

6003674



שכת התכנון המחוזית  
10-10-2000  
תל אביב

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

# תכנית מפורטת מס' 4/102/03/7

שינוי ל - לתכנית מפורטת 1/102/03/7  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

# כ י מ ד ע קבוץ ניר יצחק

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 4/102/03/7

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 11/10/2000 לאשר את התכנית.

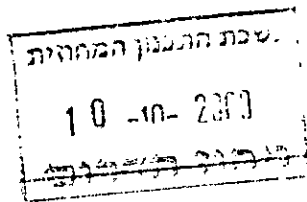
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

- ינואר 1998
- יולי 1998
- ספטמבר 1998
- דצמבר 1998
- אפריל 1999
- מאי 1999
- יולי 1999
- ספטמבר 2000
- אוקטובר 2000

הודעה על אישור תכנית מס' 4/102/03/7

פורסמה בילקוט הפוסטומים מס' 4944

ביום 11/10/2000

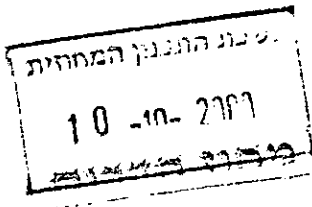


**מחוז : הדרום**  
**מרחב תכנון מקומי "שמעונים"**  
**כ י מ ד ע**  
**קבוץ ניר יצחק**

**1. מבוא ודברי הסבר לתכנית**

"כימדע" הוא מפעל תעשייה, הנמצא מזרחית לקבוץ ניר יצחק, על ציר דרך 232, המובילה לגבולנו עם מצריים. המפעל מהווה מוקד ומקור פרנסה למשפחות רבות בחבל ארץ זה. מאז הווסדו, המפעל התפתח, התרחב בהדרגה ובהתמדה, בתחום גבולות התכנית שהוכנה בזמנו בשנת 1980. בשנים האחרונות גבר הלחץ והצורך להתרחב מחוץ לגבול תכנית זו. ואמנם, מינהל מקרקעי ישראל, אפשר למפעל להשתמש בשטחים הגובלים בו, עפ"י הסכמי הרשאה שחודשו מפעם לפעם.

"כימדע" מעונין בהתארגנות ורה-תכנון, כדי לאפשר התייעלות והתרחבות בתנאים סבירים, לטובת המפעל, ולקליטת עובדים נוספים ורווחתם. המסרה היא להכין תכנית חדשה מורחבת שתכלול את השטח הקיים ושטח נוסף, כדי לאפשר תכנון של המבנים והמתקנים הקיימים והעתידיים בצורה נכונה. וכן לתכנן חניות לכלי רכב, שטחים לגינון ולפיתוח לרווחת העובדים. התכנית מיעדת שטחים לנמיעות וייעור ביחמתה של קק"ל ותרומתה לא"י יפה. הגדרת מתחמים: במפעל מתקיימות פעילויות שונות ומגוונות. על כן, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, בקשו לרשום שלושה מתחמים, ולהגדיר בהם את הפעילויות העקריות המותרות מבחינתם, כמפורט בסעיף 9 ברשימת התכליות והשימושים.



המקום:	2.1	מחוז	:	הדרום
	2.2	נפה	:	באר-שבע
	2.3	מועצה	:	מ.א. אשכול
	2.4	נוש	:	100307
	2.5	חלקה	:	47 חלק
	2.6	שטח התכנית	:	167.8 דונם
	2.7	קנ"מ -	:	1:1250
	2.8	היוזם	:	כימדע קבוץ ניר יצחק, ד.ג. הנגב 85455
	2.9	המתכנן	:	ארדיכל שלמה עמית
	2.10	בעל הקרקע	:	מבצע חורב 42 באר-שבע 84450 טלפון 07-6413073, פקס 07-6416733 מינהל מקרקעי ישראל

**שם התכנית:** 3  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת 4/102/03/7  
שינוי ל - לתכנית מפורטת 1/102/03/7. תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים. כימדע קבוץ ניר יצחק.

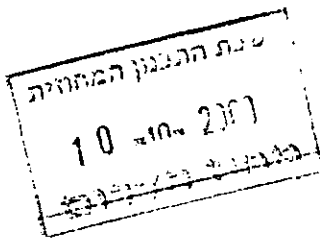
**מסמכי התכנית:** 4  
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית: -  
\* 6 דפי הודאות בכתב (להלן: הודאות התכנית).  
\* תשרים בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשרים).

**מטרת התכנית:** 5  
יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים, להרחבת המפעל, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

**יחס לתכניות אחרות:** 6  
תכנית זו משנה הוראות תכנית מס' 1/102/03/7, בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.

**ציונים בתשרים:** 7  
כמסומן בתשרים ומתואר במקרא.

- הנחיות למתן היתרי בנייה:** 8
- 8.1 היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו, ועפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
ניתן יהיה לשנות את הגבולות בין המתחמים באישור הועדה המקומית, ובלבד שלא תתאפשר הגדלת מתחם א' 200.
  - 8.2 היתרי בנייה לברכות, מתקנים לטיפול בשפכים, מתקנים למוניעת פלימות לאויר, מתקני אחסון (כולל חומרי גלם וחומרים לפינוי), מעבדות ומתקני ייצור מעונים אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
  - 8.3 היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.  
התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצעו בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
  - 8.4 לבקשה להיתר בנייה יצורפו לפי דרישת המשרד לאיכות הסביבה מסמכים ומידע סביבתי כחומים הבאים: שפכים, פסולת, זיהום אויר וריחות, חומרים מסוכנים, רעש, אחסון, ניקו ותשתיות (כולם או מקצתם).
  - 8.5 מוסד תכנון ידרוש תסקיר השפעה על הסביבה או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, מתקן או מבנה נשוא הבקשה להיתר בנייה, עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.
  - 8.6 תסקיר השפעה על הסביבה או מסמך סביבתי יוגש בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
  - 8.7 היתרי בנייה יוצאו לאחר סלילת צומת מואר בין דרכים 232 ודרך גישה, לפי הנחיות מ. ע. צ. ובפיקוחה.

**9. תכליות ושימושים:****9.1 אזור תעשייה, מגרש מס' 200:****מתחם א':**

במתחם זה תותר הקמת מתקני ייצור, מתקני אחסון, מעבדות, מבני מנהלה, צירי תנועה ותפעול, חנייה, רחבות עבודה (לעבודות מסגרות, נגרות והרכבות שונות).

**מתחם ב' -**

במתחם זה תותר, הקמת בריכות, מתקנים לטיפול בשפכים, מתקנים למניעת פליטות לאויר, צירי תנועה ותפעול, חנייה ורחבות עבודה.

**מתחם ג' -**

במתחם זה תותר הקמת מתקני אחסון, מעבדות, מבני מנהלה, צירי תנועה ותפעול, חנייה, רחבות עבודה (לעבודות מסגרות, נגרות והרכבות שונות), אחסון ח"ג, אחסון חלפים ואחסון חומרים לפינוי.

**9.2 י ע ד - מגרשים מס' 400, 401:**

מיועד לייעור ונטיעות. ההוראות שיחולו על שמח זה כפופות ל - תמ"א 22 כייעוד של "יער קיים".  
בתחום היער במגרש 400 עובר קו מים מקורות בקוטר "24".  
לא תותר כל בנייה ולא תבוצענה כל עבודות עפר או יציקת בטון ברצועה (רוחב 10 מ'), בה עובר קו המים.

**9.3 אזור חקלאי - מגרש מס' 402:**

מיועד לגידול עצי נוי, צמחי נוי, צירי תנועה.  
לא תותר כל בנייה במגרש זה.

**9.4 דרכים:**

הדרכים מיועדות לנסיעת כלי רכב, ולהנחת מערכות תשתית. הכל עפ"י הוראות ומגבלות מ.ע.צ. ומשרד התחבורה.

**10. חנייה:**

החנייה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי, בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

11. טבלת וכויות בנייה - מצב מוצע - כימות קבוע ויד יצחק

הייעוד	מס' מס'	שטח	מיקום	וכויות בנייה %		מס' מס'	גובה המבנה	מס' מס' קומות מרבי	קדמי	צדדי	קווי בנין	אחורי
				למטרות	למטרות שורת							
העשייה מוגדש מס' 200	א'	לפי טבלה	מעל	80%	--	80%	25 מ'	3	3 **	3 **	3 **	3 **
			הקרקע									
			מתחת לקרקע	--	--	מטל						
ב'	"	"	מעל	80%	--	80%	5 מ'	1	3 **	3 **	3 **	3 **
			הקרקע									
			מתחת לקרקע	--	--	מטל						
ג'	"	"	מעל	80%	--	80%	12 מ'	3	3 א 3 במסומן במשרים	3 **	3 **	3 **
			הקרקע									
			מתחת לקרקע	--	--	מטל						
תקלאי מוגדש 402 יער	--	"										
מגרשים 401, 400	--	"										

לא תותר כל בנייה  
לא תותר כל בנייה

לא יקטן קו בנין מ- 3.0 מ' בצידו החוחם את גבול באזור.  
קו בנין בין המתחמים א, ב, ג יכול להיות אפס.  
מרחקים בין מבנים או בין אנפים של מבנה יסומנו בחכנית הבינוי ויוגשו לאישור תועדה המקומית.

10-10-2010  
לשכת התכנון המרחית

ע"מ 10-10-2361  
 ע"מ 10-10-2361  
 ע"מ 10-10-2361

**12. הנחיות כלליות לתשתית:**

- 12.1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, מלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים, הכל לשביעות רצון הרשות המוסמכת.
- 12.2 יחול איסור בנייה מעל קוי התשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו. בתאום עם הרשות המוסמכת.
- 12.3 קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין אפס), והרשות תמפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

**12.4 תשתיות חשמל:**

הוראות בינוי ופיתוח -

לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. ובקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה 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 מציד 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 גבוה 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע).		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום.

**13. הפקעות לצרכי צבור:**

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחכרו לרשות המקומית לפי נהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחוקה בהם.

**14. חלוקה ורישום:**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

**15. שלכי ביצוע:**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

**CHEMADA**  
 FINE CHEMICALS COMPANY (1996) LTD.  
 NIR YITZHAK-D.N. NEGEV 85455  
 TEL- 972-7-9983421/2  
 FAX- 972-7--9983598

בעל הקרקע

היום

המתכנן

שלמה עמית - אדריכל  
 מבצע חודב 42 באר-חבע 84450  
 טל' 07-6413073 פקס 07-6416733