

העתק משרדי

-1-

מחוז הדרום

מרחב תכנון שמעונים

תכנית מפורטת מסי 1/118/03/7  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

שינוי לתכנית (ע/ 32) 118/03/7

הוראות התכנית

אורים

אזור תעשייה

אוגוסט 2004  
אוקטובר 2004  
מרץ 2005

משרד הפנים מחוז הדרום  
 חוק התכנון והבניה ותיקוניו תשס"ד 1965  
 אישור תכנית מס' 1/118/03/7  
 הוציא לאור: 15/08/04  
 חתום: [חתימה]

---

הודעה על אישור תכנית מס' 1/118/03/7  
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 544  
 מיום 15/08/04

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  
 03.08.2005  
 נתקבל

## דברי הסבר

התכנית המפורטת לאורים 118/03/7 (ע/ 32) בתוקף, לא לקחה בחשבון התפתחות של ענף התעשייה.

המפעלים נועם אורים וסונראל הוקמו על סמך תכנית מפורטת בתהליך אשר לא קבלה תוקף וממילא התבטלה.

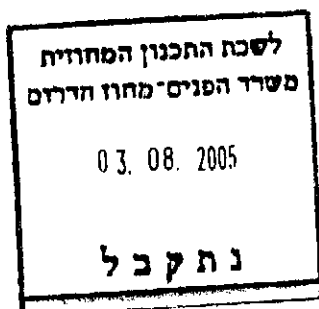
על כן יש הכרח להסדיר את המפעלים, וכן הבניה העתידית שלהם ע"י שינוי יעוד נקודתי שיגדיר זכויות ומגבלות בניה.

הקיבוץ מקיים בימים אלה תהליך של תכנית אב ארוכת טווח לשם הגדרת המטרות לשינוי יעודים כוללני אשר יסדיר את כל שימושי הקרקע בקיבוץ. עד לסיום תהליך זה נדרש שינוי נקודתי של אזור התעשייה בדחיפות. סה"כ שטחי תעשייה קיימים הם כדלהלן:

מפעל נועם אורים	11.250 מ"ר	בשלושה מבנים עקריים.
מפעל סונראל	2.250 מ"ר	בשלושה מבנים עקריים.
סה"כ שטח תעשייה קיים	13.500 מ"ר	

נועם אורים מתכנן לבנות בעתיד המיידית מבנה יצור חדש בגודל של כ- 4000 מ"ר.

השטח המבוקש הכולל הוא של כ- 27.000 מ"ר. על תכנית שלא תעלה על שטח של כ- 20.250 מ"ר.

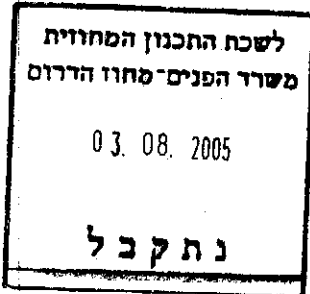


שם התכנית:

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 1/118/03/7 שינוי לתכנית 118/03/7 (ע/32).

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 1:1000 "להלן התשריט".



המקום: קבוץ אורים - מ.א. אשכול

מחוז: דרום  
נפה: באר שבע

גושים וחלקות: גוש 100214/2  
חלקה 4 (חלקי)

שטח התכנית: 45.17 דונם.

מגיש התכנית: קבוץ אורים - רפאל גולדמן ת.ז. 014702740

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

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

ציונים בתשריט: לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים ביעודי קרקע, וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות הבניה.  
שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור תעשייה בגודל של 21.98 ד'.  
שינוי יעוד מאזור מבני משק לאזור תעשייה בגודל של 23.19 ד'.  
קביעת שטחי בניה מירביים 60% לתעסוקה באזור תעשייה, כאשר התכסית לא תעלה על 45%.  
קביעת מגבלות קוי בינון, וגובה המבנים ל- 2 קומות או 15 מ'.

תכליות ושימושים.

א. אזור תעשייה -

יותר שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.  
יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה, להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם, לרבות איסור הקמתם של: תחנת כוח, תעשייה כימית, תעשייה פטרוכימית, תעשיית דשנים, ייצור חומרי הדברה, משחטות, בתי יציקה וציפוי מתכות.  
באזור יותרו השימושים הבאים:  
- מפעלים לתעשיות, אולמות יצור, כולל אחסנה, אנרגיה ותחזוקה.  
- מבני אחסנה שרות ומנהלה לתפעול המפעלים דלעיל.  
- דרכים וחניות.  
תותר הקמת מבנים שישמשו למשרדים, ושרותים טכניים של אזור התעשייה, וכן אולמות תצוגה.  
- יותרו חנויות מפעל עד לגודל של 200 מ"ר, מזנון וכן שרותים נלווים, לרבות פתרון קצה לטיפול בשפכים.

03.08.2005

-3-

ת ק ב ל

לא יותר ייצור או אחסון או שימוש בחומרים מסוכנים על פי הגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, אלא אם יינתן אישור מוקדם לכך מהמשרד לאיכות הסביבה.

### 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 היחידה לאיכות הסביבה.
2. ניקוז: ניקוז המגרשים יהיה מהמגרש אל עבר כביש הצמוד לו, או לשטחים החקלאיים, הכל בתאום ובאישור רשות הניקוז.
3. חיבור תשתית: כל חיבורי התשתית למגרשים יהיו תת קרקעיים. תחנות הטרנספורמציה לא תהיינה עיליות 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, כמו: אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי בתבניות פח, (פרט למתקנים תעשייתיים).
6. גגות: המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה על הגג.
7. דרכים: 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 וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.

### (12) תנאים למתן היתרי בניה:

היתרי הבניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים:

1. היתרי הבניה למפעלי ומתקני התעשייה יינתנו בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו, לרבות פתרון קצה לטיפול בשפכים.
2. תותר הקמת מפעלים לאזור התעשייה אורים אשר יותאמו לכושרי קליטת מערכות ההובלה והטיפול בשפכים של הקיבוץ. לא תותר כניסת מפעלים המייצרים שפכים תעשייתיים בלא הצגת פתרון מקומי בתחומם לטיפול בהם, ולאחר אישורה יחידה לאיכות הסביבה.
3. 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 מאושר ומוסדר על פי כל דין.
4. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי על ידי הועדה המקומית.

### (13) חניה:

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

03.08.2005

נתקבל

14) טבלת זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע.

גובה בניה מכס.	קו בנין במ'			תכסית %	סה"כ %	אחוזי בניה מירביים במגרש ב%				גודל מגרש מינ. במ"ר.	מסי מגרש	ייעוד קרקע
	קד.	אח.	צד.			מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה				
						שרות	עקרי	שרות	עקרי			
(2) (3) 2 קומות 15 מ'	כמסומן בתשריט			45	60			2X5% ק' (1) סה"כ 10	2X25% ק' סה"כ 50	1.000	1	תעשייה

הערות לטבלת זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע:

- (1) תותר הקמת סככות ומבני חניה מעבר לקו הבנין ובנפרד מהמבנה העיקרי.
- (2) גובה הבניין נמדד מפני גובה הנקודה הגבוהה במגרש.
- (3) תותר חריגה מגובה בנין למתקנים תעשייתיים כגון: חדר מכוונת למעליות, חדרי משאבות, בריכות מים, מתקני קירור מים ואנטנות.

15) 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 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.

16) הנחיות לנושאים בעלי השפעה סביבתית. פסולות -

מערכת איסוף פסולות -

- הפסולת ברת המחזור תופרד לשלושה סוגים ועל פי הוראות חוק המיחזור והתקנות התקפות: פסולת ביתית, פסולת תעשייתית ופסולת רעילה.
- לכל אחד מסוגי הפסולת יהיה מערך איסוף, ריכוז, הובלה וסילוק נפרד. על פי כמויות פסולת הביתית ותעשייתית (לאחר אכלוס אזור התעשייה), ייקבע הצורך בהקמת מערך לתחנת מעבר ודחיסת הפסולת.

03.08.2005

נתקבל

-5-

- פסולת ביתית לא תשאר במכולות הפינוי יותר מיומיים בתקופת הקיץ, ושלושה ימים בשאר תקופת החורף (מניעת מטרדי ריח).
- פסולת ביתית תפונה לאתר הפסולת דודאים, או במידת הצורך לאתר אחר שיאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

#### פסולת יבשה

פסולת בנין - פסולת הנוצרת כתוצאה מפעילות בניה או הריסה של מבנים (גרוטאות בניין, חלקי בטון וכדומה), תפונה לטיפול מוסדר על פי כל דין.

#### פסולת למחזור

- כל פסולת ברת מיחזור תופרד מהפסולת הביתית, התעשייתית ו/או הרעילה ותופנה למיחזור.
- הפרדת הפסולת תעשה במקור וברמת המפעל הבודד.
- יוצבו כלי אצירה ייעודיים לחומרים ברי מיחזור.
- פסולת זו תועבר למפעלי מיחזור בתדירות שתקבע בין המנהלת לבין מפעלי המיחזור.
- על מנת להקטין את כמות הפסולת המיוצרות במפעל, תכנון מערך המפעל הבודד יכלול מיחזור מקסימלי של הפסולות בתוך המפעל והחזרתה לתהליכי הייצור.
- על אזור התעשייה לעמוד בתקנות המיחזור, 1998 ולהגיע לאחוזי המיחזור הנדרשים על פי חוק.
- דוגמאות לפסולת ביתית מיחזור: קרטון, נייר, פלסטיק לסוגיו, מתכות, גרוטאות, מוצרי אלקטרוניקה, שמני בישול ומכונות, מחסנית דיו (ממכונות צילום ומדפסות), משטחי עץ, מצברים, זכוכית שטוחה.
- על כל מפעל לדווח למנהלת האתר, אחת לרבעון, על רמות הפסולת המועברת למיחזור. אחת לשנה יש להעביר דיווח שנתי כולל. מנהלת האתר תעביר העתק על כל דיווח למשרד לאיכות הסביבה, מחוז דרום.
- גזם עירוני יחויב בקיצוץ ובמידת האפשר, יעשה בו שימוש (כחומר חיפוי לגינות).
- סוללות תיאספנה ותשלחנה לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.
- במידת האפשר, מומלץ לרכוש ריהוט גן מחומרים ממוחזרים.
- התרי הבניה ורשיון העסק מותנים בקיום ההוראות המוזכרות לעיל.

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 03.08.2005  
**נתקבל**

16. 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 שפכי 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 להפחתה אקוסטית של רעשים בלתי סבירים. על אזור התעשייה לעמוד בדרישות ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן - 1990.

ד. זיהום אוויר - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאוויר ולמטרדי אבק, תדרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד לאיכות הסביבה או בהתאם לכל תקן שייקבע מעת לעת.

ה. חומרים - כל מפעל יפרט את סוגי וכמות החומרים הרעילים שיפלוט או ייצר, את צורת אחסונם, 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.

17. חלוקה ורישום.

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

18. הפקעת 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.

19. לוי"ז לביצוע התכנית.  
5 שנים

20. חתימות:

**אברהם איגלשטיין**  
**אדריכל**  
 מס' רישיון 37836

המתכנן

**קיבוץ צורים**  
 היוזם  
 ראש תחום  
 בעל התקנות  
 חתום  
 2/8/05

----- הועדה המקומית

----- תאריך

----- הועדה המחוזית