

התאחדות המעורבים
12/9/95

מ ב ז א - תכנית מס' 56/בת/52

שטח התכנית ממוקם באזור התעשייה הישן של דימונה.

שטח מגרש מס' 77 הקיים ע"פי תכנית מפורטת מס' 4/106/03/25 הוא 5.5 דונם
אותו מבקש היזם לחלק ל-3 מגרשים ולהסדיר את דרכי הגישה אליהם.

בברכה,

טובה ויינברגר
אדריכלות ובנין ערים
חנותל המערב 14 ב"ש
רשיון 26089 טל 272873

אדרי' טובה ויינברגר

ניסוח תכנית לבנין דימונה
חוק מלכוד הבנייה (הוראת שעה) התשי"ז 1990
מס' 56/בת/52
בהתאם לסעיף 5 (א) לחוק ולצו הבנין (מס' 56/בת/52)
החליטה ביום 30/10/95 לאשר את התכנית
מנחל מינהל הבנין
מנחל מינהל הבנין

משרד הפנים מחוז דרום
חוק תליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ז 1990
הפקדת תכנית מס' 56/בת/52
הועדה לבניה למגורים (מס' 95)
החליטה ביום 30/10/95 לחמקיד את התכנית.
קידת ועדת לבנייה
למגורים

על תכנית זו חלוח הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מס' 56/בת/25

שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/106/03/25

תקנון

מחוז	: הדרום
נפה	: באר שבע
מקום	: דימונה (אזור תעשייה ישן)
תאריך	: יולי 1995

פרק א' - התכנית

1. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול ע"ג התשריט.
2. המקום: דימונה (אזור תעשייה ישן).
3. שם וחלות התכנית: תכנית זאת תקרא תכנית מס' 25/בת/56 שינוי לתכנית מפורטת מס' 14/106/03/25.
4. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 5 דפי הודאות בכתב (להלן הודאות התכנית)
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט)
5. שטח התכנית: כ- 8.113 דונם.
6. גוש: 39503 לא מוסדר תל"ד 332/82 חלקה 40 (חלק).
7. יוזם התכנית: משרד המסחר והתעשייה.
8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
9. עורכת התכנית: אד"ר טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14, באר שבע.
10. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 101/02/25 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו ומבטלת את תכנית מפורטת מס' 4/106/03/25 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
11. מטרת התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
12. ציונים בתכנית - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' - שימושים והנחיות בניה

1. אזור 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. (א) שימושים: כל מלאכה ותעשייה העומדים בתנאי המשרד לאיכות הסביבה, כמפורט בפרק ג' שלהלן.

(ב) גובה מירבי: 2 קומות עד 14.0 מ' ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר למעט מתקנים הנדסיים כגון ארובות או אנטנות.

2. טבלת אזורי שימושים ומגבלות בניה.

מצב מוצע

מספר קומות מירבי	קו"י בנין (מ')	תכנית מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש			שטח מגרש מ"ר	מספר מגרש	יעוד
			מיקום	מטרות עיקריות	מטרות ש"כ			
			% מ"ר	% מ"ר	% מ"ר			
2	כ מסו מן בת שר י ט *הערה מס' 1	60%	90%	10%	80%	מעל	78	אזור תעשייה
				הערה 5	*הערה 4	הקרקע	79	
							80	
						מתחת לקרקע	2,343	
						*הערה 3		

הערות: 1* תאושר בניה בקו בנין צידי אפס (0.00) אחד לכל זוג מגרשים בהסכמת השכנים. קו בנין צידי שני יהיה 3.0 מ'.

2* תותר בניית מס' מבנים על מגרש אחד. המרחק המזערי בין המבנים יהיה 3.5 מ' עפ"י תכנית בינוי שתצורף לבקשה להיתרי בניה.

3* שטח מגרש מינימלי יהיה 1.0 ד' תותר סטיה של עד 5%.

4* שטחי האיחסון יכללו בחישוב % בנייה שטחים עיקריים.

5* חלוקת אחוזי הבניה למטרות שרות תהיה כדלקמן:

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

3. שטח ציבורי פתוח

שטח זה מיועד לצרכי נוי, גינון ומעבר תשתיות. תיאסר בניה מכל סוג שהוא.

4. דרכים

מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

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, יצור ואחסון נפיצים, גריסת ושחינת אבן ומפעלים אשר לדעת מהנדס הועדה או לדעת היועץ מטעם היחידה הסביבתית עלולים לגרום למפגעים סביבתיים.
 - 3. ייצור מוצרי מלט ומתכות, בתי מטבחיים, 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 חומד או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום 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".
- ד. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות
 - מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות בעת הגשת בקשה להיתר בנייה, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

14. פרק ד' - כללי

- א. שירותים 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 חב' החשמל.
 - 1. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים:
 - 1.1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 בחוק התכנון והבניה.
- 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. איחוד וחלוקה: החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט נתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה ע"פי תכנית זו.

י. תוקף התכנית : סיום עבודות תשתית עבור 20% 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 החש"ן 1990

י"א. אתנאים למתן היתרי בניה : היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית בהתאם להנחיות תכנית זאת ובתנאים דלהלן:

1. ביזב

היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביזב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביזב 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 באיזור המוגדר במסגרת התכנית, והחוק. בקשה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

2.1.1. יובטח חיבור למערכת הביזב המקומית וזאת לאחר קבלת אישור משרד הבריאות 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 הביזב 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 בצו המבנים לרבות שלבי בצו תשתית מים, ביזב וחשמל.

3. הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה ורשיון עסק:

3.1. בקשה להיתר ורשיון עסק תומצא לחו"ד מוקדמת של היועץ הסביבתי ברשות המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה.

3.2. ניקוז: תעשה הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביזב 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 וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת.

4.4. אמצעים טכנולוגיים: יידרשו 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 אוויר מפעילות המפעל ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב. תיידרש עמידה בתקני איכות הסביבה כהגדרתם בחוק למניעת מפגעים (איכות אוויר) 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 איחסונם, 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 לרכז 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 האחסון 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.

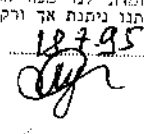
חתימת בעל הקרקע:

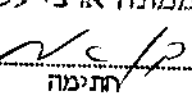
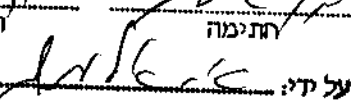
חתימת יוזם התכנית :

חתימת עורכת התכנית :

א. לנו התנגדות קרונית להכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם השויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינה, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הדין ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה נע"י כל דין.

לכפן הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל או לפתור ע"י מי שרכש ואתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ככה הסכם כאמור עפ"י כל דין, סכן מהיטתנו ניתנת אך ורק במקומות שבט התכנית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום

18.7.95


ממונה ארצי על הקצאות קרקע ומבנים
 תאריך: 14.8.95
 חתימה: 
 על ידי: 

טובה ויינברגר
 אדריכלות ובניין ערים
 הכותל המערבי 14 ב"ש
 רשיון 272873/20658