

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

31/12/96

מרחב תכנון מקומי שמעונים

מ.א. עזתה - אזור תעשייה

תכנית מס' 40/בת/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 197/03/7

תקנון

משרד הפנים מהוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ט 1990
 המפקדת והבנייה מס'. 40/בת/7
 הועדה לבניה למגורים (מס' 91)
 החליטה ביום 26/2/95 להסגיר את התכנית.
 מנהל פינוחל הוועדה
 מנהל פינוחל הוועדה

משרד הפנים מהוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ט 1990
 המפקדת והבנייה מס'. 40/בת/7
 הועדה לבניה למגורים (מס' 91)
 החליטה ביום 26/2/95 להסגיר את התכנית.
 מנהל פינוחל הוועדה
 מנהל פינוחל הוועדה

* אגרון זמין בהתאם להחלטת הוועדה מס' 110
 שהתקיימה ב- 23/12/96

ארכיון

מחוז : הדרום
 נפה : באר שבע
 מקום : עזתה , אזור התעשייה.
 תאריך : דצמבר 1996

1. המקום: עזתה, אזור התעשייה.
2. שם וחלות התכנית: תכנית זאת תקרא "תכנית מס' 7/בת/40 שינוי לתכנית מס' 197/03/7 ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התכנית.
3. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט)
4. שטח התכנית: כ- 18.172 דונם.
5. גוש: 100279 - ארעי.
6. יוזם התכנית: משרד המסחר והתעשייה והמועצה האזורית עזתה.
7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורכת התכנית: אדרי' טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14, באר שבע.
9. יחס לתכניות אחרות: התכנית תהיה כפופה להוראות תכנית מס' 197/03/7 למעט השינויים המפורטים בתכנית זאת.
10. מטרת התכנית: הסדרת שטח לתעשייה ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

12. תכליות ושימושים

1. אזור תעשייה מגרש מס' 115א'
א. שימושים: 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. כמו כן לא יותרו מפעלים כמפורט בסעיף 13 ב' תתי סעיפים 1-3.

ב. גובה מירבי: 2 קומות עד 9.0 מ' למעט מתקנים טכניים הנדרשים לתפעול.

2. דרכים

מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

3. טבלת אזורי שימושים הנחיות ומגבלות בניה:

מצב קיים

יעוד	מספר מגרש	שטח במ"ר	קוי בניין			סה"כ %בניה מירבי	לכל הקומות
			ק	צ	א		
אזור תעשייה	115	9,293	5.0	5.0	5.0	15%+40%	55%
שטח ציבורי פתוח	116	6,779	---	---	---	---	---

מצב מוצע:

מספר קומות	קוי בנין (מ')			מירבית / % מ"ר	היקפי בניה מירביים למגרש תכנית	מטרות עקריות / % מ"ר	מטרות שירות / % מ"ר	מיקום	שטח מגרש מ"ר	מספר מגרש	יעוד						
	ק	צ	א									מטרות עקריות / % מ"ר	מטרות שירות / % מ"ר	מיקום	שטח מגרש מ"ר	מספר מגרש	יעוד
2	5.0	5.0	5.0	55%	55%	5%	50%	מעל הקרקע	16,072	115 א'	אזור תעשייה						
	*הערה מס' 3			-	-	-	-	הערה 4	הערה 1	הערה 2							
								מתחת לקרקע									

הערות:

- *1 שטח מגרש מינימלי לאחר חלוקה יהיה 2,000 מ"ר.
- *2 תותר בניית מספר מבנים על מגרש אחד. המרחק המזערי בין המבנים יהיה ע"פי תכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה למתן היתר בניה.
- *3 במגרשים פינתיים יהיו 2 קוי בניין לחזית ו-2 קוי בניין צדדיים.
- *4 שטחי האיחסון יכללו בחישוב השטחים העיקריים.
- *5 חנייה מקורה ניכלת בשטחים למטרות שירות.

13. 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 נפיצים, גריסת וטחינת אבן.
 3. ייצור מוצרי מלט ומתכות, בתי מטבחים, טקסטיל מעל 100 מ"ק שפכים ליום, אשפרה 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. 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 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 100-161 ק"ו	20 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 עפ"י 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 עפ"י תכנית זו.

י. תוקף התכנית : סיום עבודות תשתית עבור 20% 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 (הוראת שעה) התש"ן 1990

י"א. תנאים למתן היתרי בניה : היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות 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 היחיד 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 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 אוויר
- 4.1 אנרגיה: יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. השימוש בפחם ובמזוט יותר בכפוף לתקני פליטה כפי שיקבע מעת לעת ע"י המשרד לאי"הס. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר 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 אוויר: ידרשו האמצעים למניעת זיהום אוויר 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 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 איחסון, 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 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 שילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושילוב ביצוע מהתכנית.

חתימת עורכת התכנית

טובה ויינברגר
 אדריכלות ובנין ערים
 הכותל המערבי 14 כ"ש
 רשיון 272073

חתימת יוזם התכנית

התכנית:
 התעשה והמסחר
 היחידה האזורי פיתוח
 המונה ארצי על הקצאות קרקע ומבנים
 26/12/96
 תאריך
 חתימה

מועצה אזורית גזית

יוזם גדיש
 תשתית ובנין (1992) בע"מ

חתימת בעל הקרקע