

לשכת התכנון המחוזית
15-01-1996
מחוז הדרום

הערה 278

מבוא - תכנית מפורשת מס' 6/197/03/7

שטח התכנית ממוקם באזור תעשייה עזתה ועל השטח חלות הוראות תכנית מס' 197/30/7 מגרש 210 שיעודו שטח למרכז תחבורתי חולק ל-2 (מגרש 211 + מגרש 210 א'). במגרש 210 מוצע שינוי יעוד לאזור מלאכה לדרך מוצעת ולשטח ציבורי פתוח שייעמש למעבר תשתיות ולניקוז דרך מס' 7. הנחיות ומגבלות בניה הותאמו בהתאם לתנאים החדשים.

בברכה,
טובה ויינברגר
אדריכלות ובנין ערים
חכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 20059/על 272873
אד' טובה ויינברגר

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 6/197/03/7
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29/1/96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
ע"י ועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 6/197/03/7
מורסמה בילקוט הפקסומים מס. 4386
מיום 28/1/96

.1

מרחב תכנון מקומי שמעונים
מ.א. עזתה - אזור התעשייה

תכנית מס' 6/197/03/7
שינוי לתכנית מס' 197/03/7

תקנון

מחוז	: הדרום
נפה	: באר שבע
מקום	: עזתה , אזור התעשייה.
תאריך	: דצמבר 1995

פרק א' - התכנית

1. המקום - עזתה, אזור התעשייה.
2. שם וחלות התכנית - תכנית זאת תקרא "תכנית מפורטת מס' 6/197/03/7 שינוי לתכנית מס' 197/03/7 ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התכנית.
3. מסמכי התכנית - המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט)
4. שטח התכנית - כ- 3.268 דונם .
5. גוש - 100279 - (ארעי)
6. יוזם התכנית - משרד המסחר והתעשייה והמועצה האזורית עזתה.
7. בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורכת התכנית - ארד' טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14, באר שבע .
9. יחס לתכניות אחרות - תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 197/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
חלוקת מגרשים לשטח התכנית אושרה ע"י הועדה המחוזית בתאריך 5.3.95.
10. מטרות התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מלאכה ותעשייה זעירה וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. ציונים בתכנית - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' - הנחיות ומגבלות בניה

1. אזור מלאכה ותעשייה זעירה מגרשים מס' 211, 210 א'.
א. שימושים: כל סוג של מלאכה ותעשייה זעירה שאינה בסתירה להנחיות המשרד לשמירת איכות הסביבה
בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
מפעלים האסורים בשטח התכנית: תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחשות ומפעלים לטיפול בפסולת.
ב. גובה מירבי: 2 קומות עד 9.00 מ' ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר. לא תותר בניית מרתף וקומת עמודים עד גובה 2.20 מ'.
ג. גדרות: גובה מירבי לגדרות יהיה 1.80 מ' ממפלס קרקע סופי בכל הצדדים.
גובה קירות תומכים יהיה בהתאם לתנאי השופוגרפיה.

2. טבלת הנחיות ומגבלות בניה

מצב קיים					
יעוד	מספר מגרש	שטח במ"ר	קווי בניין	אחוז בניה מירבי לק"ק	סה"כ %בניה מירבי לק"ק לכל הקומות
מרכז תחבורתי	210	2,898	5.0 מ' לכל צד	+ 40% 15%	55%

משרד המסחר והתעשייה
ש.ס.ע.נ.י.ח.

מצב מוצע:

יעוד	מספר מגרש	שטח במ"ר	מספר קומות מירבי	קו בניין	אחוז בניה מירבי שטחים עיקריים	אחוז בניה מירבי מסרות שירות	סה"כ אחוזי בניה שטחים עיקריים + מסרות שירות למגרש
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	210	1,000	2	כמסומן בתשריט מעל הקרקע	70% הערה 5*	10% הערה 4*	80%

הערות:

- 1* תאושר בניה בקו בניין צידי אפס אחד לכל זוג מגרשים בהסכמת השכנים. קו בניין נגדי יהיה 5.0 מ'.
- 2* תותר בניית מספר מבנים על מגרש אחד. המרחק המזערי בין המבנים יהיו 3.5 מ'.
- 3* שטח מגרש מינימלי 0.8 דונם.
- 4* חלוקת אחוזי הבניה למסרות שרות תהיה כדלקמן:
- 5% עבור סככות לרכב וכלים חקלאיים ו-5% עבור מקלט תקני, חדרי שרות טכני וכד'
- 5* שטחי האיחסון יכללו בחישוב % בניה שטחים עיקריים

3. שטח ציבורי פתוח

3. שטח זה מיועד לצרכי גינון, נוי, ניקוז ומעבר תשתיות בלבד. תיאטר בניה מכל סוג שהוא.
4. **דרכים**
- מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
13. **פרק ג' - שמירת איכות הסביבה:**

הוראות כלליות:

13.1 שפכים:

- א. יובטח חיבור למערכת הביוב המקומית וזאת לאחד קבלת אישור משרדי אי"הס והבריאות לתכנית שבה תוכח אפשרות קליטת כמויות השפכים שיוזרמו מאזור זה.
- ב. 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.
- ג. קדם-טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- ד. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

13.2 פסולת:

- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- ב. בתחום אזור התעשייה יקבע שטח לרכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאתר מסודר.
- ג. לא יוצבו מתקנים לעצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים או בשטח הריכוז הכללי הנ"ל.
- ד. 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 כדעילה תשופל ותועבר לאתר המאושר.
- ה. פסולת ברת מיחזור תופרד ותועבר למפעלי מיחזור.

13.3 רעש:

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

13.4 איכות אויר:

- א. 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.

- ב. 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.
- ג. קרינה: היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקבועות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת.
- ד. אמצעים טכנולוגיים: יידרשו אמצעים טכנולוגיים השובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

14. פרק ג' - כללי

א. שרותים הנדסיים:

- 1. הביוב והניקוז יבוצעו עפ"י הנחיות ואישור משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. היתר בניה לאזור תעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי תכנית לטיפול בכלל שפכי הישוב תאושר ותבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 2. מפעל תעשייתי יחובד למערכת הביוב המרכזית רק לאחר שהקים מתקנים וסידורים להבטחת איכות השפכים, והיא תהיה תואמת את חוק העזר העירוני להורמת 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.
- ו. חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריש ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.
- ז. חנייה: החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי.
- ט. היתרי בניה: היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פי תכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "שמעונים"
 התכנית נדונה בישיבה
 מס' 514 תאריך 7.5.94
 והוחלט להמליץ בסני הועדה המחוזית
 לאשר את התכנית
 מהנדס / יו"ר הועדה

חתימת עורכת התכנית:

טובה ויננוגר
 אדריכלות ותכנון ערים
 חכותל המערב 14 ב"ש
 רשיון 26059 טל 7337227

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

יורם גדיש
 תשתית ובנין (1952) בע"מ

יועצת ארץ ישראל

20.12.95
 חתימת יוזם התכנית