

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

הוראות התכנית

תכנית מפורטת

3/123/03/7

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/123 /03/7

ושינוי לתכנית מפורטת מס' 1/123 /03/7

איחוד מגרשים בהסכמת הבעלים

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 10.02.2004
 נתקבל

ניר עוז

מועצה מקומית שמעונים
 מס' 3/123/03/7
 תוכנית מפורטת
 10.02.2004
 ניר עוז

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

- 2000 ספטמבר
- 2001 ספטמבר
- 2001 אוקטובר
- 2002 מאי
- 2002 יוני
- 2002 נובמבר
- 2003 יוני

הודעה על אישור תכנית מס' 3/123/03/7
 5296
 10/10/04

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
ניר עוז

1. מבוא ודברי הסבר לתכנית

ניר עוז הוא קבוץ הנמצא בנגב המערבי בתחום מ. א. אשכול.
מטרת התכנית היא הרחבת אזור התעשייה ע"י תוספת שטח של כ-65 דונם אשר ישרתו את צרכי הישוב והמפעל בתחום היצור ואחסון תוצרת לשם חיזוק כלכלי והבטחת התפתחותו של הישוב.



2. המקום:

2.1 מחוז	:	הדרום
2.2 נפה	:	באר שבע
2.3 המקום	:	מ.א. אשכול – קבוץ ניר-עוז
2.4 בעל הקרקע	:	מנהל מקרקעי ישראל
2.5 מגיש התכנית	:	קבוץ ניר-עוז
2.6 המתכנן	:	מאיר ארד - א.ב. תכנון שלוחת איבים ד.ג. חוף אשקלון 79100
2.7 גוש	:	100322
2.8 חלקות	:	9
	:	29 , 31 , 32 (חלקי)
2.9 שטח התכנית	:	92.36 דונם



3. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3/123/03/7 תכנית איחוד מגרשים בהסכמת בעלים. שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/123/03/7 ושינוי לתכנית מפורטת מס' 1/123/03/7

4. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת (7) דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן: תשריט). המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5. מטרות התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזור תעשייה ע"י איחוד מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים בייעודי קרקע, קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

6. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 2/123/03/7 ושינוי לתכנית מפורטת מס' 1/123/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

7. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. תנאים להוצאת היתרי בניה:

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, כל היתר בניה טעון אישור היחידה לאיכות סביבה-נגב מערבי.

9. תכליות שימושים והגבלות:

- 9.1 אזור תעשייה- אזור זה נועד למבני תעשייה (צבע ותוספי בניה), ייצור, אחסנה ושירותים לפעילות זו: מבני עזר, מלאכה, תצוגה, מנהלה, מתקני הסעדה – מסעדה/קפטריה, כיתות ואולמות להשתלמויות מקצועיות ולכנסים, שירותי תדלוק מקומיים, מתקנים הנדסיים דרכי גישה וחניה שלהם.
- 9.2 דרכים- רוחב וקווי בנין כמסומן בתשריט.

10. חניה- החניות תמוקמנה בתחומי המגרש, על פי תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי הבניה.





11. תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן בניה למבנה או חלק ממנו 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 מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוהה 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 ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

12. הנחיות כלליות לתשתית:

12 1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרש. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.

12 2 יחול איסור בנייה מעל קוי תשתית. וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.

12 3 ניקוז- הקיבוץ מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חילחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים. תעלות וצינורות.

12 4 ביוב- כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב. איכות שפכי התעשייה יתאימו לרמה הנדרשת לחיבורן למערכת הביוב הכללית.

10.02.2004

נתקבל

-5-

12 5 סילוק אשפה-

- פסולת תעשייתית- תועבר לאתר פסולת מאושר.
פסולת בניה - תועבר לאתר פסולת בניה וגרוטאות מאושר.
פסולת ברת מחזור- תועבר למפעלי מיחזור עפ"י סדר שיקבע עם הרשות המקומית.
פסולת רעילה- (כולל שמנים ודלקים) תופרד ותישלח לאתר המאושר לפסולת הנ"ל.

13. עתיקות:

- 13.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- 13.2 במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבוצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- 13.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 13.4 תהיה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 13.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

14. הפקעות לצרכי צבור:

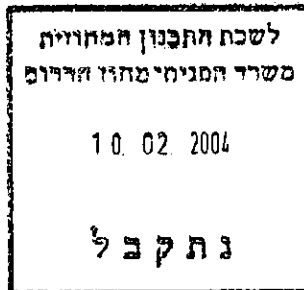
"מקרקעי ישראל, המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

15. חלוקה ורישום.

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

16. שלבי ביצוע:

הביצוע - תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.



17. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה

17.א מצב קיים לפי תכנית 2/123/03/7

תעשייה: מפעלי תעשייה ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורוצף של פעילות תעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות וחניות. לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ- 30 מ' למבנה מגורים. כיסוי הקרקע לא יעלה על 40% משטח האזור וסה"כ לא יותר מ- 80% שטח בניה בכל הקומות. גובה בניני תעשייה לא יעלה על 12 מ' פרט למתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכים תעשייתיים, הכל לפי התקנות בנדון.

17.ב טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי במ"ר	היקפי בנייה מירביים במגרש (%)				גובה מירבי	מספר קומות מירבי	קווי בנין במגרש במ'			
			מלעל הקובעת	מלמטה הקובעת	עיקרי	לכניסה			קד	אח	צד	
תעשייה	1	84360	120%	35%	25%	25%	24 מ'	5 קומות או כנדרש מהליכי היצור				
			155%		50%							
			תכסית									
			50%	10%								
			60% תכסית									

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
10.02.2004
נתקבל

-7-

חתימות ואישורים

הסוכנות היהודית לא"י
מחב דרום
משה אלמוזנינו
מנהל המחב

חתימת בעל הקרקע:

מיונהל מקרקעי ישראל
פאני טוויטורטו
מנהל המחב

3/2004

חתימת יוזם התכנית:

מאיר ארד-אדריכל
רשיון מס' 39792
ת.ז. 050773720

חתימת המתכנן: