

מבוא - תכנית מס' 6/בת/25

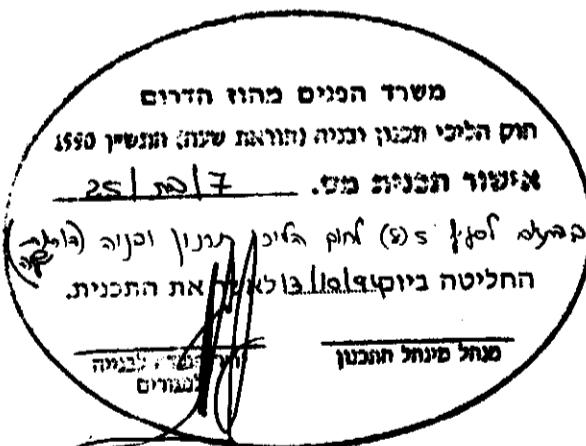
שלאוֹן הַתְּכִינִית מִפְזָקָם בָּאֶזְעָר הַתְּעִשֵּׂיה מִדְרוֹם לְנַתִּיבּוֹת.

גול הושׁעַת חלון הוראות תכנית מחד מס' 328/02 ותכנית מפורטת מס' 7/03.

מטרת התכנית היא לחלג מחדש 3 מגרשים גדולים שלא ניתן היה לשווים - 26 מגרשים המותאמים ליוזמות בסדר גודל ביןוני וקטן להם יש דרישת רבה באיזור הנחון. ובヵמה שוניה היעוד מצויר חישיבה לאזורי מלאכה ותחשייה צעירה.

בוחניות הרכינה הוחאמו לתחנים חדשים ולזרישות המשרד לאיכות הסביבה.

~~בכבוד רב,  
טובה ווינברגר  
אדרא, כלות ענניין ערוץ  
חכנתל חמערוב, 14 נייש  
רשיג-גנץ 050-267-0777~~



על תכנית זו חלות הוראות חוק הליידי תכנון ובנייה (הוראת שעה)  
התק"ל - 1990 וחוק הליידי תכנון ובנייה תשכ"ה - 1965

מרחוב תכנון מgeomiy Shmuonim  
תכנית מס' 7/בת/25  
המהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' 328/02/7  
ולתכנית מפורטת מס' 7/03/197

### תכנון

מחוז	: הדרות
נפה	: באר שבע
מקום	: עדתה , אזור מלאכה ותשסיה צעירה
תאריך	: אוגוסט 1994

ן. ג' א' - הרכנית

1. המיקום: עזתה, איזור מלאכה ותעשייה צעירה.
2. שם וכתובת הרכנית: הרכנית זאת נקראת "הרכנית מס' 7/בת/25 המהווה שינוי לרכנית מודר מס' 7/02/328 ולרכנית מפורשת מס' 7/03/197 ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות הרכנית.
3. מסמכי הרכנית: הרכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב להן "הוראות הרכנית" וגליון אחד של תשריט ערך בקנה מידה 1:1250 להן "התשריט", המהווים חלק בלתי נפרד מהרכנית.
4. שטח הרכנית: כ- 28.225 דונם.
5. גוש: 100279 - ארעי.
6. יוזם הרכנית: משרד המשחר והתעשייה והמוסצת האיזורית עזתה.
7. בעל הקרקע: מנהל מקראני ישראל.
8. עורכת הרכנית: אדר' טובה ויינברג - רח' הכותל המערבי 14, נאר שבע.
9. יחס לרכניות אחרות: הרכנית תהיה כפופה להוראות רכבנית מודר מס' 7/02/328 ולרכנית מס' 7/03/197 למעט השינויים המפורטים ברכנית זאת.
10. מטרות הרכנית:
  - א. חלוקת מגרש חדש.
  - ב. שינוי יטוד מאיזור תעשייה לאיזור מלאכה ותעשייה צעירה ולדרך מוצעת.
  - ג. קביעת הנחיות בניה.
11. רשימת הציונים: הציונים יהיו כמפורט בתשריט וכמפורט במקרה.

12. פרק ב' - הנחיות בניה

כללי: הנחיות הבניה יהיו בהתאם לתקנות החדשות לחוק הרכנו ובנייה (חישוב שטחים ואחזויי בנייה בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.

1. איזור מלאכה ותעשייה צעירה
  - א. שימושים: כל מלאכה ותעשייה צעירה העומדים בתנאי המשרד לאיכות הסביבה כמפורט בסעיף 13 שלහלן.
  - ב. גובה מרבי: 2 גומחות עד 9.0 מ', ממפלס המדרסה בחזית המגרש במקום הגבולה ביזור. לא תותר בנייה מרتفע וגובהו עמודים.
  - ג. אחזוז בנייה מרבי: כמפורט בטבלה שלහלן.
  - ד. קוי בניין: כמפורט בטבלה שלහלן.
  - ה. גדרות: גובה מרבי לגדרות יהיה 1.80 מ' ממפלס קרקע סופי בכל הצדדים.
  - ו. טבלת הנחיות ומוגבלות בנייה.

טבלת גזירות						
יעוד	מספר מגרש	שטח מגרש	גוי בניין	אחזוז בנייה סה"כ % בנייה	מירבי לג'ק"ג מירבי	לכל הקומות
איזור תעשייה	55%	5.0	40% + 15%	104 105 110	9,880 6,678 13,742	

מצב מוצען:

יעוד	מס' מגרש	שטח מינימלי	מס' קומות מירבי	גוי בניין	% בשחים עקרניים (תעשייה+אחסון) (מגלאט+סוכות חניה)	% בניה מירבי מדרות שידרות (מגלאט+סוכות חניה)
ازדור *הערה מס' 4 זעירה	607-632	700 מ"ר 2 קומות מעל פני הקרקע	0.5�'-אחוורי 0.5�'-חויזתי 0.3�'-צדדי *הערה מס' 1 *הערה מס' 2 *הערה מס' 3	70% מעל הקרקע 15% מעל הקרקע ב-2 קומות	70% מעל הקרקע ב-2 קומות	

הערות:

1. תואשר בניה בקן בניין צידי אפס אחד לכל דוג מגרשים בהסתמכת השכנים.
2. גו' בניין צידי שני יהיה 0.5�'.
3. תוחדר בנייה מספר מבנים על מגרש אחד. גו' בניין בין המבנים יהיה 3.5 מ' ע"פ תכנית ביןויו שתוגש לאישור הוועדה המקומית.
4. בmgrשים פינתיים יהיו 2 גו' בניין לחזית ו-2 גו' בניין צדדיים.
5. שוחרים מגרשים ראה טבלת שחחים בתשדריט.

13. שמירת איכות הסביבה:

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

13.2. סיווג מפעלים ע"פ השפעותיהם הסביבתיות:

מפעלים אסורים בשוח התכנית:

1. כל סוג המפעלים האסורים על-פי הול"ל.
2. מפעלים ל: אבסט, מכון פסדים, עיבוד עור, בורסקאות, בריכות חימצון, בריכות דגים, ייצור ואחסון נפיצים, גריסת וטיחנת אבן.
3. ייצור מוצרי מלט ומתקות, בתי מטבחים, טקטייל מעל 100 מ"ק שפכים ליום, אשפה מעל 20 מ"ק שפכים ליום, תעשיית ייצור צבעים, מתקני איזוריים, תעשיות שימושרים, שיש מרצפות, גידול בע"ח, הדפסת מעגלים אלקטડוניים.

**13.3. מגע סביבתי :** מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לשינוי איכות הסביבה (חאוויר, הקרקע והמים-עלים וחתמים) או עלולים להרוג מההוראות של דיני איכות הסביבה או הנזקים להוות מטרד או פגוע בערכי טבע ונוף או להוות מגע חזותי. הגדרת המצב כ"פגיעה סביבתי" תיעשה בהתאם לנארם לעי"ל וע"י המשרד לאיכות הסביבה.

13.4. תסגיד השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

מוסד תכנון ידרוש תסגיד או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול לייצר מגעים סביבתיים או להרוג מדיני איכות הסביבה.

13.5. הוראות כלליות:

- 13.5.1 שפכים:**
1. יובטח חיבור למערכת הביוב המקומית וזאת לאחר קבלת אישור משדי אי"ס והבריאות לתכנית שבה תוכח אפשרות קליות כמוות השפכים שיוזemo מאזרז זה.
  2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכז של אזרז תעשייה מהיה בהתאם לחוק עזר לדוגמא לרשות המקומית: חיבור שפכי תעשייה לרשות הביוב העירונית התשמ"ב 1981, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
  3. קדם-טיפול של שפכים שאיןם 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 חידרת חומרים מוצקים, נזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

#### 13.5.2 פסולת:

1. יובחו דרכי טיפול בפסולת שימנוו הוצאות ריחות, מגען תברואה, מגעים חזותיים או סיכוןם בטיחותיים.

2. בתחום איזור החשיה יקבע שטח לרכוז פסולת לסוגיה השונאים ולשינוע לאזור מסודר.

3. לא יוצבו מתקנים לעצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחום המגרשים או בשטח הריכוז הכללי הנ"ל.

4. הימדר בניה ורשון עסק מותניים בגין הוצאות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מירון, איחסון זמני והעבירה לתחנת מעבר שתזקם באתר ו/או לאתר סילוק איזורי בהתאם להוראות הוועדה המקומית.

5. פסולת שתגדר כרעילה חטוף ותועבר לאתר הארץ ברמת חובה.

#### 13.5.3 דוש:

בכל מקרה בו הפעולות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר ("הגדתו בחוזק") ידרש תכנון וטיפול אקטיבי ונוהלי הפעלה, שבתיחו עםידה במפלסי רוש המוחרים כדי עפ"י מתקנות למניעת מפעלים (רשות בלתי סביר התש"נ 1990).

#### 13.5.4 איכות אויר:

1. אנרגיה: יותר שימוש במקרים אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. השימוש בפחם ובמזוט יותר בכופף לתנאי פלייטה כפי שיקבע מעת ע"י המשרד לא"הס.

בכל מקרה יהיו הפליטות לאויר בהתאם לתנאי שבתוגף.

2. מניעת אבק: במתקנים בהם חומרי הגלם בתהליכי הייצור או הפסולת הגורמים אבק, יותקנו כל המתקנים הנדרשים למניעת האבק על סוגיו. על כל מפעל יהיה לעמוד בתנאי.

3. גדרינה: הימדר בניה מוחתנה בעמידה בתנאי העדכניות הקבועות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה דדי אקטיבית, אלגטרו מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת ע"ת.

4. אמצעים טכנולוגיים: יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטוביים ביותר למניעת מגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

### 14. פרק ג' - כללי

#### א. שרויות הנדרסים:

1. הביווב והניקוז יבוצעו עפ"י הנחיות אישור משרד הבריאות והרשות הסביבה. הימדר בניה לאיזור תעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורשות לפתרון ביוב ואישורו ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

תכנית תכלול שלבי ביצוע שבתיחו כי תכנית לטיפול בכלל שפכי היישוב תאושר ותבוצע بد בבד עם בוצע עבודות הפיתוח והבנייה.

2. מפעל תעשייתי יחוור למרכז הביווב המרכזית רק לאחר שהקים מתגנים וסידורים להבטחת איכות השפכים, והיא תהיה תואמת את חזק העזר העירוני להזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב - 1981.

ב. מקלטים : הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

ג. צמאל : בהתאם לצורכי ציבור ה羞羞ל.

ד. תאריכי ושלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

ה. הפקעות לצרכי ציבור : השחחים בתכנית המיעדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית לתכנון וירשם על שם הרשות המקומית בהתאם לחוזק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 סעיפים 188 א-ג'.

ו. חלוקה ורישום : חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המוסמן בתאריך ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יוזר הוועדה המחווזית.

ז. תוקף התכנית : סיום עבודות תשתית עברו 20 מהתשתיות תחשב כתחלת ביצוע חכנית. באם לא הוחל ביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שלוש שנים מיום אישור התכנית ייפקע תוקפה כאמור בסעיף 6 לחזק הליכי תכנון ובניה (הזרת שעה).

ח. חנייה: החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתכניות התכנון והבנייה (התקנות מקומות חנייה) התשמ"ג - 1983.

ט. היתרי בניה : היתרי בניה ינתנו בהתאם להנחיות תכנית זאת ובתנאים דלהלן:

1. הימדר בניה להקמת בניין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה התואמת את מגבלות הבניה באיזור המוגדר במסגרת התכנית, והזוזן.

לבגש יצורפו מסמכים הכלולים תדריטים ומידע בנושאים הבאים:

## 1.1 מיצ'ט ונתוניים

יעוד שזהים עברו שימושי הarket, בכלל זה: שחי יצור ומתקנים נלוויים (לברות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתחני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשזהים פתוחים בתחום חצר המפעל, אסונות סגור, אحسון בשפה פתוחה, אזכור פריקה וטעינה, שחיון, שזה פרטן פתוח לגינון, מבני שרויות ומיננהלה.

1.2. חזות עיצוב ופתחו.  
1.3. פלרבון צעוני המכוון לברום שלבי גזעון מושגים מים. בירב וחכם.

1.3. שגבּי בצעוֹת האַבְנִים זרכְתָה שגבּי, בעזְשׁוֹת הַשְׂגִּין מִפּ, בְּזֵבּוֹת הַשְׂגִּין מִפּ.  
2. הַחֲנִיתָה פְּרִיבְמִינּוֹת קְמַתוּן הַיְמָרֶבֶןְיָה וְרִשְׁיָנוּן שְׂעִקָּה:

2.1 בקשה להיתר ורשיוון עסק תומצא לחו"ד מוגדרת של היועץ הסכיבתי ברשות המקומית או בموافצת החקנוון הعلויונה או של מי שמונה על ידו.

**2.2 ניקוז:** הנטלות במערכות הניקוז לאזורי התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעלים והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותحتיים. התקנית תכלול את שיטת סילוג מי הגשמיים.

**3. פסולות:** דרכי הטיפול ומג'ומם לטיפול באדר בפסולות, בהתאם לנסיבות של הפסולת המוצקה הצפוייה מתחילה כי היצור ורשותם הנלוויים, לרבות יציריהם בתחוםו שטח המפעל, ודרכי סילוגיה, וסוגים של פסולות: ביתית, תעשייתית ורעילה.

4. **זיהום אויר:** אמצעי למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ועמידה בתקנו  
איךות אויר בחוק, מתקורות כגון: תהליכי הייצור, מערכות דלק  
ואנרגיה, מתקנים הנדסיים אחסנה, שיינוע ותנוועת כלי רכב.

5. **חומריים רעלים ומוסכנים:** דרכי טיפול בחומריים רעלים בהתאם לסוגי  
וכמוויות חומריים רעלים בתחום המפעל, תנאי איחוסנים, נוהלי פיננסיים  
והאמצעים המוצעים למוניותם או סכנה. פרוט החמורים, סוגים  
וכמוויות.

**6. רשות פתרונות אקוטטיים ואמצעים להפחחת רעש ממקורותם כגון:**  
**חולמי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלוויים, פריהה וטעינה**  
**ותונועה כל רכב שפעל לשם עוללה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.**

7. **בינוי:** מיקום וגובה המבנים והתחגנים השונים, לרבות אדריכלות ומתקנים הנדרשים, מיקום פתחים של מבנים, חומרם בניתה, גידוד שילוט ותאורה.

9. **פונקציונליות**: מוגדרת כיכולת של גורם נברגוזם לשוב לאיזור בפרק הזמן הנדרש.

9. פיתוח **ה ש |**: מיקום והזיהוף בבודדות העפר לצורך ואנחת המפעל, אופן סילוג נודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע מתחכנית.

10. **שפכים**: איכות השפכים ביציאה מהמפעל תumped בקריטריונים שנקבעו להזנתם למשבצת הרכבתן בחרבון, על אגוזם הרצויים לאנו לבונאותם הדרושים

לחיבור למרכז הביבליות המרכזי של איזור התעשייה ו/או לתנאים הנדרשים ע"פ חוקי העזר לחיבור שפכי תעשייה למרכז הביבוב של הרשות המקומית ו/או להוראות משרד הבריאות, איגוד עדשים לאיכות השביבה וכו' .  
הטכנית לטיפול בשפכים חיל פירוט ארכיות שפכים צפויות, דרכי

טיפול בהם, מתקני גדם טיפול בחצר המפעל עד יציאתו מתוחם המפעל ספיקות שנתיות, יומיות ושבתיות והתאמתן למערך גווי האיסוף וההובלה באיזור המשבילה.

היחרי בניה שלאזרד התשובה ניתנו לאחר השלמת תכניות מפורשות לפתרון

ביז'וב ואישורין ע"י נציגי משרד הבריאות וaicות הסביבה.  
המכנויות תחולנן שלבי ביצוע שיבתיחו כי פטורון הביז'וב יבוצע בבד  
עם ביצוע עבודות הפייה והבנייה.

**11. גרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית:** מוקרות לפליות גרינה מהמפעלים  
וסוגיהן, אמצעים למגוון פליות גרינה מעבר למותר עפ"י החזוק.

### חותי מות בעל הגרגער:

### חתימת עורכת התוכנית:

A circular black ink stamp. The outer ring contains the text "משרד התעשייה והמסחר" (Ministry of Industry and Trade) in Hebrew, with "השלטונות" (authorities) written above it. The inner circle contains the date "10. 11. 1994".

טובחת ע. גינגרגר  
אדריכלות ובניהו ערים  
חכותל המפלבי 14 ב' יש  
רשיון 27287362 טל 5811

**ירם גזית**  
גשthetaית ובנייה (1992) בעמ' 1