מחוז חדרום

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מתאר מס' 10/101/02/25

שינוי, לתכנית מתאר 101/02/25

"מפעל כיתן דימונה בע"מ"

מבוא

1. לאור בעיות סביבתיות של מפעל כיתן דימונה הוחלט לקדם מציאת פתרון חולם לבעיות הנ"ל במשותף בין משרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות, העיריה והמפעל.

2. כשלב ראשון הוחלט להסדיר שינוי לתכנית מתאר שבמסגרתה יוגדרו דרישות והנחיות ראשוניות של הרשויות הנוגעות בדבר, קביעת יעודי קרקעות, איתור שטחים אשר ישמשו לטיפול קדם בשפכים, אחסנת חומרים וכד'.

3. במסגרת התכנית מוצע להגדיר ולאשר שטחים הנמצאים מערבית למפעל הקיים לצרכי פינוי והעברת שטחים זהים הנמצאים בצידו המזרחי של המפעל, וזאת במטרה להרחיק בצורה מדורגת במשך הזמן את איזור התעשיה משכונות המגורים הקיימות.

4. מתן תוקף לתכנית יאפשר סטטוטורית לגשת לשלבים הבאים בפתרון הבעיות האקולוגיות אשר יסוכמו, יתואמו ויאושרו ע"י הרשויות המוסמכות במסגרת היתרי הבניה.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מתאר מס' 10/101/02/25

שינוי לתכנית מתאר 101/02/25

"מפעל כיתן דימונה בע"מ"

תאריך : 11.1990

עידכון: 12.1990

עידכון: 2.1991

עידכון: 5.1991

עידכון: 8.1991

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי דימונה
תכנית מתאר מס' 10/101/02/25
שינוי לתכנית מתאר 101/02/25

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 10/101/02/25 (מפעל כיתן דימונה בע"מ), (להלן "התכנית").

2. מסמכי התכנית : א. 8 דפי הוראות לתכנון (להלן הוראות התכנית).

ב. תשריט בקנ"מ 1:2500, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מקום : מחוז : הדרום.

נפה : באר שבע.

מקום : דימונה, מפעל כיתן דימונה בע"מ.

גוש :

חלקות:

4. גבולות התכנית : כמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף.

5. שטח התכניות : 579 דונם.

6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

7. יוזם התכנית : הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז הדרום, מפעל כיתן דימונה בע"מ.

8. המתכנן : נגב פרויקטים בע"מ-
ת.ד. 222 באר שבע.
אדר' שמעון בלינר מס' רשיון 30443

9. יחס לתכניות : על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המתאר דימונה 101/02/25, על תיקוניה, למעט השינויים המופיעים בתכנית זו.

10. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להסדרת שטח המפעל עם שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.

11. <u>היתרים והגבלות:</u>

א. <u>כללי</u> :

1) <u>סקר השפעה על הסביבה</u>

מתן היתרי בניה יהיה מותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה. במידת הצורך ידרש תסקיר השפעה על הסביבה אשר יהווה חלק מתכנית הבינוי.

2) <u>תכנית בינוי</u>

היתרי בניה לאיזור תעשיה ומתקנים הנדסיים יוצאו על סמך תכנית זו רק לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית. היתרי בניה לשאר היעודים בתחום התכנית יוצאו על סמך תכנית מפורטת שתוגש על סמך תכנית מאושרת זו.

3) <u>תניה</u>

תתוכנן עפ"י תקן חניה דימונה תכנית מתאר מס' 101/02/25 ועפ"י דרישות משרד התחבורה.

4) <u>מקלטים</u>

יתוכננו עפ"י תקנות הג"א.

ב. <u>אזור מגורים ג'</u>

היעוד בהתאם לתכנית מתאר 101/02/25. על שטח זה תוגש תכנית מפורטת נפרדת. כל תכנית מפורטת המתייחסת לבנית מגורים באזור זה, תלווה תסקור השפעה על הסביבה עם הגשת התכנית ובפתרון מלא לכל המפגעים הסביבתיים הקיימים.

ג. <u>שטח ציבורי פתוח</u>

היעוד בהתאם לתכנית מתאר 101/02/25. לפיתוח גנים ציבוריים מגרשי משחקים וספורט, מעבר לקוי ביוב ותיעול, מים חשמל ותקשורת, מגרשי חניה וכו'.

ד. <u>איזור תעשיה</u>

מיועד לשטח תעשיה ומתקני תעשיה ומבני עזר נלווים. תותר הקמת מבני אחסנה פרט לחומרים מסוכנים בקו אפס בקטע הצפוני של איזור התעשיה בגובה מקסימלי 6 מ'. הקיר הצפוני של מבני אחסנה יהיה אטום בהתאם לתכנית בינוי. אחסנת חומרים מסוכנים תחייב הכנת סקר הערכת סיכונים על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ה. <u>איזור מתקנים הנדסיים</u>

שטח זה מיועד להקמת מתקנים הנדסיים המיועדים לטיפול בשפכים. תנאי הוצאת היתרי בניה למתקנים הללו יהיה בהכנת חוות דעת סביבתית.

ו. <u>איזור תעשיה לתשתיות בלבד</u>

שטח זה מיועד למערכות תשתית תת קרקעיות על כל מתקניהם, דרכים, גדרות מערכות תאורה וכד'. מבנים הנמצאים באזור הנ"ל יועברו לאיזור התעשייה.

12. <u>תנחיות כלליות לתשתית</u>

א. <u>חשמל</u> : תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת חשמל ומהנדס העיר. כמו כן לא ינתן היתר בנייה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, או על קו או מתקן חשמל כל שהוא. מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת חשמל.

ב. <u>תקשורת</u> : תכניות התקשורת, טלפון, טלויזיה וכו' יתואמו ויאושרו על ידי חברת בזק ומהנדס העיר. מיקום ואופי אנטנה לטלויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

ג. <u>ניקוז</u> : תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו על ידי מנהל ההנדסה ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ד. <u>ביוב</u> : תכניות הביוב יתואמו ויאושרו על ידי מנהל ההנדסה, משרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. השפכים שיעברו טיפול קדם במפעל ויעמדו בקריטריונים של חוק התכנון והבניה, פרק י"ב (ביוב) סעיף ד' (הזרמת שפכי תעשיה למערכת ביוב-חוק לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשיה למערכת ביוב התשמ"ב 1981) יתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת. לשפכים שלא יעמדו בקריטריונים אלו ימצא פתרון סילוק אחר, כפוף לאישור הרשויות.

ה. <u>מים</u> : תכניות המים יתואמו ויאושרו על ידי מינהל ההנדסה, הב' מקורות, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת העירונית הקיימת ו/או מקורות.

ו. <u>אשפה</u> : יתוכנן בהתאם לדרישות מינהל ההנדסה. יתוכננו מפרצים מיוחדים לקליטת מכולות לפינוי אשפה. פסולת רעילה תועבר לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב, לפי כל התקנים.

ז. לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מינהל ההנדסה.

ח. <u>טיפול סביבתי:</u> בקשה להקמת מתקני טיפול ברעש ו/או זיהום אויר יקבע ע"י המשרד לאיכות הסביבה עם הוצאת היתרי בניה, לפי מידת הצורך.

13. <u>גדר דקורטיבית</u> : בגבולות המגרש תבנה גדר דקורטיבית (במקום הקיימת המיועדת להריסה) על פי תוכנית הבנוי ועיצוב שתאושר ע"י הועדה המקומית.

14. <u>חלוקה ורישום</u> : א. חלוקה מחדש של השטחים תיעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום.

ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב' וירשמו על שם עירית דימונה על פי סעיף 26 לחוק זה.

15 <u>שלבי ביצוע</u>

א. פיתוח איזור מגורים תוך שנתיים לאחר אישור תכנית בינוי כללית שתהיה מקובלת על המשרד לאיכות הסביבה.

ב. ביצוע איזור תעשיה תוך 15 שנה. בגמר התקופה יש להגיש תכנית בנין ערים מפורטת מעודכנת.

16. <u>טבלת שטחים וזכויות בניה</u>

<u>מצב קיים</u>

איזור	מס' מגרש	שטח מגרש (דונם)	אחוז בניה מקס' לקומה	מס' מקס' קומות	סה"כ אחוז בניה	קווי בנין גרש			הערות
						קדמי	אחורי	צדדי	
איזור מגורים ג'	מג' 13	55	35%	6	200%		4	5	תוונר בנית קומת קרקע מסחרים עם גובה מקס' 5.50 מ'
שטח ציבורי פתוח	צפ 4 צפ 5	88 132							בחתאם למתאר 101/02/25
איזור תעשיה	תע 8	178	60%	3	180%		5	10	יותר יותר ממבנה אחד
שטח לא לבניה	לב 2	88							בחתאם למתאר 101/02/25
דרך קיימת		38							
סה"כ (דונם)		579							

מצב מוצע

איזור	מס' מגרש	שטח מגרש (דונם)	אחוז בניה מקס' לקומה	מס' מקס' קומות	סה"כ אחוז בניה	קווי בנין			הערות
						קדמי	אחורי	צדדי	
איזור מגורים ג'	מג' 13	55							חנחיות בניה לפי תוכנית מפורטת ותכנית בינוי שתוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית
שטח ציבורי פתוח	צפ 4 צפ 5	72 103							לפי תוכנית מפורטת ותוכנית פיתוח שתוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית
איזור תעשיה	תע 8	200	60%	3	180%	10	0 (קו צפון)	10	יותר ממבנה אחד
איזור תעשיה לתשתיות בלבד	תע8א	23							
מתקנים הנדסיים	חנ 5	73	60%	3	180%	10	10	10	
דרך קיימת		37							
חנויות		16							
סה"כ (דונם)		579							

17. <u>חתימות</u>

היוזם	בעל הקרקע

מתכנן

ועדה מקומית לבנין ובניה
רימונים
תכנית מס' 10/101/03/לת
הועברה לועדה מחוזית לתכנון ובניה
עם המלצה לפקס
ביישיבתה מס' 152
מיום: 23.1.91
מהנדס הועדה

ועדה מקומית	ועדה מחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965
הפקדת תכנית מס. 10/מל/ל/15
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 13/4/91 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965
הפקדת תכנית מס. 10/מל/ל/15
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18/7/91 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 10/מל/ל/15
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3963
מיום 16/8/91

הודעה על אישור תכנית מס. 10/מל/ל/15
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4020
מיום 6/8/92