

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 03.11.2002  
 נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים  
 תוכנית מפורטת מס' 428/03/7  
 שינוי לתוכנית מתאר מס' 5/305/02/7

ולתוכניות מפורטות מס' 135/03/7 - 206/03/7

תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

אזור תעשייה

מפעל "עוף הנגב"

תקנון

משרד הפנים מחוז הדרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 428/03/7  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב  
 2/9/02  
 סמנכ"ל לתכנון

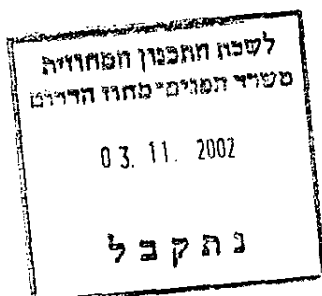
הודעה על אישור תכנית מס' 428/03/7  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5147  
 מיום 16/11/02

מחוז : הדרום  
 נפה : באר-שבע  
 מקום : מועצה אזורית "מרחבים"  
 גוש וחלקה : גוש 100281/4 חלקה : 3, 7, חלקי חלקות : 1, 2, 4-6, 8-12, 14

גוש 100242/1 חלקה : 15, חלקי חלקות : 2-5, 16, 18, 19  
 גוש 100282 (בהסדר), חלי 1 (חלק) - ספר 511 דף 20, ספר ב"ש 8 דף 4  
 גוש 6 מרחבים חלקה 1 (חלק)  
 גוש 9 מרחבים חלקה 3 (חלק)

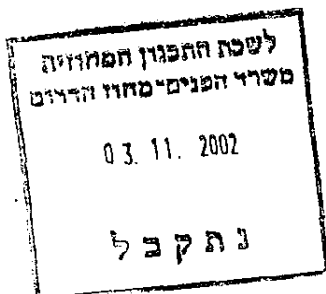
מגיש התוכנית : וועדה מקומית "שמעונים", חוות איבים  
 מרכז "יתנובה", ת.ד. 7007, רמת השרון טל. 6904128 - 03  
 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, בן צבי 1, ת.ד. 233 באר-שבע  
 שטח התוכנית : 238.264 דונם  
 עורך התכנית : אבינעם לוי, אדריכל ובונה ערים  
 מ.ר. 27979  
 מרכז הנגב 43, באר-שבע  
 טל. 6498111 - 08 פקס. 6498112 - 08  
 אדריכל עמית : נילי וייסמן  
 תאשור 19, עומר טל. 6469563 - 08

תאריך : מהדורה מס' 1 - דצמבר 1999  
 מהדורה מס' 2 - מרץ 2001  
 מהדורה מס' 3 - דצמבר 2001  
 מהדורה מס' 4 - מרץ 2002



מבוא

מפעל "עוף הנגב" הוקם בשנות השבעים.  
על השטח חלה תוכנית מפורטת, שנערכה מאוחר יותר, אך אין היא תואמת את המצב בפועל, ולא  
את ההסכמים בין בעל הקרקע (מ.מ.י.) ובין המפעל.  
כתוצאה מכך יש קושי בהוצאת היתרים לבנייה נוספת בתחום המפעל, הנחוצה בגלל דרישות ותקנים  
חדשים של משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, ובגלל שינויים בהליכי הייצור.  
לאור זאת אנו משנים את התוכנית המפורטת, ההלה על השטח.



1. שם וחלות התוכנית

תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 428/03/7 לאזור תעשייה מפעל "עוף הנגב", שינוי לתוכנית מתאר מס' 5/305/02/7 ולתוכניות מפורטות מס' 206/03/7 ו-135/03/7, תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התוכנית.

2. מסמכי התוכנית

- המסמכים דלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית :-  
א. 5 דפים של הוראות התוכנית בכתב (להלן: התקנון).  
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:2,500, (להלן: התשריט).

3. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה ובריכות לטיפול וסילוק שפכי תעשייה, דרכי גישה ותשתית, ע"י שינויים בייעודי קרקע, וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה וע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

4. יחס לוכניות אחרות

תוכנית זו משנה את תוכנית מתאר מס' 5/305/02/7 ומבטלת את תוכניות מפורטות מס' 206/03/7 ו-135/03/7.

5. ציונים בתשריט

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

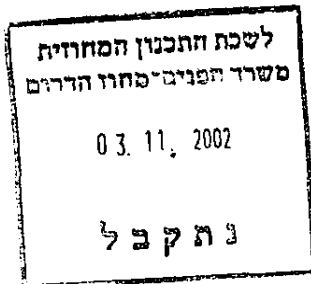
7. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" לחוק התכנון והבניה.

8. תכליות ושימושים

8.1 אזור תעשייה

א. באזור זה מותרת הקמת מפעלי תעשייה, לרבות מפעלים העוסקים בתעשיית המזון, לרבות מפעלים העוסקים בשחיטה ועיבוד בשר.



ב. השימושים המותרים:

- 1) מבנים המשמשים לייצור, אריזה ואחסנה.
- 2) מבנים המשמשים למשרדים, מעבדות.
- 3) מבנים המשמשים לשיווק סיטונאי וחנוות המפעל ובתנאי שלא יותר בהם שימוש לשחיטה ועיבוד בשר.
- 4) מבני שרות, תשתיות ומתקנים הנדסיים, דרכים פנימיות, חנייה, שבילים להולכי רגל, גינון ופיתוח נופי.

### 8.2 שטח למתקן הנדסי

שטח זה ישמש לטיפול וסילוק של שפכים תעשייתיים.

השימושים המותרים: מתקני טיפול בשפכים, בריכות אידוי ובריכות חימצון, מאגרים ומתקנים הנדסיים שונים הדרושים לצורך תפעול מערכת לסילוק שפכים, דרכים פנימיות, שבילים להולכי רגל, גינון ופיתוח נופי.

### 8.3 דרך קיימת/מוצעת

בתחום הדרכים מותרים סלילת דרכים, מעבר כלי רכב והולכי רגל, הנחת קווים ותשתיות תת-קרקעיים ו/או עליליים, ניקוז.

### 8.4 שטח חקלאי

שטח זה מיועד לגידול חקלאי. תותר העברת קווי תשתית.

### 8.5 שטח ציבורי פתוח

שטח זה נועד ליצירת חגורה ירוקה בחזית הפונה לכביש, ותיאסר בו כל בנייה.

השימושים המותרים: הקמת גינות ונוי, גינון ופיתוח נופי, מתקני משחקים ושעשועים, ריהוט גן, שבילים להולכי רגל, העברת קווי תשתית, ניקוז, מתקן הנדסי חברת מקורות קיים.

### 8.6 שטח פרטי פתוח (חורשת קק"ל)

השימושים המותרים בשטח זה: חורשה, מבני תשתית והעברת קווי תשתית וניקוז, מתקני משחקים וריהוט גן. בשטח זה תיאסר כל בנייה.

## 9. תנאים למתן היתר בנייה

9.1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה.

היתרי בנייה יינתנו באישור משרד הבריאות.

9.2. הבקשה להיתר בנייה תכלול תוכנית פיתוח, שתפרט את מיקום המבנים, את תכנון השטחים הבלתי

מבוגנים, מיקום חנייה, כניסה ויציאה, ניקוז ומיקום מכולות אשפה, מיקום אחסנת חוץ פתוחה ואחסנה סגורה של חומרים ופסולת, מיקום שילוט, פרטי גידור ושערים, מערכות ניקוז, גינון בתחום המפעל.

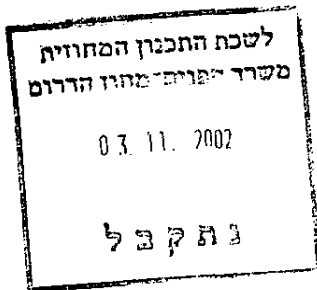
9.3. היתרי בנייה במגרשי אזור התעשייה ובשטח למתקנים הנדסיים מותנים באישור המשרד לאיכות הסביבה או היחידה לאיכות הסביבה.

לבקשה להיתר בנייה יצורפו לפי דרישה מסמכים ומידע סביבתי בתחומים: שפכים, פסולת, זיהום אוויר וריחות, חומרים מסוכנים, רעש, אחסון, ניקוז, תשתיות (כולם או מקצתם).

מוסד תכנון ידרוש תסקיר השפעה על הסביבה או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות כאשר לדעתו או לדעת המשרד לאיכות הסביבה מתקן או מבנה נשוא הבקשה להיתר בנייה, עלול לגרום מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה. תסקיר השפעה על הסביבה או מסמך סביבתי יוגש בהתאם

להנחיית המשרד לאיכות הסביבה.

9.4. היתרי בנייה למגרש מס' 3, שייעודו שטח למתקן הנדסי, יוצאו לאחר תיאום עם קק"ל.



10. הנחיות לתשתית

התשתיות המתוכננות באתר, קווי חשמל, מים, תקשורת, תחברנה למערכות הקיימות באישור הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות.

11 תנייה

החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי.

12. שלבי ביצוע

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

13. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בנייה

א. מצב קיים (לפי ת.מ. מס' 135/03/7)

(1 אחוזי בנייה באזור זה יהיו 40%.

(2 המרחבים המינימליים הצדדיים והאחוריים יהיו 10 מ'.

ב. מצב מוצע

קווי בניין	מספר קומות מרבי	תכנית שטח מרבית	היקפי בנייה מרביים במגרש ב- % / מ"ר				מספר מגרש ושטחו בדונם	אזור	
			עיקרי סה"כ + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות			
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע			מתחת לקרקע
א	צ	ק							
כמסומן בתשריט	3	40%	50%	10% מעל לקרקע	6,773 מ"ר	40% מעל הקרקע	27,092 מ"ר	1	תעשייה
	1	5%	5%	--	--	5%	--	2	שטח למתקן הנדסי
	1	3%	3%	--	--	3%	--	3	

הערות:

(1 באזורי תעשייה - גובה מבנים מרבי - 16 מ', גובה מרבי קומת קרקע - 7 מ' (לא כולל גובה ארובות ומתקני תקשורת על הגג).

(2 באזור תעשייה שטח אחסנה יכלל בשטח למטרות עיקריות.

