

הועדה המוחרזת לתכנון
נתקבל בתאריך 22/11/94

מבוא - תכנית מס' 25/בח/7

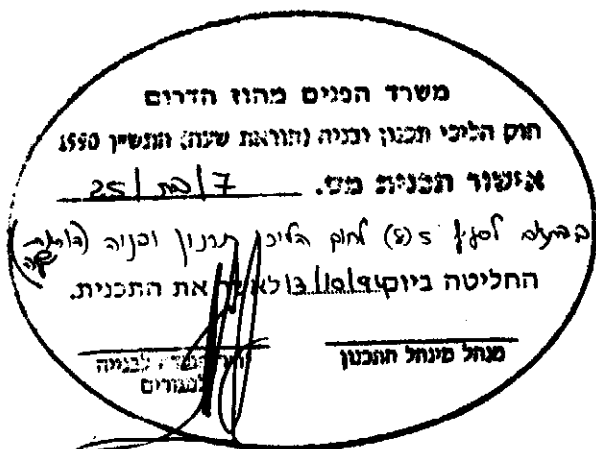
שטח התכנית מחוקקם באזור התעשייה מדרום לנתיבות.

על השטח חלות הוראות תכנית מתאר מס' 328/02/7 ותכנית מפורטת מס' 197/03/7.

מטרת התכנית היא לחלק מחדש 3 מגרשים גדולים שלא ניתן היה לשווקם ל-26 מגרשים המתאימים ליזמות בסדר גודל בינוני וקטן להם יש דרישה רבה באזור הנתון. בהתאמה שונה היעוד מאזור תעשייה לאזור מלאכה ותעשייה זעירה.

הנחיות הבניה הותאמו לתנאים החדשים ולדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

בכבוד רב,
טובה ויינברגר
אדריכלות ובניין ערים
חכותל המערבי
רשימת 21050
אדר' טובה ויינברגר



על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)
החש"ן - 1990 וחוק הליכי תכנון ובניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי שמעונים
תכנית מס' 25/בת/7
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 328/02/7
ולתכנית מפורטת מס' 197/03/7

תקנון

מחוז	: הדרום
נפה	: באר שבע
מקום	: עזתה , אזור מלאכה ותעשייה זעירה
תאריך	: אוגוסט 1994

1. המקום: עזתה, אזור מלאכה ותעשייה זעירה.
 2. שם וחלות התכנית: תכנית זאת תקרא "תכנית מס' 7/בת/25 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 328/02/7 ולתכנית מפורטת מס' 197/03/7 ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התכנית.
 3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית" וגליון אחד של תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 להלן "התשריט", המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 4. שטח התכנית: כ- 35.228 דונם.
 5. גוש: 100279 - ארעי.
 6. יוזם התכנית: משרד המסחר והתעשייה והמועצה האזורית עזתה
 7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
 8. עורכת התכנית: אדרי' טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14, באר שבע.
 9. יחס לתכניות אחרות: התכנית תהיה כפופה להוראות תכנית מתאר מס' 328/02/7 ולתכנית מס' 197/03/7 למעט השינויים המפורטים בתכנית זאת.
 10. מטרת התכנית:
 - א. חלוקת מגרש מחדש.
 - ב. שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור מלאכה ותעשייה זעירה ולדרך מוצעת.
 - ג. קביעת הנחיות בניה.
 11. רשימת הציונים: הציונים יהיו כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
 12. פרק ב' - הנחיות בניה
- כללי: הנחיות הבניה יהיו בהתאם לתקנות החדשות לחוק התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.
1. אזור מלאכה ותעשייה זעירה
 - א. שימושים: כל מלאכה ותעשייה זעירה העומדים בתנאי המשרד לאיכות הסביבה כמפורט בסעיף 13 שלהלן.
 - ב. גובה מירבי: 2 קומות עד 9.0 מ' ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר. לא תותר בניית מרתף וקומת עמודים.
 - ג. אחוז בניה מירבי: כמפורט בטבלא שלהלן.
 - ד. קוי בנין: כמפורט בטבלא שלהלן.
 - ה. גדרות: גובה מירבי לגדרות יהיה 1.80 מ' ממפלס קרקע סופי בכל הצדדים.
 - ו. טבלת הנחיות ומגבלות בניה.

מצב קיים

יעוד	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	קוי בניין	אחוז בניה מירבי לק"ק	סה"כ %בניה מירבי לכל הקומות
אזור תעשייה	104	9,880	5.0 לכל צד	+ 40% 15%	55%
	105	6,678			
	110	13,742			

מצב מוצע:

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מינימלי	מס' קומות מירבי	קוי בניין	% בניה מירבי שטחים עקריים (תעשייה+אחסון)	% בניה מירבי מטרת שירות (מקלט+סככות חניה)
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	607-632 *הערה מספר 4	700 מ"ר	2 קומות מעל פני הקרקע	5.0 מ'- אחורי 5.0 מ'- חזיתי 3.5 מ'- צדדי *הערה מס' 1 *הערה מס' 2 *הערה מס' 3	70% מעל הקרקע ב-2 קומות	15% מעל הקרקע ב-2 קומות

הערות:

1. תאושר בניה בקו בניין צידי אפס אחד לכל זוג מגרשים בהסכמת השכנים.
קו בניין צידי שני יהיה 5.0 מ'.
2. תותר בניית מספר מבנים על מגרש אחד. קוי בניין בין המבנים יהיה 3.5 מ' ע"פי תכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית.
3. במגרשים פינתיים יהיו 2 קוי בניין לחזית ו-2 קוי בניין צדדיים.
4. שטח מגרשים ראה טבלת שטחים בתשריט.

13. שמירת איכות הסביבה:

- 13.1 **שימושים:** בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. כל המפעלים חייבים באישור המשרד לאיכות הסביבה לאחר מילוי שאלון סביבתי.

13.2. סיווג מפעלים ע"פי השפעותיהם הסביבתיות:

- מפעלים אסורים בשטח התכנית:**
1. כל סוגי המפעלים האסורים על-פי הול"ל.
 2. מפעלים ל: אסבסט, מכון פסדים, עיבוד עור, בורסקאות, בריכות חימצון, בריכות דגים, ייצור ואיחסון נפיצים, גריסת וטחינת אבן.
 3. ייצור מוצרי מלט ומתכות, בתי מטבחים, טקסטיל מעל 100 מ"ק שפכים ליום, אשפה מעל 20 מ"ק שפכים ליום, תעשיית ייצור צבעים, מתקני איוד אזוריים, תעשיות שימורים, שיש מרצפות, גידול בע"ח, הדפסת מעגלים אלקטרוניים.

- 13.3 **מפגע סביבתי:** מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לשינוי איכות הסביבה (האור, הקרקע והמים-עיליים ותחתיים) או עלולים לחרוג מההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת המצב כ"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעי"ל וע"י המשרד לאיכות הסביבה.

13.4. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

- מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

13.5. הוראות כלליות:

- 13.5.1 **שפכים:**
1. יובטח חיבור למערכת הביוב המקומית וזאת לאחר קבלת אישור משרדי אי"הס והבריאות לתכנית שבה תוכח אפשרות קליטת כמויות השפכים שיוזרמו מאזור זה.
 2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי של אזור תעשייה תהיה בהתאם לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות: חיבור שפכי תעשייה לרשת הביוב העירונית התשמ"ב 1981, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 3. קדם-טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

4. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

13.5.2 פסולת:

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצאות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
2. בתחום אזור התעשייה יקבע שטח לרכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאתר מסודר.
3. לא יוצבו מתקנים לעצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים או בשטח הריכוז הכללי הנ"ל.
4. היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, איחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק איזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.
5. פסולת שתוגדר כרעילה תסופל ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.
5. פסולת ברת - מיחזור תופרד ותועבר למפעלי מיחזור.

13.5.3 רעש:

בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר ("בהגדרתו בחוק") ידרש תכנון וטיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין עפ"י תקנות למניעת מפעלים (רעש בלתי סביר התש"ן 1990)

13.5.4 איכות אוויר:

1. אנרגיה: יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. השימוש בפחם ובמזוט יותר בכפוף לתקני פליטה כפי שיקבע מעת לעת ע"י המשרד לאי"הס. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף.
2. מניעת אבק: במפעלים בהם חומרי הגלם בתהליכי היצור או הפסולת הגורמים אבק, יותקנו כל המתקנים הנדרשים למניעת האבק על סוגיו. על כל מפעל יהיה לעמוד בתקני פליטה כפי שנקבע ע"י המשרד לאי"הס.
3. קרינה: היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקבועות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת.
4. אמצעים טכנולוגיים: יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

14. פרק ג' - כללי

א. שרואים הנדסיים:

1. הביוב והניקוז יבוצעו עפ"י הנחיות ואישור משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. היתר בניה לאזור תעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישור ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
2. התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי תכנית לטיפול בכלל שפכי הישוב תאושר ותבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
2. מפעל תעשייתי יחובר למערכת הביוב המרכזית רק לאחר שהקים מתקנים וסידורים להבטחת איכות השפכים, והיא תהיה תואמת את חוק העזר העירוני להזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב - 1981.
- ב. מקלטים: הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.
- ג. חשמל: בהתאם לדרישות חב' החשמל.
- ד. תאריכי ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.
- ה. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיפים 188 א'-וב'.
- ו. חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.
- ז. תוקף התכנית: סיום עבודות תשתית עבור 20% מהתשתית תחשב כתחילת ביצוע תכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שלוש שנים מיום אישור התכנית ייפקע תוקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה).
- ח. חנייה: החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג - 1983
- ט. היתרי בניה: היתרי בניה ינתנו בהתאם להנחיות תכנית זאת ובתנאים דלהלן:
 1. היתר בניה להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה התואמת את מגבלות הבניה באזור המוגדר במסגרת התכנית, והחוק. לבקשה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

- חתימת בעל הקרקע:**

התכונות:

חתימת עורכת התכנית:

טובה / יינברגר
אדריכלות ובנין ערים
חכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 272873 טל 20658

יורם גדיש

תשתית ובנין (1992)

של דוד

על ידי: