

הועדה המחוזית לתכנון

14/8/96

מ ב ו א - תכנית מס' 7/בת/28

שטח התכנית ממוקם באזור התעשייה מדרום לנתיבות.

על השטח חלות הוראות תכנית מפורטת מס' 197/03/7 ותכנית מתאר מס' 328/02/7.

באיזור מגרשים גדולים לתעשייה. היזמות באיזור נזקקת למגרשים למלאכה ולתעשייה זעירה ולכן שונה יעוד מגרשים 85, 86 מתעשייה למלאכה עם אפשרות לחלוקת משנה. מגרש מס' 88 אוחד למגרש 87 וזאת בהתאם להקצאות קרקע קיימות עבור מפעל הבטון. לאורך המגרשים הותווה פס שטח ציבורי פתוח לצורך טיפול ותחזוק קו מקורות ראשי שעובר לאורך.

קו בניין לדרך מס' 25 הוקטן מ-100 מ' ל-50 מ' על מנת לאפשר ניצול שטחי התעשייה הקיימים לאורך הדרך.

בברכה,

טובה ויינברגר
אדריכלות ובניין ערים
חכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 26059 טל 272873

אדרי טובה ויינברגר

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
 מפקדת תכנית מס' 28/א/7
 הועדה לבניה למגורים (מס' 107)
 החליטה ביום 14/8/96 לאשר את התכנית.
 מנהל מינוח התכנון

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
 המפקדת תכנית מס' 28/א/7
 הועדה לבניה למגורים (מס' 70)
 החליטה ביום 14/8/96 לאשר את התכנית.
 מנהל מינוח התכנון

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

מרחב תכנון מקומי שמעונים

מ.א. עזתה אזור תעשיה

תכנית מס' 7/בת/28
שינוי לתכנית מס' 197/03/7
ולתכנית מתאר מס' 328/02/7

תקנון

מחוז :	הדרום
נפה :	באר שבע
מקום :	אזור תעשיה עזתה
תאריך :	יולי 1996

פרק א' - התכנית

1. המקום - אזור תעשייה עזתה.
2. שם התכנית - תכנית זאת תקרא תכנית מס' 7/בת/28 שינוי לתכנית מס' 197/03/7 ולתכנית מתאר מס' 328/02/7 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 בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט).
4. שטח התכנית - כ-32.568 דונם.
5. גוש - 100279 - (ארעי).
6. יוזמי התכנית - משרד המסחר והתעשייה, מועצה אזורית עזתה.
7. בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורכת התכנית - אדר' ויינברגר טובה רח' הכותל המערבי 14 באר שבע.
9. יחס לתכניות אחרות - התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 197/03/7 ולתכנית מתאר מס' 328/02/7 בתחום הקו הכחול.
10. מטרת התכנית - איחוד וחלוקה מחדש ע"י שינויים ביעודי קרקע, הקטנת קו בניין בדרך מס' 25 מ-100 מ' ל-50 מ' וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' - שימושים מגבלות והנחיות בניה

1. אזור תעשייה - מגרשים מס' 88א', 84א'.
שטח למלאכה ותעשייה זעירה - מגרשים מס' 85א', 85ב', 86א'.
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.

מצב קיים

יעוד	מספר	שטח	קוי בניין	אחוז בניה	סה"כ %בניה
	מגרש	מגרש		מירבי לק"ק	מירבי
		במ"ר			לכל הקומות
אזור	84	3,726	5.0 לכל צד	+ 40%	55%
תעשייה	85	4,157		15%	
	86	4,539			
	87	2,006			
	88	5,445			

מצב מוצע
טבלת זכויות בנייה:

התכנון והבנייה של המבנה
מתכנן: 23/12/96
א.א.א.

מספר קומות	קוי בנין (מ')	היקפי בניה מירביים למגרש			מספר שטח מגרש מ"ר	יעוד
		מיקום	מטרות עקריות	מטרות שירות		
		ק	צ	א		
2	כ מ ס ו מ ן ב ת ש ד י ט *הערה מס' 1 *הערה מס' 2 *הערה מס' 3	מעל	65%	15%	80%	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
		הקרקע	*הערה מס' 6	*הערה מס' 7		
		מתחת לקרקע				
		מס' 5				
		מעל	55%	15%	70%	אזור תעשייה
		הקרקע	*הערה מס' 6	*הערה מס' 7		
		מתחת לקרקע				
		מס' 4				
		מעל				שטח ציבורי פתוח
		הקרקע				
		מתחת לקרקע				

- הערות:**
- * תאושר בניה בקו בנין צידי אפס (0.00) אחד לכל זוג מגרשים בהסכמת השכנים ובתנאי קיר אטום. קו בנין צידי שני יהיה 3.0 מ'. עבור המבנה הקיים במגרש מס' 85, יותר קו בנין עפ"י המצב בשטח ובלבד שכל תוספת בנייה חדשה תבוצע עפ"י קו הבנין המזערי הקבוע בתכנית.
 - * תותר בניית מס' מבנים על מגרש אחד. המרחק המזערי בין המבנים יהיה 3.5 מ'. עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
 - * במגרשים פינתיים יהיו 2 קוי בנין לחזית ו-2 קוי בנין צדדיים.
 - * שטח מגרש מינימלי לאזור תעשייה יהיה 1.5 ד' תותר סטיה של עד 5%.
 - * שטח מגרש מינימלי לאזור מלאכה ותעשייה יהיה 750 מ"ר תותר סטיה של עד 5%.
 - * שטחי האיחסון יכללו בחישוב % בנייה שטחים עיקריים.
 - * חלוקת אחוזי הבניה למטרות שרות תהיה כדלקמן:
5% עבור מקלט ומתקנים הנדסיים ו-10% עבור חניה מקורה.

2. **שטח ציבורי פתוח**
שטח זה מיועד לצרכי גינון, נוי ומעבר תשתיות. תיאסר בניה מכל סוג שהוא.

3. **דרכים**
מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

פרק ג' - שמירת איכות הסביבה:

1. **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.
2. **סיווג מפעלים ע"פי השפעותיהם הסביבתיות:**
מפעלים אסורים בשטח התכנית:
 - א. כל סוגי המפעלים האסורים על-פי הול"ל, למעט מפעל לבטון מובא (מוכן) במגרש 88' בלבד בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
 - ב. מפעלים ל: אסבסט, עיבוד עור, בורסקאות, בריכות חימצון, בריכות דגים, ייצור ואיחסון נפיצים, גריסת וטחינת אבן.

מבוא

מצב מוצע
טבלת זכויות בנייה:

מספר קומות	קוי בנין (מ')	היקפי בניה מירביים למגרש				שטח מגרש מ"ר	מספר מגרש	יעוד
		סה"כ	מטרות שירות	מטרות עקריות	מיקום			
א	צ	ק						
2	כ מ ס ו מ ן	80%	15%	65%	מעל הקרקע	1,856	א85	אזור
	ב ת ש ר י ט				הקרקע	1,552	ב85	מלאכה
	*הערה מס' 1		7 מס'	6 מס'		3,346	א86	ותעשיה
	*הערה מס' 2				מתחת לקרקע	5 מס'		זעירה
	*הערה מס' 3							
		70%	15%	55%	מעל הקרקע	3,415	א84	אזור
					הקרקע	6,961	א88	תעשיה
			7 מס'	6 מס'		4 מס'		
					מתחת לקרקע			
					מעל הקרקע		600	שטח ציבורי פתוח
					מתחת לקרקע			

ידיג'א' (וי יט"א)

- הערות: 1***
- תאושר בניה בקו בנין צידי אפס(0.00) אחד לכל זוג מגרשים בהסכמת השכנים. קו בניין צידי שני יהיה 3.0 מ' בתנאי קיר אטום.
 - עבור המבנה הקיים במגרש מס' 85, יותר קו בניין עפ"י המצב בשטח ובלבד שכל תוספת בנייה חדשה תבוצע עפ"י קו הבניין המזערי הקבוע בתכנית.
 - תותר בניית מס' מבנים על מגרש אחד. המרחק המזערי בין המבנים יהיה 3.5 מ'. עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
 - במגרשים פינתיים יהיו 2 קוי בניין לחזית ו-2 קוי בניין צדדיים.
 - שטח מגרש מינימלי לאזור תעשיה יהיה 1.5 ד' תותר סטיה של עד 5%.
 - שטח מגרש מינימלי לאזור מלאכה ותעשיה יהיה 750 מ"ר תותר סטיה של עד 5%.
 - שטחי האיחסון יכללו בחישוב % בנייה שטחים עיקריים.
 - חלוקת אחוזי הבניה למטרות שרות תהיה כדלקמן: 5% עבור מקלט ומתקנים הנדסיים ו-10% עבור חניה מקורה.

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

3. דרכים. מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

פרק ג' - שמירת איכות הסביבה:

- 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.
- סיווג מפעלים ע"פי השפעותיהם הסביבתיות:

מפעלים אסורים בשטח התכנית:

 - כל סוגי המפעלים האסורים על-פי הול"ל, למעט מפעל לבטון מובא (מוכן) במגרש 88' בלבד בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
 - מפעלים ל: אסבסט, עיבוד עור, בורסקאות, בריכות חימצון, בריכות דגים, ייצור ואיחסון נפיצים, גריסת וטחינת אבן.

- ג. ייצור מוצרי מלט, ייצור מוצרי מתכת, בתי מטבחים, 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.
3. מפגע סביבתי: הגדרת מצב כ"מפגע סביבתי" תהיה כדלקמן:
"מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע ומים-עיליים ותחתיים) או עלולים לחרוג מההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי".
4. 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.

פרק ד' - כללי

א. שירותים 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	2.0 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מטרים
בקו מתח עליון 100-161 ק"ו	20.0 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 והבנייה.
- ז. חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.
- ח. תוקף התכנית : סיום עבודות תשתית עבור 25% 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 להוראת שעה התש"ן 1990.

- ט. תנאים למתן היתרי בניה: היתרי בניה ינתנו בהתאם להנחיות תכנית 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 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 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.
 - 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"הס.
 - 4.2. בכל מקרה יהיו הפליטות לאויר בהתאם לתקנות שבתוקף.
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. 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 היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
 - 5.2. בתחום אזור התעשייה יקבע שטח לרכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע מסודר לאתר.
 - 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 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 האיסוס 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 התכנית.

חתימת עורכת התכנית

טובה ווינברגר
 אדריכלות ובנין ערים
 הכותל המערבי 14 ב"ש
 רשיון 26059 טל 272873

חתימת יוזמי התכנית

יורם גדיש
 תשתית ובנין (1992) בע"מ

חתימת בעל הקרקע

לשם התכנון
 משרד התעשייה והמסחר
 היחידה לאזורי מיתח
 ממונה ארז על הקמת קרקע ומבנים

18/96
 האריך

על ידי: _____

