

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל מתאריך 21/2/95

מבוא - תכנית מס' 35/בח/7

שטח התכנית ממוקם 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 2 מגרשים גדולים שלא ניתן היה לשווקם ל-6 מגרשים המתאימים ליזמות בסדר גודל בינוני וקטן להם יש דרישה רבה באיזור הנתון.

בהתאמה שונה היעוד מאזור תעשייה לאזור מלאכה ותעשייה זעירה.

הנחיות הבניה הותאמו לתנאים החדשים ולדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

בכבוד רב,
טובה ויינוברגר
אדריכלית
חכותל ו"ש
רשיון 2726
אד' טובה ויינוברגר

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
המקדת תכנית מס' 35/בח/7
הועדה לבניה למגורים (מס' 79)
החליטה ביום 15/7/94 להפסיק את התכנית
מנהל מינוח התכנון
מגורים

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס' 35/בח/7
החליטה ביום 15/7/94 להפסיק את התכנית
מנהל מינוח התכנון
מגורים

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

מרחב תכנון מקומי שמעונים
מ.א. עזתה - אזור מלאכה ותעשייה זעירה
תכנית מס' 35/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 :	ספטמבר 1994

1. המקום: עזתה, אזור מלאכה ותעשייה זעירה
2. שם וחלות התכנית: תכנית זאת תקרא "תכנית מס' 35/בת/7 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 328/02/7 ולתכנית מפורטת מס' 197/03/7 ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התכנית.
3. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בתלתי נפרד מהתכנית:
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט)
4. שטח התכנית: כ- 9.349 דונם.
5. גוש: 100279 - ארעי
6. יוזם התכנית: משרד המסחר והתעשייה והמועצה האזורית עזתה.
7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורכת התכנית: אדר' 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: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מלאכה ותעשייה זעירה ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש וקביעת הנחיות ומגבלות בניה
11. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
12. פרק ב' - הנחיות בניה

12.1. אזור מלאכה ותעשייה זעירה

1. שימושים: כל מלאכה ותעשייה זעירה העומדים בתנאי המשרד לאיכות הסביבה כמפורט בסעיף 13 שלהלן.
2. גובה מירבי: 2 קומות עד 9.0 מ' ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר. לא תותר בניית מרתף וקומת עמודים.
3. אחוז בניה מירבי: כמפורט בטבלא שלהלן.
4. קוי בנין: כמפורט בטבלא שלהלן.
5. גדרות: גובה מירבי לגדרות יהיה 1.80 מ' ממפלס קרקע סופי בכל הצדדים.

12.2. תעשייה

כל תעשייה שהיא, למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

הנחיות ומגבלות בניה

מצב קיים

יעוד	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	קוי בניין	אחוז בניה מירבי לק"ק מירבי לכל הקומות	סה"כ % בניה
אזור תעשייה	100	3,941	5.0 לכל צד	+ 40% 15%	55%
	101	3,101			

מצב מוצע:

סה"כ % בניה לכל הקומות עיקרי שירות	% בניה מירבי (מקלט+סככות חניה) מטרות שירות	% בניה מירבי (תעשייה+אחסון) עקריים	קוי בניין	מס' קומות מירבי	שטח מגרש	מס' מגרש	יעוד
85%	10%-חניה מקורה 5%-מתקנים הנדסיים + מקלט	70% מעל הקרקע	5.0מ' - אחורי 5.0מ' - חזיתי 3.5מ' - צדדי 1 *הערה מס' 2 *הערה מס' 3 *הערה מס'	2 קומות מעל פני הקרקע	1,671 1,430 1,357 795 790 999 *הערה 4	601 602 603 604 605 606	אזור מלאכה ותעשייה זעירה

הערות:

1. *תאושר בניה בקו בניין צידי אפס אחד לכל זוג מגרשים בהסכמת השכנים. קו בניין צידי שני יהיה 5.0מ'.
 2. *תותר בניית מספר מבנים על מגרש אחד. המרחק בין המבנים יהיה 3.5 מ'.
 3. *במגרשים פינתיים יהיו 2 קוי בניין לחזית ו-2 קוי בניין צדדיים.
 4. *שטח מגרש מינימלי 700 מ"ר
- 12.3 **דרכים**
מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

13. **פרק ג' - שמירת איכות הסביבה:**

- א. **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.
- ב. **סיווג מפעלים ע"פי השפעותיהם הסביבתיות:**
מפעלים אסורים בשטח התכנית:
1. כל סוגי המפעלים האסורים על-פי הול"ל.
2. מפעלים ל: אסבסט, עיבוד עור, בורסקאות, בריכות חימצון, בריכות דגים, ייצור ואיחסון נפצים, גריסת וטחינת אבן.
3. ייצור מוצרי מלט ומחכות, בתי מטבחים, טקסטיל מעל 100 מ"ק שפכים ליום, אשפזה מעל 20 מ"ק שפכים ליום, תעשיית ייצור צבעים, מתקני איוד אזוריים, תעשיות שימורים, שיש מרצפות, גידול בע"ח, הדפסת מעגלים אלקטרוניים.
ג. **מפגע סביבתי:** הגדרת מצב כ"מפגע סביבתי" תהיה כדלקמן:
"מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לשינוי איכות הסביבה (האוויר, 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".
ד. **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.

14. **פרק ד' - כללי**

- א. **שרותים הנדסיים:**
1. הביוב והניקוז יבוצעו עפ"י הנחיות ואישור משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
 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.
 3. במגרשים בהם עוברים קווי תשתית כגון ביוב, מים, גז תותר כניסת רכב שירות של הרשות המוסמכת לצורך תיקונים ו/או שינויים.
- ב. **מקלטים:** הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

ג. חשמל : בהתאם לדרישות חב' החשמל.

1. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים:

1.1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מטרים

1.2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

1.3. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.00) והרשות לספל בנ"ל בכל עת לפי הצורך. כמו כן תאופשר חדירת בסיסי בטון לעמודי חשמל, ושוחות בזק לתחומי המגרשים.

ד. תאריכי ושלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 10 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 סעיף 188 א'-ב'.

ו. חנייה: החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי.

ז. גדרות: גובה הגדרות יהיה עד 1.80 ממפלס קרקע סופי.

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

ט. תוקף התכנית : סיום עבודות תשתית עבור 25% ממבני התעשייה המתוכננים בתכנית תחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחלל בביצוע כאמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה של התכנית, ייפקע תוקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה להוראת שעה התש"ן 1990

י. תנאים למתן היתרי בניה : היתרי בניה ינתנו בהתאם להנחיות תכנית זאת ובתנאים דלהלן:

1. ביוב

היתרי בניה לאזור תעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון

ביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

2. 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:

2.1.1. יובטח חיבור למערכת הביוב המקומית וזאת לאחר קבלת אישור משרדי

אי"הס והבריאות לתכנית שבה תוכח אפשרות קליטת כמויות השפכים שיוזרמו מאזור זה כולל פרוט הפרדת זרמים (סניטרי, תעשייתי, רעיל ותמלחת) והטיפול היחידי הנדרש לכל זרם וזרם).

2.1.2. 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.

2.1.3. קדם-טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל

ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

2.1.4. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים,

נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

2.2. מידע ונתונים

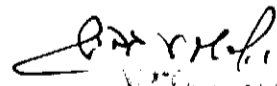
יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה.

2.3. חזות עיצוב ופתוח.

2.4. שלבי ביצוע המבנים לרבות שלבי ביצוע תשתית מים, ביוב וחשמל.

3 הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה ורשיון עסק:

- 3.1 בקשה להיתר ורשיון עסק תומצא לחו"ד מוקדמת של היועץ הסביבתי ברשות המקומית או במועצת התכנון העליונה או של מי שמונה על ידו.
- 3.2 ניקוז: תעשה הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל וידרשו האמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. התכנית תכלול את שיטת סילוק מי הגשמים.
- 4 איכות אויר
- 4.1 אנרגיה: יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. השמוש בפחם ובמזוט יותר בכפוף לתקני פליטה כפי שיקבע מעת לעת ע"י המשרד לאי"הס. בכל מקרה יהיו הפליטות לאויר בהתאם לתקנות שבתוקף.
- 4.2 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.
- 4.3 קרינה: היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקבועות אמצעי הגנה הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת.
- 4.4 אמצעים טכנולוגיים: יידרשו אמצעים טכנולוגיים טובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.
- 4.5 מניעת זיהום אויר: ידרשו האמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב. תידרש עמידה בתקני איכות הסביבה כהגדרתם בחוק למניעת מפגעים (איכות אויר) התש"ן 1992 וכן עמידה בתקני הפליטה TA-LUFT 86. בכל מקרה תדרש עמידה בהתאם לתקנות שבתוקף.
- 4.6 חומרים רעילים ומסוכנים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות החומרים בתחום המפעל, תנאי איחסון, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה יעשו בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 5 פסולת
- 5.1 יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- 5.2 בתחום אזור התעשייה יקבע שטח לכרוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאתר מסודר.
- 5.3 לא יוצבו מתקנים לעצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים או בשטח הריכוז הכללי הנ"ל.
- 5.4 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. פסולת שתוגדר כרעילה תטופל ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב. פסולת ברת - מיחזור תופרד ותועבר למפעלי מיחזור.
- 6 רעש
- בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק ידרש תכנון וטיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר התש"ן 1990)
- 7 בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.
- 8 איחסון: מיקום שטחי האיסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.
- 9 פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע מהתכנית.

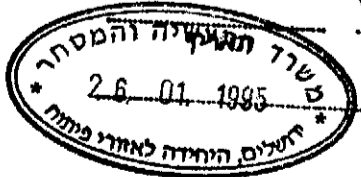

 תשתית ובנין (1992) בע"מ

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת עורכת התכנית:

מועצה אזורית
 מועצה אזורית
 ממונה ארצי על הקצאות קרקע ומבנים
 משרד התשתית והמסחר
 היחידה לאזורי פיתוח
 אלמלך אריהימה
 ממונה ארצי על פיתוח תשתיות וקרקעות



טובה ויינברגר
 אדריכלות ובנין ערים
 חכותל המערבי 14 ב"ש
 רשיון 26059 טל 272873