

העתק משרדי

5 אוקטובר, 1997

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 3/10/97
8/3/97

על תכנית זאת חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית מס' 39/בת/26 המהווה שינוי לתכנית המפורטת מס' 37/101/03/26

ולתכניות מס' 26/במ/32, 26/במ/1/68

ירוחם אזור תעשייה "אגיס"

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

מקום: ירוחם

גוש מס' 39531 (בהסדר)

שטח התכנית: כ- 124.415 דונם

יחוס התכנית: המועצה המקומית ירוחם

משרד המסחר והתעשייה

אגיס תעשיות (1983) בע"מ

קרליין (פרמאגיס) בע"מ

עורך התכנית: ברתנא אדריכלים בהשתתפות שמואל מיכאלי

באר טוביה 14, תל אביב 64583

טל': 03-5220850

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

אגיס תעשיות (1983) בע"מ

קרליין (פרמאגיס) בע"מ

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדות תכנית מס' 39/במ/26
הועדה לבניה למגורים (מס' 78)
החליטה ביום 19/10/97 לפסול את התכנית.
מנהל מטהל התכנון
מנהל מקרקעי ישראל

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס' 39/במ/26
הועדה לבניה למגורים (מס' 116)
החליטה ביום 12/10/97 לאשר את התכנית.
מנהל מטהל התכנון
מנהל מקרקעי ישראל

העתק משרדי

מבוא

באתר אזור התעשייה המערבי בירוחם, הוקמו במהלך השנים האחרונות מפעלי קוסמטיקה ותרופות, במתכונת של פארק תעשייתי.

היקף הפעילות ואופייה, מחייב הסדרת המקרקעין ע"י איחוד וחלוקה של מגרשים, על מנת לאפשר הקמתם של מבנים רחבי היקף ומודרניים, תוך שימת דגש על חזות המבנים, אופיים ויצירת חזות אדריכלית נאה.

1. שטח התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' 39/בת/26, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 37/101/03/26 ולתכנית מס' 32/במ/26 ולתכנית מס' 1/68/26.
2. מסמכי התכנית:
המסמכים שלהלן, מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1,250 (להלן התשריט)
3. גבולות התכנית:
כמסומן בתשריט בקו כחול.
4. שטח התכנית:
כ- 124.415 דונם.
5. ציננים בתשריט:
כמסומן בתשריט וכמתואר המקרא.
6. מיקום התכנית:
ירוחם
גוש מס' 39531 (בהסדר)
7. יחס לתכניות אחרות:
התכנית כפופה לתכנית מתאר ירוחם על תיקוניה, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו ומבטלת את תכנית מפורטת מס' 37/101/03/26 ותכנית מס' 32/במ/26, בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זאת.
8. מטרת התכנית:
יצירת מסגרת תכנונית להסדרת אזור התעשייה המערבי ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
9. תכליות ושימושים:
תעשייה:
כל תעשייה שהיא, למעט תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

9.1 אזור תעשייה:

תותר הקמת תעשייה תוך עמידה בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

"מפגע סביבתי" - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע ומים - עיליים ותחתיים), העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני בריאות הציבור ואיכות הסביבה, או עלולים להוות מטרד או מפגע חזותי או עלולים לפגוע בערכי טבע ונוף. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

בשטח התכנית תותר הקמת תעשיות בתחום התרופות והתמרוקים ותעשיות נלוות אחרות ובכפיפות למגבלות להלן:

- 9.1.1 לא תותר הקמת מפעלים או מתקנים, אלא אם קיבלו אישור משרד הבריאות, משרד העבודה, משרד איכות הסביבה ומהנדס המועצה.
- 9.1.2 כל בקשה להיתר בניה תועבר לחוות דעת מוקדמת של המשרד לאיכות הסביבה או של היחידה הסביבתית.
- 9.1.3 לא תותר הקמת מפעלים / מתקנים העוסקים בסינתזה כימית של חומרי גלם לתעשיית התרופות, או כל מפעל כימי אחר.
- 9.1.4 מוסד תכנון ידרוש תסקיר ו/או סקר סיכונים או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, המתקן או המבנה המוצע לבניה עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה. המסמך יערך עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

9.2 שטח ציבורי פתוח: ישמש לצורך שבילים נטיעות וגנים, מגרשי ספורט נופש והעברת תשתיות עירוניות, באישור הועדה המקומית. לא תותר בניה מקורה כלשהי.

9.3 דרכים: רוחב הדרכים ומרווחי הבניה לצידיהן, כמסומן בתשריט. זכות הדרך כוללת מסעות, מדרכות גינון ומפרצי חניה.

בתחום זכות הדרך, תותר נטיעת עצים וגינון, בתנאי שלא יהיו מפגע תעבורתי, תותר העברת תשתיות עירוניות.

9.4 בית עלמין: השטח מוגדר כבית עלמין מוסלמי, אשר בו אסורה כל קבורה בעתיד.

תעק משרדי

10א . טבלת הוראות בניה – מצב קיים

קווי בניין (2)			מספר קומות	אחוזי בניה	שטח מגרש מינמלי (מר')	מספר מגרש	סימון בתשריט	האזור
אחורי	צדדי	קדמי						
3	3	כמסומן בתשריט	3 קומות (15 מ' גובה)	60% בקומת הקרקע 120% סה"כ	2,000	1	סגול	תעשייה (1)
5	5	כמסומן בתשריט	3 קומות (15 מ' גובה)	40% בכל קומה 120% סה"כ	2,000	2 – 10	סגול	תעשייה (1)
5	5	כמסומן בתשריט	3 קומות (15 מ' גובה)	40% בכל קומה 120% סה"כ	3,860	800	סגול מותחם סגול	תעשייה(1) ומלאכה זעירה
5	5	כמסומן בתשריט	3 קומות (15 מ' גובה)	40% בכל קומה 120% סה"כ	3,860	801	סגול מותחם סגול	תעשייה(1) ומלאכה זעירה
5	5	כמסומן בתשריט	3 קומות (15 מ' גובה)	40% בכל קומה 120% סה"כ	3,860	802	סגול מותחם סגול	תעשייה(1) ומלאכה זעירה

הערות:

1. על שטח המגרשים המיועדים לתעשייה מותר להקים מבנים הנדסיים על שטח נוסף של 20% משטח המגרש.
2. המרחק בין הבניינים בתוך המגרש לא יקטן מ- 8 מ' (לא כולל מבני עזר או מבנים הנדסיים). במגרשים בעלי בעלות משותפת יותר מרווח צדדי/אחורי של 0.0 מ'.

210 . טבלת אזוריים, שימושיים ומגבילות בנייה – מצב מוצע

הערות	קוד בנין	מס' קומות	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית (%)	היקפי בנייה מירביים במגרש (%)				שטח מגרש מתערי (מ"ר)	מגרש מס'	אזור
					מטרת עיקרי	מטרת עיקרית	מטרת שירות	מטרת עיקרית			
2,1	כמסומן בתשריט	3 קומות	3 קומות	60%	מטרת עיקרית + שירות	מטרת עיקרית	מטרת שירות	מטרת עיקרית	2,000	1	תעשייה
2,1	כמסומן בתשריט	3 קומות	3 קומות	60%	מטרת עיקרית + שירות	מטרת עיקרית	מטרת שירות	מטרת עיקרית	2,000	2	תעשייה
4,3	בתשריט	3 קומות	3 קומות	60%	מטרת עיקרית + שירות	מטרת עיקרית	מטרת שירות	מטרת עיקרית	2,000	א' 6	תעשייה

הערות כלליות:

1. בשטח השרדות כלולים כל השימושים המותרים על פי כל דין, למעט אחסנה.
2. בכלל גובה המבנים יהיה עד 16 מ', במקרים מריגים תותר הקמת מבנים לתעשייה, בכל גובה נדרש להפעלתם באזור סדיר וכלכלי, אלא אם לדעת מהנדס הועדה עלול המבנה להיות מסוד.
3. המרחק בין הבניינים העיקריים בתוך המגרש לא יקטן מ- 4 מ'.
4. קוד הבנין במגרשים גובלים – יותר קוד בניין 0.0 מ' בתנאי בניית קוד אטום על גבול המשותף ובהסכמת השכן.

תעתק משרדי

העתק משרדי

11. מקלטים: לפי דרישות הג"א ובאישורם
12. חניה: החניה בשטח התכנית תהיה בתחומי המגרשים ובהתאם לתקן חניה ארצי בחוק התכנון והבניה.
13. מתקני גז, מזגנים וצנרת: יש לראות את הגגות כחזית המישית לבנין. כל המתקנים מסוג אנטנות, מפוחים, מאווררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יותקנו בצורה אסטטית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגגות, המתקנים וחומרי כיסוי הגג. מזגני חלון וצנרת בנין כמרזבים, ביוב, צנרת חשמל וכד' יפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת, להנחת דעת מהנדס המועצה.
14. חזיתות בניינים: יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש, החזיתות יצופו בחומרים עמידים ונאים, אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה וקפדנית, כגון אלמנטים מתועשים מפלדה, גרנוליט, קרמיקה, זכוכית, בטון גלוי וכד'. אין להסתפק בציפוי טיח על כל צורותיו.
15. הנחיות כלליות לתשתית:
א. כל קווי החשמל, תקשורת, מים וביוב, מיזוג אוויר וכד' יבנו באופן מסודר בתוואים תת-קרקעיים, או עפ"י תכניות מתואמות ומאושרות ע"י הרשויות המתאימות.
ב. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך - 2 מ'
ברשת מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'
בקו מתח עליון 100/161 ק"ו - 20 מ'

העתק משרדי

- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלו. ואין להפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל
- ג. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרש 1 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.
16. שפכים: יבוצע טיפול קדם שפכים לשפכים התעשיתיים של כלל המפעל, בתחום המפעל, כך שהללו יעמדו ברמה הנדרשת לחיבורם למערכת הביוב העירונית, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. שפכים רעילים יופרדו מן השפכים האחרים ויועברו עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה לאתר הפסולת הרעילה הארצי.
17. סילוק אשפה: מתקני האשפה ימוקמו ליד כל מבנה בצורה נאה ובאופן שיאפשר גישה, פריקה וטעינה נוחים, הפרדת פסולת לצרכי מיחזור, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.
18. איחסון / טיפול בחומרים רעילים: שימוש או איחסון חומרים מסוכנים או רעילים יהיה לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, ולאחר קבלת כל האישורים לכך.
19. פסולות: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. פסולת ברת מיחזור תשלח למיחזור. פסולת רעילה תטופל ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.
20. רעש: בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר על פי קביעת המשרד לאיכות הסביבה, ידרש טיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין. הטיפול יבוצע בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה.

העתק משרדי

21. איכות האויר: המפעלים יעמדו בתקני פליטה 86 TALUFT בכל מקרה יהיו הפליטות לאויר וגובה הארובות לפי דרישות המשרד לאיכות הסביבה, ובמידת הצורך תיזרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים (B.A.T) למניעת פליטות.
22. גידור: חלק בלתי נפרד להוצאת היתר בניה, יהיה הצגת גידור היקפי בדופן החיצונית במגרש.
כל הגדרות תהיינה מחומרים עמידים ונאים. גובה הגדרות יהיה כ- 2 מ'. לא תותר גדר רשת או תיל בחזיתות הפונות לדרכים ראשיות. אופי הגידור והחומרים יהיו אחידים בכל המפעלים בתחום התכנית ושולבו בהם אלמנטים של שער, ביתן שוער, תאורה וכד'. הכל לפי הצורך ובצורה נאותה, נאה ומסודרת.
23. 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' ו- ב'.
24. איחוד וחלוקה:
החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתוכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה עפ"י תוכנית זו.
25. שלבי ביצוע התוכנית:
התוכנית תבוצע תוך עשר שנים מיום אישורה.
26. תוקף התוכנית:
סיום עבודות התשתית עבור 20% ממבני התעשייה המתוכננים בתוכנית יחשב כתחילת ביצוע התוכנית. באם לא הוחלל בביצועה כאמור תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה, יפקע תוקפה כולה או מקצתה, כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) תש"ן 1990.

העתק משרדי

27. תנאים למתן היתרי בניה:

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה, הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע טיפול קדם בשפכים תעשייתיים של כלל המפעל כמפורט בסעיף מס' 16 לעיל.
- ד. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י משרד התחבורה.
- ה. היתרי בניה למגרש 6 א' וכן תוספת בניה מעבר ל- 120% במגרשים מס' 1, 2א' – 4א' יינתנו לאחר אישור ניתוח תנועה בהתאם לדרישות משרד התחבורה.

1. לרוב התנגדות עסקאות למכירת, בנכסיו שזו תהיה
 להואכת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 החתימה הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
 התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם
 מתאים בגינו, ואין החתימה זו באה במקום הסמכת כל
 בעל זכות בשטח הנדון, ואין כל רשות מוסמכת, למי
 כל חוזה ועסקה אחרת, ללא אישור מפורש של
 מנהל מקרקעי ישראל, כי אם נעשה או יעשה על
 יסודו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימה
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 יחזור על זכותו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
 באיגרו על פיו וכזויות כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות
 אחרת הטוענת לנו סמך הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
 שכן החתימה ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז הדרום

עורך התוכנית

היוזם

ברחנא אדריכלים
באר טוביה 14, ת"א

טל: 03-5220850-03 מיקוד 64583



מנהל מקרקעי ישראל

ברחנא אדריכלים

בהשתתפות ש. מיכאלי

מנ"ח המשייה והמסחר
מינהל אזרחי פיתוח

1.3.98

משרד המסחר והתעשייה

אגיס תעשיות (1983) בע"מ

אגיס תעשיות (1983)

בע"מ

קרליין (פרמאגיס) בע"מ

קרליין (פרמאגיס) בע"מ

אגיס תעשיות (1983) בע"מ

אגיס תעשיות (1983)

בע"מ

קרליין (פרמאגיס) בע"מ

קרליין (פרמאגיס) בע"מ

תאריך

תאריך

תאריך