

17.3.03

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 11.09.2003
 נתקבל

תכנית מתאר מס' 8 / 02 / 101 / 57

אזור תעשייה "באר טוביה"

דברי הסבר לתכנית

מערבית לשטח תכנית זו קיים מפעל "תופפ". זהו מפעל עיבוד תוצרת חקלאית, ייחודי מסוגו בארץ, רוחי ומספק תעסוקה לאוכלוסיית הסביבה.

המפעל ניצל את כל השטח העומד לרשותו במגרש הקיים, ונמצא היום במצוקת קרקע. צירופה של החלקה שממזרח למפעל תאפשר לו להמשיך ולהתפתח. כוונת תכנית זו היא ליצור את הבסיס הסטטוטורי לכך.

לאחר אישור התכנית תיעשה, במידת הצורך, פעולת האיחוד וחלוקה המתבקשת.

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' SA/101/02/8
 היטתה התחלת לתכנן ולבנות החליטה
 ביניהם: מכאן
 לאשר את התכנית.
 מנהל האזור מכאן
 מועד העדה המחוזית

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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 באר טוביה
 התכנית תיבנה בישיבה
 מס' 2002/000 מתאריך 15.1.02
 תחלטו להמליץ בפני הועדה המחוזית
 לאשר את התכנית
 מחננת / יו"ר הועדה



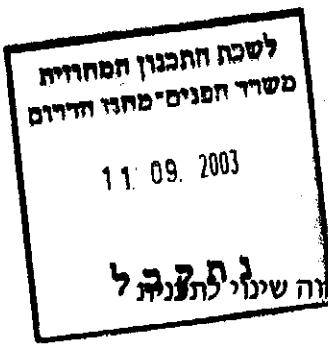
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מתאר מס' 8 / 02 / 101 / 57

אזור תעשייה "באר טוביה"

המהוה שינוי לתכנית 8 / בת / 23



1. **שם התכנית:** תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס. 57/101/02/8, המהווה שינוי לתכנית מס. 8 / בת / 23 לאזור תעשיה "באר טוביה". תכנית זו תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.

2. **מסמכי התכנית:** המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית);
ב. גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1,000 (להלן: התשריט).

3. **ציונים בתכנית:** כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. **בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל.

5. **יוזם ומגיש התכנית:** ועדה מקומית לתכנון ובניה באר טוביה.

6. **עורך התכנית:** יעקב קליין, רח. העיריית 3, רחובות.

7. **המקום:** מחוז: הדרום
נפה: אשקלון
מרחב תכנון מקומי: באר טוביה
מקום: אזור תעשיה באר טוביה, מועצה אזורית באר טוביה

גוש 312 חלקות שלמות: -

חלקי חלקות: 5.

8. **שטח התכנית:** 9.152 דונם.

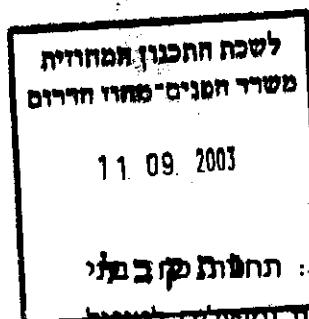
9. **מטרת התכנית:** יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזור התעשיה, עיני שינוי ייעודי קרקע, וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

10. **יחס לתוכניות אחרות:** תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית 8 / בת / 23, בשטח הכלול בגבולות תכנית זו.

11. **תכליות ושימושים:**

א. אזור תעשיה:

תותר הקמת מבני תעשיה ומלאכה בלתי מזהמים, על פי הנחיות ואישורים של איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.



"תעשייה" משמעותה: כל תעשייה שהיא, למעט: תחנות קרב מלי
 יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות; משחטות ומפעלים לטיפול
 בפסולת.

ב. דרכים:

תואי הדרכים ורוחבן - כמסומן בתשריט, ותיאסר בניה כלשהי.
 השטח ישמש לסלילת מיסעות, מדרכות וחניות, וכן למתקני דרך,
 תעלות, ולחעברת קוי תשתית תת-קרקעיים ועל-קרקעיים.

12. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה (מצב מוצע):

גובה מירבי (מ')	מס. קומות מירבי	היקף בניה מירבי (% משטח המגרש)						שטח (מ"ר)	מס. מגרש	אזור
		תכנית משטח המגרש	סה"כ אחוזי בניה	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
				מחנת לקניסה הקובעת	חני לקניסה הקובעת	מחנת לקניסה הקובעת	חני לקניסה הקובעת			
12	3	50%	115%	-	10%	-	105%	8,747	3001	תעשייה

הערות לטבלה:

1. קוי הבנין המותרים: כמסומן בתשריט מצב מוצע.
2. חריגה מגובה הבניה המוגדר בטבלה תותר רק באישור הועדה המקומית לאחר שזו השתכנעה בנחיצות הדבר לתפעול המפעל (הקלה כסטיה לא-ניכרת).

13. תנאים למתן היתרי בניה:

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה, ועל פי בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.
- ב. תנאי מוקדם ומחייב להוצאת היתרי בניה יהיה חיבור אל המתקן לטיפול בשפכי אזור התעשייה, ואישור משרד הבריאות לחתאמת השפכים.
- ג. היתרי בניה יינתנו 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.
- ד. לא תותר הקמת מפעלי תעשיות מזחמות בקרבת מפעל מזון.



- ה. לא יינתן היתר בניה ו/או היתר שימוש בשטח למעבר מות קשמל ראשיים אלא לאחר אישור תברת החשמל.
- ו. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור רשויות התימרוז לתכניות מפורטות להסדרי תנועה. תותר כניסה ברכב למגרש 3001 מדרך מס. 11, תוך תיאום עם הכניסות למגרשים הסמוכים מצפון ומדרום.
- ז. תנאי להיתרי בניה יהיה אישור משרד הבריאות לפתרון השקיה במי קולחין בשטחים החקלאיים הגובלים בתכנית.
- ח. הבקשה להיתר תכלול דרישה לאישור על פינוי פסולת בנין לאתר מוסדר.

14. חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים, על פי תקן חניה התקף בעת מתן היתר הבניה.

15. הנחיות כלליות לתשתיות:

א. כללי:

1. תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור ומילוי הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלביזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של המגרשים השכנים יחייב זאת.

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

ב. חשמל:

רשת אספקת החשמל תהיה עילית, עם חיבורים תת-קרקעיים. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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 קו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		מתח על 400 ק"ו (עליון או מוצע)

11.09.2003

נתקבל

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, או במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות או מתקני חשמל אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת או בקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקוים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, חקמה 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, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל ולאחר קבלת הסכמתה.

תותר הקמת תחנות שנאים בשטח התכנית בתוך בניינים או במגרשים ובשטחי ציבור פתוחים. כמות ומיקום תחנות השנאים כולל דרכי גישה ייקבעו בתיאום עם חברת החשמל. היזמים יצטרכו, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, להקצות בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות השנאים, בתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקצות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חפשית לרכב אל תחנות השנאים הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת שנאים פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר אינו כולל חדר לתחנת שנאים פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

ג. ביוב וניקוז:

1. הניקוז והביוב יבוצעו לפי הוראות המשרד לאיכות חסביבה ומשרד הבריאות, ולפי הוראות למתקני תברואה. לא יותר ניקוז לכיוון השטחים המעובדים בסמוך לאזור התעשייה.
2. כל מפעל ועסק יחוייב בהגשת תכנית חיבור למתקן האזורי לטיפול בשפכים, 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 על דרישות חוק העזר לשפכי תעשייה 1981 או עדכונו.

11.09.2003

נתקבל

ד. אספקת מים :

תכניות מערכת אספקת המים יותנו בתיאום ואישור משרד הבריאות. תבוצע הפרדה בין מערכות אספקת מים לשתיה ובין אלה לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. בראש מערכת אספקת המים יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"חיס). במידה ויידרשו מז"חיס נוספים – הם יותקנו על פי הנחיות משרד הבריאות.

ה. פסולת:

המתקן לאצירת פסולת יהיה בתחום מגרשו של כל מפעל, ותדירות הפינוי תיקבע בתיאום עם מחלקת התברואה של הרשות המקומית. לצורך כך יוכנו מפרצים מיוחדים לקליטת המכותות. בוצות ופסולת שיוגדרו כרעיות ע"פי התקנות – יפונו על חשבון המפעלים לאתר הפדולת הרעילה ברמת חובב.

16. הנחיות בינוי ועיצוב

אדריכלי:

- א. פירוט חזות המפעל, כולל גדרות, חומרי גלם, גינון ושילוט – לפי הנחיות הועדה המקומית באר טוביה. גמר גדרות לצדי כבישים: שילוב של בטון (לא יותר מ- 1.80 מ') ופרופילי מתכת.
- ב. במקרה של הפרשי גבהים בין שני מגרשים סמוכים, חוכר המגרש הגבוה יותר חייב לבנות קיר תומך או מסלעה מפני הקרקע הסופיים עד פניה הקרקע הטבעיים. אם חוכר המגרש התחתון יפלס את הקרקע בגבול המגרשים למפלס הנמוך מפני הקרקע הטבעיים – הוא חייב קיר תומך או מסלעה עד פני הקרקע הטבעיים.

16. חלוקה למגרשים: חלוקת המגרשים כפי שמופיעה בתשריט ניתנת לשינוי, מבלי שהדבר יהיה שינוי לתכנית, ובלבד שישמר ייעוד הקרקע ואחוזי הבניה או זכויות הבניה.

17. הפקעות לצורכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש וההחזקה בהם, בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

18. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 11.09.2003
 נתקבל

חתימות:

תאריך	חותמת וחתימה	
		יחום ומגיש התכנית:
2.9.03	יעקב קליין תכנון ערים ואזורים הנדסה אזרחית ת.ד. 2425629 רמת השרון 4710367	עורך התכנית: יעקב קליין רח. העירית 3, רחובות טל. 08-9414615
		בעל הקרקע:
	חתימתנו על התכנית הנה לצורכי קיזום הליכי התכנון בלבד אי בה הקניית זכויות או מחויבות להקנות זכות במקרקעין נשוא התכנית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום	מינהל מקרקעי ישראל

מחלקת מימון וכלכלה
 מחוז הדרום
 11.09.03

אישורים: