

מרחב תכנון מקומי שמעונים
מועצה אזורית עזתה
תכנית מפורטת מס' 197/03/7
שינוי לתכנית מס' 197/03/7

התכ
נפה

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 1/92/21
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18.9.89 בקיד את התכנית.
ל"ר הועדה המחוזית

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 17.1.90

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.9.89 בקיד את התכנית.
ל"ר הועדה המחוזית

הועדה לבניה ותכנון
שמעונים
23-11-1989

תקנון

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1/92/21
התכנית מצושרת מכח
סעיף 108 (א) לחוק
ל"ר הועדה המחוזית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.9.89 בקיד את התכנית.
ל"ר הועדה המחוזית

מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
מקום : אזור התעשייה עזתה
תאריך : 15 נוב' 1989
20 דצ' 1989

1. שם וחלות התכנית - תכנית זאת תקרא "תכנית מפורטת מס' 1/197/03/7 ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התכנית.
2. המקום - אזור התעשייה עזתה
3. גבול התכנית - כמותחם בקו כחול ע"ג התשריט
4. מסמכי התכנית - התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב להלן: "הוראות התכנית" וגליון אחד של תשריט ערוך בק"מ 1:1000 להלן "התשריט", המצ"ב לתכנית.
5. שטח התכנית - כ- 17.24 דונם.
6. גוש - 6 100279 (ארעי)
7. יוזם התכנית - המועצה האזורית עזתה
8. בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל.
9. עורכת התכנית - אדרי' טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14 באר-שבע
10. יחס לתכניות אחרות -
- תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מאושרת מס' 197/03/7 למעט השינויים החלים בתכנית זו.
11. מטרת התכנית -
 - א. שינוי יעוד ממרכז תחבורתי לאזור מלאכה ותעשייה זעירה, לדרך ולשביל ציבורי.
 - ב. איחוד מגרשים וחלוקה מחדש.
 - ג. קביעת שמושי קרקע והנחיות בניה.
12. רשימת הציונים בתשריט ופירושם

<p>גבול התכנית שביל ציבורי מרכז תחבורתי דרך מוצעת דרך קיימת/מאושרת אזור מלאכה ותעשייה זעירה מספר הדרך רוחב הדרך קו בניין</p>	<p>קו כחול צבע ירוק מותחם באדום צבע אפור עם קוים אלכסוניים בשחור צבע אדום צבע חום צבע סגול מותחם בסגול כהה ספרה ברבע העליון של העיגול ספרה ברבע התחתון של העיגול ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול</p>
--	--

13. הנדרות:

- א. איזור תעשייה - שטח שבו שימושי הקרקע והמבנים מיועדים לצרכי ייצור, מלאכה, אחסנה, עיבוד טובין ואספקת שירותים.
- ב. מפעל - כל מקום שבו מייצרים, מאחסנים או מעבדים טובין, עושים מלאכה או מספקים שירותים.
- ג. מזהם - חומר או אנרגיה שגורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה לרבות האויר, הקרקע, המים (כולל מים עיליים ומי תהום) או שעלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה, או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או שעלולים לפגוע בערכי טבע ונוסף או להוות מפגע חזותי.
- ד. זיהום - הוצרות, פליטה או סילוק של מזהם.
- ה. פסולת רעילה - פסולת שאסור לסלק לאתר לסילוק פסולת ביתית.
- ו. תסקיר השפעה על הסביבה - כמשמעותו בתקנות חוק התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשמ"ב 1982.
- ז. היועץ הסביבתי - כפי שיקבע בחוק התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשמ"ב 1982.

14. שמושי קרקע והנחיות בניה:

- א. אזור מלאכה ותעשייה זעירה (מסומן בתשריט בסגול מותחם בסגול כהה).
- שימושים: כל מלאכה או אחסנה בתנאי שאינם גורמים למטרדי ריח או עשן, מפעלי תעשייה זעירה שאינם גורמים למטרדי ריח או עשן, מוסכים ושרותי רכב למיניהם.
- אחוזי בנייה מירביים - עד סך 40% משטח המגרש. באחוזי הבנייה יכללו כל השטחים המקוריים למעט שטח מקלט תקני.
- קוי בנין מועררים - 5.0 מ' לכל צד.
- גובה מירבי - עד 8.0 מ' ממפלס המדרגה במקום הגבוה ביותר בחזית המגרש.
- גדרות - עד גובה 2.0 מ' ממפלס קרקע סופית.
- ב. שביל ציבורי (מסומן בתשריט בירוק מותחם באדום)
- שטח זה מיועד לצורכי ניקוס ולמעבר להולכי רגל. תאסר בניה מכל סוג שהוא.

א. שרותים הנדסיים:

1. ביוב - (א) יתוכנן, יאושר ויבוצע מתקן קדם-מרכזי לטיפול בשפכי בתי האריזה.
 - (ב) לגבי כל מפעל חדש שייתכנן יש לקבל אישור עקרוני של משרד הבריאות על סוג התעשייה לפני הוצאת התר בניה, כדי להבטיח מניעת מטרדים בעתיד.
 - (ג) כל מפעל שיאושר יחוייב בתכנון וביצוע פתרון קדם לטיפול בשפכים אשר יאושר על-ידי משרד הבריאות.
2. ניקוז והספקת מים יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה.
 - ב. חיבור החשמל יהיה בהתאם לדרישות חב' החשמל לישראל.
 - ג. מקלטים - באישור הג"א.
 - ד. התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.
 - ה. הנחיות לתכנון מפעל

- (1) עמידה בהוראות דין לא תאושר הקמת מפעל בתחום איזור תעשייה אלא אם כן יינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובכללם - החוק למניעת מפגעים ("חוק בנוביץ"), תוספת (סעיף 3) לחוק עזר לדוגמה לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) התשמ"ב 1981.
- (2) הוראות כלליות בתכנית או בהיתר בניה למפעל תכנית למפעל או בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות בין היתר בדברים הבאים -
 - (א) יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, בכלל זה - שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכת אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת - כולל מתקנים לטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור, אחסון פתוח, איזור טעינה ופריקה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומנהלה.
 - (ב) שלבי ביצוע - לרבות ביצוע תשתיות.

(3) הוראות בדבר מניעת זיהום.
 תכנית או בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות או תנאים
 (בנוסף לאלו המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון והבניה - מתן
 היתרי בניה ותנאיו. התש"ל - 1970) בנושאים הבאים:

- (א) ניקוו - השתלבות במערכת הניקוז לאיזור התעשייה,
 הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב
 במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים
 ותחתיים.
- (ב) שפכים - דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג
 והרכב השפכים הנוצרים במפעל לרבות מתקני
 קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל
 והשתלבותם במערכת הביוב האיזורית, מתקני
 קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.
- (ג) פסולת - דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים
 של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור
 והשירותים הנלוים לרובת איחסונה וסילוקה,
 והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.
- (ד) טיפול אקוסטי - אמצעים להפחתת רעש ממפעל
 שהפעילות בו עלולה לגרום לרעש בלתי סביר
 לסביבתו. מקורות הרעש יכולים להיות תהליכי
 הייצור, שירותים נלוים ותנועת כלי רכב.
- (ה) זיהום אויר - אמצעים למניעת זיהום אויר ממפעל
 שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום האויר.
 בכלל זה הטיפול בסוגים ורמות מזהמי אויר
 שמקורם בתהליך הייצור כגון: שריפת דלק
 וזיהום אויר הנגרם מתנועת כלי רכב הבאים
 ויוצאים מתחום המפעל והאמצעים המוצעים
 למניעתם.
- (ו) חומרים רעילים - דרכי הטיפול בחומרים רעילים בהתאם
 לסוגים וכמויות חומרים רעילים בתחום
 המפעל, תנאי איחסונם וסילוקם, והאמצעים
 המוצעים למניעת זיהום או סכנה.
- (ז) בינוי - מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות
 ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של
 מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.
- (ח) פיתוח השטח - מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת
 מפעל, טיפול בסילוק עודפי עפר, הסדרת
 שטחים לאחסון פתוח, גינון בתחום המפעל
 בחזיתו וגבולותיו, ושלבי ביצוע של פיתוח
 השטח.

16. נספחים לבקשת היתר בניה:

- (א) מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:250 של שטח המפעל והשטח הגובל בו עד למרחק של 50 מ' שבו מסומנים שימושי הקרקע, קיימים ומתוכננים הקמוכים למפעל.
 - (ב) נתונים על האתר וסביבתו בהתאם להנחיות מהנדס הועדה או היועץ הסביבתי.
 - (ג) חוות דעת סביבתית
- חוות דעת סביבתית עבור תכנית או היתר הבניה של מפעל ואישורה על-ידי היועץ הסביבתי - אם מתקיים לפחות אחד מהמצבים הבאים:
- (א) שימוש בפחם או במזוט כבד מעל 3000 טון לשנה.
 - (ב) צריכת מים העולה על 50.000 מ"ק בשנה.
 - (ג) סילוק פסולת בכמות העולה על 5000 מ"ק בשנה.



טובה ווינברגו
 אדריכלות ופנין עריכ
 מ.ר. 26059 טל. 9023

חתימת עורכת התכנית:

מחלקת המחקר והתכנון

חתימת יוזם התכנית:

חתימת בעל הקרקע

אין שום התנגדות מצדו/ותיה להחלטת התכנון בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות הממשל המוסמכות.
 התוכנית תהיה נכונה כל עוד לא תהיה תוספת או שינוי לא הורשאה להעביר את השטח לתחום שבו הוא נמצא כיום. כל שינוי או תוספת יחייב את בעל הקרקע או בעלת הקרקע להגיש בקשה לשינוי תוכנית בניה ו/או כל שינוי מוסמכת לפי כל חוקה ולשילם כל המס.
 למען הסדר הטוב מוטל על בעל הקרקע או בעלת הקרקע על ידינו להסכים בקנין קטן או גדול עם בעל הקרקע או בעלת הקרקע, כפי שיתקבע, על כל שינוי בקרקע או על כל שינוי בתוכנית בניה או על כל שינוי אחר. כל שינוי כזה יחייב את בעל הקרקע או בעלת הקרקע להגיש בקשה לשינוי תוכנית בניה ולשילם כל המס. כל שינוי כזה יחייב את בעל הקרקע או בעלת הקרקע להגיש בקשה לשינוי תוכנית בניה ולשילם כל המס.

מינדרל ספיר

14.1.90