

לשכת התכנון המחוזית
 18-11-1998
 מחוז הדרום

מחוז הדרום
 מרחב תכנון מחוזי - מחוז הדרום
 חורה - אזור מלאכה

העתק משרדי

מס' תכנון: 190/03/11
 תאריך: 27/2/98
 שטח התכנית: 11.679 דונם
 היזם: משרד התמ"ס באמצעות חברת אהוד תייר
 המתכנן: אלי עמיחי - אדריכל ומתכנן ערים
 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
 תאריך: 31/2/98

ת ק נ ו ן

תכנית מפורטת מס' 190/03/11

שינוי לתכניות מתאר מס' 183/02/11 ו-176/02/11

- מחוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- גושים וחלקות : 100012 חלקה ח-11 (חלק) וחלקה ח-89 (חלק)
- שטח התכנית : 11.679 דונם
- היזם : משרד התמ"ס באמצעות חברת אהוד תייר
- המתכנן : אלי עמיחי - אדריכל ומתכנן ערים
- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- תאריך : 6.2.97 , 22.2.97 , 9.12.97 , 26.1.98 , 30.8.98 , 20.10.98

אזור מלאכה בחורה - שינוי במערך הכבישים ובחלוקת מגרשים

מ ב א

התכנית כוללת חיבור אזור המלאכה לכביש נוסף, שבשלב זה מוביל לשכונה 8 בחורה אך מיועד להיות כביש מתאר שיקשור את השכונות המערביות והצפוניות בישוב. כתוצאה מכך משתנים גבולות המגרשים שבתחום התכנית ובגודל שטחיהם.

לשכת התכנון המחוזית

1-8-11-1998

מחוז הדרום

שכת התכנון המחזית
 18-11-1999
 מחוז הדרום

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

היוזם : משרד התמ"ס באמצעות חברת אהוד תייר
 המתכנן : אדריכל אלי עמיחי, רח' שי עגנון 2/51 באר-שבע 84750
 טל. 07-6439194, טלפקס. 07-6439195
 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

1. שם התכנית
 תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 190/03/11 שינוי לתכניות
 מתאר מס' 183/02/11 ו-176/02/11.

2. שטח התכנית
 11.679 דונם.

3. גושים וחלקות
 100012 חלקה 11 (חלק) וחלקה ה-89 (חלק).

4. מסמכי התכנית
 המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט).

5. ציונים בתשריט ופירושים
 כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית
 יצירת מסגרת תכנונית להתוויית דרך והסדרת אזור מלאכה ותעשיה
 זעירה ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת
 הנחיות ומגבלות בניה.

7. יחס לתכניות אחרות
 תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 176/02/11 למעט השינויים
 המפורטים בתכנית זו.

8. רשימת תכליות ושימושים

8.1 אזור מלאכה ותעשיה זעירה: שמשו להקמת מבנים המיועדים לבתי
 מלאכה, תעשיה 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. לא יותרו שימושים היוצרים
 מטרדי רעש ואבק.

8.1.1 תיאסר תעשיה מן הסוגים המפורטים להלן: תחנות כח,
 תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית
 ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה,
 יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה
 ומפעלים לייצור התכה וציפוי מתכות, משחטות ובתי
 מטבחיים ומפעלים לטיפול בפסולת.

8.1.2 יאסרו מפעלים המייצרים או מאחסנים: אסבסט, פסדים,
 עיבוד עור ובורסקאות, חומרים נפיצים, גריסה וטחינת
 אבן אספלט, גידול בעלי חיים, שיש ומרצפות, גזים
 דליקים מעל 100 ק"ג, חומרים מסוכנים, צבעים ודבקים.
 יאסרו מפעלים לייצור שיש ומרצפות, יאסרו שימושים
 למילוי ומכירה של גזים מסוכנים, עפ"י הגדרתם בחוק
 החומרים המסוכנים 1993.

8.1.3 למפעלי בטון, בלוקים ומפעלים לחיתוך אבן ושייש,
 ניתן יהיה להתיר שימושים בכפוף ל:

- הגשת מסמך סביבתי עפ"י הנחיות המשרד הסביבה.
- קבלת חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה, ומילוי התנאים שייקבעו על ידו. השימוש יוגבל לתקופה של 5 שנים, וניתן יהיה להאריך את תקופת השימוש כל פעם ב-5 שנים, בכפוף לחוות הדעת של המשרד לאיכות הסביבה.

8.2 דרכים: ישמשו לכבישים ומעברים, חניה ורמפות לפריקה, נטיעות, קוי תשתית ותעלות ניקוז.

8.3 שטח ציבורי פתוח: ישמש לצרכי גינון, נטיעות, ניקוז מי גשם, שבילים, רחבות ומעבר קוי תשתית.

9. חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

10. 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.

11. טבלת זכויות בניה - מצב קיים ומוצע

שם האזור	מספר המגרש	שטח מיני' במ"ר	אחוזי בניה מירביים למגרש			גובה המבנה			קוי בנין		
			שימושים עיקריים	חלקי שרות	סה"כ ב-%	מס' קומות *	גובה במ'	קדמי	צדדי	אחורי	
											60% כולל אחסנה
אזור מלאכה ותעשייה 9,11 (מוצע) זעירה	9-12 (קיים)	2900	60% כולל אחסנה	20%	80%	2	8	כמסומן בתשריט	3	3	3

* הערה: במצב מוצע, לא תותר בנית מרתפים.

12. 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:

- 12.1 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.
- 12.2 הגדרות שיוקמו לחזית הדרך הראשית (מס' 2) 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 ובניני ציבור יבנו מאלמנטים בולמי רעש על פי יעוץ אקוסטי.
- 12.3 במידה ושני מגרשים סמוכים זה לזה בחפרש מפלסים יש להקים ביניהם קיר תומך.

- 12.4 כל בעיות האיחסון של מגיש הבקשה להיתר בניה ימצאו פתרון בתחום המגרש בלבד ולא מחוצה לו. תנאי לאחסון חומרים רעילים ומסוכנים יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה ואחסון על פי הנחיותיו. חומרי גלם בעלי פוטנציאל לפיזור אבק יאוחסנו במבנים סגורים או שיינקטו אמצעים טכנולוגיים שימנעו פיזור אבק, עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 12.5 גובה המבנה ימדד ממפלס אבן השפה הגבוהה שבחזית המגרש.
- 12.6 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.
- עפ"י החלטת הממשלה, תוקפו של סעיף זה יהיה החל מ-1.1.98.

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. הנחיות כלליות לתשתית

שכת התכנון המחוזית:

18-11-1998

מחוז הדרום

15.1 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל

תשתיות חשמל

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

<u>סוג קו החשמל</u>	<u>מרחק מתיל קיצוני</u>	<u>מרחק מציר הקו</u>
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

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

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

18-11-1998

מחוז הדרום

אספקת חשמל

ב.

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבנינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל- מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם 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 דלקים ושמן) 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.