

לשכה תכנון המדינה
 משרד הפנימי-מחוז הדרום
 27.02.2006
 נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מפורטת מס' - 9/152/03/7

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מפורטת מס. 48/במ/7

הוראות התכנית

- מחוז - הדרום
 - נפה - באר שבע
 - מקום - מרכז צוחר, מועצה אזורית אשכול
 - גוש - 100299
 - חלקות - 22, 31, 36
 - שטח התכנית - 21.69 דונם
 - היוזם - הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שמעונים" ושדה ניצן.
 - בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.
 - המתכנן - זאב גור - אדריכל ובונה ערים.
 - תאריך - יולי 1995.
- אפריל 2002
 אוגוסט 2002
 דצמבר 2003
 פברואר 2004

מ ב ו א

משרד הבינוי והשיכון, המנהל לבניה כפרית יוזם תיקון תכנית והסדרת מצב קיים אשר היה מעוגן בתכנית מפורטת מס' 152/03/7(ד/405/7) ואשר שונה, בטעות, במסגרת תכנית 48/במ/7, וזאת ע"י שינוי יעוד הקרקע משצ"פ לתעשיה מלאכה ומסחר משולבים וקביעת הנחיות בניה.

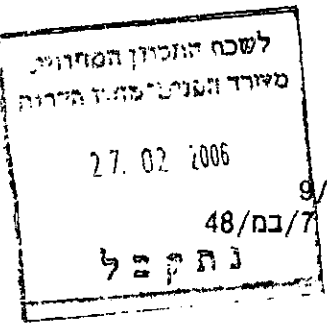
אשראי

3/11/06

Handwritten signature

הודעה על איטור תפנית
 כורכמה בילקוט תג' 2014/06
 י"ז

15/9/2005



1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 9/152/03/7 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכנית מס' 48/במ/7

2. מסמכי התכנית - 1. התכנית כוללת 5 דפי הוראות לתכנית (להלן - הוראות התכנית)

2. 2. חשריט בק"מ 1:1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
2.3. נספח תנועה וחניה.

3. יתם לתכנית זו את אחרות - תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 48/במ/7 בשטחים הכלולים בגבולות התכנית.

4. מטרת התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור משולב תעשייה ומסחר ושרותי דרך, ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

5. ציונים בתשריט - כמצוין בתשריט ומתאר במקרא.

6. תנאים לסתן היתרי בניה -

6.1. היתרי בניה יוצאו על-ידי הוועדה המקומית על-פי תכנית זו ואישור משרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו.

6.2. הוצאת היתרי בניה מותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור של משרד התחבורה.

6.3. היתרי בניה אזור תעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

7. תכליות ושימושים

כללי - יותרו שימושים שיעמדו בדרישות הוועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה להבטחת מניעת סיכונים ומפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים אשר לדעת מהנדס הוועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה עלולים להוות סיכון, מטרד או מפגע לסביבתם.

7.1. שטח מסחרי

7.1.1. תותר בניה לצרכי מסחר ומשרדים.

7.1.2. באחוזי הבנייה נכללים כל השטחים המקודרים כולל שטחי השירות:

חנייה מקורה, מחסנים, קומות עמודים, מרחפים ומבני עזר, מקלטים ומרחבים מוגנים.

7.1.3. תותר הקמת מתקנים לצורך הספקה ו/או מדידת מערכות תשתית בתחום המגרשים בחלק הגובל עם דרך.

7.2. איזור משולב תעשייה ומסחר .

7.2.1. באזור זה תותר הקמת בתי אריזה, בתי קירור, תעשייה נקיה, מלאכה ומסחר.

7.2.2. באחוזי הבנייה נכללים כל השטחים המקודרים כולל שטחי השירות: חנייה מקורה, מחסנים, קומות עמודים, מרחפים ומבני עזר, מקלטים ומרחבים מוגנים.

7.2.3. תותר הקמת מתקנים לצורך הספקה ו/או מדידת מערכות תשתית בתחום המגרשים בחלק הגובל עם דרך.

7.2.4. באזור המסומן כ- שטח לא לבניה - לא תותר בניה, לא תותר פריקה ושעינה, חותר חניה ויותר פיתוח השטח וגינון.

7.3. שירותי דרך - תותר הקמת תחנת דלק מדרגה א' לפי תמ"א 18 :

7.3.1. מותר לספק בתחנה דלק לרכב שמשקלו הכולל המותר לפי כל דין אינו עולה על 4 טון.

7.3.2. מותר להפעיל ולהקים בתחום התחנה חנות לממכר צרכי רכב, בית אוכל, משרדים ומחסנים לשרות התחנה ובתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 70 מ"ר.

7.3.3. בתחנה המצויה בחניון מבונה ניתן לספק גם שירותי סיכה.

לשכה התכנון המרחבית
 משרד הטכניקה והנדסה
 27.02.2006
 שבילים, נתיבים
 וצומות

- 7.4. שצ"פ - מיועד ליצירת שטחי חיץ, חורשות, מגרשי משחקים ונוי, שבילים, נתיבים וצומות, ומעבר מערכות תשתית. לא תותר כל בניה.
- 7.5. דרכים - רוחב הדרך כמסומן בתשריט. לא תותר כל בניה. יותרו מעברי מערכות תשתית.

8. הנחיות כלליות לתשתית

8.1. תשתיות חשמל

8.1.1. הוראות בינוי ופיתוח: לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 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 והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום.

- 8.2. ביוב- המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית.
- 8.3. תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק האשפה, המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרשים - הכל לשביעות דצון הרשויות המוסמכות.
- 8.4. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבון, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

9. הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני

- 9.1. הבקשות להיתרי בניה תוגשנה תוך ציון: חמרי הגמר של הקירות החיצוניים, הגדרות, המעקות, הגגות והפתחים. ההיתרים ינתנו בכפוף להנחיות להלן:
- 9.2. קירות מותרים מכל חומר ובלבד שיענו על דרישות הבידוד לפי תקן ישראלי 1045.
- 9.3. מיכלים, דודי שמש, מצננים, מזגני אויר, אנטנות ובלוני גז, יוסתרו או ישולבו במעטפת המבנה בצורה נאה. כ"כ יתוארו בתכניות ההגשה לבקשת היתר.

לשכת התכנון המחוזית
משרד העירייה - תל אביב
27.02.2006

10. הנחיות סביבתיות

10.1 לתחנת הדלק.

- 10.1.1 משטח התחנה ואיזור פריקת מיכליות יבנו מחומר אטום ועמיד בפני פחמנים, המשמחים יתחמו באבני שפה ובתעלות שבבה וינוקזו לעבר מפריד שמן ל-1.
- 10.1.2 למכלי דלק תת קרקעיים יוכן מיכול משני מבטון, ממברנה או שיטה מאושרת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 10.1.3 למיכל דלק עילי תבנה מאצרה מבטון בנפח 110% מנפח המיכל. קירות ורצפת המאצרה יצופו חומר עמיד בפני פחמימנים.
- 10.1.4 יותקן פיזומטר אחד בכל תא של מיכול משני.
- 10.1.5 פחיות שמן משומשות, שמן משומש, וכל פסולת רעילה יועברו לאתר הפסולת הרעילה בר"ח.
- 10.1.6 את תחנת הדלק יש לחבר לרשת ביוב עירונית או למתקן טיפול בשפכים. יש להתקין מפריד שמן אשר יוריד את רמת הפחמימנים ל-1PPM.
- 10.1.7 הנחיות סביבתיות מפורטות להקמת תחנת התדלוק יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה או עם מי שהוסמך על ידו, במסגרת היתר הבניה.

10.2 מניעת מפגעי רעש:

- על מבנה המפעל יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש לסביבה כדלקמן:
 - 10.2.1 על השסתומים לשחרור אויר (מדחסים, סככת מדחסים, צד דרומי של המפעל) יוחקנו משתיקי קול (יעילותם תהיה לפחות 15 דציבל).
 - 10.2.2 תקרות וקירות סככת המדחסים בצד הדרומי של המפעל יצופו בחומר בולע רעש בעל מקדם בליעה גבוה.
 - 10.2.3 הפתחים בקירות מול הצ'ילרים הישנים (מרכז האנרגיה, צד מערבי של המפעל) יסגרו. תקרה וקירות של הגדר יצופו בחומר בולע רעש (מקדם בליעה גבוה).
 - 10.2.4 תקרה וקירות של סככת המפוחים בצד הצפוני של המפעל יצופו בחומר בולע רעש (מקדם בליעה גבוה).
 - 10.2.5 סביב לצ'ילר החדש בפונה הדרום מערבית של המפעל יבנה קיר בגובה 2.8 מ' לפחות. צידו הפנימי יצופה בחומר בולע רעש (מקדם בליעה גבוה).
 - 10.2.6 התכנון המפורט של האמצעים הנ"ל, רכישת החומרים וביצוע ההתקנות יעשו בהשגחה יועץ אקוסטי.
 - 10.2.7 בסיום התקנת האמצעים יבוצעו מדידות רעש בנקודות מייצגות של השכונה הסמוכה למפעל. תוצאות המדידה וניתוחן יועברו למשרד לאיכות הסביבה, מחוז דרום.

11. הפקעות לצרכי ציבור - מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

12. חלוקה ורישום - חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

לשכת התכנון והמחירים
המשרד הכלכלי של משרד המגורים
27.02.2006
נתקבל

13. טבלת שטחים וזכויות בניה
13.1 מצב קיים - אין זכויות בניה.
13.2 מצב מוצע


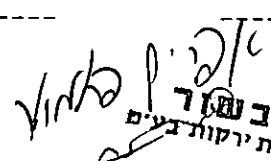
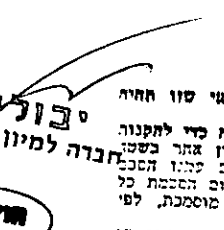
קווי בנין	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	סה"כ עיקרי + שירות	היקפי בניה מירביים (%)				שטח מ"ר	מספר מ"ר	אזור
				מטרות שירות		מטרות עיקריות				
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע			
* 0/3 **	2	50	50	10	-	40	-	2984	1	שטח מסחרי
* 0/3	2	50	50 ***	10	-	40	-	6136	2	אזור משולב חעשיה ומסחר
* 0/3	1	25	25	5	-	20	-	1972	3	שדותי דרך ותדלוק סוג א'

הערות לשבילה

- * כמסומן בתשריט
- ** 3.0 מ' או 0.0 מ' עם קיר משותף בהסכמה בין שני בעלי המגרשים הסמוכים. בכל מקרה סימון בתשריט יהיה בעדיפות על המצויין לעיל.
- *** שטח למסחר לא יעלה על 60% מס"ך היקף הבניה המותר בכל מגרש.

14. שלבי ביצוע - תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

15. חתימות

המחכנו	היוזם	הקרקע	בעל
 אודן זאב גל רשיון מס' 33648 ת.ד. 6503956	 אלקין אלוו פולר הבשר חברה למיון ואריזות ירקויות בע"מ	 חידה הנקומית להבנת ולבניה שותפונים	אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו אחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החתימתנו הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם קבלו הסכם בתאים בגינו, ואין מהיכנתו זו נאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק נוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידיונו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ייתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש בהתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכוו אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין סכן התייחסתנו ניתנת, אך ורק מנקודת מבט חכנונית. מינהל מקרקעי ישראל 15.12.05 