

605801

1

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - שמעונים

חורה - אזור מלאכה ותעשייה זעירה



ת ק נ ו ן

תכנית מפורטת מס' 495/03/7

שינוי לתכנית מתאר מס' 176/02/11

משרד הפנים מחוז דרום	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
495/03/7	אישור תכנית נושא
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום	22/01/08
לאשר את התכנית	
מינהל התכנון	

הודעה על אישור תכנית נושא	
495/03/7	נושא
578	כרטיס בילקוט המידומים מס.
ביום	

- מחוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- מקום : חורה - אזור מלאכה ותעשייה זעירה, מגרשים 902, 903
- גושים וחלקות : גוש 400015 ארעי, חלקה 1 (חלק)
- שטח התכנית : 4.255 דונם
- יוזם ומגיש התכנית : משרד התמ"ת רח' נתנאל לורד 4, ירושלים, קרית הממשלה טל. 02-6662411, פקס. 02-6662921 באמצעות חברת תה"ל מהנדסים יועצים בע"מ רח' אבן גבירול 54 ת.ד. 11170 תל-אביב 61111 טל. 03-6924667, פקס. 03-6924423
- המתכנן : אלי עמיחי - אדריכל ומתכנן ערים רח' הנחתום 4 באר-שבע טל. 08-6235902, פקס. 08-6235903
- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- תאריך : 18.3.04, 18.9.05, 20.4.06, 25.12.06

תכנית מפורטת מס' 495/03/7 - מבוא

תכנית זו משנה שני מגרשים של שצ"פ שמספריהם 902 ו-903 באזור המלאכה - למגרשים שיעודם מלאכה ותעשיה זעירה.

מגרשים אלה של שצ"פ כללו עתיקות בעבר ורשות העתיקות התירה לשנות את יעודם ולשווקם. השארית מגרשים אלה כשצ"פ אינה מעשית עוד כשטחים פתוחים בין מגרשים למלאכה, שאיש לא יטפח אותם.

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 495/03/7 שינוי לתכנית מתאר מס' 176/02/11.
2. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט).
3. ציונים בתכנית
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
4. מטרות התכנית
הקמת אזור מלאכה ותעשייה זעירה כמפורט להלן:
א. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח (מגרשים מס' 902, 903) לאזור מלאכה ותעשייה זעירה (מגרשים מס' 63, 64).
ב. קביעת שטחי הבניה המירביים במגרשים 63, 64 ל-80% מתוכם 60% המהווים שטחים עיקריים.
ג. קביעת התכליות והשימושים.
ד. קביעת התנאים למתן היתרי בניה והנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
ה. קביעת הנחיות כלליות לתשתיות ושלבי ביצוע התכנית.
5. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו כפופה לתכניות מתאר מס' 6/177/02/7 ו-176/02/11 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
6. רשימת תכליות ושימושים
- 6.1 אזור מלאכה ותעשייה זעירה: ישמשו להקמת מבנים המיועדים לבתי מלאכה, תעשייה זעירה, מחסנים ולמתקני שירות כגון: מוסכים ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל. הקמת כל מתקן ומבנה בתחום זה תהיה בתנאי עמידה בתנאים סביבתיים כפי שיוגדרו מעת לעת על פי רשויות הגנת הסביבה. במגרש מס' 64 לא יותרו שימושים היוצרים מטרדי רעש ואבק.
- 6.1.1 תיאסר תעשייה מן הסוגים המפורטים להלן: תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים לייצור התכה וציפוי מתכות, משחטות ובתי מטבחים ומפעלים לטיפול בפסולת.
- 6.1.2 יאסרו מפעלים המייצרים או מאחסנים: אסבסט, פסדים, עיבוד עור ובורסקאות, חומרים נפיצים, גריסה וטחינת אבן אספלט, גידול בעלי חיים, שיש ומרצפות, גזים דליקים מעל 100 ק"ג, חומרים מסוכנים, צבעים ודבקים. יאסרו מפעלים לייצור שיש ומרצפות, יאסרו שימושים למילוי ומכירה של גזים מסוכנים, עפ"י הגדרתם בחוק החומרים המסוכנים 1993.
- 6.1.3 לא תותר הקמת מפעלי בטון, בלוקים ומפעלים לחיתוך אבן ושיש.
- 6.2 דרכים: תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ישמשו לכבישים ומעברים, חניה, נטיעות, קוי תשתית ותעלות ניקוז, ותאסר בהן כל בניה שהיא.
- 6.3 כל בעיות האחסון של מגיש הבקשה להיתר בניה ימצאו פתרון בתחום המגרש בלבד ולא מחוצה לו. חומרים רעילים ומסוכנים יאוחסנו באישור על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

חומרי גלם בעלי פוטנציאל לפיזור אבק יאוחסנו במבנים סגורים או שינקטו אמצעים טכנולוגיים שימנעו פיזור אבק, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

7. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

8. הפקעות לצרכי ציבור
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

9. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	היקפי בניה מירביים למגרש (%/מ"ר)				מטרות עיקריות	מטרות שרות	סה"כ עיקרי + שרות	תכסית שטח מירבית	מס' קומות מירבי	גובה במ'	קו בנין מינימלי		
			מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע							קדמי	צד'	אח'
מלאכה ותעשייה זעירה	63 64	1306 2117	-	60% כולל אחסנה	-	20%	80%	50%	2	8			כמסומן	בתשריט	

הערה: כשטחי שרות ישמשו מרחבים מוגנים וחניות מקורות.

10. תנאים למתן היתרי בניה
היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
היתר בניה להקמת בנין על מגרש לא יוצא אלא לאחר שהוגשו ואושרו ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח השטח ולאחר שאושר ההיתר ע"י היחידה הסביבית במגזר הבדואי.
הועדה רשאית להורות למבקש לערוך שינויים בתשריט הפיתוח ובתכניות המבנה. אושרו התכניות ע"י הועדה - יהוו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
בנוסף לאמור לעיל יקוימו הדרישות הבאות:

10.1 כל בעיות האיחסון של מגיש הבקשה להיתר בניה ימצאו פתרון בתחום המגרש בלבד ולא מחוצה לו. תנאי לאחסון חומרים רעילים ומסוכנים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה ואחסון על פי הנחיותיו. חומרי גלם בעלי פוטנציאל לפיזור אבק יאוחסנו במבנים סגורים או שינקטו אמצעים טכנולוגיים שימנעו פיזור אבק, עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

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

10.3 היתרי בניה ינתנו לאחר העברת מסמך אקוסטי למשרד להגנת הסביבה, אשר יציע העברת זכויות רעש למגרשים המוצעים מהמגרשים הקיימים.

10.4 היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

10.5 תכנית לאזור התעשייה תכלול הוראות בדבר סילוק פסולת בנין הנוצרת בעת הבניה, הריסה ו/או שיפוצים. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות (תיקון) התשנ"ט 1998).

11. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

- 11.1 גגות המבנים יהיו מפח פרופילרי דוגמת איסכורית או שווה ערך, או גג בטון שטוח.
- 11.2 הגדרות שיוקמו לחזית הדרכים יהיו מקירות אבן הבנויים מחלוקי נחל עם כרכוב בטון גלוי אופקי היצוק בנסיגה של 2 ס"מ מפני האבן. גובה הגדר 1.3 מטר ממפלס המדרכה. הגדרות הפונות לחזית המגורים ובנייני ציבור יבנו מאלמנטים בולמי רעש על פי יעוץ אקוסטי.
- 11.3 גובה המבנה ימדד ממפלס אבן השפה הגבוהה שבחזית המגרש.
12. חניה
באזור המיועד למגרשי מלאכה ותעשייה זעירה תהיה החניה בתוך תחומי המגרשים. החניה לפי תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתרי בניה.
13. מקלטים
מכסת שטח המקלטים או המרחבים המוגנים תהיה ע"פ תקנות הג"א, והם יבנו כחלק מהמבנה.
14. הנחיות כלליות לתשתית

14.1 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל.

תשתיות חשמל

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 החשמל	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 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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

14.2 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של חורה.

14.3 ביוב - מגרשים יחוברו אל מערכת ביוב מרכזית בהתאם להוראות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. הועדה רשאית לדרוש הקמת מתקני קדם טיפול בשפכים בתחום המגרשים במידה ולדעת מהנדס הועדה ו/או המשרד להגנת הסביבה השפכים אינם עומדים

בתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות. עד להפעלת מכון הטיהור האזורי, המשותף למ.א. שוקת ולמיתר, לא יינתנו היתרי בניה למפעלים עתירי שפכים (הצורכים מעל 10 מ"ק מים ליממה). כל פתרון שיבחר יחויב באישור משרדי הבריאות והגנת הסביבה.

14.4 פסולת - פסולת מוצקה (ביתית - שאינה ברת מיחזור) תועבר לאתר פסולת מאושר.

פסולת רעילה - תועבר בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.

פסולת בניה - תועבר לאתר מאושר על פי הוראות מהנדס הרשות. פסולת גזם - תקוצץ במידת האפשר.

פסולת ברת מיחזור - תועבר בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למפעל מיחזור.

בכל מגרש יתוכנן שטח לאצירת אשפה.

14.5 כל בית מלאכה ותעשייה יחוייב לעמוד בתקני רעש.

15. הוראות לשמירה על איכות הסביבה

15.1 תשתיות

יש לדאוג שמי שטיפה של ציוד ומחסנים ירוכזו ויועברו למערכת ביוב, ללא דליפות בדרך.

איחסון חומרים בעלי פוטנציאל זיהומי (כולל דלקים ושמיים) יעשה על משטחים אטומים (אספלט, בטון) המוגנים מגשמים, עם סידור לקליטת נוזלים במקרה של דליפה.

במקרה וחומרים אלה ימוקמו מחוץ למבנים, יש להבטיחם מסופות (שברי ענן) ע"י גדרות ומאצרות.

גרוטאות ומתקני פסולת ירוכזו על משטחים אטומים.

ידרשו משטחים אטומים גם עבור מכונות הקולטות או פולטות נוזלים למיניהם. הערוצים הטבעיים ישמרו כשהם נקיים מפסולת.

15.2 מיון מפעלים וכניסתם לאזור התעשייה

מפעלים שיבקשו להכנס לאזור התעשייה יידרשו לעבור הליך מיון ובחינה מוקדמת. קבלת המפעלים תאושר רק לאחר הגשת "דו"ח אפיון מפעל" לאישור המשרד להגנת הסביבה, אשר יוכיחו כי הם עומדים בהגבלות ובאיסורים הסביבתיים המותרים. תאסר כניסת מפעלים בעייתיים שלא יתאמו את הגדרת אזור מלאכה כאזור תעשייה קלה ואשר עלולים לגרום למטרדים באזור המגורים הסמוך.

15.3 רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בחוק.

15.4 איכות אויר

פליטות לאויר יהיו בהתאם לתקנות שבתוקף ובמידת הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הכלכליים הקיימים (BAT) למניעת פליטות.

15.5 ביוב

איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים, ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגית ניטרול מוכחת וזמינה. כניסתם תותר במידה ושפכיהם יפוננו ישירות לאתר מאושר כגון: רמת חובב.

15.6 עבודות עפר
על מנת למנוע מפגעי זיהום אבק בעת ביצוע עבודות העפר, יש להבטיח כי דרכי העפר שיוכשרו לביצוע הפרויקט יירטבו 1-2 פעמים ביום.

16. שלבי ביצוע התכנית
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.

חתימות

המתכנן

משרד התעשייה המסחר והתעסוקה
מינהל האזורי פיתוח
רח' בנק ישראל 5 (בנין גינר)
קרית בן גוריון, ירושלים

היוזם

אלי עמיחי
אדריכל ומתכנן ערים
יהודה הנפתים 4 באר-שבע
טל: 08-6235902 פקס: 903-

בעל הקרקע

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בחנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
החיימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח והתחם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין החיימתנו א באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון לאו כל רשות מוסמכת לפי כל החת ועל פי כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחיימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור לאו ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על סיו זכויות של שטח בשטח, לאו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור עפ"י כל דין שבו החיימתנו ניתנה אך ורק מנשדית מבט עקרונית.
מונחל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
מונהלת הבדואים

יעקב קיני
יחידת למינהל
לינהל הבדואים
תאריך: 27/1/08

צוות מטה מסצועי למנחל אז"פ
ממליץ לאשר
תאריך אישור: 04/12/08
יועץ הנדסי/מסצועי