

מחוז הדרום

מרחב תכנון שמעונים

תכנית מפורטת מסי 4/103/03/7
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
שינוי לתכנית מתאר 305/02/7 מ.א. בני שמעון

הוראות התכנית

דביר
אזור תעשייה

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
19.02.2004
נתקבל

- אוקטובר 2000
- ינואר 2001
- אוגוסט 2001
- ספטמבר 2001
- נובמבר 2001
- פברואר 2002
- מאי 2002
- יוני 2002
- יולי 2002
- פברואר 2003
- פברואר 2004

משרד הפנים מחוז הדרום
 תוקף לתכנון ותבנית הסכמה 1945
 אישור תכנון מס' 4/103/03/7
 התוקף והתחילה לתוכן ולתבנית התוכנית
 היום 12/1/04
 מ.א. בני שמעון
 למען כולל לתכנון
 נוסף תעודת התכנון

הודעה על אישור תכנון מס' 4/103/03/7
 בהתאמה לתוכנית התכנון מס' 305/02/7
 מיום

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוסף ע"י ועדה
 שם _____
 חתימה _____

מתכנן : אברהם אידלשטיין א. ב. תכנון
 כתובת : מ.א. שער הנגב ד. נ. חוף אשקלון 89100
 טלפון : 08-6891232/5 פקס : 08-6891228

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

19.02.2004

נתקבל

דברי הסבר

בדביר קיים מפעל פלסטיקה מזה כ-25 שנים. התכנית המפורטת שעל בסיסה הוקם בפועל המבנה המרכזי לא קיבלה תוקף בגלל עיכובים טכניים וחוסר השגת פתרון בנושא קוי בניין של הכביש 325. יש צורך בתכנון חדש שיטפל בהסדרת המפעל הקיים ובהקצאת שטח להרחבתו. כמו כן, בדביר קיימת יוזמה תעשייתית הממוקמת זמנית בקיבוץ. הקיבוץ מבקש ליצור אזור תעשייה שיתן מענה ליוזמה זו וליוזמות דומות בתחום התעשייה עתירת הידע והנכיה שישולבו באתר. באתר האמור מתוכנן פארק אטרקציות וספורט מוטורי ובילוי בטבע, עם מסלולי רכיבה על אופניים, וטרקטורים, אשר בהזדמנות זו מתבקש הסדרתו הסטטוטורית. במסגרת תוכנית זו יוסדר מתקן טיהור שפכים שיתן מענה למכלול השינויים שמתוכננים בישוב. כמו כן ישנה תוואי כביש 325 בתאום עם מע"ץ כדי לאפשר מערך נגישות חדשה להרחבות קבוץ דביר, לאזור התעשייה ופארק האטרקציות, ואזור מבני משק.

(1) שם התכנית:

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 4/103/03/7 שינוי לתכנית מתאר 305/02/7 למועצה האזורית בני שמעון.

(2) מסמכי התכנית:

כל מסמך מהמסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
א. התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב "להלן הוראות התכנית".
ב. גליון אחד של תשריט בק"מ 1:2500 "להלן התשריט".

(3) ציונים בתשריט: לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

(4) המקום: קבוץ דביר מ.א. בני שמעון

(5) גושים וחלקות: גוש 100224 חלקות 1 חלקי, 3 חלקי
100248 (6 חלקי, 7 חלקי, 10 חלקי)

(6) שטח התכנית: 480.7 דונם.

(7) יוזם התכנית: קבוץ דביר

(8) עורך התכנית: אברהם אידלשטיין - א. ב. תכנון - מ.א. שער הנגב ד.נ. חוף אשקלון מ.89100
טל. 08-6891232/5

(9) בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

(10) המבצע: קבוץ דביר.

(11) מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה, מתקן לטיהור שפכים מרכזי ושטח לאטרקציות וספורט מוטורי, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים ביעודי קרקע, וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות הבניה.

(12) הפקעות לצרכי ציבור:

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

(13) תכליות ושימושים.

תותר כניסת מפעלים לאזור התעשייה דביר אשר יותאמו לכושר קליטת מערכות ההובלה והטיפול בשפכים של הקיבוץ. לא תותר כניסת מפעלים המייצרים שפכים תעשייתיים בלא הצגת פתרון מקומי בתחומם לטיפול בהם.
א. אזור תעשייה -

יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.
יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם, לרבות איסור הקמתם של: תחנת כוח, תעשייה

לשכת התכנון המחוז
משרד הפנים - מחוז ה

19.02.2004

נתקבל

19.02.2004

נתקבל

-3-

כימית, תעשייה פטרוכימית, תעשיית דשנים, ייצור חומרי הדברה, משחטנות, רתני יציקה וציפוי מתכות.

ככלל התעשיות יהו יבשות. יותרו הקמת תעשיות רטובות על שטח לא גדול מ- 30 דונם. באזור יותרו השימושים הבאים:

- מפעלים לתעשיות, אולמות יצור, כולל אחסנה, אנרגיה ותחזוקה.
- מבני אחסנה שרות ומנהלה לתפעול המפעלים דלעיל.
- דרכים וחניות.

תותר הקמת מבנים שימשו למשרדים, ושרותים טכניים של אזור התעשייה, וכן אולמות תצוגה.

- יותרו חנויות מפעל עד לגודל של 200 מ"ר, וכן שרותים נלווים כגון: שרותי מזון, חנויות לציוד טכני.

הוראות בניה לאזור התעשייה:

1. מתקני אשפה: ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר. הפסולת תופרד למרכיבה השונים לצרכי מיחזור, עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

2. ניקוז: ניקוז המגרשים יהיה מהמגרש אל עבר כביש הצמוד לו, או לשטחים החקלאיים הדרומיים.

3. חיבור תשתית: כל חיבורי התשתית למגרשים יהיו תת קרקעיים. תחנות הטרנספורמציה לא תהיינה עליות על עמודים. רשתות מתח נמוך ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.

4. גדרות: גובהם יהיה לפחות 2.0 מ'. חומרי הגמר המותרים: אבן, בטון חזותי, פלדה.

5. חומרי גמר: יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד, כמו: אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי בתבניות פת, (פרט למתקנים תעשייתיים).

6. גגות: - לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט.
- כל הגגות השטוחים יצופו מאגרגט ו/או ירוצפו.
- המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה על הגג.

ב. שטח לאטרקציות וספורט מוטורי -

תותר הקמת מבנים ומתקנים לשירות פעילויות ספורט אופני שטח וטרקטורונים סיורי שטח על גבי גיפים ונופש כגון: תחנת מידע, מחסני ציוד, מנהלה, שירותים ציבוריים, חנויות לממכר דברי מזון ושתיה מוכנים וציוד ספורט ונופש, סככות, מסלולי נסיעה לאופני שטח, טרקטורונים ואופניים, פרגולות ומתקנים בטיחותיים ויעודיים לפעילויות הנ"ל.

כמו כן השטח יועד לנופש פעיל כולל אטרקציות ופולקלור בדואי בשילוב עם מוזיאון בגי אלו, קיום אירועי תרבות אזוריים לצד אירועים משפחתיים, חממת גידול צמחי מרפא ובריכות דגים, תוך ניצול מים גיאותרמים באזור.

לשם כך יוקם אוהל לאירועים לכ- 1000 איש, מבנה לסמינרים וחדרי הרצאות, חממה וחניות.

פיתוח שטח זה אינו מותנה בשלבי הביצוע של אזור תעשייה.

19.02.2004

ג ת ק ג ל

- 4 -

ג. מתקן הנדסי -

מייעד להקמת תחנות סניקה ומתקן טיהור שפכים מרכזי.

ד. שטח ציבורי פתוח -

תותר הקמת מתקנים טכניים, מערכות תשתית וניקוז תחנת טרנספורמציה, סככות צל וחניות.

ה. דרכים -

א. האזור נועד לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים רחבות לתחנת אוטובוסים, נטיעות וניקוזים כנדרש ו/או מסומן בתכנית גינון, תשתיות ותאורה. רוחב וקוי בניין יהיו כמסומן בתשריט.

ב. דרך ארצית בהתאם להוראות מתאר ארציות לדרכים ת.מ.א 3.

ג. החיבורים של הדרכים המקומיות מס' 1 ו- 4 עם דרך מס' 325 יבוצעו רק לאחר סלילה בפועל של דרך מס' 325 עפ"י התוואי המוצע וזאת ע"מ שהחיבורים יהיו בטיחותיים.

ו. יער -

האזור נועד ליער קיים כפוף להוראות תמ"א 22.

14. תנאים למתן היתרי בניה:

היתרי הבניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

1. הגשת תכנית פיתוח מפורטת כולל תשתיות.

2. הכנת דו"ח אפיון אקולוגי לאישור גורמי איכות הסביבה.

3. היתר הבניה יכלול פתרון עיצוב הגג כולל שילוב מתקנים טכניים.

4. היתרי הבניה למפעלי ומתקני התעשייה יינתנו בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו.

5. מים ושפכים: היתרי בניה לאזור התעשייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות 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.

תותר כניסת מפעלים לאזור התעשייה דביר אשר יותאמו לכושרי קליטת מערכות ההובלה והטיפול בשפכים של הקיבוץ. לא תותר כניסת מפעלים המייצרים שפכים תעשייתיים בלא הצגת פתרון מקומי בתחומם לטיפול בהם.

6. בכל בקשה להיתר בניה ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה, ואישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה על פינוי לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

7. היתרי בניה במגרשים המיועדים למתקנים הנדסיים יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה.

8. תכניות ניקוז יתואמו עם רשות הניקוז.

15. חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

19.02.2004

נתקבל

-5-

16. טבלת זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע.

גובה בניה מכס.	קו בנין במי			תכסית %	סה"כ %	אחוזי בניה מירביים במגרש ב%				גודל מגרש מינ. במ"ר.	מס' מגרש	ייעוד קרקע
	צד	אח.	קד.			מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה				
						שרות	עקרי	שרות	עקרי			
(4) (3) 3 קומות 15 מי	כמסומן בתשריט			40	150	30 (1)		3X10 קי (2) סה"כ 30	3X30 קי סה"כ 90	1.000	1-4	תעשייה
2 קומות	כמסומן בתשריט			15	15			5 (2)	10	1.000	10	שטח לאטרקציות וספורט מוטורי
1 קומה	כמסומן בתשריט			20	20	---	----	---	20	400 מ"ר	5-6	מתקן הנדסי
1 קומה	כמסומן בתשריט			300 מ"ר	300 מ"ר	תותר הקמת מתקנים הנדסיים, חניות, סככות צל, שרותים.					11-12	ש.צ.פ.
	כמסומן בתשריט					כפוף להוראות תמ"א 22				5800 מ"ר	18	יער

הערות לטבלת זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע:

- (1) תותר בניית מרתפי חניה עד קו בנין קדמי צדדי ואחורי 0.00, מרתפי החניה נכללים במסגרת אחוזי הבניה, (שטחי שרות), וכמו כן תותר חניה בגג המבנה. אחוזי הבניה במקרה זה הינם לחניה מקורה בלבד.
- (2) תותר הקמת סככות ומבני חניה מעבר לקו הבנין ובנפרד מהמבנה העיקרי.
- (3) גובה הבניין נמדד מפני גובה הנקודה הגבוהה במגרש.
- (4) תותר חריגה מגובה בנין למתקנים תעשייתיים כגון: חדר מכונות למעליות, חדרי משאבות, בריכות מים, מתקני קירור מים ואנטנות.

17. הנחיות כלליות לתשתיות

- א. ביוב - לקו הביוב יסולקו רק שפכים באיכות שפכים ביתית, הטיפול בשפכים עד להבאתם לאיכות זו, יעשה בתחום המפעל ובאחריותו.
- ב. חשמל ותקשורת - תשתיות חשמל: הוראות בינוי ופיתוח: כל קווי החשמל מתח נמוך ומתח גבוה יהיו תת קרקעיים. 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 חשמל		
מרחק מציר הקו	מרחק מתיל היצוני	קו חשמל מתח נמוך
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח גבוהה 22 ק"ו
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

18. הנחיות לנושאים בעלי השפעה סביבתית.

- א. שפכים - באחריות כל מפעל לבצע טיפול קדם בשפכיו לפני חיבורם לרשת הביוב המקומית, איכות השפכים ביציאה מהמפעל, תעמוד בקריטריונים שנקבעו למערך הביוב המרכזי של התעשייה ולתנאים הנדרשים על פי חוקי עזר לחיבור שיפכי תעשייה למערך הביוב של הרשות המקומית, להוראות המשרד לאיכות הסביבה ועל פי נספח הביוב של תכנית זו.
- התכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי הטיפול בהם, מתקני קדם טיפוליים בחצר המפעל, אמצעי ניטור רציף, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות, והתאמתן למערך קוי האיסוף וההובלה באזור התעשייה ומחוצה לו.
- ב. ניקוז - מערכת ניקוז מי גשם תהיה מופרדת מקוי איסוף השפכים. התכנית תיכלול את שיטת סילוק מי הניקוז.
- ג. רעש - כל מפעל יפרט את מקורות הרעש בתחומו והאמצעים להפחתת אקוסטיקה של רעשים בלתי סבירים.
- ד. זיהום - כל מפעל יפרט המקורות לפליטת מזהמים לאוויר בתחומו, אויר ואמצעי הנגד שינקוט על מנת לעמוד בתקנים הנדרשים על פי כל דין.
- ה. חומרים - כל מפעל יפרט את סוגי וכמות החומרים הרעילים שיפלוט או ייצר, את צורת איחסונם, שיטת הטיפול בהם ואמצעי הסילוק שבכוונתו לנקוט לגביהם.
- ו. קרינה - כל מפעל יפרט מקורות לפליטת קרינה לסוגיה ואמצעים למניעת פליטתה מעבר למותר עפ"י החוק.

19. חלוקה ורישום.

יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון ובנייה תשכ"ה - 1965.

20. שלבי ביצוע התכנית.

אזור התעשייה יבוצע בשלושה שלבים, עפ"י המסומן בתשריט. תנאי המעבר משלב למשנהו הוא יכלוס של 50%. מנין ה- 50% יחושב לגבי כל שימוש בנפרד, לפי בחינת סיווג התעשייה.

21. חתימות:

אברהם אדלשטיין
 אדריכל
 מס' רשיון 37836
 המתכנן

היוזם
 מינהל מקרקעי ישראל
 פאני ששפורטה
 בעל הקרקע

----- הועדה המקומית

----- הועדה המחוזית

----- תאריך