

ש.ג.ת. התכנון המחוזית

10-10-2009

מחנה הדרום

מבוא לתכנית מפורטת מס' 21/106/03/25

שטח התכנית ממוקם באזור תעשייה ישן בדימונה.

לאור דרישה לשטחי תעשייה והיעדר דרישה לשטח מסחרי מבקש מגיש התכנית לשנות יעוד במגרש מס' 800

(עפ"י תכנית מס' 25 / בת / 27) מאזור מסחרי לאזור מלאכה ותעשייה זעירה.

בברכה,

טובה ויינברגר
אדריכלות ובניין ערים
הכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 28059 טל 280640

אדר' טובה ויינברגר

מישרד המגורים נוחה דרום
חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965

אישור תכנית מס' 21/106/03/25

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

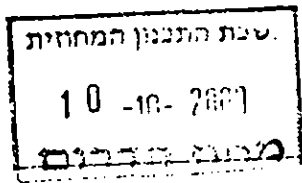
ביום 21/10/09

סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 21/106/03/25

מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4945

מיום 21/10/09



מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מפורטת מס' 21/106/03/25

שינוי לתכנית מס' 25 / בת / 27

תקנון

מחוז: הדרום.

נפה: באר שבע.

מקום: דימונה, אזור תעשייה ישן.

תאריך: מאי 2000.

מצב מוצע

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')		תכסית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- %)				שטח מגרש (במ"ר)	מספר מגרש	אזור	
				סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
	ק	צ			מלע לקרקע	מתחת לקרקע	מלע לקרקע				מתחת לקרקע
2	כ מסומן בת שריט		60%	70%	10%	-----	60%	-----	2,028	250	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
	הערה 4				הערה 3		הערה 2		הערה 1		

הערות לטבלת מצב מוצע:

- הערה 1: תותר בניית מס' מבנים על מגרש אחד. המרחק המזערי בין המבנים יהיה עפ"י תכנית בניוי שתצורף לבקשה להיתרי בניה.
- הערה 2: שטחי האיחסון יכללו בחישוב % הבנייה במטרות עיקריות.
- הערה 3: חלוקת מטרות שירות מעל לקרקע יהיו כדלקמן: 5% עבור מקלט ומתקנים הנדסיים. 5% עבור חנייה מקורה.
- הערה 4: קו בניין צדדי מערבי יהיה 3.0 מ' או 0.0 מ' בתנאי הסכמת השכן. בקו בניין 0.0 מ' לא יאושרו פתחים מכל סוג שהוא.

פרק ג' - כללי

- 1. שירותים הנדסיים: ביוב, ניקוז, אספקת מים ומתקני אשפה יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר דימונה ואישורו ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- 2. מקלטים: הבניה תהיה עפ"י הנחיות פיקוד העורף ובאישורו.
- 3. חשמל: א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
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'

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

4. חנייה: החנייה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי.

5. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

6. תנאים למתן היתרי בניה: היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת לאחר תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו ובתנאים כדלהלן:

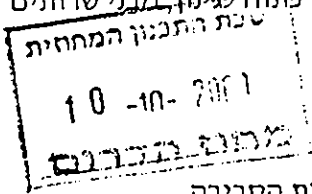
- א. ביוב: היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון-הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. היתר בניה להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה התואמת את מגבלות הבניה באזור המוגדר במסגרת התכנית, והחוק. לבקשה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:
- (1) יובטח חיבור למערכת הביוב המקומית וזאת לאחר קבלת אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לתכנית שבה תוכח אפשרות קליטת כמויות השפכים שיוזרמו מאזור זה כולל פרוט הפרדת זרמים (סניטרי, תעשייתי, רעיל ותמלחת והטיפול היחודי הנדרש לכל זרם וזרם).
 - (2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי של אזור תעשייה תהיה בהתאם לחוק העזר לדוגמא לרשויות המקומיות: חיבור שפכי תעשייה לרשת הביוב העירונית התש"מ"ב 1981, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 - (3) קדם - טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
 - (4) כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז או מי תהום.
 - (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-לגיטון, מבני שרותים ומנהלה.
 - (6) חזות עיצוב ופתוח.
 - (7) שלבי ביצוע המבנים לרבות שלבי ביצוע תשתית מים, ביוב וחשמל.

ב. הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה:

- (1) בקשה להיתר תומצא לחו"ד מוקדמת של היועץ הסביבתי ברשות המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.
- (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.
- ג. איכות אויר: בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאויר ולמטרדי אבק, תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. קרינה: היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת.
- ה. אמצעים טכנולוגיים: יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.
- ו. חומרים רעילים ומסוכנים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות החומרים בתחום המפעל, תנאי איחסון, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה יעשו בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ז. פסולת:

- (1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- (2) לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים.
- (3) היתר בניה מותנה בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, איחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/ או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תטופל ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב. פסולת ברת -מיחזור תופרד ותועבר למפעלי מיחזור.
- ח. 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 מפגעים (רעש בלתי סביר התש"ן 1990).
- ט. בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פנחים של מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.
- י. איחסון: מיקום שטחי האיחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית. בהיתר הבניה יובטח כי פתרונות האחסון של מגיש הבקשה להיתר לא יחרגו מתחום המגרש נשוא ההיתר.
- יא. פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע מהתכנית.
- יב. גידור: היתרי הבניה יוצאו בתנאי שלאורך גבולות מגרש 250 תוקם גדר מעוצבת שתוקם בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח ובניה.



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

8. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 א"ב.

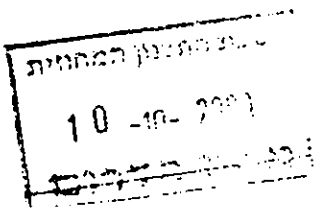
9. שמירת איכות הסביבה:

א. שימושים: בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

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

"מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי באיכות 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".

10. גדרות: היתר הבניה יכלול גידור קשיח ואטום של תחום המגרש עפ"י מפרט שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. גובה הגדרות יהיה עד 1.80 מ' ממפלס קרקע סופי. בגבול המגרש עם שטח הרכבת יוקם ע"י היזם קיר אבן ועליו גדר סורג לבטיחות.



טובה ויניברגר
אדריכלות ובניין ערים
הכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 26059 טל 280640

חתימת עורכת התכנית:

חתימת מגיש התכנית:

ד"ר חננדסים -
יזום בע"מ

חתימת בעל הקרקע: