

6000268

מק"ל

מרחב תכנון מקומי - שמעונים
איוזם תעשייה ומלאכה - תל שבע
תכנית מפורטת מס' 376/03/7
=====

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 14.9.89

הועדה לבניה והכנון
ש.ל.עו"מ
20-08-1989
נ ת ק ב ל

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
"שמעונים"
התכנית נדונה בישיבה
מס' 432 תאריך 13.4.89
והוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
מהנדס/יו"ר הועדה א.ל.ל

מחוז : הדרום
נפה : באר שבע
היוזם : חברת מבני תעשייה
המתכנן : משה אורון - אדריכל

מרחב תכנון מקומי - שמעונים
תכנית מפורטת מס' 376/03/7, איזור תעשיה ומלאכה - תל שבע

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית - תכנית זו, על מסמכיה האמורים להלן, תקרא: "תכנית מפורטת מס' 376/03/7".
2. מסמכי התכנית - התכנית כוללת הוראות תקנון בכתב (להלן הוראות התכנית) ותשריט בקנה מידה 1:1250 (להלן התשריט): הוראות התקנון והתשריט מהווים חלק בלתי נפרד זה מזה.
3. מקום התכנית, שטחה וגבולותיה - שטח התכנית כ- 250 דונם, בין קואורדינטות אורך: 135.750; 136.500; קואורדינטות רוחב: 71.800; 72.300.
4. יוזם התכנית - חברת מבני תעשייה בע"מ.
5. בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.
6. עורך התכנית - משה אורון - אדריכל ומתכנן ערים (בית רסקו 40) באר-שבע.
7. מטרות התכנית - קביעת הוראות תכנית מפורטת בנושאים כדלקמן:
 - * קביעת יעודי קרקע והקצאת מגרשים בתחום התכנית.
 - * קביעת מערכת הדרכים והתנויות, כולל תואי דרך גישה ראשית אל אתר התכנית.
 - * קביעת תנאים והוראות בניה כגון: זכויות ומגבלות בניה, כיסוי קרקע, מרווחי בניה וגובה מבנים (בינוי השטח ועבודות פיתוח).

פרק ב' - ציונים בתשריט ופירושים

פירוש הציונים בתשריט הוא כרשום בציודם:

גבול התכנית	* קו כחול עבה
איזור תעשייה ומלאכה	* צבע סגול מותחם בקו סגול כהה
שטח למתקן הנדסי	* צבע אפור עם קוים אלכסוניים סגולים
איזור למלאכה משולב במסחר	* צבע אפור עם פסים אלכסוניים סגולים
שטח ציבורי פתוח	* צבע ירוק בהיר
דרך קיימת	* צבע חום בהיר (חול)
דרך מוצעת	* צבע אדום
מספר הדרך	* ספרה ברבע העליון של העיגול
רוחב הדרך	* ספרה ברבע התחתון של העיגול
קו בניין	* ספרה בריבועים, הימני והשמאלי, של העיגול
שטח הצפת ואדי	* צבע ירוק בהיר עם סימוני עיגולים

פרק ג' - הגדרות ופירוש מונחים לאיכות הסביבה

מזהם

חומר או אנרגיה הגורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה, לרבות האויר, הקרקע והמים (כולל מי תהום) או העלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה, או להפריע לפעולתם התקינה של מתקנים העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.

זיהום

הוצרות פליטה או סילוק של מזהם.

תסקיר השפעה על הסביבה

כמשמעותו בחוק התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה - ה' תשמ"ב 1982).

היועץ הסביבתי

כמו שנקבע בתקנות חוק התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה - ה' תשמ"ב 1982).

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות

איזור למלאכה ותעשייה

שטחים בתשריט הצבועים בצבע סגול, הינם איזורים המיועדים לתעשייה. באיזורים אלה יותרו השימושים הבאים:

- בנית מבנים לתעשייה, מלאכה ואחסנה בלבד.

* לא תותר הקמת מפעלים כימיים, תרופתיים או מפעלים שלהם שפכים תעשייתיים, פרט לאלו אשר קבלו אישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה. על אף הוראה אחרת יהיה אסור שימוש שיש בו סיכון אקולוגי, סיכון ממרד-היחיד, מפגע על פי חוק למניעת מפגעים.

- * קיומו או אי קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עתיד - יקבע על ידי המשרד לאיכות הסביבה. כל המבקש להקים מפעל באיזור התעשייה, שיש עמו השפעות סביבתיות, יחוייב להכנת תסקיר השפעה על הסביבה - בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

- המבנים יבנו מבניה קשה ובגימורי חוץ של טיח מותז או גרנוליט.

- לא תותר בניה מחומרים דליקים ובלאי גבוה, כגון: עץ, פלסטיק, פוליסטר וגבס, אלא בשימושים פנימיים בלבד.

- סככות יבנו ללא קירות, משלד מתכת קונסטרוקטיבי עם כיסוי גג מחומר קל, כגון: אסבסט, פח צבוע בתנור או כל חומר אחר התואם תקן בטיחות ותנאי כיבוי אש.

- זכויות בניה: סה"כ השטח הבנוי בכל הקומות, לרבות סככות ומבני עזר, לא יעלה על 100% משטח המגרש.

1.1 מרווחי בניה

קו בניין קדמי (חזית דרך): כמצויין בתשריט.
קו בניין צדדי 3.0 מ' ואחורי (עודפי): 4.0 מ' אם לא צויין אחרת בתשריט. במגרשים פינתיים: קו בניין קדמי לפי תשריט; יתר הצדדים לפי 3.0 מ' קו בניין.
בתכנית תותר בניה על קו בניין צדדי ואחורי 0.5 בתנאי קיר אטום, בהסכמת בעל המגרש השכן ובתאום תכנוני בין המבנים הגובלים, כגון: תאום ניקוז גגות, התאמה אקולוגית באופי היצור במגרשים הגובלים.

2. איזור למלאכה משולב מסחרי .2

שטחים בתשריט הצבועים בפסים אלכסוניים סגולים ואפורים לסרוגין, הינם איזורים המיועדים לתעשייה משולב מסחרי. באיזורים אלה יותרו השימושים הבאים:

- בנית מבנים לתעשייה, מלאכה ואחסנה.
- הפעלת שרותי מסחר כגון: מזנונים ומסעדות, מסחר סיטונאי וקמעונאי למעט חנויות צריכה ראשונית. אולמי תצוגה ומכירה של תוצרת יצרנים; הכל על פי אישור הועדה המקומית, תוך מניעת מטרדים סביבתיים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- סה"כ השטח הבנוי בכל הקומות, לרבות סככות ומבני עזר, לא יעלה על 100% משטח המגרש.
- כל החומרים יהיו על פי תקן וכמתואר לעיל בסעיף 1.
- סככות יבנו ללא קירות, משלד מתכת קונסטרוקטיבית עם כיסוי גג מחומר קל, כגון: אסבסט, פח צבוע בתנור או כל חומר אחר התואם תקן בטיחות ותנאי כיבוי אש.

2.1 מרווחי בניה

קו בניין קדמי (חזית): כמצויין בתשריט.
קו בניין צדדי 3.0 מ' ואחורי: 4.0 מ' אם לא צויין אחרת בתשריט בתכנית. מגרשים פינתיים כמתואר בסעיף 1.1 לעיל.
תותר בניה על קו בניין צדדי ואחורי 0.5 בתנאי קיר אטום, בהסכמת בעל המגרש השכן ובתאום תכנוני בין המבנים הגובלים, כגון: תאום ניקוז גגות, התאמה אקולוגית באופי היצור והשיווק בין שימושי המגרשים הגובלים.

שטח מסחרי .3

איזור צבוע אפור מותחם בקו אפור כהה: שטח מסחרי. באיזור זה יותרו הקמתם של מבני שרותים מסחריים או מבנה שרותים מרכזי אחד עבור איזור התעשייה, כגון: שרותי מסחר ומסעדות, שרותי בנק, דואר ומשרדים, שרותי רכב חרום (עזרה ראשונה, יח"כבאות וכד').
על שטח זה תוכן תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית אשר תקבע את העמדת המבנה, גובהו, הסדרת חניות, שטחי ירק וגינון פתוחים, הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.

3.1 זכויות בניה למגרש

תותר הקמת מבנה שרותים בנפח כולל עד 3 קומות ובגובה מירבי עד 12.0 מ' מפני קרקע סופיים בחזית הכניסה הראשית למפעל. כיסוי קרקע מירבי לא יעלה על 40% בקומת הקרקע ועד 100% בניה ב- 3 קומות כולל מבני עזר.
מבני העזר יבנו כחלק בלתי נפרד מהמבנה המרכזי ולא תותר הקמתם בנפרד.

3.2 מרווחי בניה

קו בניין קדמי (חזית דרך): כמצויין בתשריט.
 קו בנין צדדי ואחורי: 4.0 מ'.
 למגרש זה יוכן נספח בינוי לאישור הועדה המקומית אשר יקבע,
 בין היתר, הוראות בינוי ופיתוח השטח, הסדר חניה וקביעת חומרי
 גמר בניה וכו'.

4. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט ירוק, יקרא שטח ציבורי פתוח. בשטח זה יותרו
 עבודות פיתוח להסדרת ניקוז ומעבר צנרת תשתית, עבודות גינון ונטיעות
 והתקנת מעברים להולכי רגל.
 ברצועת השצ"פ ברוחב 11.0 מ' מדרך מספר 2 אל מגרש 301 יותר מעבר
 רכב תפעולי לצרכי אחזקה וטיפול במתקן ההנדסי.

טבלת איזורים והגבלים

הערות	קווי בניין מזעריים			% בניה מירבי	מס' קומות (גובה במ')	% בניה לקומת ק.	שטח מגרש מינימלי בדונם	איזור/ יעוד	מס' מגרש
	קדמי	צדדי	עורפי						
* במגרשים 1-21 חובת גדר דקורטיבית בחזית דרך מס' 1. לא תותר כניסה למגרשים מדרך זו.	4.0	3.0 או 0.0	5.0	100%	2 ק' עד 14.0 מ'	50	0.700	מלאכה ותעשייה 302	2-24 30-44 75-118
		3.0 או 0.0	5.0	100%	2 ק' עד 9.0 מ'	50	0.700	מלאכה משולב מסחרי	1; 25-29 45-75 118
* שטחי מבני עזר יהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה * חובת הכנת נספח בינוי	4.0	4.0	3.0	100%	3 ק' עד 12.0 מ'	40	3.00	מסחרי	201
* תותר הקמת מתקן קומפקטי לטהור שפכים באישור הועדה המקומית	5.0	5.0	5.0		1 ק'		4.500	מתקן הנדסי	301

השטח הצבוע בתשריט ירוק על רקע עיגולים (חלוקים ונקודות) יקרא שטח הצפת ואדי. בשטח זה יותרו עבודות פיתוח להסדרת ניקוז, דיפון ויצוב דפנות אפיק הנחל, הסדרת שבילים ודרכי עפר למעבר רכב וציוד מכני לצרכי תחזוקה וחרום.
 - יותרו עבודות גינון ונטיעות לצרכי יעור, באישורה של רשות הניקוז נחל באר שבע.

שטח לשרותים הנדסיים

6.

שטח הצבוע אפור עם קוים אלכסוניים סגולים - יקרא שטח לשרותים הנדסיים. בשטח זה תותר הקמת והתקנת מתקן הנדסי לטהור שפכים בכפוף לתכנית הסדרת קוי ביוב לאיזור התעשייה אל המתקן - על פי הוראות הל"ת ובאישור הועדה המקומית, לחילופין: התקנת מתקן הנדסי לסניקה אל איזור אגני החמצון של הישוב על פי תכניות אב לביוב.
 - כל מפעל, אשר לדעת מהנדס הועדה המקומית, עלול להוות מטד לסביבתו, ידרש לקבל חוות דעת מוקדמת של המשרד לאיכות הסביבה.
 - ככלל: רמת השפכים היוצאים מהמגרש למערכת הביוב תהיה ברמת טהור כנדרש על ידי משרד הבריאות.

הוראות כלליות למתן היתרי בניה

7.

7.1 בקשה להיתר בניה תכנול:

א. תכנית לבינוי ופיתוח המגרש שתכלול הוראות בדברים כגון: איזורי חניה ופריקה, פרטי פיתוח, חומרי גמר, משטחים מרוצפים, גדרות, תאורה, קירות תמך והסדרת השטח שאינו מבונה.

ב. גינון מדרונות ושיפועי קרקע; גינון בתחום המגרש יכול להשתלב בשטחי החניה, הכל בכפוף להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

ג. נתונים בדבר חומרי הגמר של המבנה, גווניהם והתאמתם למבנים סמוכים, הנחיות להתקנת שלטים וכן תנאים על פי סעיף 16 (מתן היתר ותנאים) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרותיו) התקפות בישראל, סעיפים 1, 5, 6, 8, 9 - הכל בכפוף להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

7:2 - מגרשים הגובלים בדרך הראשית (מס' 1) יגודרו על ידי קו בנין 0 (הגובל לדרך הראשית) ובגדר דקורטיבית מפרופיכי מתכת, בגובה 1.80 מ' על גבי מסד בטון 40 ס"מ מפני קרקע המגרש הסופיים, בגימור שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית - לא תותר גישה ו/או כניסה מדרך זו אל המגרשים.

- גדרות בין המגרשים יבנו על גבי מסד בטון של 0.2 מ' מעל פני קרקע סופיים, בצורה ובגובה שיקבעו על ידי מהנדס הועדה המקומית. בחזית המגרש תותקן גדר סבכה מפרופיכית מתכת על גבי מסד בטון או חלוקי נחל בצורה ובגובה שיקבעו על ידי מהנדס הועדה - כל הפתחים והשערים יפתחו אל תוך המגרש.

7.3 בניה על מרווח צדדי 0, קיד משותף: - בהסכמת יוזם התכנית, חלקות סמוכות השייכות ליוזם אחד וצמודות זו לזו בגבול משותף, תותר בניה משותפת על קו אפס בגבול זה של שתי החלקות ללא צורך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה.

7.4 אופן חישוב זכויות הבניה: שטח הבניה יחושב כשטח ברוטו של ההיטל האפקי של הקומה. הנפח יחושב כמכפלת שטח זה בגובה המבנה.

7.5 בחישוב גובהו המירבי של המבנה, כאמור בסעיפים 1 עד 3 ומבטל איזורים בפרק זה, לא יכללו מתקנים כגון אנטנות, דוודים וכדומה שיותקנו על גג המבנה.

7.6 חניה: בבקשה להיתר בניה, יש להבטיח פתרונות חניה בתחום המגרש לפי דרישות תקן החניה הארצי. החניה תבוצע עם הפיתוח בכל חלקה.

* תכנון המפעל בשטח התעשייה יכלול שטח לפריקה וחניה לבאי המפעל, בתוך מגרש המפעל.

8. הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה

8.1 לא ינתן היתר בניה למפעל, אלא אם יעמוד בהוראות תכנית זו, לרבות תקנות החוק למניעת מפגעים סביבתיים.

כל מפעל, אשר לדעת מהנדס הועדה המקומית עלול להוות מטרד סביבתי, ידרש לחוות דעת מוקדמת של השירות לשמידת איכות הסביבה.

8.2 מפעל המזרים שפכים, שלדעת מהנדס הועדה, איכותם דורשת קדם טיפול להתאמתם לרמת השפכים במערכת הביוב המרכזית, יקים המפעל מתקן טהור בתחומי המגרש על פי הוראות משרד הבריאות ובאישורו.

על פי דרישת מהנדס הועדה, יצורף מסמך על תזרים תהליך תעשייתי לתכנית הבקשה להיתר בניה, שיכלול מיזע ונתונים על פעילות ויהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

9. דרכים

תוואי הדרכים ורחבן הם כמצויין בתשריט. קו הבנין ימדד מקצה הדרך.

10. תשתית

התקנת מתקנים להספקת מים, ניקוז וביוב תהיה בהנחיה ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.

תובטח זכות מעבר וגישה במגרשים לצורך אחזקת מערכות תשתית לעובדי הרשות המקומית, או למי שימונה לצורך כך על ידי הרשות המקומית.

פינוי אשפה - שיטת הפינוי תעשה להנחת דעתו של המשרד לאיכות הסביבה. כמו כן, יוכנו מפרצים ועמדות לקליטת מכולות וריכוז אשפה.

11. מועד השלמת ביצוע התכנית:

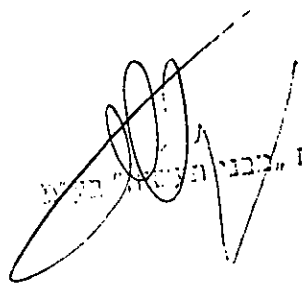
11.1 שלב א' יכלול מגרשים מס' 1-11, 36-56, 73, 74, 201, 116, 117 והדרכים בניהם.

11.2 שלב ב' המשך פתוח מחייב סלילת דרך מס' 2, אשר יגרום לקשר תחבורתי נפרד מחוץ לשכונת

המגורים.

11.3 השלמת ביצוע התכנית עד שנת 2005.

12. חתימות

זכרון "בבני" בלעז


יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

משווא אורון - אדריכל
בית רסקו - חדר 40
תל אביב, שבע, שד' הנשיאים
טל: 0409577000 מיקוד 04095

עורך התכנית:

משרד הפנים נהנו הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 376/9/7

התכנית מאושרת מכח
 סעיף 208(ג) לחוק

יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים נהנו הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 376/9/7

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29/5/84 לקבוע את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 376/9/7

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____

מיום _____

הודעה על הפקדת תכנית מס. 376/9/7

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3708

מיום 22/6/84