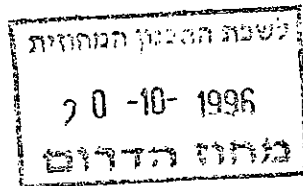


1009286



מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

תכנית מפורטת מס' 11/109/03/8/בת/8
המהווה שינוי לתכ' מפורטת מס' 8/בת/8
ולתכנית מס' 109/03/8 -

מחוז : הדרום

נ פ ה : אשקלון

המועצה האזורית : באר-טוביה

מקום : אזור תעשייה "עז-הלום"

תאריך : יולי 1995
עדכון : פברואר 1996

שכתב התכנון המחוזית

1996-10-07

במחוז הדרום

דברי הסבר

פרוגרמה ועקרונות תכנון

לתכנית מס' 8/בת/11/109/03 - שנוי לתכניות מפורטות מס' 8/בת/109/03/8 ותכנית מס' 109/03/8

אזור התעשייה "עד-הלום"

המועצה האזורית באר-טוביה

הודעה על אישור תכנית מס'

פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4460

מיום 28.11.96

תכנית זו באה לתת הנחיות והוראות בניה לאזור לשרותי דרך.

בשטח הנ"ל (בחלקו) יש תחנת דלק ושרותי דרך קיימים.

מטרת המועצה האזורית "באר-טוביה", יוזמת התכנית לאפשר הרחבה וגיוון של שרותי הדרך הכיתנים במקום.

תכנית זו מתייחסת וכפופה לתכנית מס' 8/בת/8 שהוגשה לול"ל שהשטח הנדון נמצא בתחומה.

שם: אדריכל נדב גוטליב
המחלקה הטכנית ליד
המושבים בע"מ

תנועת

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 11/109/03/8
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26/8/96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר ועדה המחוזית

יולי 1995
עדכון: פברואר 1996

הודעה על אישור תכנית מס' 11/109/03/8
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4460
מיום 28.11.96

מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

תכנית מס' 8/בת/109/03/11 המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 8/בת/8
ולתכנית מס' 109/03/8 -

אזור התעשייה "עז-הלום"

1. מחוז : הדרום
2. נ פ ה : אשקלון
3. מקום : אזור התעשייה "עז-הלום" (המועצה האזורית באר-טוביה).
4. גושים וחלקות : גוש 154 (חלק)
חלק מחלקות - 64,62,54,17,16
גוש 2491 (חלק), חלק מחלקה - 4.
5. עורך התכנית : אדריכל נדב גוטליב המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים
בע"מ - תל-אביב.
6. בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
7. היוזם והמגיש : המועצה האזורית באר-טוביה.
8. שטח התכנית : כ-14.266 דונם.
9. שם התכנית : התכנית תיקרא: "תכנית מפורטת מס' 8/בת/109/03/11
המהווה שינוי לתכנית מס' 8/בת/8 ולתכנית מס' 109/03/8.
10. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו כפופה להוראות תכנית מס' 8/בת/8 למעט
השינויים המפורטים בתכנית זו ומבטלת הוראות תכנית
מס' 109/03/8 בתחום הכלול בגבולות תכנית זו.
11. מסמכי התוכנית : התוכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות
התוכנית") וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250
(להלן "התשריט") המהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
12. ציונים בתשריט : בהתאם למצוין במקרא ומסומן בתשריט.
13. מטרות התכנית : קביעת הוראות והנחיות לאזור לשרותי דרך.
14. אזורים ושימושים : אזור לשרותי דרך

במגרש מס' 32 -

תותר הקמת תחנת תדלוק לרכב, דרגה ג' עפ"י ת/מ/א/18,
שתכלול כשטחים עקריים: תחנת תדלוק, סככות לסיכה
ולטיפול ברכב, משרדים לתחנה, מזנון ומסעדה, חנות
לצרכי נסיעות ורכב.
כשטחי שדות: מרחבים מוגנים, מחסנים, שדות לציבור,
ח' מכוניות, מעברים ומרפסות מקורות, כמו כן יותרו
שטחי מעבר וחניה, רחבות, מדרכות וגיזון - ראה טבלה
מס' 23.

במגרש מס' 33 -

שרותי דרך בלבד, ללא תחנת תדלוק, שיכללו כשטחים
עקריים: סכנות לסיכנה ולטיפול ברכב, משרדים לשרותי
דרך, מזנון ומסעדה, חנויות לצרכי נסיעות ורכב.
כשטחי שרות: מרחבים מוגנים, מחסנים, שרותים לציבור,
ח' מכוניות, מעברים ומרפסות מקורות. כמו כן יותרו
אחסנה פתוחה (מגודרת) שטחי מעבר וחניה וגיבון - ראה
טבלה מס' 23.

15. תנאים למתן היתרי בניה :

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית
זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית
בינוי ופיתוח, ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
ב. כל שאר התנאים עפ"י האמור בתכ' מס' 8/בת/8
כולל דרישות המשרד לאיכות הסביבה.

16. גישה וחניה : א. החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן חניה ארצי
בהתאם לחוק התכנון והבניה.
ב. הכניסה למגרש 33 תבוצע דרך מגרש 32, בתיאום עם
משרד התחבורה.

17. תשתיות : א. הנחיות כלליות לתשתיות:

דרכים, חפירה ומילוי קרקע, קוי חשמל תקשורת
טלפון, טלויזיה ותאורה, קוי מים, ביוב (כולל
טיפול בשפכים וקולחין) וניקוז, סילוק אשפה
ומתקנים הנדסיים - הכל עפ"י האמור בתכ' 8/בת/8.

ב. עיצוב וגימור -

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

18. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז'
לפרק ג' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

19. איסור גישה מדרך מס' 4 : למגרשים הגובלים עם דרך מס' 4 לא תהיה גישה מהדרך
ו/או אליה, אלא באישור משרד התחבורה ומ.ע.צ.

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

21. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

22. טבלת זכויות בניה קיימות עפ"י תכ' מס' 109/03/8.

הוראות בניה			יעוד השטחים	
סה"כ שטח רצפות מותר לבניה ב-1%משטח החלקה	מס' קומות מותר	% בניה מותר כולל מבני עדר	סימון בתשריט	האזור
120%	3	35%	פסים אפורים באלכסון מותחם חום כהה	אזור שרתי דרך
לא תותר כל בניה			אדום	דרכים וחניות

יעוד האזור	שימושים	מס' מגרש	שטח מגרש מינימלי במ"ר	היקפי בניה מרבית במגרש ב-%				תכנית שטח מירבי ב-1%	מס' קומ' קומ' + מרתף	קריבין במ' ק' צ' א		
				מטרות עקריות		מטרות שרות (1)				סה"כ % בניה עקרי + שרות		
				מל הקרקע (2)	מתחת לקרקע	מל הקרקע	מתחת לקרקע					
אזור שדות דרך	תח' תדלוק מוסך לטיפול ברכב, משרדים, מזנון/מסעדה, מסחר, מחסנים.	32	1500	תחנת תדלוק, מוסך: סה"כ עד 50% ב-2 קומות ותכנית מכסימלי 30% מסחר, ומשרדים סה"כ עד 50% ב-2 קומות ותכנית מכסימלי 25% מסעדה ומזנון סה"כ עד 50% ב-2 קומות ותכנית מכסימלי 25%	-	מ"מ, מחסנים שרותים לציבור מעברים תוספת עד 10% מהשטח העקרי	לא יותר מ-10% משטח המגרש	60%	לתחנת תדלוק ומוסך: 40%	2 + מרתף	כמסומן בתשריט	
									למסחר ומשרדים מסעדה + מזנון: 35%			
כמסומן בתשריט	מוסך לטיפול ברכב, משרדים, מזנון/מסעדה, מסחר, מחסנים.	33	1500	מוסך, משרדים, מזנון - מסעדה ומסחר: סה"כ עד 15% בקומה אחת	--	מ"מ, מחסנים שרותים לציבור מעברים תוספת עד 20% מהשטח העקרי	לא יותר מ-5% משטח המגרש	20%	20%	1	כמסומן בתשריט	

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

1. שטחי שרות יותרו מעל הקרקע ומתחת לקרקע. גובה מרתף לא יותר מ-2.80 מ' וגובה תחתית תקרתו לא יעלה על 1.00 מ' מעל פני הקרקע בחוץ.

2. אחוזי הבניה מתייחסים לאחת (או יותר) מהפונקציות השונות ואינם מצטברים. מותרת גמישות בחלוקת % הבניה לפונקציות בינן לבין עצמן.

ח ת י מ ו ת :

בעלי הקרקע :

יודם ומגיש התכנית :

המחלקה הטכנית

ליד תנועת המושבים בע"מ
רח' הארבעה 0, תל-אביב

56154546
5602640
P. 9. 96

המתכנן :

תאריך :

א ש ו ר י ם :

