

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - שמעונים

חורה - אזור מלאכה ותעשיה זעירה

לשכת התכנון המחוזית
משרד המגורים מחוז הדרום

25.01.2004

נתקבל

ת ק נ ו ן

תכנית מפורטת מס' 447/03/7

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מתאר מס' 176/02/11

משרד המגורים מחוז הדרום
הד"ר חגית גורן-הורוביץ
אישור תכנית מס' 447/03/7
תאריך: 18/03
סגן ראש המועצה המקומית
סגן ראש המועצה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס' 447/03/7
מס' 5076
מיום 29/03/04

מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
גושים וחלקות : 400015 ארעי
שטח התכנית : 9.03 דונם
יוזם ומגיש : משרד התמ"ס באמצעות חברת ברן התכנית

המתכנן : אלי עמיחי - אדריכל ומתכנן ערים
רח' הנחתום 4 באר-שבע, טל. 08-6235902, פקס. 08-6235903

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

תאריך : 28.3.03 , 25.1.03 , 18.3.02

תכנית מפורטת מס' 447/03/7 - מבוא

מאחר ובכניסה לישוב חורה הוקמה תחנת דלק מהצד המזרחי של כביש הכניסה, אין עוד טעם לשמור בצד המערבי, בתחום אזור המלאכה והתעשייה הזעירה, את המגרש המיועד לשרותי דרך.

לפיכך מיועדת תכנית זו את רובו של המגרש למלאכה ותעשייה זעירה כאשר החלק הגובל עם כביש הכניסה הראשי לישוב הופך לרצועת שצ"פ, כחלק מהשצ"פ שלכל אורך הכביש המרכזי בישוב.

כמו כן מגדילה התכנית את שטח המגרש הסמוך מס' 61 על חשבון השצ"פ שמדרום ועל חשבון המגרש המקורי לשרותי דרך.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מתווה הדרום

25 01 2004

נתקבל

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 447/03/7 שינוי לתכנית מתאר מס' 176/02/11.

2. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט).

3. ציונים בתכנית
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית לתוספת מגרשים לאזור מלאכה ותעשייה זעירה בחורה ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

5. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו כפופה לתכניות מתאר מס' 6/177/02/7 ו-176/02/11 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

6. רשימת תכליות ושימושים

6.1 אזור מלאכה ותעשייה זעירה: ישמשו להקמת מבנים המיועדים לבתי מלאכה, תעשייה זעירה, מחסנים ולמתקני שירות כגון: מוסכים ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל. הקמת כל מתקן ומבנה בתחום זה תהיה בתנאי עמידה בתנאים סביבתיים כפי שיוגדרו מעת לעת על פי רשויות איכות הסביבה. לא יותרו שימושים היוצרים מטרדי רעש ואבק.

6.1.1 תיאסר תעשייה מן הסוגים המפורטים להלן: 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 לייצור התכה וציפוי מתכות, משחטות ובתי מטבחים ומפעלים לטיפול בפסולת.

6.1.2 יאסרו מפעלים המייצרים או מאחסנים: אסבסט, פסדים, עיבוד עור ובורסקאות, חומרים נפיצים, גריסה וטחינת אבן אספלט, גידול בעלי חיים, שיש ומרצפות, גזים דליקים מעל 100 ק"ג, חומרים מסוכנים, צבעים ודבקים. יאסרו מפעלים לייצור שיש ומרצפות, יאסרו שימושים למילוי ומכירה של גזים מסוכנים, עפ"י הגדרתם בחוק החומרים המסוכנים 1993.

6.1.3 לא תותר הקמת מפעלי בטון, בלוקים ומפעלים לחיתוך אבן ושיש.

6.2 דרכים: תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ישמשו לכבישים ומעברים, חניה, נסיעות, קוי תשתית ותעלות ניקוז, ותאסר בהן כל בניה שהיא.

6.3 שטח ציבורי פתוח: ישמש לצרכי גינון, נסיעות, ניקוז מי גשם, שבילים, רחבות ומעבר קוי תשתית.

7. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.



הפקעות לצרכי ציבור

8. מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש וההחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

9. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים

שם האזור	מספר המגרש	שטח המגרש במ"ר	אחוזי בניה מירביים למגרש			גובה המבנה		קווי בנין		
			שימושים עיקריים	חלקי שרות	סה"כ ב-%	מס' קומות	גובה במ'	קדמי	צדדי	אחורי
שרותי דרך*	62	5129	30%	10%	40%	1	5	כמסומן בחשריט	3	3
מלאכה ותעשייה זעירה	61	1500	60% כולל אחסנה	20%	80%	2	8	"	3	3

* הערה: קו בנין קדמי מכביש מס' 1 יהיה 10 מ'

9א. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	היקפי בניה מירביים למגרש(מ"ר/%)							תכנית שטח מירבית	מס' קומות מירבי	גובה במ'	קו בנין מינימלי		
			מטרות עיקריות		מטרות שרות		סה"כ עיקרי +שרות	קדמי	צד'				אח'		
			מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע									
מלאכה ותעשייה זעירה	61A 62A	2160 3230	-	60% כולל אחסנה	-	20%	80%	50%	2	8	כמסומן	בתשריט			

10. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

היתר בניה להקמת בנין על מגרש לא יוצא אלא לאחר שהוגשו ואושרו ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח השטח ולאחר שאושר ההיתר ע"י היחידה הסביבתית במגזר הבדואי. הועדה רשאית להורות למבקש לערוך שינויים בתשריט הפיתוח ובתכניות המבנה. אושרו התכניות ע"י הועדה - יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. בנוסף לאמור לעיל יקוימו הדרישות הבאות:

10.1 כל בעיות האיסוסן של מגיש הבקשה להיתר בניה ימצאו פתרון בתחום המגרש בלבד ולא מחוצה לו. תנאי לאיסוסן חומרים רעילים ומסוכנים יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה ואיסוסן על פי הנחיותיו. חומרי גלם בעלי פוטנציאל לפיזור אבק יאוחסנו במבנים סגורים או שיינקטו אמצעים טכנולוגיים שימנעו פיזור אבק, עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

10.2 היתרי הבניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה והקמת המתקן הקומפקטי לטיהור שפכים והתשתיות הנלוות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

10.3 היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הערים-מחוז הדרום
25.01.2004
נתקבל

10.4 תנאי למתן היתרי בניה - פיתוח וגינון בשטח הציבורי הפתוח הסמוך למגרשים למלאכה ותעשיה זעירה.

10.5 ניקוז - יש להכין תכנית ניקוז למגרש ולערוץ הנחל הגובל ולהגיש לאישור רשות הניקוז.

11. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

11.1 גגות המבנים יהיו מאסבסט אפור או פח פרופילרי דוגמת איסכורית או שוה ערך, או גג בטון שטוח. בניה באסבסט תותר רק לאחר אישור המשרד לאיכות הסביבה.

11.2 הגדרות שיוקמו לחזית הדרך הראשית (מס' 1) יהיו מקירות אבן הבנויים מחלוקי נחל עם כרכוב בטון גלוי אופקי היצוק בנסיגה של 2 ס"מ מפני האבן. גובה הגדר 2 מטר ממפלס המדרכה. כנ"ל לגבי הגדרות הפונות לחזית הדרכים הפנימיות, אלא שגובהן יהיה 1.30 מ' ממפלס המדרכה. הגדרות הפונות לחזית המגורים ובנייני ציבור יבנו מאלמנטים בולמי רעש על פי יעוץ אקוסטי.

11.3 במידה ושני מגרשים סמוכים זה לזה בהפרש מפלסים יש להקים ביניהם קיר תומך.

11.4 גובה המבנה ימדד ממפלס אבן השפה הגבוהה שבחזית המגרש.

12. חניה
באזור המיועד למגרשי מלאכה תהיה החניה בתוך תחומי המגרשים. החניה לפי תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתרי בניה.

13. מקלטים
מכסת שטח המקלטים או המרחבים המוגנים תהיה ע"פ תקנות הג"א, והם יבנו כחלק מהמבנה.

14. הנחיות כלליות לתשתית

14.1 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל.

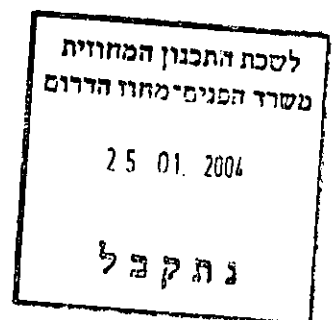
תשתיות חשמל

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו 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'

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

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.



מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) חקוים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ב. אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבנינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום.

חיוזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.



14.2 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של חורה.

14.3 ביוב - מגרשים יחוברו אל מערכת ביוב מרכזית בהתאם להוראות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. הועדה רשאית לדרוש הקמת מתקני קדם טיפול בשפכים בתחום המגרשים במידה ולדעת מהנדס הועדה ו/או המשרד לאיכות הסביבה השפכים אינם עומדים בתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות. עד להפעלת מכון הטיהור האזורי, המשותף למ.א. שוקת ולמיתר, לא יינתנו היתרי בניה למפעלים עתירי שפכים (הצורכים מעל 10 מ"ק מים ליממה). כל פתרון שיבחר יחויב באישור משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

14.4 פסולת - פסולת מוצקה (ביתית - שאינה ברת מיחזור) תועבר לאתר פסולת מאושר. פסולת רעילה - תועבר בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב. פסולת בניה - תועבר לאתר מאושר על פי הוראות מהנדס הרשות. פסולת גזם - תקוצץ במידת האפשר.

פסולת ברת מיחזור - תועבר בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה למפעל מיחזור. בכל מגרש יתוכנן שטח לאצירת אשפה.

14.5 כל בית מלאכה ותעשייה יחוייב לעמוד בתקני רעש.

15. הוראות לשמירה על איכות הסביבה

15.1 תשתיות

יש לדאוג שמי שטיפה של ציוד ומחסנים ירוכזו ויועברו למערכת ביוב, ללא דליפות בדרך.
איחסון חומרים בעלי פוטנציאל זיהומי (כולל דלקים ושמיים) יעשה על משטחים אטומים (אספלט, בטון) המוגנים מגשמים, עם סידור לקליטת נוזלים במקרה של דליפה.
במקרה וחומרים אלה ימוקמו מחוץ למבנים, יש להבטיחם מסופות (שברי ענן) ע"י גדרות ומאצרות.
גרוטאות ומתקני פסולת ירוכזו על משטחים אטומים.
יידרשו משטחים אטומים גם עבור מכוניות הקולטות או פולטות נוזלים למיניהם. הערוצים הטבעיים ישמרו כשהם נקיים מפסולת.

15.2 מיון מפעלים וכניסתם לאזור התעשייה

מפעלים שיבקשו להכנס לאזור התעשייה יידרשו לעבור הליך מיון ובחינה מוקדמת. קבלת המפעלים תאושר רק לאחר הגשת "דו"ח אפיון מפעל" לאישור המשרד לאיכות הסביבה, אשר יוכיחו כי הם עומדים בהגבלות ובאיסורים הסביבתיים המותרים. תאשר כניסת מפעלים בעייתיים שלא יתאמו את הגדרת אזור מלאכה כאזור תעשייה קלה ואשר עלולים לגרום למטרדים באזור המגורים הסמוך.

15.3 רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בחוק.

15.4 איכות אויר

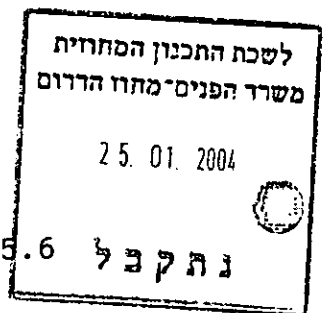
פליטות לאויר יהיו בהתאם לתקנות שבתוקף ובמידת הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הכלכליים הקיימים (BAT) למניעת פליטות.

15.5 ביוב

איכות השפכים התעשייתית המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים, ולפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגית ניטרול מוכחת וזמינה. כניסתם תותר במידה ושפכיהם יפוננו ישירות לאתר מאושר כגון: רמת חובב.

15.6 עבודות עפר

על מנת למנוע מפגעי זיהום אבק בעת ביצוע עבודות העפר, יש להבטיח כי דרכי העפר שיוכשרו לביצוע הפרויקט יירטבו 1-2 פעמים ביום.



16. שלבי ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.

משרד התעשייה המסחר והתעסוקה

חתימות

מינהל לאזורי פיתוח

רח' בנק ישראל 5 (בנין גינר)

קרית בן גוריון, ירושלים

היוזם

אלי עמיר

הדירכל ומתכנן ערים

יחידת המתכנן 4 באר-שבע
טל: 08-6235962 פקס: 903

המתכנן

בעל הקרקע

אין לנו התנגדות עקרונית לאבטחת בתנאי שני תהיה מתאמת עם רשות התכנון הנייה אנו.
ההימנות הונה לערכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין החלטותנו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח תודון ואנו כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועל פי כל דין.
למען הסר ספק מוזהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרת או החלפה בקיום הסכם כאמור ואנו נותר על זכותנו לבטל בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על פני זכויות כל שהן בשטח, ואנו על כל זכות אחרת העומדת לנו נוכח הסכם כאמור עפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
מינהל יוקרעני ישראל
מחוז הדרום
מינהל הבדואים

האריך
התכנית
המתכנן