

8312  
מס' תעודת

6001293

4/4/95

מ ב ו א - תכנית מס' 36/בח/25

הועדה הניהולית לתכנון  
מס' 2212/95

שטח התכנית משתרע על כ-80 דונם ונמצא מצפון לאיזור שמיועד על ידי תכנית המחאר לתחנת הרכבת דימונה.

השטח חולק ל-3 מגרשים גדולים + מגרש בגודל בינוני מתוכם יועד מגרש גדול לצרכי מסחר שישימש את תחנת הרכבת, מגרש גדול לתעשייה מיוחדת שישימש לצרכי תעשיות עתירות ידע ומשרדי הנדסה ומגרש גדול שישימש תעשייה ומלאכה הנגזרים מפעילות הרכבת.

הניקוז והביוב בשטח נפתרו ע"י פס ירק בגב המגרשים.

לדונת מגרש מס' 80 תוכנן פס שטח פרטי פחוז שישימש כמעבר תשתיות ויאפשר מעבר קרונוות רכבת משטח התחנה למגרש לצורך תיקונים/שיפוצים.

בברכה,  
ויינברגר  
כלות ובנין ערים  
נח המערב 16 ב"ש  
272873 טל  
אדר' טובה ויינברגר

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות עעה) התשי"ז 1990  
אישור תכנית מס' 36/בח/25  
כתיבת התוכנית: 5/3/95  
החליטה ביום 2/3/95 את התכנית.  
מנהל מנהל התכנון  
יחידת תעריף לבנייה  
מגורים

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות עעה) התשי"ז 1990  
הפקדת תכנית מס' 36/בח/25  
הועדה לבניה למגורים מס' 78  
החליטה ביום 10/6/95 להפקיד את התכנית.  
יחידת תעריף לבנייה  
מגורים

התורה מהוסיית לבנין ובניה  
דימונה  
תכנית מס' 36/בח/25  
הועדה לתכנון ובניה  
מס' 181  
7.6.95

-1-

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

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מס' 36/בת/25

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/25

תקנון

מחוז	: הדרום
נפה	: באר שבע
מקום	: דימונה (מסילת הברזל), אזור מלאכה ותעשייה זעירה
תאריך	: נובמבר 1994

פרק א' - התכנית

1. המקום - דימונה (מסילת הברזל), אזור מלאכה ותעשייה זעירה.
2. שם וחלות התכנית - תכנית זאת תקרא "תכנית מס' 36/בת/25 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/25 ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התכנית.
3. מטמכי התכנית - המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)  
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט)
4. שטח התכנית - כ-80.413 דונם.
5. גוש - 100256 (בהסדר), 39514, 39503.
6. יוזמי התכנית - משרד המסחר והתעשייה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה דימונה.
7. בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורכת התכנית - אדרי' ויינברגר טובה רח' הכותל המערבי 14 באר שבע.
9. יחס לתכניות אחרות - על התכנית תחולנה הוראות תכנית מתאר מס' 101/02/25 למעט השינויים המפורטים בתכנית זאת.
10. מטרת התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מלאכה ותעשייה זעירה ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. רשימת הציונים - הציונים בתשריט יהיו כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

12. פרק ב' - שימושים והנחיות בניה

- 12.1 שטח למלאכה ותעשייה זעירה - מגרשים 801, 802  
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.  
(1 שימושים: כל מלאכה ותעשייה זעירה העומדים בתנאי המשרד לאיכות הסביבה, כמפורט בסעיף 13 שלהלן.)  
(2 גובה מירבי: 2 קומות עד 14.0 מ' ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר למעט מתקנים הנדסיים כגון ארובות או אנטנות.
- 12.2 אזור תעשייה מיוחד - מגרש מס' 800  
(1 שימושים: תעשייה עתידת ידע, מעבדות ומכוני מחקר, חברות הנדסה ותכנה.  
(2 גובה מירבי: 3 קומות עד 14.0 מ' ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר למעט מתקנים הנדסיים כגון ארובות או אנטנות.
- 12.3 אזור מסחרי-מגרש מס' 700  
(1 שימושים: מסחר קמעונאי וסיטונאי, סופרמרקט, משרדים.  
(2 גובה מירבי: 3 קומות + מרתף עד 14.0 מ' ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר למעט מתקנים הנדסיים כגון ארובות או אנטנות.

מגבלות והנחיות הבניה

מצב קיים

הערות	קוי בניה			אחוזי בניה			מס' קומות	שטח מגרש מינימלי	הסימון בתשריט	יעוד
	צדדי	קדמי	אחורי	כיסוי	בקומה	סה"כ				
בתכנית מפורטת תהיה דשאית הועדה לקבוע קו בניין צדדי או אחורי 0	5.0	3.0	ע"פי תשריט	60%	160%	+60% 20% סככה סככות	2	500 מ"ר	מלא	אזור מלאכה ואחסנה
	5.0	5.0				בהתאם לתכניות מפורטות שתוכנה על השטח			תח2	שטח למרכזי תחבורה

## מצב מוצע

## טבלת זכויות בנייה:

מספר יח"ד	מספר קומות	קווי בנין ( מ' )			סה"כ לכל הקומות %	תכנית מירבית %	זכויות בניה לקומה			מספר שטח מגרש מ"ר	מספר שטח מגרש מ"ר	יעוד	
		א	צ	ק			סה"כ %	מטרות שירות	מטרות עקריות				מיקום
--	2	5.0	5.0	5.0	80%	---	80%	10%	70%	מעל 20,535	800	אזור תעשייה מיוחד	
			הערה 1	הערה 2	הערה 4	הערה 5	---	---	---	הקרקע	הערה 3		
--	3	5.0	5.0	5.0	80%	---	80%	10%	70%	מעל 23,745	801	אזור חלאסה ותעשייה זעירה	
					הערה 2	הערה 4	הערה 5	---	---	---	הקרקע		הערה 3
--	3 + מרתף	5.0	5.0	5.0	185%	50%	135%	45%	90%	מעל 10,668	700	אזור מסחרי	
					הערה 2	---	50%	50%	50%	---	הקרקע		הערה 3
--	--	--	--	--	--	--	--	--	3,461	600	שטח		
--	--	--	--	--	--	--	--	--	3,292	602	ציבורי פתוח		
--	--	--	--	--	--	--	--	--	3,600	601	שטח פרטי פתוח		

הערות: \*1. תאושר בניה בקו בנין צידי אפס (0.00) אחד לכל זוג מגרשים בהסכמת השכנים.

קו בנין צידי שני יהיה 5.0 מ'.

\*2. תותר בניית מס' מבנים על מגרש אחד. המרחק המזערי בין המבנים

יהיה 3.5 מ' עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

\*3. שטח מגרש מינימלי יהיה 2.2 ד' תותר סטייה של עד 5%.

\*4. שטחי האיחסון יכללו בחישוב % בנייה שטחים עיקריים.

\*5. חלוקת אחוזי הבניה למטרות שרות תהיה כדלקמן:

5% עבור מקלט ומתקנים הנדסיים ו-5% עבור חניה מקורה.

## 12.4. שטח ציבורי פתוח

שטח זה מיועד לגינון, נוי ומעבר תשתיות. תיאטר בניה מסוג כל שהוא.

## 12.5. שטח פרטי פתוח

שטח זה ישמש את מגרש מס' 801 לצורך קשר תחבורתי עם מסילת הברזל,

וכן למעבר תשתיות ציבוריות וניקוז. תיאטר בניה מסוג כל שהוא.

תירשם זכות מעבר לרשות המקומית או לבאי כוחה לצורך טיפול בקוי התשתיות.

## 12.6. 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"פ 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 ואיסון 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 צבטים, 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 (האזיר, 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 ע"פ 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 תב"חשמל.
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 לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.
  - 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 ע"פ 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 הוחל 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 חכנית זאת ובתנאים דלהלן:

1. ביוב

היתרי בניה לאזור תעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות חלולנה 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"ס 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 החשמ"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 בצו המבנים לרבות שלבי בצו 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"ס. 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"ס.

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: ידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים 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 שהגדרתם 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 אחסונם, נוהלי פינויים

והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה יעשו בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

5. פסולת:

- 5.1 יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- 5.2 בתחום אזור התעשייה יקבע שטח לרכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאתר מסודר.
- 5.3 לא יוצבו מחקנים 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 חקנות למניעת מפעלים (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 האיחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.
- 9. פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל. ושלבי ביצוע מהחכונות.

טובה הינוברגר  
 אדריכלות ופנין ערים  
 חנות המערה 14 ב"ש  
 רשיון 27287350059

חתימת עורכת החכונות



חתימת יוזם התכנית

יזם התכנית:

משרד התעשייה והמסחר  
 היחידה לאזורי פיתוח  
 מעונה ארצה על הקצאות קרקע ומבנים

על ידי אלמלך אריה  
 תאריך \_\_\_\_\_  
 חתימת אלמלך אריה  
 תאריך \_\_\_\_\_

חתימת בעל הקרקע

עין הנהגות עקרונות המכונים בהנחיית משרד התעשייה והמסחר...  
 המסמך הזה...  
 כל זכות ביטוח הברון ו/או כל זכות סטטוטורית לפי...  
 למען הכר ספק לזאת...  
 ירדו הסכם בגין השטח...  
 על התכנית הכרה זו...  
 והתור על זכויות...  
 פאזה על פני ומיזם...  
 חוקת המועצה לנו...  
 כל זכות ביטוח...  
 היחידה לאזורי פיתוח

4.4.95 'A'