



## מחוז הדרום

### מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י תיקון  
 מס' 43 לחוק התכנון והבנייה, סעיף 62 א' סעיף  
 קטן (א) (1)

תכנית איחוד מגרשים בהסכמת בעלים  
 תכנית מפורטת מס' 8 / מק / 2088

אזור תעשייה באר טוביה

המהווה שינוי לתכנית:

3/119/03/8 א'

57/101/02/8

**תכנית מתאר מס' 8 / מק / 2088**

**אזור תעשייה "באר טוביה"**

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית מאחדת שני מגרשי תעשייה כמפורט בתכניות 57/101/02/08.  
ו 3/119/03/8 א' בהסכמת הבעלים ובאופן שיאפשר לחברת תופאפ תעשיות בע"מ  
להקים מבנים במתחם אחד על שני המגרשים במסגרת אזור תעשייה באר טוביה.

1. **שם התכנית:** תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 8 / מק / 2088 , המהווה שינוי לתכניות 57/101/02/8 , 3/119/03/8 א' תכנית זו תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
2. **מסמכי התכנית:** המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :  
א. דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית),  
ב. גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1: 500 (להלן : התשריט).
3. **ציונים בתכנית:** כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
4. **בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל.
5. **יוזם ומגיש התכנית:** תופאפ תעשיות בע"מ - א.ת. באר טוביה ת.ד. 1119 קריית מלאכי, 70959
6. **עורך התכנית:** ויקטור עשור - דרך מנחם בגין 116, ת.ד. 25256 תל-אביב, 61251
7. **המקום:**  
מחוז : הדרום  
נפה : אשקלון  
מרחב תכנון מקומי : באר טוביה  
מקום : אזור תעשייה באר טוביה, מועצה אזורית באר טוביה.  
גוש : 2475 חלקה : 10  
גוש : 312 חלקי חלקה : 35  
חלקי חלקה : 5
8. **שטח התכנית:** 27.852 דונם.
9. **מטרת התכנית:** איחוד שני מגרשים בהסכמת בעלים באופן שיאפשר תכנון ופיתוח ללא הגבלת קו גבול החוצה בינם. לפי סעיף 62 א' סעיף קטן (א) (1)
10. **יחס לתכניות אחרות:** תכנית זו כפופה לתכניות 57/101/02/8 , 3/119/03/8 א' למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
11. **תכליות ושימושים:** כמתואר בתכניות 57/101/02/8 , 3/119/03/8 א'

12. טבלאות אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה:

א. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה מצב קיים לפי תכנית מתאר 3/119/03/8 א'

יעוד השטח	הסימון בתשריט	% בנייה מותר	גובה מותר בקומות	סה"כ שטח מותר לבנייה ב-% משטח החלקה	קווי בניין
אזור תעשייה	סגול	35% בכל קומה בגובה 3 קומות או 50% בקומת קרקע. 55% בקומות א' + ב'	3 קומות	105%	כמצוין בתשריט
שטח ציבורי פתוח	ירוק		לא תותר בנייה כלל		
דרכים וחניות קיימות	חום		לא תותר בניה כלל		

ב. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה מצב קיים לפי תכנית מתאר 57/101/02/8

קווי בניין	גובה מירבי (מ')	מס. קומות מירבי	היקף בנייה מירבי (% שטח מגרש)						שטח (מ"ר)	מס. מגרש	אזור
			תכסית משטח המגרש	סה"כ אחוזי בנייה	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
לפי המסומן בתשריט	12	3	50%	115%	-	10%	-	105%	8,747	3001	תעשייה

ג. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה מצב מוצע

קווי בניין	גובה מירבי (מ')	מס. קומות מירבי	היקף בנייה מירבי (% שטח מגרש)						שטח (מ"ר)	מס. מגרש	אזור
			תכסית משטח המגרש	סה"כ אחוזי בנייה	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
לפי המסומן בתשריט	12	3	50%	108%	-	3% <sup>2</sup>	-	105%	27,397	3002	תעשייה

הערות לטבלה :

- חריגה מגובה הבניה המוגדר בטבלה תותר רק באישור הועדה המקומית לאחר שזו השתכנעה בנחיצות הדבר לתפעול המפעל (הקלה כסטייה לא-ניכרת).
- שטח השירות מחושב לפי שטח שירות 10% בזכויות בנייה בתכנית מתאר מס' 57/101/02/8 מחולק בשטח שני המגרשים ( בתכנית 3/119/03/8 א' אין חלוקה בין שטח עיקרי לשטח שירות ) :

$$8747 \times 10\% = 874.7 : 27,397 = 3\%$$

### 13. תנאים למתן היתרי בניה:

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על-פי תכנית זו לאתר 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 להתאמת השפכים.
- ג. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד 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 מזהמות בקרבת מפעל מזון.
- ה. לא יינתן היתר בניה ו/או היתר שימוש בשטח למעבר קווי חשמל ראשיים אלא לאחר אישור חברת החשמל.
- ו. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור רשויות התימרון 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:

כמתואר בתכנית 57/101/02/8

### 16. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:

כמתואר בתכנית 57/101/02/8

### 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.

### 19. שלבי ביצוע:

ביצוע מידי עם קבלת האישור.

חתימות :

תאריך	חותמת וחתימה	
9.2.2006	<p>תופאפ תעשיות בע"מ מס' תמ"ח 511855387 אזור התעשייה באר שוויציה</p>	<p>יוזם ומגיש התכנית: תופאפ תעשיות בע"מ</p>
9.2.2006	<p>ויקטור עשור אדריכלות בע"מ ח.ת. 5128794</p>	<p>עורך התכנית: ויקטור עשור דרך מנחם בגין 116 ת"א 61251</p>
	<p>בעל הקרקע: מי נהל מקרקעי ישראל</p>	<p>21-10-2009</p>

עמליה אבדמוביץ, מתכנתת המחוז  
ממ"י - מחוז ירושלים

תעודת מס' 2088  
 הוצאה לפועל  
 7.7.08  
 מחוז ירושלים

1/8/09

7