

5010

לשכת ההגדרה והתכנון
1996 - 17
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

**תכנית מתאר מסי 2/328/02/7
איזור תעשייה נ.ע.ם - צומת בית-הגדי**

שינוי לתכנית מתאר מקומית 328/02/7

מחוז	-	הדרום
נפה	-	באר שבע
מקום	-	מ.א. עזתה ומ.א. מרחבים
גוש	-	100241
חלקה	-	25,24,20,6,3,1 בחלקן
יוזם ומגיש התכנית	-	משרד המסחר והתעשייה
בעל הקרקע	-	הועדה המקומית לתכנון ובניה שמעונים
שטח התכנית	-	מינהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית	-	1,118,874 מ"ר
תאריך	-	פיטלסון, שילה, יעקבסון - אדריכלים
	-	דצמבר 1996

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 2/328/02/7
הרשימה המהווה לתכנון ולבניה החליטה
מיום 27/11/96
סמנכ"ל לנתכנון יר"ר

הודעה על אישור תכנית מס. 2/328/02/7
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4496
מיום 27/11/97

1. שם התכנית - אזור התעשיה נ.ע.ם - בית הגדי מסי 2/328/02/7 (להלן "התכנית").
2. מסמכי התכנית
התכנית כוללת 9 דפי הוראות לתכנית (להלן: "התקנון") ותשריט בקנה מידה 1:2500 (להלן: "התשריט").
נספח סביבתי - נספח מס' 1, הכולל 21 עמודים (להלן "נספח סביבתי").
נספח הסדרי תנועה לתחנת תידלוק - נספח מס' 2 (להלן "נספח תחנת תידלוק")
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. ציונים בתכנית
לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
4. שטח התכנית
1,118,874 מ"ר.
5. מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשיה; שטח למתקן הנדסי חשמלי - תחנת משנה, אזורי מסחרי ושרותי דרך ע"י שינויים ביעודי קרקע, חלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
6. תכליות מותרות
א. אזור תעשיה: שטחים לתעשיה ישמשו למבנים לתעשיה העומדת בדרישות הסביבתיות, לבתי מלאכה ולמתקני שירות כגון משרדים, חנויות, מחסנים וכל תכלית דומה אחרת שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אישור הועדה המקומית.
תותר הקמת תעשיה ומלאכות תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים לאיזורים סמוכים.
"מפגע סביבתי" - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני בריאות הציבור ואיכות הסביבה, או עלולים להוות מטרד או מפגע חזותי.
הגדרת מצב כמפגע סביבתי תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסכמת לנושא איכות הסביבה.
"רשות מוסכמת מבחינה סביבתית" - המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסכמה על ידי המשרד.
תותר מלאכה ותעשיה מהסוגים הבאים:
מפעלים לתעשיית הבניה
מפעלי מתכת - מפעלים ליציקה וציפוי מתכות יורשו להיכנס לאזור רק לאחר שהוכח כי יעמדו בתנאים סביבתיים שיידרשו ע"י הרשות המוסכמת מבחינה סביבתית.
מפעלי מתכת שיעסקו בניקוי חול וצביעה בריסוס - לא תותר כניסתם אלא אם פעילויות אלה יעשו במבנים סגורים.

מפעלי מזון

מפעלי טקסטיל

מפעלים עתירי ידע

לא תותר הקמת המפעלים הבאים:

תחנות כוח

תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה

תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה

תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה

ייצור ואריזת חמרי הדברה

אסבסט

מכון פסדים

תשלובות כימיות ונפט

בורסקאות ועיבוד עור

בריכות חימצון

בריכות דגים

ייצור ואחסון נפיצים

גריסת וטחינת אבן

ייצור דשנים נוזלים

שימוש עם פוטנציאל ליצירת מטרדי ריח

שימוש עם פוטנציאל ליצירת מטרדי אבק.

סיווג המפעלים לפי מיקום:

במגרשים הצפוניים (מס' 87-82, 128) ובמגרשים הגובלים ברכבת וקרובים לישוב שרשרת (מס' 154, 153, 142, 141) לא תותר כניסתם של מפעלים המיצרים, מאחסנים או משתמשים בחומרים רעילים ומסוכנים כהגדרתם על פי החוק, וכן כניסתם של מפעלים היוצרים מטרדי אבק ומפגעים חזותיים.

לקריטריונים נוספים למיקום מפעלי תעשייה מסוגים שונים - ראה "נספח סביבתי".

ב. אזור מסחרי: שירותי מסחר, שירותים ציבוריים, חנויות, מסעדות, בתי קפה, משרדים.

ג. איזור שירותי דרך: ישמש לתחנת תדלוק מסוג ג, לפי תמ"א 18.

מגרש מס' 2א' - תחנת תידלוק הכוללת גגון, משאבות, משרד, מחסן ושירותים.

מגרש מס' 2ב' - שטחי שירות לתחנת תדלוק הכוללים שטחים מסחריים כגון מזנון, מסעדה, קיוסק, ושטחים לשירותי הרכב הכוללים סיכה, רחצה, פנצ'ריה וכו'.

ד. שטח לתחנת משנה: ישמש להקמה ותפעול תחנת משנה להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה על כל המתקנים הראשיים והמשניים שיידרשו לכך מעת לעת.

בתחומי תחנת המשנה תותר הקמת ותפעול מתקני חשמל שונים, בתי פיקוד, מסדרים חשמליים, פורטלים, שנאים, עמודים, מבנים תפעוליים, משאבות ומיכלי מי כיבוי, דרכים פנימיות, גדרות וסוללות עפר, ביתן שומר וכו' הדרושים להפעלת התחנה.

ה. שטח ציבורי פתוח - מיועד לשבילים, נטיעות, גינות, מעברים ציבוריים, מעבר תשתיו, פרוזדורי חשמל תקשורת וניקוז. לא תותר כל בניה באזור זה, למעט סככות צל ופרגולות.

ו. דרכים - מיועד לדרכים מוצעות, מדרכות, מעברים להולכי רגל ומעברי תשתיות, הכל בהתאם לתווי ולרוחב המסומן בתשריט.

ז. התחברות דרך מס' 2 לדרך 25 תהיה באמצעות מחלפון בתיאום עם מע"צ, ועל פי תכנית מפורטת נפרדת שתוגש לאישור הועדה. ה. מחוצ'ית.

ח. מסילת ברזל - ישמש למסילת ברזל ולמבנים ומתקנים המותרים ע"פ הוראות תמ"א 23.

7. יחס לתכניות אחרות התכנית כפופה לת.מ.מ. 4 שינוי מס' 15 ומשנה את תכנית המתאר המקומית 328/02/7, בתחום גבולות התכנית.

8. הוראות התכנית המפורטת

א. טבלת זכויות בניה מצב מוצע

הערות	סה"כ עיקרי +שרות %	מספר קומות	תכנית מירבית %	היקף בניה מירבי לקומה ב-%			קווי בנין					גודל מגרש מיזערי בדונם	יעוד	מגרש		
				סה"כ עיקרי +שרות	שטחי שרות	שימוש עיקרי	במגרש פינתי		קדמי	צדדי	אחורי					
							מיקום	צדדי							צדדי	
מותר קו בנין צדדי או אחורי=0 בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים בתנאי קיר אטום	100	2	50	50	10	40	מעל הקרקע						כמסומן בתשריט	1.5	שטח לתעשייה ומלאכה	1,22 עד 109
	50	1	50	50	50	-	מתחת לקרקע	3	3	5	3					
	150	סה"כ למגרש														
	120	3	40	40	10	30	מעל הקרקע						כמסומן בתשריט	2	אזור מסחרי	3 עד 10
	80	2	40	40	40	-	מתחת לקרקע	3	3	5	3					
	200	סה"כ למגרש														
אין בניה מתחת לקרקע	15	1	15	15	-	15	מעל הקרקע						כמסומן בתשריט	2	שטח לשרותי רדך תחנת תדלוק	2 א'
								6	6	6	6					
	15	סה"כ למגרש														
	60	2	30	30	5	25	מעל הקרקע						כמסומן בתשריט	2	שטח לשרותי רדך שטחי שירות	2 ב'
									6	6	6	6				
	60	סה"כ למגרש														

הערות	גובה מירבי		תכנית מירבית בשטח	שטח בניה מקסימלי במ"ר			קווי בנין					גודל מגרש מיזערי במ"ר	יעוד	מגרש	
	גובה במ'	מספר קומות		סה"כ עיקרי +שרות	מיקום	שטחי שרות	שימוש עיקרי	במגרש פינתי		קדמי	צדדי				אחורי
								צדדי	צדדי						
שטחי שירות ישמשו לאחסנה ולמרחב מוגן בהתאם להוראות הרשות המוסמכת	12	3	1500	2050	מעל הקרקע	500	2100								
	5	1	550	550	מתחת לקרקע			-	-	5	5	6	14500	שטח לתחנת משנה	21
	2600	סה"כ שטח למגרש													

תותר הקמת אנטנה בגובה 16 מ' מעל פני קרקע סופיים

ב. בינוי ועיצוב ארכיטקטוני

- (1) תכנית בינוי
- א) הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית בינוי לפני הוצאת היתרי בניה במידה ובונים יותר ממבנה אחד על המגרש. במידה ומתוכנן מבנה אחד למגרש ניתן לאשר תכנית בינוי כחלק מתכנית ההגשה. איחוד חלקות לצורך הקמת מבנה אחד באישור הועדה המקומית.
- ב) תכנית הבינוי תראה את המבנים המתוכננים במגרש, את שטחי החניה והגינון, גדרות, שילוט, מסתורים למיכלי גז, קומפרסורים, משאבות וכו' ואיחסון זמני לפסולת תעשייה.
- ג) באיזור המסחרי יושם דגש על שטחים נאותים לגינון ולנוי.
- (2) גינון
- בחזית כל מגרש ובקטעים הגובלים בדרך יתוכנן שטח שימש לגינון ונוי.
- (3) גדרות
- גובה הגדרות:
- קדמית - מינימום 0.50 מ' - מקסימום 1.80 מ'
צדדית - מינימום 1.80 מ' - מקסימום 2.50 מ'
אחורית - מינימום 1.80 מ' - מקסימום 2.50 מ'
- הגדרות בחזית המגרשים לדרכים, יבוצעו על בסיס בטון גלוי בגובה 50 ס"מ. יתרת הגובה מפרופילי פלדה RHS. בחזיתות צד ואחור ניתן לבצע גדר בנויה או גדר רשת.
- המגרש המיועד לתחנת המשנה יגודר בגדר בטון אטומה על פי נהלי הבטחון הנקוטים בחח"י, בכפוף לתכנית בינוי ובאישור הועדה המקומית
- (4) חניה
- חניות יוסדרו בתחום המגרשים בהתאם לתקן חניה ארצי.

ג. הוראות בנושא איכות הסביבה

- (1) בהתאם לנספח סביבתי
- (2) חזות ונוף
- לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח שתכלול הסדרת השטח ועיצוב החזית, לרבות גישות, שטחי חניה, שטחי אחסנה, שטחי גינון, גימור חזיתות המבנים, גידור, תאורה, וכן מתקנים הנדסיים לטיפול בשפכים, פסולת, מערכות מים, אנרגיה ותקשורת. לא יותרו שימוש והפעלה אלא אם בוצעו התשתיות בתכנית הפיתוח והותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שנדרשו לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.

ד. הפקעות לצרכי ציבור

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

ועדה המקומית לחינוך ולנוי
ת"ת ע"נ ד"ר

ה. חלוקה ורישום

תבוצע לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

ו. שטחי המגרשים

שטחי המגרשים בתחום התכנית המפורטת יהיו בהתאם למפורט בטבלה הבאה:

מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש
1715	תעשייה	80
1891	תעשייה	81
6813	תעשייה	82
7146	תעשייה	83
6120	תעשייה	84
5359	תעשייה	85
5088	תעשייה	86
5785	תעשייה	87
3227	תעשייה	88
3488	תעשייה	89
3193	תעשייה	90
2626	תעשייה	91
3855	תעשייה	92
3564	תעשייה	93
3615	תעשייה	94
3855	תעשייה	95
3665	תעשייה	96
3855	תעשייה	97
3722	תעשייה	98
3855	תעשייה	99
2811	תעשייה	100
2872	תעשייה	101
2690	תעשייה	102
2966	תעשייה	103
2033	תעשייה	104
2667	תעשייה	105
2729	תעשייה	106
2554	תעשייה	107
2817	תעשייה	108
2353	תעשייה	109
4522	שצ"פ	110
11191	שצ"פ	111
584	שצ"פ	112
472	שצ"פ	113
28503	דרך קיימת	114
21242	מסילת ברזל	115
336	דרך מוצעת	116
4294	שטח משולב	117

מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש
1684	תעשייה	40
1684	תעשייה	41
1596	תעשייה	42
1596	תעשייה	43
1596	תעשייה	44
1596	תעשייה	45
1596	תעשייה	46
1596	תעשייה	47
1596	תעשייה	48
1755	תעשייה	49
1755	תעשייה	50
1596	תעשייה	51
1596	תעשייה	52
1597	תעשייה	53
1596	תעשייה	54
1596	תעשייה	55
1596	תעשייה	56
1596	תעשייה	57
1652	תעשייה	58
1652	תעשייה	59
1652	תעשייה	60
1652	תעשייה	61
1652	תעשייה	62
1652	תעשייה	63
1652	תעשייה	64
1819	תעשייה	65
1891	תעשייה	66
1715	תעשייה	67
1715	תעשייה	68
1716	תעשייה	69
1715	תעשייה	70
1715	תעשייה	71
1715	תעשייה	72
1715	תעשייה	73
1715	תעשייה	74
1715	תעשייה	75
1715	תעשייה	76
1715	תעשייה	77
1715	תעשייה	78
1715	תעשייה	79

מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש
1	תעשייה	10602
א2	שירותי דרך	5896
ב2	שירותי דרך	6323
3	מסחר	4712
4	מסחר	4004
5	מסחר	4280
6	מסחר	5037
7	מסחר	3659
8	מסחר	3529
9	מסחר	5162
10	מסחר	4990
11	דרך מוצעת	9355
12	דרך מוצעת	3052
13	דרך מוצעת	3101
14	דרך מוצעת	12403
15	דרך מוצעת	10129
16	דרך מוצעת	5914
17	דרך מוצעת	5945
18	דרך מוצעת	6091
19	דרך מוצעת	5277
20	דרך מוצעת	4362
21	תחמי"ש	17720
22	תעשייה	1572
23	תעשייה	1956
24	תעשייה	1960
25	תעשייה	1868
26	תעשייה	1960
27	תעשייה	1960
28	תעשייה	1796
29	תעשייה	1888
30	תעשייה	1888
31	תעשייה	1733
32	תעשייה	1824
33	תעשייה	1824
34	תעשייה	1962
35	תעשייה	1824
36	תעשייה	1596
37	תעשייה	1596
38	תעשייה	1933
39	תעשייה	1622

אוצרה המחוקקת לתכנון ולבניה
ש.פ.ע.ז.נ.י.ם.

9. הנחיות כלליות לתשתית

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מציר קו מתח נמוך - 2 מטרים, ולפחות 2 מטר מהתיל החיצוני.

מציר קו מתח גבוה (22 ק"ו) - 6.5 מטרים, ולפחות 5 מטר מהתיל החיצוני.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלה.

אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחמרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת קווי וכבלי חשמל, מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

המרחקים האנכיים המינימליים בין קווי החשמל לבין מפלס פני הכביש סופיים ויקבעו לאחר תיאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז הדרום.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות על פי הצורך בתוך הבנינים וכן בתחומי המגרשים ובמרווחי קו הבנין - הכל באישור הועדה המקומית.

10. כניסות למגרשים

כניסות למגרשים 155 ו-156 מכביש מספר 1 בפניות ימניות בלבד. הכניסה למגרש מס' 1 מכביש מס' 9 בלבד, הכניסה למגרש מס' 2 מכביש מס' 8 בלבד. לשני תתי-המגרשים (2א' ו-2ב') תהיה דרך גישה משותפת בהתאם ל"נספח תחנת תדלוק".

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
ת.ד. 7110
תל אביב

תנאים למתן היתר בניה

שלב א' - היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.

שלב ב' - לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת.

היתרי בניה ינתנו לאחר הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות בקני"מ 1:500 ואישורן ע"י משרד התחבורה, והשלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. תוך 6 חדשים מיום קבלת ההחלטה להיתרים לעבודות עפר תוגש תכנית מפורטת למתקני הטיהור למוסדות התכנון ועדכון תכנית אב לביוב שתכלול שלביות לביצוע מתקני הטיפול בשפכים, שתבטיח כי פתרון הביוב המוצע יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

הקמת מפעלים שאינם מייצרים שפכים תעשייתיים שבהם שפכים סניטרים בלבד - יותנו בהקמת בריכות השיקוע של המכון והמאסף. היתרי בניה להקמת מפעלים עתירי שפכים יוצאו רק עם תחילת ביצוע עבודות לבניית מכון הטיפול בשפכים. אכלוס תעשיות עתירות שפכים מותנה בהפעלת המכון.

מתן היתרי בניה יהיה בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך ע"י ידו.

תנאי להוצאת היתר בניה לתחנת התדלוק יהיה הגשת נספח תנועה וחניה למגרש 2 שיאושר ע"י משרד התחבורה.

היתרי בניה ינתנו בכפוף לתיאום עם חברת החשמל באשר לצורך בתחנת טרנספורמציה פנימית במסגרת הבקשה להיתר.

על הזמים להקצות - אם יידרשו ע"י חברת החשמל - מקום מתאים בתחום המגרש או המבנה עבור תחנת טרנספורמציה פנימית, ולהקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חפשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

15 שנים מיום אישור התכנית

12. זמן ביצוע

ועדה המקומית לתכנון ולבניה
ישיבות

חתימת יוזם התכנית:

א. ג. ג.
יוזם גדיש
תשתית ובנין (1992) בע"מ

יוזם התכנית:
משרד התעשה והמסחר
היחידה לאזורי פיתוח
ממונה ארצי על הקצאות קרקע ומבנים
12/12/96 תאריך
חתימה
על ידי: *א. ג. ג.*

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגיש התכנית:

פיטלסון, ש. שילה, מ. יעקובסון
אדריכלים

חתימת עורך התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"שמעונים"
התכנית נדונה בישיבה
מס' 524 תאריך 3.9.95
והוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
מהנדס/ הועדה