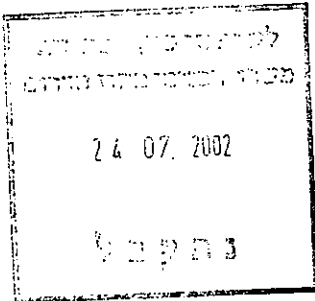


**מבוא לתכנית מתאר מס' 24/101/02/25**

בשטח התכנית הנמצא באיזור מלאכה ואחסנה (לפי מתאר) בדימונה, דרומית למסילת הברזל תקפות תכנית המתאר ותכנית מפורטת משנת 1978.

מגיש התכנית מבקש להסדיר את מערכת הכבישים והתשתיות ולהתאימן למצב הקיים בשטח. כמו כן להקטין קו בניין לכביש 25 מ- 60 מ ל- 50 מ על מנת לאפשר ניצול זכויות בניה באיזור.

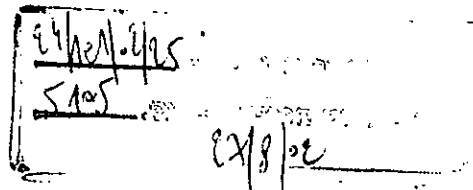
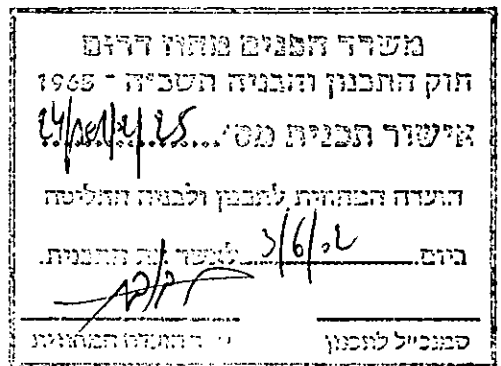
התכנית היא תכנית איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים ולמסמכי התכנית מצורפת טבלת איזון בחתימת שמאי מקרקעין ונספח גידור מחייב.



בברכה,

טובה ויינברגר  
אדריכלות ובניין ערים  
חכותל המערבי 14 ב"ש  
רשיון 26059 טל 280640

אדרי טובה ויינברגר

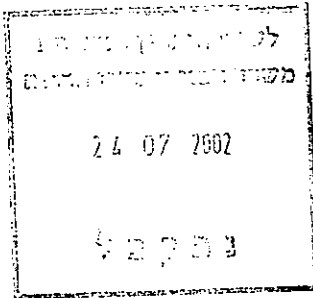


מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת הבעלים

תכנית מתאר מס' 24/101/02/25

שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/25  
ולתכנית מפורטת מס' 2/106/03/25



הוראות התכנית

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

מקום: דימונה, אזור תעשייה ישן (רח' הפועלים).

תאריך: דצמבר 2001.

19-06-2002

**פרק א' - התכנית**  
1. המקום

דימונה, אזור תעשייה ישן (רח' הפועלים).

2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 24/101/02/25 - תכנית איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים, שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/25 ולתכנית מפורטת מס' 2/106/03/25.

3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :  
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).  
ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן התשריט).  
ג. נספח גידור מחייב.  
ד. טבלת איזון.

4. שטח התכנית : כ- 69.169 דונם.

5. גושים : 100256 (לא מוסדר) - ספר 501, דף 20.  
39502 (לא מוסדר) - ספר 501, דף 20.

6. מגיש התכנית : משרד המסחר והתעשייה (באמצעות חב' יהל מהנדסים בע"מ ח.פ. 511776247 - רח' תובל 30, רמת גן).

7. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, חברת מבני תעשייה בע"מ, פלדה בנגב בע"מ, תעשיות בטון דימונה, מטווע עטווע אבו עראר, תעשיות רדימיקס ישראל בע"מ, עסור סלומון.

8. עורכת התכנית : אדר' טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14 באר שבע.

9. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר דימונה מס' 101/02/25 למעט השינויים הכלולים בתכנית זו. כמו כן, התכנית משנה את תכנית מפורטת מס' 2/106/03/25 בתחום גבולות תכנית זו.

10. מטרות התכנית : יצירת מסגרת תכנונית לאזור מלאכה ותעשייה זעירה ע"י הקטנת קו בנין לדרך ארצית, איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת הבעלים, שינויים ביעודי הקרקע וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

11. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**פרק ב' - תכליות ושימושים**1. **אזור מלאכה ותעשייה זעירה** (מגרשים מס' 235, 234, 230-232, 31-33, 25, 9, 8, 5, 3, 2, 1)שימושים : יותרו שימושי מלאכה ותעשייה זעירה שיעמדו בדרישות הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה, להבטחת מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.  
יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה, להוות מטרד, מפגע או סיכון לסביבתם.  
מפעלים אסורים בשטח התכנית :

א. כל סוגי המפעלים האסורים עפ"י הול"ל (כל תעשייה שהיא למעט תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים לייצור התכה וציפוי מתכות).

ב. מפעלים ל : אסבסט, עיבוד עור, בורסקאות, בריכות חימצון, בריכות דגים, יצור ואחסון חומרים נפיצים, גריסת וטחינת אבן ומפעלים אשר לדעת מהנדס הועדה או לדעת היועץ מטעם היחידה הסביבתית עלולים לגרום למפגעים סביבתיים.

ג. ייצור מוצרי מלט ומתכות, בתי מטבחים, טקסטיל מעל 100 מ"ק שפכים ליום, אשפרה מעל 20 מ"ק שפכים ליום, תעשיית ייצור צבעים, מתקני אידוד אזוריים, תעשיות שימורים, ייצור שיש ומרצפות, גידול בע"ח, הדפסת מעגלים אלקטרוניים.

גובה מירבי : 2 קומות עד 14.0 מ' ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר.

2. **שטח ציבורי פתוח** (מגרשים מס' 603-600)

שימושים : ניקוז ומעבר תשתיות. בשטח זה תיאסר בנייה מכל סוג שהוא.

**3. דרכים**

מקום הדרכים ורחבן יהיה כמסומן בתשריט.

4. **טבלת זכויות בניה, שימושים ומגבלות בניה**

מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 2/106/03/25

אין טבלת הנחיות ומגבלות בניה

קוי בניה : א. קו בנין קדמי כמסומן.

ב. קו בנין צדדי ואחורי 5 מ'.

ג. בקטע כביש ראשי יבנה קיר אטום בגובה 1.8 מ'.

אחוזי בניה : תותר בנית מבני תעשייה עד לגובה 2 קומות עד 14 מ' מעל פני הקרקע. שטח הקומה יהוה עד 40% משטח המגרש בתוספת 25% משטח המגרש עבור מבני עזר.

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- %)				מספר מגרש	אזור	
					סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות			
	מל לקרקע	מתחת לקרקע	מל לקרקע			מתחת לקרקע					
							א	צ			ק
2	כ מסומן בת שריט 1 הערה 4 הערה 5 הערה			55%	70%	10%	-----	60%	-----	1, 2, 3, 5, 8, 9 25א, 32, 33 230-232 234, 235	
				45%	70%	10%	-----	60%	-----		31
						3 הערה	-----	2 הערה	-----		
						3 הערה	-----	2 הערה	-----		

### הערות לסבלת מצב מוצע:

- הערה 1: תותר בניית מס' מבנים על מגרש אחד. המרחק המזערי בין המבנים יהיה עפ"י תכנית בינוי שתצורף לבקשה להיתרי בניה.
- הערה 2: שטחי האיחסון יכללו בחישוב זכויות הבניה למטרות עיקריות.
- הערה 3: חלוקת מטרות שירות מעל לקרקע יהיו כדלקמן: 5% עבור מקלט ומתקנים טכניים. 5% עבור סככות צל לחנייה.
- הערה 4: במגרשים בהם בהתאם למסומן בתשריט קיימת בנייה הסותרת את קוי הבניין המוצעים יאושרו קוי הבניין בהתאם לבנוי בפועל. כל תוספת בניה או בניה חדשה תאושר בהתאם לקווי הבניין המוצעים בתכנית זו.
- הערה 5: תאושר בניה בקו בנין צידי אפס (0.0 מ') אחד לכל זוג מגרשים בהסכמת השכנים ובתנאי קיר אטום למעט מגרשים הגובלים בשצ"פ המיועד למעבר תשתיות. קו בנין צידי (נגדל) יהיה 5.0 מ'.

### פרק ג' - כללי

1. שירותים הנדסיים: א. ביוב, ניקוז, אספקת מים ומתקני אשפה יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר דימונה ואישורו ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.  
ב. מגרשים הגובלים עם שטח הרכבת ינוקזו לכיוון דרך מס' 23 בלבד.

2. מקלטים: הבניה תהיה עפ"י דרישות פיקוד העורף ובאישורו.

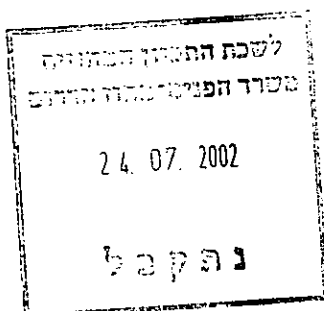
3. חשמל: א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

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 התקף בזמן מתן היתרי הבניה.

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 אישורה ולאחר 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 בשטח המוגדר בגבול התכנית ובמסגרת החוק. 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 התשמי"ב 1981, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
  - (3) קדם - טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כני"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 ו/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 לגינון, מבני שרותים ומנהלה.
  - (6) שלבי ביצוע המבנים לרבות שלבי בצוע תשתית מים, ביוב וחשמל.

ב. הנחיות סביבתיות:

- (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 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.

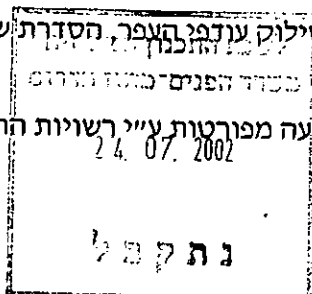
ח. רעש: בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק ידרש תכנון וטיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדן עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר התש"ן 1990).

ט. בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.

י. איחסון: מיקום שטחי האחסון 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 ענפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע מהתכנית.

יב. הסדרי תנועה: תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.



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

8. הפקעות לצרכי ציבור : מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

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 : א. היתר הבניה יכלול גידור קשיח ואטום של תחום המגרש בחזיתות לדרכים מסי 25, 23 עפ"י נספח גידור מנחה שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.  
ב. גובה הגדרות יהיה עד 1.80 מ' ממפלס קרקע סופי. בגבול המגרשים הגובלים עם שטח הרכבת יוקם ע"י היזם קיר אבן ועליו גדר סורג לבטיחות.

חתימת בעלי הקרקע :

חתימת מגיש התכנית :

חתימת עורכת התכנית :

משרד התעשייה והמסחר  
המינהל לאזורי פיתוח הקצאות קרקע  
רח' אגרון 30  
ירושלים 94190

טובה ויינברגר  
אדריכלות ופנין ערים  
הכוחל המעורב 14 ב"ש  
רש"ו 26059 טל 280640

15-7-02

