

מחוז הדרום

מרחב תכנון מחוזי - מחוז הדרום

חורה - אזור מלאכה

משרד התכנון והבניה
 1996-08-02
 מחוז הדרום

ת ק נ ו ן

הכנית מתאר מס' 176/02/11

המתכנן: אדריכל אלי עמיחי

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. מ.ת.מ. 176/02
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17/6/96 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

תשנ"ג - 1992

הודעה על אישור תכנית מס. מ.ת.מ. 176/02
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4465
 מיום 26/9/96

אזור מלאכה - חורה

במבואות הישוב חורה, משמאל לכביש הכניסה, ממוקם אזור המלאכה של הישוב ששטחו כ-135 דונם.

האתר תחום מדרום מזרח ע"י כביש הכניסה לישוב, מצפון מזרח ע"י שכונה 1 וכביש הגישה לשכונה המערבית העתידית ומצפון וממערב ע"י ערוצי ואדיות. האתר כולל 61 מגרשים בני כדונם עד שני דונם למבני מלאכה, תעשייה זעירה, מחסנים, מחסני מכר, מוסכים וכד'. באתר שלושה מגרשים של שטח ציבורי פתוח, הכוללים אתרים ארכיאולוגיים אותם יש כוונה לפתוח לביקורי קהל. בצמוד לכניסה לאתר ממוקמת תחנת דלק.

מחוז הדרום - נפת באר-שבע
מרחב תכנון מחוזי - מחוז הדרום
חורה - אזור מלאכה

היוזם : מועצה אזורית שוקת ומשרד התמ"ס
המתכנן : אדריכל אלי עמיחי, רח' שי עגנון 2/51 באר-שבע 84750
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 176/02/11.
2. שטח התכנית
145.6 דונם.
3. גושים וחלקות
100012 חלקה 11 (חלק).
4. מסמכי התכנית
התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן: התשריט).
5. מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מלאכה ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
6. ציונים בתשריט ופירושים
כמסומן במקרא שעל גבי התשריט.
7. רשימת התכליות
 - 7.1 שטחים למלאכה: ישמשו להקמת מבנים המיועדים לבתי מלאכה, תעשייה זעירה, מחסנים, מחסני מכר ולמתקני שירות כגון: מוסכים, למתקני אחסנה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל. הקמת כל מתקן ומבנה בתחום זה תהיה מותנית באישור המשרד לאיכות הסביבה ועל פי התחייבות עמידה בתנאים סביבתיים כפי שיוגדרו מעת לעת. במגרשים הסמוכים לאזורי המגורים לא תותר הקמת מפעלים היוצרים מטרדי רעש ואבק. ואלה הם המגרשים: 32-39, 10-17, 5, 6.
 - 7.2 שטח לשרותי דרך: באזור זה תוקם תחנת דלק הכוללת משרד קבלה, מחסן שמנים, נקודות תדלוק, חוות מיכלים תת-קרקעיים, חשמליות רכב ופנצ'ריה, מסעדה ומזנון, חצר משק, שרותי קהל וחניון. תחנת התדלוק תוקם ע"פ הוראות תמ"א 18 ותהיה מדרגה ג'. היתרי בניה למחסן שמנים, נקודות תדלוק, חוות מיכלים תת-קרקעיים ופנצ'ריה, יותנו בקבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים.
היתרי בניה יוצאו לפי תכנית מפורטת נפרדת שתאושר ע"י הועדה המחוזית ומשרד התחבורה.
 - 7.3 דרכים: ישמשו לכבישים ומעברים, חניה ורמפות לפריקה, נטיעות, קוי תשתית ותעלות ניקוז.
 - 7.4 שטח ציבורי פתוח: ישמש לצרכי גינון, נטיעות, ניקוז מי גשם, שבילים, רחבות, מקלטים ציבוריים ושאר השירותים העשויים לשמש לרווחת עובדי האזור. חלק מהשטחים הציבוריים הפתוחים הינם אתרי עתיקות אותם יש לשמר. במגרשים הגובלים הסמוכים לאתרים אלה לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר התחייבות מגישי הבקשה שהמגרשים יכללו סוגי מלאכה שאינם מזהמים את סביבתם בכל דרך שהיא, וכל הפעילות תבוצע בתוך המבנים עצמם.

7.5 מתקן הנדסי - ישמש למתקן קומפקטי זמני לטיהור שפכים מאזור המלאכה ושימוש במי הקולחין להשקיה.

8. חלוקה ורישום

8.1 חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך, בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המקומית.

8.2 החלוקה למגרשים כפי שמופיעה בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית, ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוז הבניה המותר.

9. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א,ב.

10. טבלת אזורים ושימושים

שם האזור	מספר המגרש	שטח מיני' במ"ר	אחוזי בניה מירביים למגרש			גובה המבנה				
			שימושים עיקריים	חלקי שרות	סה"כ ב-%	מס' קומות	גובה במ'	קדמי	צדדי	אחורי
אזור מלאכה	1-61	919	60% כולל אחסנה	20%	80%	2	8	כמסומן בתשריט	3	3
שרותי דרך*	62	5129	30%	10%	40%	1	5	"	3	3

* הערה: קו בנין קדמי מכביש מס' 1 יהיה 10 מ'.

11. תנאים למתן היתרי בניה

היתר בניה להקמת בנין על מגרש לא יוצא אלא לאחר שהוגשו ואושרו ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח השטח ולאחר שאושר ההיתר ע"י היחידה הסביבתית במגזר הבדואי.

הועדה רשאית להורות למבקש לערוך שינויים בתשריט הפיתוח ובתכניות המבנה. אושרו התכניות ע"י הועדה - יהוו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

בנוסף לאמור לעיל יקוימו הדרישות הבאות:

11.1 גגות המבנים יהיו מאסבסט אפור או פח פרופילרי דוגמת איסכורית או שווה ערך, או גג בטון שטוח. בניה באסבסט תותר רק לאחר אישור המשרד לאיכות הסביבה.

11.2 הגדרות שיוקמו לחזית הדרך הראשית לישוב יהיו מקירות אבן הבנויים מחלוקי נחל עם כרכוב בטון גלוי אופקי היצוק בנסיגה של 2 ס"מ מפני האבן. גובה הגדר 2 מטר ממפלס המדרכה. כנ"ל לגבי הגדרות הפונות לחזית הדרכים הפנימיות, אלא שגובהן יהיה 1.30 מ' ממפלס המדרכה. הגדרות הפונות לחזית המגורים ובנייני ציבור יבנו מאלמנטים בולמי רעש על פי יעוץ אקוסטי.

11.3 במידה ושני מגרשים סמוכים זה לזה בהפרש מפלסים יש להקים ביניהם קיר תומך.

11.4 כל בעיות האיחסון של מגיש הבקשה להיתר בניה ימצאו פתרון בתחום המגרש בלבד ולא מחוצה לו. חומרים רעילים ומסוכנים יאוחסנו באישור ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. חומרי גלם בעלי פוטנציאל לפיזור אבק יאוחסנו במבנים סגורים או שיינקטו אמצעים טכנולוגיים שימנעו פיזור אבק, עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

11.5 גובה המבנה ימדד ממפלס אבן השפה הגבוהה שבחזית המגרש.

11.6 היתרי הבניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה והקמת המתקן הקומפקטי לטיהור שפכים והתשתיות הנלוות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

12. דרכים
מקומן של דרכים ורוחבן יקבע לפי המסומן בתשריט, וכן קווי הבניה יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

13. חניה
באזור המיועד למגרשי מלאכה תהיה החניה בתוך תחומי המגרשים. החניה לפי תקן החניה הארצי.

14. מקלטים
מכסת שטח המקלטים או המרחבים המוגנים תהיה ע"פ תקנות הג"א, והם יבנו כחלק מהמבנה.

15. שרותים

15.1 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

15.2 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של חורה.

15.3 ביוב - מגרשים יחוברו אל מערכת ביוב מרכזית בהתאם להוראות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. הועדה רשאית לדרוש הקמת מתקני קדם טיפול בשפכים בתחום המגרשים במידה ולדעת מהנדס הועדה ו/או המשרד לאיכות הסביבה השפכים אינם עומדים בתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות. עד להפעלת מכון הטיהור האזורי, המשותף למ.א. שוקת ולמיתר, לא יינתנו היתרי בניה למפעלים עתירי שפכים (הצורכים מעל 10 מ"ק מים ליממה). יבוצע פתרון מקומי ע"י הקמת המתקן הקומפקטי כולל ניצול הקולחין באזור או בור רקב ופינוי לאתר מאושר. כל פתרון שייבחר יחוייב באישור משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

15.4 פסולת - פסולת מוצקה (ביתית - שאינה ברת מיחזור) תועבר לאתר פסולת מאושר.

פסולת רעילה - תועבר בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.

פסולת בניה - תועבר לאתר מאושר על פי הוראות מהנדס הרשות.

פסולת גזם - תקוצץ במידת האפשר.

פסולת ברת מיחזור - תועבר בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה למפעל מיחזור.

בכל מגרש יתוכנן שטח לאצירת אשפה.

15.5 כל בית מלאכה ותעשייה יחוייב לעמוד בתקני רעש.

16. הוראות לשמירה על איכות הסביבה

16.1 תשתיות

יש לדאוג שמי שטיפה של ציוד ומחסנים ירוכזו ויועברו למערכת ביוב, ללא דליפות בדרך.

איחסון חומרים בעלי פוטנציאל זיהומי (כולל זלקים ושמיים) יעשה על משטחים אטומים (אספלט, בטון) המוגנים מגשמים, עם סידור לקליטת נוזלים במקרה של דליפה.

במקרה וחומרים אלה ימוקמו מחוץ למבנים, יש להבטיחם מסופות (שברי ענן) ע"י גדרות ומאצרות.

גרוטאות ומתקני פסולת ירוכזו על משטחים אטומים.

ידרשו משטחים אטומים גם עבור מכונות הקולטות או פולטות נוזלים למיניהם.

הערוצים הטבעיים ישמרו כשהם נקיים מפסולת.

16.2 מיון מפעלים וכניסתם לאזור התעשייה

מפעלים שיבקשו להכנס לאזור התעשייה יידרשו לעבור הליך מיון ובחינה מוקדמת. קבלת המפעלים תאושר רק לאחר הגשת "דו"ח אפיון מפעל" לאישור המשרד לאיכות הסביבה, אשר יוכיחו כי הם עומדים בהגבלות ובאיסורים הסביבתיים המותרים. תאשר כניסת מפעלים בעייתיים שלא יתאמו את הגדרת אזור המלאכה כאזור תעשייה קלה ואשר עלולים לגרום למטרדים באזור המגורים הסמוך.

16.3 רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בחוק.

16.4 איכות אוויר

פליטות לאוויר יחיו בהתאם לתקנות שבתוקף ובמידת הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הכלכליים הקיימים (BAT) למניעת פליטות.

16.5 ביוב

איכות השפכים התעשייתית המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים, ולפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגית ניטרול מוכחת וזמינה. כניסתם תותר במידה ושפכיהם יפוננו ישירות לאתר מאושר כגון: רמת חובב.

16.6 עבודות עפר

על מנת למנוע מפגעי זיהום אבק בעת ביצוע עבודות העפר, יש להבטיח כי דרכי העפר שיוכשרו לביצוע הפרויקט יירטבו 1-2 פעמים ביום.

17. ביצוע התכנית
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.

תאריך: 15.10.92
10.11.93
3.1.95
20.8.95
18.11.95

חתימות

יזם התכנית:
משרד התעשה והמסחר
היחידה לאזורי פיתוח
ממונה ארצי על הקצאות קרקע ומבנים

7718/96
תאריך: _____
חתימה: _____
על ידי: _____

~~מזעזעז ארצי
שק"ת~~

תיוזם

מולי עמיחי
אדריכל ומתכנן ירום

המתכנן

בעל הקרקע