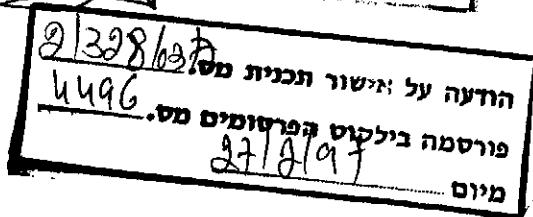


מרחוב תכנון מקומי שימושיים

תכנית מתאר מס' 2/328/02/7
אישור תעשייה נעם - צומת בית-הגדה

שינויי לתכנית מתאר מקומי מס' 328/02/7

מחוז	-	הדרום
נפה	-	באר שבע
מקום	-	מ.א. עזתה ומ.א. מרחבים
גוש	-	100241
חלוקת	-	25,24,20,6,3,1
יוזם ומגיש התכנינה	-	משרד המסחר והתעשייה
הועדה המקומית לתכנון ובנייה שימושיים	-	בעל הקרקע
מנהל מקראקי ישראל	-	שטח התכנינה
פיטלסון, שילה, יעקבסון - אדריכלים	-	עורך התכנינה
דצמבר 1996	-	תאריך



1. שם התכנית

תכנית זו תקרא - אזור התעשייה נ.ע.מ - בית הגדי מס' 7/02/328/2 (להלן "התכנית").

2. מטרות התכנית

התכנית כוללת 9 דפי הוראות לתכנית (להלן: "התקנון") ותשritis בקנה מידה 1:2500 (להלן: "התשריט").
נספח סביבתי - נספח מס' 1, הכולל 21 עמודים (להלן: "נספח סביבתי").
נספח הסדריتنوعת תחנת תידוק - נספח מס' 2 (להלן: "נספח תחנת תידוק")

כל מסמך מממצמי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. צוונים בתכנית

לפי המופיע בתשריט ומתוואר במקרה.

4. שטח התכנית

1,118,874 מ"ר.

5. מטרות התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה, שטח למתיקן הנדסי شمالית - תחנת משנה, אזורי מסחרי ושורתי דרך ע"י שינויי ביולוגי קרקע, חלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

6. תכליות מותרות

א. אזור תעשייה: שטחים לתעשייה ישמשו לבניינים לתעשייה העומדת בדרישות הסביבתיות, לבתי מלאכה ולматכני שירות כגון משרדים, חניות, מחסנים וככל תכילת דומה אחרת שמטרתה לשרת את היוזדים הנ"ל לאחר אישור הוועדה המקומית.

ב. תותר הקמת תעשייה ומלacons תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים לאיזוריים סמוכים.

ג. "פגיעה סביבתי" - מצב בו חומר או ארגניה גורמים או עלולים לגרום לשינויים איכוח הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עילאים ותחתאים), העולמים לחרוג מן ההוראות של דיני בריאות הציבור ואיכות הסביבה, או עלולים להיות מטרד או מגע חזותי.

ה. הגדרת מצב כפגיעה סביבתי תיועשה בהתאם לנארם לעיל ועל ידי הרשות המוסכמת לנושא איכות הסביבה.

ו. "רשות מוסכמת מבחינה סביבתית" - המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסכמה על ידי המשרד.

ז. תותר מלאכה ותעשייה מהסוגים הבאים:

מפעלים לתעשייה הבניה

מפעלי מתכת - מפעלים לייצור וציפוי מתקנות יורשו להיכנס לאיזור רק לאחר שהוכח כי יעדמו בתנאים סביבתיים שיידרשו ע"י הרשות המוסכמת מבחינה סביבתית.

מפעלי מתכת שייעסקו בניקוי חול וצבעה בריסוס - לא תותר כניסה אלא אם פעילות אלה יעשו במבנים סגורים.

מפעלי מזון

מפעלי טקסטיל
מפעלים עתירי ידע

לא תותר הקמת המפעלים הבאים:

תחנות כוח

תעשייה כימית ואחסנה הכלוּכה בה

תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכלוּכה בה

תעשייה דשנים ואחסנה הכלוּכה בה

ייצור ואריזת חמרי הדבורה

אסבטט

מכון פסדים

תשלובות כימיות ונפט

בורסקאות ועיבוד עור

בריכות חימצון

בריכות דגים

ייצור ואחסון נפיצים

גריסת ותחינות אבן

ייצור דשנים נזלים

שימוש עם פוטנציאל לייצור מטדי ריח

שימוש עם פוטנציאל לייצור מטדי אבק.

סיווג המפעלים לפי מיקום:

במגרשים הצפוניים (מספר 82-87, 128) ובמגרשים הגובלים ברכבת
וקרובים לישוב שרשורת (מספר 154, 153, 142, 141) לא תותר כניסה של
מפעלים המיוצרים, מאחסנים או משתמשים בחומרים רעלים ומסוכנים
כהגדותם על פי החוק, וכן כניסה של מפעלים היוצרים מטדי אבק
ומפגעים חזותיים.

לקרייטוריונים נוספים למיקום מפעלי תעשייה מסווגים שונים - ראה
''נספח סביבתי''.

ב. אזור מסחרי: שירותי מסחר, שירותים ציבוריים, חניות, מסעדות, בתים
קפה, משרדים.

ג. איזור שירותי דרך: ישמש לתחנת תדלוק מסווג ג, לפי תמי"א 18.

מגרש מס' 2א' - תחנת תדלוק הכלולות גנון, משאבות, משרד, מחסן
ושירותים.

מגרש מס' 2ב' - שטחי שירות לתחנת תדלוק הכלולות שטחים מסווחרים
כגון מזנון, מסעדה, קיוסק, ושטחים לשירותי הרכבת הכלולים סיכה,
רחצה, פנץ'ריה וכו'.

ד. שטח לתחנת משנה: ישמש להקמה ותפעול תחנת משנה להורדת מטה
חשימי ממתח עליון למתח גבוה על כל המתקנים הראשיים והמשניים
שיידרשו לכך מעט לעת.

בתחומי תחנת המשינה תותר הקמת ותפעול מתקני חשמל שונים, בתים
פיקוד, מסדרדים חשמליים, פורטלים, שנאים, עמודים, מבנים תפעוליים,
משאבות ומיכלי מי כיובי, דרכים פנימיות, גדרות וסוללות עפר, ביתן
שומר וכוי הדרושים להפעלת התחנה.

ה. שטח ציבורי פתוח - מיועד לשבילים, נתיעות, גינון, מעברים ציבוריים, מעבר תשתתיו, פרוזדורו חשמל תקשורת וניקוז. לא תותר כל בניה באיזור זה, למעט סככות צל ופרגولات.

ו. דרכי - מיועד לדרכים מוצעות, מדרכות, מעברים להולכי רגל ומעבר תשתיות, הכל בהתאם לתוואי ולרוחב המסתומן בתשריט.

התחברות דרך מס' 2 לדורך 25 תהיה באמצעות מחלפון בתיאום עם מע"צ, ועל פי תכנית מפורטת נפרדת שתוגש לאישור הוועדה. ה- מוחזית.

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

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

7. יחס לתוכניות אחרות

8. הוראות התכנית המפורטת

א. טבלת זכויות בניה מצב מוצע

הערות	סה"כ עירוני +שירות ב-%	מספר קוביות ב-%	תקציב קומות ב-%	תקציב עירוני +שירות ב-%	היקף בנייתם מירבי לקומה ב-%					קווי בנין					גודל מטרי בדונם	יעוד	מנרש
					סה"כ עירוני +שירות ב-%	מקום עירוני +שירות ב-%	שירות עירוני +שירות ב-%	שימוש עירוני +שירות ב-%	שטח עירוני +שירות ב-%	במגרש פינתי	צדדי	אחרוי	צדדי	קדמי			
мотר קו בניין צדדי או אחרוי=0 ביחסם בעלי המנזרים הגובלים בתנאי קיר אוטום	100	2	50	50	10	40	—	—	—	3	3	5	3	3	1.5	טליה ולמלאכה	1.22 עד 109
	50	1	50	50	50	—	—	—	—								
	150																
	120	3	40	40	10	30	—	—	—	3	3	5	3	3	2	אזור משורי	3 עד 10
	80	2	40	40	40	—	—	—	—								
אין בניה מתוחת לקראע	200																
	15	1	15	15	—	15	—	—	—	6	6	6	6	6	2	שירות דרך תחנת תדלק	2 א'
	15																
	60	2	30	30	5	25	—	—	—	6	6	6	6	6	2	שירות דרך שירות שירות	2 ב'
	60																

הערות	גובה מירבי גובה במי	גובה מספר קומות במי	תקציב בשטווח בירביה במי	תקציב עירוני +שירות ב-%	שטח בנייתם מקסימלי במי					קווי בנין					גודל מטרי במי	יעוד	מנרש
					סה"כ עירוני +שירות ב-%	מיוקם שירות עירוני +שירות ב-%	שירות עירוני +שירות ב-%	שימוש עירוני +שירות ב-%	שטח עירוני +שירות ב-%	במגרש פינתי	צדדי	אחרוי	צדדי	קדמי			
שטחי שירות שימוש לאחסנה ולמרחב מון בחותם להוראות הרשאות המסתמכת	12	3	1500	2050	על הקרקע	500	2100	-	-	5	5	6	14500		טליה לחנתה משנה	21	
	5	1	550	550	מתוחת לקראע												
			2600		סה"כ שטח למגרש												

תווך הקמת אנטנה בגובה 16 מ' מעל פני קרקע סופיים

ב) בינוי ועיצוב ארכיטקטוני

- א) הוועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית בינוי לפני הוצאה היתריה בניה במידה ובונים יותר מבנה אחד על המגרש. במידה ומתוכנן מבנה אחד למגרש ניתן לאשר תכנית בינוי כחלק מתוכנית ההגשה.
אחד חלקיות לצורך הקמת מבנה אחד באישור הוועדה המקומית.
- ב) תכנית הבינוי תראה את המבנים המתוכננים במגרש, את שטחי החניה והגנים, גדרות, שילוט, מסתורין למיכלי גז, קומפרסורים, משאבות וכו' ואיחסון זמן לפסולת תעשה.
- ג) באיזור המстроитель יושם דגש על שטחים נאותים לגינון ולנווי.

2) גינון בחזית כל מגרש ובקטעים הגובלים בדרך יתוכנן שטח שישמש לגינון ונוי.

(3) גדרות

גובה הגדרות:
 קדמית - מינימום 0.50 מ' - מקסימום 1.80 מ'
 צדית - מינימום 1.80 מ' - מקסימום 2.50 מ'
 אחורית - מינימום 1.80 מ' - מקסימום 2.50 מ'

הגדרות בחזית המגרשים לדרכים, יוצאו על בסיס בטון גלי בגובה 50 ס"מ. יתרת הגובה מפרופילי פלדה RHS. בחזיותות צד ואחור ניתן לבצע גדר בנואה או גדר רשת.

המגרש המוצע לתחנת המשנה יוגדר בגדר בטון אוטומה על פי הנחי הבטיחון הנוקוטים בחח"י, בכפוף לתוכנית בינוי ובאישור הוועדה המקומית
חניות יוסדרו בתחום המגרשים בהתאם לתקן חניה ארצי.

(4) חניה

ג) הוראות בנושא איכות הסביבה

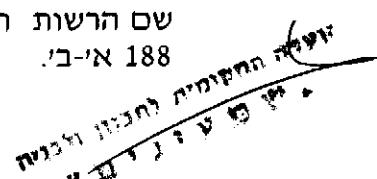
(1)

בהתאם לנספח סביבתי

לביקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח שתכלול הסדרת השטח ועיצוב החזית, לרבות גישות, שטחי חניה, שטחי אחסנה, שטחי גינון, גימור חזיותות המבנים, גידור, תאורה, וכן מתקנים הנדרסים לטיפול בשפכים, פסולת, מערכות מים, אנרגיה ותקשורת. לא יותר שימוש והפעלה אלא אם בוצעו התשתיות בתכנית הפיתוח והותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שנדרשו לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.

(2) חזות ונוף

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



ה. חלוקה ורישום

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

ו. שטחי המגרשים

שטחי המגרשים בתחום התכנון המפורט יהיו בהתאם למפורט בטבלה הבאה:

מספר מגרש	שטח מגרש	יעוד	מספר מגרש	שטח מגרש	יעוד	מספר מגרש	שטח מגרש	יעוד
1715	80	תעשייה	1684	40	תעשייה	10602	1	תעשייה
1891	81	תעשייה	1684	41	תעשייה	5896	2א	שירותי דרכ
6813	82	תעשייה	1596	42	תעשייה	6323	2ב	שירותי דרכ
7146	83	תעשייה	1596	43	תעשייה	4712	3	מסחר
6120	84	תעשייה	1596	44	תעשייה	4004	4	מסחר
5359	85	תעשייה	1596	45	תעשייה	4280	5	מסחר
5088	86	תעשייה	1596	46	תעשייה	5037	6	מסחר
5785	87	תעשייה	1596	47	תעשייה	3659	7	מסחר
3227	88	תעשייה	1596	48	תעשייה	3529	8	מסחר
3488	89	תעשייה	1755	49	תעשייה	5162	9	מסחר
3193	90	תעשייה	1755	50	תעשייה	4990	10	מסחר
2626	91	תעשייה	1596	51	תעשייה	9355	11	דרך מוצעת
3855	92	תעשייה	1596	52	תעשייה	3052	12	דרך מוצעת
3564	93	תעשייה	1597	53	תעשייה	3101	13	דרך מוצעת
3615	94	תעשייה	1596	54	תעשייה	12403	14	דרך מוצעת
3855	95	תעשייה	1596	55	תעשייה	10129	15	דרך מוצעת
3665	96	תעשייה	1596	56	תעשייה	5914	16	דרך מוצעת
3855	97	תעשייה	1596	57	תעשייה	5945	17	דרך מוצעת
3722	98	תעשייה	1652	58	תעשייה	6091	18	דרך מוצעת
3855	99	תעשייה	1652	59	תעשייה	5277	19	דרך מוצעת
2811	100	תעשייה	1652	60	תעשייה	4362	20	דרך מוצעת
2872	101	תעשייה	1652	61	תעשייה	17720	21	תרכמ"
2690	102	תעשייה	1652	62	תעשייה	1572	22	תעשייה
2966	103	תעשייה	1652	63	תעשייה	1956	23	תעשייה
2033	104	תעשייה	1652	64	תעשייה	1960	24	תעשייה
2667	105	תעשייה	1819	65	תעשייה	1868	25	תעשייה
2729	106	תעשייה	1891	66	תעשייה	1960	26	תעשייה
2554	107	תעשייה	1715	67	תעשייה	1960	27	תעשייה
2817	108	תעשייה	1715	68	תעשייה	1796	28	תעשייה
2353	109	תעשייה	1716	69	תעשייה	1888	29	תעשייה
4522	110	שכ"פ	1715	70	תעשייה	1888	30	תעשייה
11191	111	שכ"פ	1715	71	תעשייה	1733	31	תעשייה
584	112	שכ"פ	1715	72	תעשייה	1824	32	תעשייה
472	113	שכ"פ	1715	73	תעשייה	1824	33	תעשייה
28503	114	דרך קיימת	1715	74	תעשייה	1962	34	תעשייה
21242	115	מסילת ברזל	1715	75	תעשייה	1824	35	תעשייה
336	116	דרך מוצעת	1715	76	תעשייה	1596	36	תעשייה
4294	117	שטח מושלך	1715	77	תעשייה	1596	37	תעשייה
			1715	78	תעשייה	1933	38	תעשייה
			1715	79	תעשייה	1622	39	תעשייה

עודה מקומית לחכון ולגינה
בג"ע אוניברסיטה

9. הנחיות כלליות לתשתיות

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סיילוק אשפה וمتקנים הנדסיים, הכל לשביועות רצון הרשוויות המוסמכות.

לא ניתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ניתן היתר בניה רק למרחקים המפורטים מטה, מקום אנסי משוץ אל הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מציר קו מתחת נמוך - 2 מטרים, ולפחות 2 מטר מהטייל החיצוני.
מציר קו מתחת גובה (22 ק"ו) - 6.5 מטרים, ולפחות 5 מטר מהטייל החיצוני.

אין לבנות מבנים מעלה לככלי חשמל תת-קרקעיים ולא למרחק הקטן מ-2 מטר מככליים אלה.

אין לחפור מעלה 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 וככלי חשמל, מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשותם המוסמכות על פי כל דין.

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

יותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות על פי הצורך בתוך הבניינים וכן בתחוםי המגרשים ובמרווח קו הבניין - הכל באישור הוועדה המקומית.

10. כניסה 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 תלודק".



תנאים למתן היתר בניה

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

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

היתרי בניה ינתנו לאחר הגשת תכניות הסדרי תנווה מפורחות בקנה"מ 1:500 ואישורן ע"י משרד התחבורה, והשלמת תכניות מפורחות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי מושדי הערים ואיכות הסביבה. תוך 6 חודשים מיום קבלת החלטה להיתרים לעבודות עפר תוגש תכנית מפורחת למתקני הטיהור למוסדות התכנון וערכו תכנית אב לביו שתכלול שלביות לביצוע מתקני הטיפול בשפכים, שתבטיח כי פתרון הביו המוצע יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

הקמת מפעלים שאינם מייצרים שפכים תעשייתיים שביהם שפכים סניטריים בלבד - יותנו בהקמת בריכות השיקוע של המפון והמאסף. היתרי בניה להקמת מפעלים עתירין שפכים יוצאו רק עם תחילת ביצוע עבודות לבניית מכון הטיפול בשפכים.

אכלוס תעשיות עתירות שפכים מותנה בהפעלת המכון.

מתן היתר בניה יהיה בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה או מי שהויסמך ע"ד ידו.

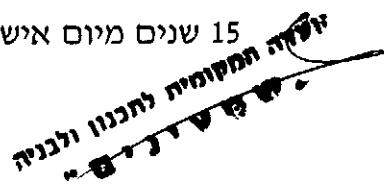
תנאי להוצאת היתר בניה לתחנת התדלק יהיה הגשת נספח תנווה וחניה למגרש 2 שיושר ע"י משרד התחבורה.

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

על היוזמים 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 חופשית לרכיב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

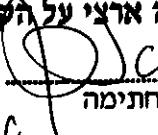
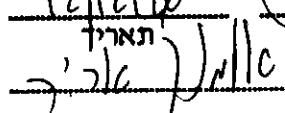
12. זמן ביצוע

15 שנים מיום אישור התכנית



חתימת יוזם התכנית:

ירם גרש
תשתיות ובטיח (1992) בע"מ

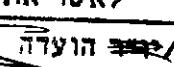
יום התכנית:
משרד התעשייה והמסחר
היחידה לאורי פיתוח
ממונא ארכי על הקצאות קרקע ומבנים
תאריך 12/12/96
חתימה 
על ידי: 

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגיש התכנית:

„פיטלסון“, מ. שילה,
אדראיכלים

חתימת עורך התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
”שמעוניים“
התכנית נדונה בישיבה
מס' <u>ש-ט</u> תאריך <u>3.7.95</u>
והוחלט להמליץ בפני הוועדה המחויזת
לאשר את התוכנית
מחננד/  הוועדה