

תקבל בתאריך 24-03-1992

דברי הסבר

פרוגרמה ועקרונות תכנון

הועדה הומולוגית לתכנון
תקבל בתאריך 15-02-1993

לתכנית מס' 8/בת/4 - שנוי לתכנית מתאר מס' 8/02/8

הרחבת אזור התעשייה "באר-טוביה"

הועדה הומולוגית לתכנון
תקבל בתאריך 15-03-1993

1. כ ל י -

תכנית זו מוגשת לאישור ול"כ, עפ"י הוראות חוק הליכי תכנון ובניה, הוראת שעה, תש"ן-1990, התכנית מיועדת להרחיב את שטחו של אזור התעשייה הקיים במ.א. באר-טוביה, מדרום לצומת מלאכי. הצורך בהרחבת אזור-התעשייה נובע מניצול מרבית המגרשים הקיימים ומן השאיפה לספק מקומות עבודות לאוכלוסייה הנוספת לאזור, עם גבור גלי העליה לישראל.

2. פרוגרמה :

א. שטחו של אזור התעשייה הקיים הוא כ-600 דונם. דרומית-מזרחית לו וברצף קרקעי איתו, קיימת רזרבת קרקע חקלאית פרטית (בבעלות משפ' גיבשטיין מראש"צ), בשטח של כ-315 דונם (גוש 312, חלקי חלקות 6,4).

ב. ביזמת המועצה האזורית באר-טוביה ובהסכמת בעלי הקרקע, מוצע לשנות את יעוד הקרקע

החקלאית לתעשייה, בצרוף אלמנטים של מלאכה, מסחר, בניני צבור ושרותים הנדסיים.

ג. התכנית מציעה הקצאה של שטחים לתעשייה ולמלאכה, בהקף של 17 מגרשים חדשים, ששטחיהם בין כ-3.50 ד' לבין כ-30 ד' למגרש. החלוקה הנדרשת אינה סופית ומשמשת כבסיס לשנויים אפשריים, עפ"י הביקוש בפועל.

ד. פרוגרמת השטחים, עפ"י שמושי הקרקע המוצעים, היא כדלקמן:

1. אזור תעשייה	-	192.25	דונם.
2. אזור מלאכה	-	4.90	דונם.
3. אזור מסחר	-	3.65	דונם.
4. שטח לבניני צבור	-	3.10	דונם.
5. אזור שרותים הנדסיים-	-	15.35	דונם.
6. דרכים וחניה צבורית	-	51.00	דונם.
7. שטח צבורי פתוח	-	51.00	דונם.
סה"כ	-	315.25	דונם.

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
המקדון לתכנית מס' 4/בת/8
הועדה לבניה למגורים (מס' 30)
החליטה ביום 4/10/92 להסיר את התכנית.

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
אישור תכנית מס' 4/בת/8
הועדה לבניה למגורים (מס' 49)
החליטה ביום 4/10/92 לאשר את התכנית.

דונם.	51.00	-	6. דרכים וחניה צבורית
דונם.	51.00	-	7. שטח צבורי פתוח
דונם.	315.25	-	סה"כ

ה. החניה תאופשר לאורך הדרכים המוצעות (בנוסף לחניה התקנית בתוך המפעלים). כ"כ יעמוד לרשות הפרויקט מגרש חניה בן כ-3350 מ"ר בסמוך למרכז המסחרי (חניה לכ-140 מכוניות).

3. עקרונות תכנון :

- א. התחברות רצופה אל אזור התעשייה הקיים, תוך התחשבות בדרכים, קוי תשתית, מגמות ניקוז וכיו"ב.
- ב. תכנון גמיש של המגרשים המוצעים, באופן שניתן יהיה להקים מפעלים גדולים בינוניים או קטנים הן עפ"י החלוקה המוצעת והן עפ"י רפרצלציות בעתיד.
- ג. הבטחת שרותים צבוריים, שטחים למסחר וכן שטחים ירוקים (ש.צ.פ.) לרווחת המשתמשים והעובדים.
- ד. הבטחת איכות הסביבה ע"י הקפדה על סטנדרטים, עפ"י דרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, מניעת הקמתם של מפעלים מזהמים.
- ה. התכנית מאפשרת גידול אזור התעשייה, הן צפונה (ע"ח רזרבה קרקעית של מנהל מקרקעי ישראל) והן דרומה, לשטחים חקלאיים נוספים כבעלות פרטית.

רשם: צבי בן-דוד, אדריכל

תכנית לבניה לתעשייה

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה, הוראת שעה, תש"ן-1990
וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה - מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי "טובים"

תכנית מס' 4/בת/8
שנוי לתכנית מתאר מס' 101/02/8

אזור תעשייה באר-טוביה

גוש 312, חלקי חלקות 6,4

מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
המועצה האזורית : באר-טוביה
מקום : אזור תעשייה באר-טוביה

עדכון : 6/1992

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה, הוראת שעה-תש"ן 1990
וחוק התכנון והבניה-תשכ"ה, 1965.

הוועדה לבניה למגורים ולתעשייה-מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "טובים"

תכנית מס' 8/בת/4, שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/8

הרחבת אזור התעשייה באר-טוביה

1. מחוז : הדרום
2. נפה : אשקלון
3. מקום : אזור התעשייה באר-טוביה (המועצה האזורית באר-טוביה).
4. גוש וחלקה : גוש 312, חלקי חלקות 4,6.
5. עורך התכנית : אדריכל צבי בן-דוד - המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ - תל-אביב.
6. בעל הקרקע : משפחת גיבשטיין (ראש"צ) ; מינהל מקרקעי ישראל.
7. היוזם והמגיש : המועצה האזורית באר-טוביה.
8. שטח התכנית : 315.25 דונם.
9. שם התכנית : התכנית תיקרא: "תכנית מס' 8/בת/4, שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/8.
10. יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר מ.א. באר-טוביה מס' 101/02/8.
11. מסמכי התוכנית : התוכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית (להלן התשריט).
12. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה (הרחבת אזור תעשייה קיים) ע"י קביעת יעודי קרקע והנחיות בניה.
13. אזורים ושימושים : א. אזור תעשייה - תותר הקמת מבני תעשייה 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 למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. קוי בנין - עפ"י המסומן בתשריט. הגבלות בניה - ראה בטבלת הוראות בניה. שטח להשלמה - ראה סעיף 18.
- ב. אזור למלאכה - תותר הקמת מבני מלאכה ותעשייה זעירה, בלתי מזהמים ומחסנים. הגבלות בניה - עפ"י טבלת הוראות הבניה.

ג. אזור כמסחר - תותר הקמת חנויות, משרדים, מסעדות ומזנונים, אולם שמחות ושרותים כגון: דפוס, שיכפול, דיוור, אחסנה וכך שימוש אחר שיותר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
לא תותר הקמת אולמות ייצור לתעשייה ולמלאכה.

ד. אזור לבנינים צבוריים - מיועד להקמת משרדים, מחסנים, מתקני מד"א ומל"ח - עבור המועצה האזורית באר-טוביה.

ה. אזור לשרותים הנדסיים - שטח צבורי המיועד לספק שרותים הנדסיים לאזור התעשייה, כגון: ביוב, סלוק אשפה, תחנת שאיבה, קוי תשתית צבוריים, תחנת טרנספורמציה וכיו"ב.

ו. שטח צבורי פתוח - ישמש לנטיעות, למעבר קוי תשתית, לניקוז ולמקלטים צבוריים בלבד, לא תורשה כל בניה, למצט מקלטים.

היתרים והגבלות :

א. בכל מקרה יש לקבל חוות דעת היועץ הסביבתי ואיגוד ערים לאיכות הסביבה, נפת אשקלון. בלעדי חוות דעת זו לא תאושר התוכנית ולא יוצא היתר.
למפעלים החורגים מהגבלות הבאות יש צורך בקבלת אישור או חוות דעת היועץ הסביבתי, איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון ומשרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה יקבע הצורך בתפקיד ההשפעה על הסביבה:

1. שימוש בפחם או שימוש במזוט כבד מעל 3,000 טון לשנה.

2. צריכת המים עולה על 5,000 מ"ק לשנה.

3. יצור פסולת העולה על 300 טון לשנה. אישור להקמת מפעל באזור התעשייה יחייב הכנת בדיקה סביבתית לפי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ב. לא תותר הקמת מפעלי תעשיות מזוהמות בקרבת מפעלי מזון.

ג. לא ינתן אישור לתוכנית ולא יוצא היתר בניה למפעל אלא אם קיימות בפועל דרכי גישה ותשתיות לסיכוק שפכים, לפסולת מוצקה וניקוז.

14. הוצאת פתוח : עם אישור תכנית זו יחויבו בעלי הזכויות בקרקע או המחזיקים בה, בהוצאות פיתוח הכרוכות בביצוע התכנית בהתאם לתכניות בנוי ותשתיות שיאושרו ע"י הועדה, המקומית כתנאי להוצאת היתרי בניה.

15. חניה : עפ"י התקן הארצי לחניה. כל מפעל או עסק יספק בתחומו את כל צרכי החניה התפעוליות וחניית רכב פרטי, לרבות אורחים. חניה ציבורית שתותקן ע"י הרשות המקומית תהיה בנוסף לחניות אלו.

א. הנחיות כלליות לתשתית:

1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יסוד, מיכלי וניקוז הקרקע, סליכת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמיתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

2. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תותקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

3. רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת-קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.50 מטרים

אין לבנות מבנים מעל לקווי החשמל תת-קרקעיים וכא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ב. 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 חיבור אל מערכת הטיפול בכיוב הסמוכה לאזור ומאושרת ע"י הרשויות המוסמכות.

3. קדם-טיפול בשפכים ייעשה בשטח המפעל לפני חיבור למערכת הביוב הכללית באזור. סוג המפעלים שיחויב בקדם טיפול יוגדר ע"י הרשויות המוסמכות עם הגשת התוכניות להיתרי בניה.

4. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה: הגשת תכנית ביוב לועדת ביוב ותחילת ביצוע הטיפול בשפכים באזור זה.

ג. ח נ י ה :

ראה סעיף 15 לעיל.

ד. פסוקת :

"המתקן לאצירת פסוקת יהיה בתחום מגרשו של כל מפעל ותדירות הפינוי תקבע בתאום עם מחלקת התברואה של הרשות המקומית. לצורך כך יוכנו מפרצים מיוחדים לקליטת מכולות. בוצות ופסוקת שיוגדרו כרעילות עפ"י התקנות יפוגו על חשבון המפעלים לאתר הפסוקת הרעילה ברמת חובב".

ה. עיצוב וגומור :

פרוט חזות המפעל וסבבתו כולל גדרות, תומרי גלם, גינות, ושיכוס לפי הנחיות הועדה המקומית "טובים"ץ

17. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור המהווים עד 40% משטח התכנית. לא כולל כבישים יפקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על-שם הרשות המקומית בהתאם לחוק הליכי תכנון ובניה תשכ"ה - 1965, סעיף 188 א' ב'.

18. שטח להשקמה : מגרש מס' 1224 יהווה מגרש להשלמת מגרש מס' 21, הכלול בתכנית מס' 101/02/8, והבעלות על מגרש זה תועבר לבעלי מגרש מס' 21.

19. חלוקה ורישום : חלוקת המגרשים תיעשה עפ"י המסומן בתשריט, ע"י מודד מוסמך, בתכנית מדידה לצרכי רישום, שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

20. תוקף התכנית : סיום כל עבודות התשתית ו-10% מבנית המבנים בתכנית ייחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה, ייפקע תקפה כאמור לעיל בסעיף 6 לחוק התכנון והבניה, תש"ן (הוראת שעה).

21. ביצוע : עד שנת 1998.

מס' ת	קוי בנין במ'			גובה במ'	מס' קומ'	% בניה מותר	סימון בתשריט	יעוד	מס'
	אחורי	צדדי	קדמי						
1	6.0	5.0	5.0	*12	3	בס"ה 105% (א) % 3x35 ק' (ב) ק' קרקע 50% ועוד 55% לק' א' + ב'	סגור	אזור תעשייה **	
2	6.0	4.0	5.0	12	3		סגור מותחם סגור	אזור מלאכה	
3	6.0	4.0	5.0	9	2	בס"ה 70% בשתי קומות (א) 35% x 2 ק' (ב) 50% לק' קרקע + 20% לקומה א'	אפור מותחם אפור כהה	אזור מסחרי	
4	6.0	4.0	5.0	9	2		חום מתוחם בחום	שטח לבניני צבור	
5	-	-	-	-	-	-	אפור עם קוי אלכסון סגורים	אזור לשרותים הנדסיים	
6	-	-	-	-	-	-	ירוק	שטח צבורי פתוח	

