

**העתק משרדי**

מבוא לתכנית מפורטת מס' 20/106/03/25

מס' התכנון המחוזית  
2004-04-27  
הדרום

שטח התכנית ממוקם לאורך מסילת הברזל צפונית לאזור התעשייה הישן ומהווה חלק ממנו. תכניות מפורטות קודמות לא הגדירו קו בניין לרכבות ולא קבעו זכויות בנייה במקום. תכנית זו באה להסדיר מצב קיים, להקטין קו בניין רכבת (עפ"י תמ"א 23) ולקבוע זכויות ומגבלות בנייה.

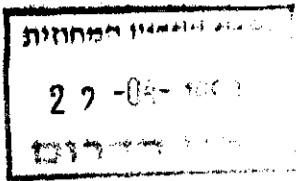
בברכה,

טובה ויינברגר  
אדריכלות ובניין ערים  
חכותל הסערבי 14 ב"ש  
רשיון 280059 טל 280040

אדריכל טובה ויינברגר

מס' התכנון המחוזית  
20/106/03/25  
הדרום

מס' התכנון המחוזית  
20/106/03/25  
הדרום  
מס' התכנון המחוזית  
20/106/03/25  
הדרום



מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מפורטת מס' 20/106/03/25

שינוי לתכניות מפורטות מס' 27/בת/25,

106/03/25 (מס' ישן ת/4/14/14)

תקנון

מחוז :	הדרום
נפה :	באר שבע
מקום :	דימונה, אזור תעשייה דרום
תאריך :	פברואר 1998

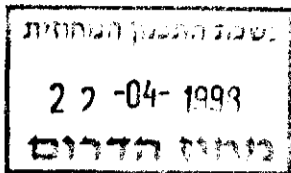
1 0 מדע 1998

## פרק א' - התכנית

1. המקום
  2. שם התכנית
  3. מסמכי התכנית
  4. שטח התכנית
  5. גוש
  6. יוזם התכנית
  7. בעל הקרקע
  8. עורכת התכנית
  9. יחס לתכניות אחרות
  10. מטרות התכנית
  11. רשימת הציונים
- דימונה, אזור תעשייה דרום.
- תכנית זאת תקרא תכנית מפורטת מס' 20/106/03/25, שינוי לתכניות מפורטות מס' 27/בת/25, 106/03/25 (מס' ישן ת/4/14/14).
- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).  
ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250
- כ- 45.331 דונם.
- 39503 (לא מוסדר).
- משרד המסחר והתעשייה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה דימונה.
- מנהל מקרקעי ישראל.
- אדרי' ויינברגר טובה רח' הכותל המערבי 14 באר שבע.
- תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 27/בת/25, 106/03/25 (מס' ישן ת/4/14/14) בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
- הסדרת שטח לאזור מלאכה ותעשייה זעירה, הקטנת קו בניין רכבת מ-80 מ' ל-30 מ', קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
- הציונים בתשריט יהיו כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

## פרק ב' - שימושים והנחיות בניה

1. שטח מלאכה ותעשייה זעירה (מגרשים 1008-1000)  
(א) שימושים: כל מלאכה ותעשייה זעירה העומדים בתנאי המשרד לאיכות הסביבה, כמפורט בסעיף 13 שלהלן.  
(ב) גובה מירבי: 2 קומות עד 14.0 מ' ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר.
2. שטח משולב לדרך ומסילת ברזל (מגרשים מס' 701, 700)  
שטח זה מיועד למעבר מסילת ברזל ומעליו דרך עירונית.
3. שטח למסילת ברזל (מגרש מס' 2000)  
רצועה שלא תותר בה שום בניה פרט למסילת ברזל וכל מתקן הקשור בכך כחלק מהמסילה.
4. שטח ציבורי פתוח (611 א', 650, 651)  
שטח זה מיועד לגינון, נוי ומעבר תשתיות. תיאסר כל בניה מכל סוג שהוא.
5. טבלת הנחיות ומגבלות הבניה.  
מצב קיים  
אין טבלת הנחיות ומגבלות בניה.  
הערות (מצב קיים):  
א. קוי בניין יהיו כמסומן בתשריט.  
ב. המרווחים יהיו: מרווח צדדי - 3.0 מ' או אפס מ'.  
מרווח אחורי - 5.0 מ'.  
ג. מרווח צדדי 0.0 מ' יאופשר רק באשור מפורש של הועדה המיוחדת, או עפ"י תכנית בינוי מאושרת. במקרה של מרווח צדדי אפס מ', פרושו של דבר הוא כי הבניין חייב להבנות כשאחד מקירותיו עומד על הגבול הצדדי של החלקה. במקרה זה יחייב הדבר את שתי החלקות הגובלות אחת עם השניה והקירות אשר יבנו במרווח צדדי אפס יהיו ללא פתחים מכל סוג שהוא.  
ד. הועדה המיוחדת לא תאשר מרווח צדדי אפס מ', אלא בהסכמתם המפורשת של בעלי שתי החלקות הגובלות, הנוגעות בדבר.  
ה. אחוזי הבניה באזור מלאכה ותעשייה זעירה:  
30% משטח החלקה + 20% בסככות פתוחות, בעלות גג וקיר אחד לכל היתר.



מספר קומות מירבי	מספר קוי בנין ( מ' )	היקפי בניה מירביים למגרש (ב- % או ב- מ"ר)				מספר מגרש	יעוד
		מטרות עקריות	מטרות שירות	סה"כ עיקרי	מטרות עקריות		
		מתחת מעל	מתחת מעל	מתחת מעל	מתחת מעל		
		לקרקע	לקרקע	לקרקע	לקרקע		
2	כ מ ס ו מ נ ב ת ש ר י ס *הערה 4 *הערה 5 *הערה 7	70%	10%	---	60%	-1000 1008	מלאכה ותעשיה זעירה
			*הערה 3		*הערה 2	*הערה 1 *הערה 6	

שכנת התכנון המחוזית  
27-04-1989  
בי"ח הדרום

הערות לטבלת מצב מוצע

1\* תותר בניית מס' מבנים על מגרש אחד. המרחק המזערי בין המבנים יהיה עפ"י תכנית בינוי שתצורף לבקשה להיתרי בניה.  
2\* שטחי האיחסון יכללו בחישוב % הבנייה במטרות עיקריות.  
3\* חלוקת השטחים למטרות שירות תהיה כדלקמן:

- א. 5% מקלט ומתקנים טכניים.
- ב. 5% חניה מקורה.

4\* במגרשים בהם קיימת בניה יאושרו קוי הבניין הקיימים.

5\* תאושר בניה בקו בנין צידי אפס (0.0 מ') אחד לכל זוג מגרשים בהסכמת השכנים ובתנאי קיר אטום. קו בנין צידי שני יהיה 3.0 מ'.

6\* שטח מגרש מינימלי יהיה 0.7 ד' תותר סטיה של עד 5%.

7\* במגרש מס' 1005 יאושר קו בנין צידי ואחורי 0.0 מ' בתנאי קיר אטום או קו בנין 3.0 מ'.

פרק ג' - שמירת איכות הסביבה:

א. 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.

ב. סיווג מפעלים ע"פי השפעותיהם הסביבתיות:

מפעלים אסורים בשטח התכנית:

1. כל סוגי המפעלים האסורים על-פי הול"ל.
2. מפעלים ל: אסבסט, עיבוד עור, בורסקאות, בריכות חימצון, בריכות דגים, יצור ואחסון נפיצים, גריסת וטחינת אבן ומפעלים אשר לדעת מהנדס הועדה או לדעת היועץ מטעם היחידה הסביבתית עלולים לגרום למפגעים סביבתיים.
3. ייצור מוצרי מלט ומתכות, בתי מטבחים, טקסטיל מעל 100 מ"ק שפכים ליום, אשפרה מעל 20 מ"ק שפכים ליום, תעשיית ייצור צבעים, מתקני איוד אזוריים, תעשיות שימורים, שיש מרצפות, גידול בע"ח, הדפסת מעגלים אלקטרוניים.

ג. מפגע סביבתי: הגדרת מצב כ"מפגע סביבתי" תהיה כדלקמן:

"מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום 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

א. מערכות תשתית:

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 תעשיה למערכת הביוב - 1981.

ב. מקלטים: הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

ג. חשמל : בהתאם לדרישות תב" החשמל.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

בקו חשמל במתח נמוך 2 מטרים

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים

בקו מתח עליון 100-161 ק"ו 20 מטרים

1. 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.

2. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' ברצועה שבין גבול המגרש וקו הבניין (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 והבניה.

ז. גדרות: גובה הגדרות יהיה עד 1.80 ממפלס קרקע סופי.

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

ט. תנאים למתן היתרי בניה : היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית בהתאם להנחיות תכנית זאת ובתנאים דלהלן:

#### 1. ביוב

היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות 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 בקשה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

2.1. יובטח חיבור למערכת הביוב המקומית וזאת לאחר קבלת אישור משרד הבריאות לתכנית שבה תוכח אפשרות קליטת כמויות השפכים שיוזרמו

מאזור זה כולל פרוט הפרדת זרמים (סניטרי, תעשייתי, רעיל ותמלחת) והטיפול היחידי הנדרש לכל זרם (זרם).

2.2. 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.

2.3. קדם-טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

2.4. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

2.5. 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.

2.6. חזות עיצוב ופתוח

2.7. שלבי בצו המבנים לרבות שלבי בצו תשתית מים, ביוב וחשמל.

3. הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה:

3.1. בקשה להיתר תומצא לחו"ד מוקדמת של היועץ הסביבתי ברשות המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה.

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.

