

6003221

מבוא לתכנית מתאר מס' 7/328/02/7

שטח התכנית ממוקם בקצה הצפון מערבי של אזור התעשייה עזתה בגבול עם מ.מ. נתיבות.  
מאחר ולא ניתן ליצור קשר תחבורתי עם אזור תעשייה נתיבות תוכנן  
המשך לכביש מס' 7 שיתחבר לכביש מתוכנן שרשרת נתיבות.  
בשטח מגרשים לתעשייה בגודל של 750 מ"ר עד 5,000 מ"ר ובשטח כולל של כ-54,000 מ"ר.

לשכת התכנון המחוזית  
19-02-1998  
בתיבת הדואר

בברכה,  
טובה י. נברגד  
אדריכלות ופנין ערים  
הפנתל השערבני 174 ב"ש  
לשיכון 2800009/22055  
אדרי טובה ופנין נברגד  
פועל אזורית עזתה

משרד הפנים מותח דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הישגת תכנית מס' 7/328/02/7  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 15/2/98  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר תעשייה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 7/328/02/7  
פורסמה בילקוט הקדסונים מס' 46  
מיום 24/3/98

לשכת התכנון המרחבית  
 1998-02-18  
 מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים  
 מ.א. עזתה

תכנית מתאר מס' 7/328/02/7  
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 197/03/7  
 שינוי לתכנית מתאר מס' 328/02/7

תקנון

|       |                     |
|-------|---------------------|
| מחוז  | : הדרום.            |
| נפה   | : באר שבע.          |
| מקום  | : אזור התעשייה עזתה |
| תאריך | : ינואר 1998.       |

פרק א' - התכנית

1. המקום : אזור תעשייה עזתה.
2. שם התכנית : תכנית זאת תקרא תכנית מתאר מס' 7/328/02/7 שינוי לתכנית מפורטת מס' 197/03/7 ושינוי לתכנית מתאר 328/02/7.
3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
 א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
 ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן "התשריט").
4. שטח התכנית : כ- 80.346 דונם.
5. גוש : 100280/3 (רשום) חלקה 2 (חלק).
6. יוזמי התכנית : משרד המסחר והתעשייה. מועצה אזורית עזתה.
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורכת התכנית : אדרי טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14, באר שבע.
9. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 197/03/7 ולתכנית מתאר מס' 328/02/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
10. מטרות התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

לשכת התכנון המחוזית  
1989-02-19  
בג"ח הדדום

פרק ב' - תכליות ושימושים

1. אזור תעשייה (מגרשים מס' 674 - 651, 106א')  
 (א) שימושים: כל מלאכה ותעשייה, למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת העומדים בתנאי המשרד לאיכות הסביבה, כמפורט בפרק ג' סעיפים 1,2 שלהלן.  
 (ב) גובה מירבי: 2 קומות עד 14.0 מ' ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר למעט מתקנים טכניים כגון ארובות או אנטנות.
2. שטח ציבורי פתוח (מגרשים 707-700)  
 שטח זה מיועד לצרכי ניקוז ומעבר תשתיות בלבד. תיאסר בניה מכל סוג שהוא.
3. דרכים  
 מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
4. טבלת אזוריים שימושים ומגבלות בניה.  
 מצב קיים

לפי תכנית מפורטת מס' 197/03/7

| יעוד        | מספר | שטח    | קוי בניין  | אחוז בניה  | סה"כ % בניה |
|-------------|------|--------|------------|------------|-------------|
|             | מגרש | מגרש   |            | מירבי לק"ק | מירבי       |
|             |      | במ"ר   |            |            | לכל הקומות  |
| אזור תעשייה | 108  | 46,462 | 5.0 לכל צד | 15% + 40%  | 55%         |
|             | 106  | 20,433 |            |            |             |

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שמועונים"

מצב מוצע :

| מספר קומות מירבי | קווי בניין ( מ' )                                   | תכסית מירבית | היקפי בניה מירביים במגרש ב- % |       |      |      |      | שטח מגרש מזערי מ"ר | מספר מגרש         | יעוד           |
|------------------|---|--------------|-------------------------------|-------|------|------|------|--------------------|-------------------|----------------|
|                  |   |              | סה"כ עיקרי                    | שירות | מטרת | מטרת | מטרת |                    |                   |                |
|                  |   |              | ק                             | צ     | א    | מטרת | מטרת | מטרת               |                   |                |
| 2                | כ מסו מן<br>בת שר י ט<br>*הערה מס' 5<br>*הערה מס' 6 | 60%          | 80%                           | 10%   | ---  | 70%  | ---  | 750                | 651 -<br>674      | אזור<br>תעשייה |
|                  |   |              |                               |       |      |      |      |                    |                   |                |
| 2                | 5.0 לכל צד  | 57%          | 57%                           | 2%    | ---  | 55%  | ---  |                    | 106 א'<br>*הערה 1 |                |

הערות לטבלת מצב מוצע:

- \*הערה 1: גודל מגרש מזערי לאחר חלוקה יהיה 750 מ"ר. תותר סטייה של עד 5%.
- \*הערה 2: תותר בניית מס' מבנים על מגרש אחד. המרחק בין המבנים יהיה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
- \*הערה 3: שטחי האיחסון יכללו בחישוב % הבנייה במטרות עיקריות.
- \*הערה 4: חלוקת השטחים למטרות שירות תהיה כדלקמן:  
א. 5% מקלט ומתקנים טכניים.  
ב. 5% חניה מקורה.
- \*הערה 5: תאושר בניה בקו בניין צידי או אחורי אפס (0.0 מ') אחד לכל זוג מגרשים בהסכמת השכנים ובתנאי קיר אטום. קו בניין צידי שני יהיה 3.0 מ'.
- \*הערה 6: במגרש פינתי יהיו: 2 קווי בניין קדמיים ו-2 קווי בניין צדדיים.
- \*הערה 7: חלוקת השטחים למטרות שירות תהיה כדלקמן:  
א. 1% מתקנים טכניים.  
ב. 1% חניה מקורה.

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. 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".

פרק ד' - כללי

- 1. שרותים הנדסיים:
  - א. הביוב והניקוז יבוצעו עפ"י הנחיות ואישור משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
  - ב. 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.
  - ג. יאושר מעבר תשתיות עירוניות בתחום קוי הבניין של המגרשים.
- 2. מקלטים: הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

הועדה המקומית  
לתכנון ולבניה  
"שכונת הים"

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים:  
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.

2.0 מטרים

ברשת מתח נמוך

5.0 מטרים

בקו מתח גבוה 22 ק"ו

20.0 מטרים

בקו מתח עליון 100-161 ק"ו

ב. 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.

ג. תאושר הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית והרשות לטפל בהם בכל עת  
לפי הצורך. קוי התשתית יעברו בתחום שבין גבול המגרש וקוי הבניין.

4. תאריכי ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

5. 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'.

6. חנייה: התנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי בחוק התכנון והבניה.

7. גדרות: גובה הגדרות יהיה עד 1.90 מ' ממפלס קרקע סופי.

8. תלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

9. תנאים למתן היתרי בניה: היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זאת  
ובתנאים כדלקמן:

א. 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.

ב. היתר בניה: להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה התואמת את  
מגבלות הבניה באיזור המוגדר במסגרת התכנית, והחוק.

ג. תנאי להוצאת היתר בניה באישור המשרד לאיכות הסביבה.

### פרק ה' - כללי

1. הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה :

א. בקשה להיתר תומצא לחו"ד מוקדמת של היועץ הסביבתי ברשות המקומית או במועצת התכנון  
העליונה או של מי שמונה על ידו.

ב. ניקוז: תעשה הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל וידרשו האמצעים למניעת  
זיהום מים עיליים ותחתיים. התכנית תכלול את שיטת סילוק מי הגשמים.

2. איכות אוויר:

א. 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.

ב. 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.

ג. קרינה: היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקבועות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה  
רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת.

ד. אמצעים טכנולוגיים: ידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים  
מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

ה. 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.  
ו. חומרים רעילים ומסוכנים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות החומרים  
בתחום המפעל, תנאי איחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה  
יעשו בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

הועדה המקומית

לתכנון ולבניה

"ש מעו נים"

3. פסולת:

- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- ב. בתחום אזור התעשייה יקבע שטח לרכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאתר מסודר.
- ג. לא יוצבו מתקנים לעצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים או בשטח הריכוז הכללי הנ"ל.
- ד. היתר בניה מותנה בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, איחסון זמני, פסולת-ברת - מיחזור תופרד ותועבר למפעלי מיחזור.

4. 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).
- 5. בינוי: בתכנית ההגשה יצויין מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור ושילוט ותאורה.
- 6. איחסון: בתכנית ההגשה יצויין מיקום שטחי האיסכון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.
- 7. פיתוח השטח: בתכנית ההגשה יצויין מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע מהתכנית.

לשכת התכנון המחוזית  
19-02-1000  
בג"ד הדרום

חתימת עורכת התכנית:

טובה היינברגר  
אדריכלות ובניין ערים  
הכותל המערבי 14  
רש"י 2005914

חתימת יוזמי התכנית:

פועצה אזורית עזתה  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"שמעונים"  
התכנית נדונה בישיבה

מס' 537 מתאריך 12/1/97  
החלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית  
לאשר את התכנית  
מתנד/מ"מ הועדה

חתימת בעל הקרקע:

פועצה אזורית עזתה