

תאריך: 13.04.2005
מחלקת: תכנון

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי "שמעוניים"

אזור תעשייה - ישובי חבל מעון (יח"מ)

תכנית מפורטת 411/03/7

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

הוראות התכנית

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

מס' תכנית: 411/03/7
מס' תע"מ: 25/604
[Signature]

הודעה על אישור תכנית מס' 411/03/7
מס' תע"מ: 23/6104
מיום 5/10/04

נובמבר 2004

אדריכל יורם בר סיני - חברת א.ב. תכנון
שער הנגב ד.נ. חוף אשקלון 89100
טל. 08 6891232-5 פקס. 086891228

13 04. 2005

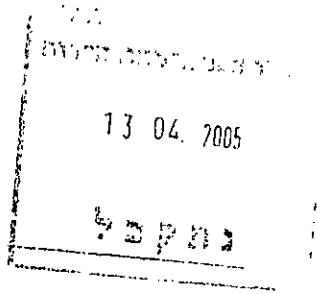
משרד התכנון והבנייה

מבוא לתכנית מפורטת מס' 411/03/7

אזור תעשייה חבל מעון

אזור התעשייה ישובי חבל מעון (יח"מ) מוסדר מבחינה סטטוטורית בתכנית המתאר המחוזית - ת.מ.מ - 14/4 ובתכנית המתאר האזורית למועצה האזורית "אשכול" מס' 302/02/7 (מופקדת). אזור התעשייה קיים ומתפקד כבר זמן רב, אך אין תכנית מפורטת תקפה במקום. אשר על כן, יש צורך בהכנת תכנית המסדירה את המצב הקיים. בכוונת התכנית לקבוע יעודי שטחים, לתת זכויות בניה והנחיות בניה וכן לתת הקלה בקו בנין מדרך ארצית מס' 232 בקטע הנכלל בתחום התכנית.

בברכה,
אדריכל יורם בר-סיני



1. **שם התכנית**
תכנית מפורטת מס' 411/03/7
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
2. **מסמכי התכנית:**
א. 8 דפי הוראות בכתב. (להלן "הוראות לתכנית").
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1000 (להלן התשריט).
ג. נספח תנועה מנחה.
כל המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. **המקום:** צומת מגן, מועצה אזורית אשכול
4. **נפה:** באר שבע
5. **גושים:** 100.277, 100.319
6. **חלקות:** בגוש 100.277 : חלקות שלמות - 7,6 חלקיות חלקיות - 17,25,38 .
בגוש 100.319 : חלקות שלמות - 17,13 חלקיות חלקיות - 10,11,22.
7. **שטח התכנית:** 253.40 דונם.
8. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל, ישובי חבל מעון, תנופורט (1990) בע"מ.
9. **מגיש התכנית:** המועצה האזורית אשכול.
10. **המתכנן:** אדריכל יורם בר-סיני, א. ב. תכנון.
11. **יחס לתכניות אחרות:**
התכנית כפופה להוראות תמ"מ 14/4 על שינוייה.

13.04.2005

-3-

12. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לאזור תעשייה, ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלקות מגרשים בהסכמת בעלים, קביעת זכויות והנחיות ומגבלות לבניה והקלה בקו בנין מדרך ארצית מס' 232 מ-100 מ' ל-58 מ'.

13. תנאים למתן היתרי בניה:

- היתרי בניה לאזור תעשייה ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכנית זו או עפ"י דרישות נציגי הרשויות המוסמכות הנוגעות לעניין.
- א. שלבי ביצוע המפעל ובכללם שלבי ביצוע של תשתיות.
 - ב. ניקוז - השתלבות במערכות הניקוז הקיימות, הפרדה בין מערכות הניקוז ומערכות ביוב, אמצעים למניעת זיהום מים.
 - ג. דרכי איסוף וטיפול בפסולת מוצקה.
 - ד. פירוט מזהמי אוויר במפעל ודרכי הטיפול בהם.
 - ה. פירוט ודרכי טיפול במזהמים אחרים כגון חומרים רדיואקטיביים או רעלים אחרים.
 - ו. פירוט רמות הרעש, מקורות הרעש בשעות היום ודרכי טיפול אקוסטי במקרה של מפגעי רעש סביבתי.
 - ז. פירוט אזורי אחסנה בחצר המפעל ואמצעי ההסתרה המתוכננים.
 - ח. כל דרישה נוספת לפירוט אשר תדרש ע"י הועדה המקומית.
 - ט. תסקירים - יש להגיש תסקיר סביבתי או תסקיר השפעה על הסביבה או בדיקת השפעות סביבתיות, במידה וידרשו ע"י מי מהרשויות המוסמכות או מוסדות התכנון.
 - י. הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת שתאושר ע"י רשויות התמרור.
 - יא. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון לביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפתוח והבניה.
 - יב. היתרי הבניה יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה.

14. חלוקה ורישום:

חלוקת המגרשים ורישומים תעשה בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

15. הפקעות 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 השמוש בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

16. ציונים בתשריט:

לפי המסומן והמתואר במקרא התשריט.

17. תכליות שימושים והגבלות:**17.1 אזור תעשייה:**

- כללי: בתחום התכנית יותרו רק שימושים אשר יעמדו בדרישות התכנוניות המבטיחות מניעת מפגעים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.
- השימושים המותרים: תעשייה לסוגיה, אולמות תצוגה והדרכה בשטח שלא יעלה על 5% מזכויות הבניה במגרש, מפעלים לעיבוד תוצרת חקלאית, טיפול ואחסנה לכלים חקלאיים, בתי אריזה ובתי קרור.
- לא תותר הקמת מבנים ו/או שימוש במבנים לתחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה ביצור חומרי הדברה, בתי יציקה, ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
- תנאים סביבתיים לאזור התעשייה:
- א. שפכים - שפכים תעשייתיים ממפעלי אזור התעשייה יחוברו למערכת מרכזית לאחר טיפולי קדם הנידרשים, כך שאיכות השפכים תהיה בהתאם לרמת הנדרשת לטיפול במתקן הטיהור של קבוץ מגן. מפעלי התעשייה ידרשו בהגשת פיתרון לסילוק תמלחת שיאושר ע"י המשרד לאיכה"ס. חיבור השפכים יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים ונוזלים אל הקרקע ואל מערכת הניקוז ו/או למי התהום.
 - ב. רעש - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים), ידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
 - ג. איכות אויר - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות אויר מזוהם ולמטרדי אבק, תידרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים ובתקני הפליטה של המשרד לאיכה"ס.
 - ד. פסולות: ידרשו טיפול שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
 - ה. מניעת זיהום קרקע ומי תהום - מפעלי התעשייה ידרשו בהגשת פתרון לניקוז וטיפול במי הנגר העילי שישטפו בתחומם, באישור המשרד לאיכה"ס.
 - ו. אחסנת דלקים וחמ"ס - יעשה בתאום עם המשרד לאיכה"ס.

17.2 שצ"פ :

בשטח זה יותרו השימושים הבאים :

13.04.2005

- א. גנים ציבוריים, כולל פיתוח שטח, גדרות וקירות תומכים.
- ב. מעברים להולכי רגל.
- ג. מתקני משחקים.
- ד. מעבר תשתיות.
- ה. במגרשים מס' 17-20 אשר משמשים כמסדרון לקו מים ראשי, לא תותר כל בניה במרחק 12 מ' ממרכז של הקו.

מסלול

17.3 דרכים :

- א. שטח למעבר כלי רכב במוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.
- ב. ביצוע הדרכים שחוצות את תווי קו ירקון נגב וקו שלישי מותנה בביצוע מיגוונים לקווי המים, בתיאום ובאישור חברת מקורות.
- ג. דרכים ראשיות – יבנו בכפוף להוראות תמ, א 3 – תכנית מתאר ארצית לדרכים.
- ד. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן וכמצוין בתשריט ובנספח התנועה. בעלי הזכויות בקרקע ישלימו את הסדרי התנועה ובכללם צומת כביש הגישה עם כביש 232, תוך שנה מיום אישור תכנית זו.
- ה. לא תותר יצירת שפכי אדמה ו/או מדרונות שאינם מטופלים, לצורך סלילת דרכים.
- ו. המיסעה תהיה עשויה אספלט. אבני המדרכה יהיו משתלבות, או מחומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.

17.4 חניות :

החניה תהיה בתחום המגרשים ועל-פי תקן חניה ארצית, התקף בזמן הוצאת היתרי הבניה.

18. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה - מצב מוצע

אזור	שימושים	מס' מגרש	שטח מגרש מיינמולי בדונם	מטרות עיקריות				מטרות שירות				היקפי בנייה מרבית במגרש (במ"ר או ב-%)	קווי בנין (מ')
				מטחת לקניסה	מטחת לקניסה	מעל לקניסה	מטחת לקניסה	מעל לקניסה	מטחת לקניסה	מעל לקניסה	מטחת לקניסה		
תעשייה	תעשייה	1	3	-	85%	-	15%	100%	60%	2	קווי בנין (מ')		
"	"	2	3	-	"	-	"	"	"	"	ק		
"	"	3	3	-	"	-	"	"	"	"	צ		
"	"	4	3	-	"	-	"	"	"	"	מס' קומות מרבית		
"	"	5	3	-	-	-	-	"	"	"	תכנית שטח מרבית (מ"ר/%)		
"	"	6	3	-	-	-	-	"	"	"	סה"כ עיקרית + שרות		
"	"	7	3	-	-	-	-	"	"	"	מטרת לקניסה		
"	"	8	3	-	-	-	-	"	"	"	מטחת לקניסה		
"	"	9	3	-	"	-	"	"	"	"	מעל לקניסה		
"	"	10	3	-	"	-	"	"	"	"	מטחת לקניסה		
"	"	11	3	-	"	-	"	"	"	"	מעל לקניסה		
"	"	12	3	-	"	-	"	"	"	"	מטחת לקניסה		
"	"	13	3	-	100%	-	15	115%	80%	"	מעל לקניסה		
"	"	14	3	-	"	-	"	"	"	"	מטחת לקניסה		
"	"	15	3	-	"	-	"	"	"	"	מעל לקניסה		

הערות

- שטחי השרות יהיו עפ"י הגדרת בחוק, מקלטים, מרחבים מוגנים, מתקנים טכניים המשרתים שטחים עיקריים ומקומות חניה מקוריות.
- בעת חלוקה עתידית של מגרשים, יש להבטיח דרך ציבורית לכל מגרש. קווי הבנין יהיו: קדמי 6 מ', אחורי 6 מ' צדדיים 4 מ'.
- קווי בנין במגרשים פינתיים – 6 מטר לכיוון של כל אחד מהכבישים (שני קווים קדמיים), 4 מ' בכיוונים הנגדיים.

13 04. 2005

משרד התכנון והבנייה

13 04 2005

מסמך

19. הנחיות כלליות לתשתית:

19.1 חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמפורטים 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 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'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

19.2 תקשורת:

מערכות טלפון, וטל"כ יהיו תת-קרקעיות בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת ושל "בזק" וזכיין הטל"כ באזור.

19.3 ניקוז:

מערכת הניקוז תהיה עילית באזור התעשייה, ועילית או תת-קרקעית בתחום הדרכים ושטחי הציבור.

תכניות הניקוז, יתואמו ויאושרו על ידי רשות הניקוז והועדה המקומית. התכניות האמורות יוגשו לפני פתוח והכשרת שטח לבניה בתחום התכנית.

19.4 ביוב:

האתר יחובר למתקן הטיפול במי ביוב של קיבוץ מגן (הנמצא מצפון מזרח לאזור). התכניות המפורטות לפתרון הביוב יאושרו על ידי הועדה המקומית, משרד הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה.

19.5 מיס:

תכניות המיס יאושרו על ידי הועדה המקומית, מכבי אש ומשרד הבריאות.

19.6 אשפה:

האשפה תפונה ע"י המועצה האזורית מכל מגרש בנפרד. אשפה, עד לסילוקה תוחזק בכלי אגירה סגורים, אשר יבטיחו תנאים תברואתיים ואסטטיים סבירים. (פירוט התנאים בסעיף 17.1)

20. שלבי ביצוע:

התכנית בשלמותה תבוצע בתוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

21. חתימות:

13.04.2005
נתקבל

מגיש התכנית

המתכנן
יורם בר-סיני
28766

אין לנו התנגדות שקיומה של תכנית זו...
מחויבות עם רשות מתכנן...
התכנית חלה לפרט...
כל זכות לירוש או לכל זכות אחר...
התכנית כל עת לא תהיה...
אדם חבוי, ואין התכנית...
על זכות בשטח הרווח /או כל רשות...
החלה וע"י כל דין.
ישנן זכר שיש מוצה בנה כי אם...
ישנו י זכר בניו השטח...
יל התכנית חביה או הוראה...
הזר על זכותו לכלול בגלל...
הזכו של פיו זכויות כלשהן...
זכות השוואה לזו שבה...
שכן החיטתו ניתנת...
מינהל...
תאריך: 11.4.05

ישובי חבל מעון
אגודת חקלאית שיתופית
לפנות אזורי כע"מ

ישיבני חבל מעון
אגודת חקלאית שיתופית
לפנות אזורי כע"מ

11.4.05

אורל עמתי
מזכיר המועצה האזורית
אשכול

11.4.05

תאריך