסחר ומשרדים" ותותר כניסה נוספת למגרש. כ"כ תנתן הקלה בקו בנין צדדי (4 מ' במקום 5 מ') בצידו הדרומי של המגרש.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
באר-טוביה
התכנית ידונה בישיבה
מ 980005 - 1/9/98
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המתווית
לאשר את התכנית
מהנדס / י"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
באר-טוביה
התכנית ידונה בישיבה
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המתווית
לאשר את התכנית
מהנדס / י"ר הועדה

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 44/101/02/8
התוכנית המהווית לתכנון ולבניה הכללית
ביום 16/1/01 לאשר את התכנית.
סמכ"ל לתכנון
י"ר הועדה המתווית

הודעה על אישור תכנית מס' 44/101/02/8
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5079
מיום 30/05/02

רשם: אדריכל צבי בן-דוד

אוגוסט 2000
עדכון: יולי 2001

Handwritten signature

לשכת התכנון המחוזית
 משרד התכנון והנדסה
 08.04.2002
 תפקול

תכנית שינוי מתאר מסי 44/101/02/8

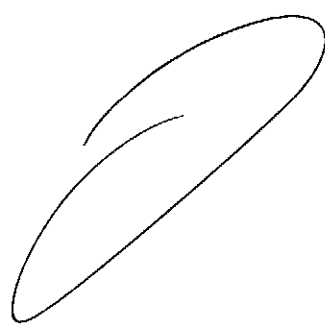
שנוי לתכניות מס' 17/101/02/8

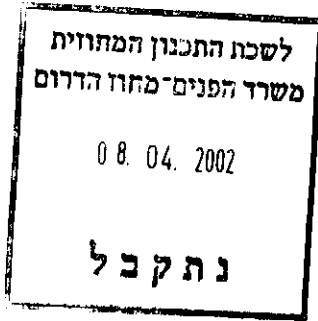
אזור תעשייה כנות - מגרש 114

גוש : 499

חלקה : 14 חלק מחלקה 32

אוגוסט 2000
 עדכון : יולי 2001





מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

תכנית מתאר מס' 44/101/02/8

שנוי לתכנית מתאר מס' 17/101/02/8

אזור תעשייה כנות (בשית) - מגרש 114

1. מחוז : הדרום
2. נפה : אשקלון
3. מקום : המועצה האזורית באר-טוביה, אזור תעשייה כנות. (מגרש 114).
4. גוש וחלקה : גוש : 4990
חלקה : 14
חלק מחלקה : 32
5. עורך התכנית : אדריכל אביגדור ברזלי, המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ רח' הארבעה 10 ת"א, טל' 03-5615454, פקס 03-5612640.
6. בעלי הקרקע : אלי אבי ורוני, יוזמה ופיתוח בע"מ, רח' ניסנבאום 35, בת-ים.
7. היוזם : אלי אבי ורוני, יוזמה ופיתוח בע"מ, רח' ניסנבאום 35, בת-ים.
8. שטח התכנית : 11.84 דונם .
9. שם התכנית : תכנית זו תקרא : "תכנית מתאר מס' 44/101/02/8
שנוי לתכנית מתאר מס' 17/101/02/8
10. יחס לתכניות קודמות : תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מס' 17/101/02/8
אזור תעשייה כנות, וכל הוראותי חלות עליה, למעט ההוראות המיוחדות לתכנית זו.
11. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן - הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן - התשריט).
כייב מצורפת תכנית הסדרי תנועה וחניה מאושרת ע"י רשויות התמרור כל המסמכים הנ"ל מהוים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
12. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור משולב מלאכה ותעשייה זעירה, מסחר ומשרדים ע"י שנויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

08.04.2002

נתקבל

13. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

14. תכליות ושימושים : א. אזור משולב מלאכה ותעשייה זעירה, מסחר ומשרדים.

תותר הקמת מבנים למסחר ולתעשייה קלה ומלאכה בלתי מזהמים עפ"י הנחיות ואישורים של יועץ סביבתי מהמשרד לאיכות הסביבה.

לא תורשה הקמת תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית דלקים ואחסנה הכרוכה בה, בתי - יציקה ומפעלים למתנות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. קוי בנין - עפ"י המסומן בתשריט.

יותר מרתף, עם בליטה של עד 80 ס"מ מעל פני קרקע סופיים במגרש.

הגבלות בניה - ראה בטבלת הוראות בניה. המבנים יכללו את הפונקציות הבאות :

* מלאכה ותעשייה זעירה - תותר הקמת מבני מלאכה ותעשייה זעירה, בלתי מזהמים, לרבות נגרות, שרותי - רכב, מסגריות, בתי - דפוס וכיו"ב, מחסנים וכל פעילות שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י רשויות הבריאות ואיכות הסביבה. יאסרו שימושים המייצרים או אורזים או מאחסנים חומרים רעילים או חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993. יותרו שימושי תעשייה ומלאכה שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.

* משרדים ומסחר - תותר הקמת חנויות, בתי כלבו משרדים ושרותים כגון : מסעדות מזוננים, אולם שמחות, בנק, דואר + מועדוני ריקודים ומרפאות. במקדה ותוגש בקשה להקמת אולם שמחות, מועדוני ריקודים וכדומה, היזם יחוייב בהגשת חוות דעת אקוסטית על הנחיות איגוד ערים לאיכה"ס אשקלון. חו"יד תכלול אמצעים למניעת רעש לשימושים רגישים (מגורים ומבני ציבור), באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.

ב. שטח ציבורי פתוח - מיועד לנטיעות וגינות למעבר קוי תשתית, למתקנים הנדסיים. לא תורשה כל בניה, למעט לצרכים הנ"ל.

ג. דרכים - ישמשו לתנועת רכב והולכי רגל. יותר מעבר קוי תשתית צבוריים עליים ותת-קרקעיים, כגון ביוב, ניקוז חשמל, מים, כבלים, תקשורת, הכל עפ"י תכנית פיתוח מאושרת ע"י הרשות המקומית.

08.04.2002

נתקבל

היתרי הבניה ינתנו

15. תנאים למתן היתרי בניה:

- א. תנאים למתן היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו. היתרי הבניה ינתנו בתאום עם איגוד ערכים לאיכות הסביבה אשקלון.
- ב. היועץ הסביבתי או איגוד ערים לאיכות הסביבה ידרשו הכנת תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתם השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא או לחרוג מדיני איכות הסביבה.
- ג. המפעלים ידרשו להשתמש באמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.
- ד. לא ינתן אישור לתוכנית ולא יוצא היתר בניה למפעל אלא אם קיימות בפועל דרכי גישה ותשתיות לסילוק שפכים, לפסולת מוצקה וניקוז.
- ה. תשתיות לסילוק השפכים יהיו בהתאם לדרישות סעיף 15.4 בתמ"א/31. היתרי בניה לאזור מלאכה ותעשייה זעירה, משרדים ומסחר ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. היתרי בנייה ינתנו לאחר שמשרד הבריאות שוכנע על פי תכנית ביוב מאושרת או בהכנה ובהתאם לקיבולת המתקן כי יהיה קיים פתרון זמין לטיפול בביוב, שיווצר כתוצאה מאכלוס הבינוי המוצע בתחום בתכנית.
- ו. הבקשה להיתר בניה תכלול התחייבות היזם לביצוע מיגון אקוסטי במידה וידרש.

16. חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים, עפ"י תקן החניה הארצי, ובהתאם לאופי השמושים וניצולם בפועל.

17. הנחיות כלליות לתשתיות:

תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין. מים - תכניות המים ינתנו בתאום ואישור משרד הבריאות ויתחברו למקור באיכות מי שתיה מאושר בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת במערכת אספקת המים למבנים במגרש 114.

18. תשתיות חשמל:

א. 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:

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 08.04.2002
נ ת ק ב ל

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 לקויים, מים,
 ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת
 החשמל לישראל בע"מ-מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

1 אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
 רשת החשמל **במתחים עליון ועל תהיה עלילית.**
 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.
 הזימים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור
 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.
תקשורת - "בזק" וטל"כ - בקוים תת-קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם
 מהנדס הועדה המקומית.

08.04.2002

נתקבל

20. הנחיות בנייה ועיצוב אדריכליים :

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

21. חלוקה ורישום :

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

זכויות בניה עפ"י תכנית מס' 17/101/02/8 - מצב קיים

גובה בנין מקסימלי	אחוזי בניה ושטח בניה עקרי					קוי בניין (במ')			גודל מגרש מיני	שם האזור (שמושים עקריים)
	מס' קומות	מתחת למפלס כניסה		מעל מפלס כניסה		קדמי	אחורי	צד		
במ'		שטחי שירות	שטחי עקרי	שטחי שירות	שטחי עקרי					
12	3 + מרתף בגובה 2.4 מ'	30%	10%	10%	35X3 או 50% קומת קרקע 55% + לק' א' + ב' בסה"כ 105%	5.0	5.0	5.0	2 דונם	אזור תעשייה (במגרשים 101-104 106-124 127-130 22,24,12 (20,21
	2 + מרתף בגובה 2.4 מ'	30%	5%	5%	15% X3 ק' ובסה"כ 105%	0	כמסומן בתשריט	5.0	2 דונם	(מגרש 106)
9	2 + מרתף בגובה 2.4 מ'	30%	5%	5%	2 X 35% או 50% קומת קרקע 20% + ק"א בסה"כ 70%	5.0	5.0	5.0	3 דונם	אזור מסחרי (מגרשים 118 ב', 118 ג' 125 א' 126, 23 א' (ב'23
9	2 + מרתף בגובה 2.4 מ'	30%	5%	5%	2 X 35% או 50% קומת קרקע 20% + ק"א בסה"כ 70%	5.0	5.0	5.0	4 דונם	אזור לבנינים ציבוריים (מגרש 131)
מיועד למתקן שאיבה לביוב ולכל מתקן הנדסי אחר - באשור הועדה המקומית.									0.5 דונם	שטח למתקנים הנדסיים (מגרש 131 א')
תותר כל בניה, למעט מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים.										שטח ציבורי פתוח

08.04.2002

נתקבל

גובה מירבי	זכויות בניה (ב% משטח המגרש)						קוי בנין	שטח המגרש במ"ר	אזור
	תכסית מירבית	סה"כ שטח עיקרי ושרות	מתחת מפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה				
			שטחי שרות (4)	שמוש עיקרי (3)	שטחי שרות (2)	שמוש עיקרי (1)			
12.0 מ' — 3 קומות + מרתף	עד 50%	66%	12%	4%	7%	מלאכה ותעשייה זעירה 43%	לפי המסומן בתשריט	10080	אזור משולב מלאכה ותעשייה זעירה, מסחר ומשרדים
94%		16%	6%	10%	מסחר ומשרדים 62%				
סה"כ 160%		סה"כ 28%	סה"כ 10%	סה"כ 17%	סה"כ 105%				
לא תותר כל בניה, למעט מעבר למערכות תשתית ותק - קרקעיות. יותר גיבון ונטיעות.									שטח ציבורי פתוח

הערות:

- (1) 40% משטח כל קומה ייועדו למלאכה ותעשייה זעירה; 60% משטח כל קומה - למסחר ולמשרדים.
- (2) מרחבים מוגנים, חדרים טכניים ומחסנים.
- (3) מחסנים (4) חניה.

24. **הפקעות לצרכי ציבור:**

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

25. **שלבי ביצוע:**

התכנית תבוצע בתוך שנתיים ממתן תוקף לתכנית זו.

אישורים:

חתימות:

אלי, רוני, אבי,

בעלי הקרקע: יוזמה ופיתוח בע"מ

אלי, רוני, אבי,

יוזם התכנית: יוזמה ופיתוח בע"מ

המחלקה הטכנית

המתכנן: ליד חדרת זמנשים בע"מ

רחמי ואורי בע"מ 10 תל-אביב

טל. 5615454

פקס. 5612640

תאריך: יולי 2001