

מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית מתאר מס' 26/107/02/26 א'
 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 107/02/26
 לתכנית מפורטת מס' 1/104/03/26
 הרחבת אזור התעשייה ירוחם.

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 02.09.2010
נתקבל

מחוז: דרום
 נפה: באר שבע
 מקום: ירוחם - נ.צ. מרכזי, רוחב 545/000
 גוש: אורך 195 /750
 שטח התכנית: 39073, חלקי חלקות, 2, 7
 ירוחם ומגיש: 903.106 דונם
 בעל הקרקע: המועצה המקומית ירוחם
 המתכנן: משרד התעשייה המסחר והתעסוקה
 באמצעות חב' "ת.ה.ל בע"מ"
 מנהל מקרקעי ישראל
 דן נוימן, אדריכל
 מס' רשיון - 8936
 רח' א.ד. גורדון 27 הרצליה
 טל. 054-4355205 09-9583174

מהדורה:

15.09.08	27.09.00
10.12.08	16.11.00
26.02.09	16.07.01
20.05.09	15.01.02
25.5.09	13.03.02
26.5.09	04.09.02
1.6.09	20.11.02
16.6.09	08.12.02
25.3.10	17.02.03
6.7.10	15.05.03
26.7.10	05.08.03
3.8.10	02.09.03
18.8.10	14.01.04
22.8.10	01.03.04
	19.12.04
	23.01.05
	15.8.07

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 26/107/02/26 א'
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 8/2/10 לאשר את התכנית
 מינהל התכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 26/107/02/26 א'
 כורסמת בילקוט הפרסומים מס' 6147
 מיום 21/10/10

מבוא לעקרונות התכנון

אזור התעשייה הקיים של ירוחם ממוקם מזרחית ליישוב, על גבול שטח השיפוט עם רמת נגב.

דרך בורנשטיין (מזרח מערב) מחלקת את ייעודי הקרקע המתאריים באזור התעשייה לאזורי מלאכה מדרום ואזורי תעשייה מצפון.

המתחם המתוכנן מתווסף מצפון מזרח לאזור התעשייה הקיים.

עורקי התחבורה הראשיים נשענים על דרך מס' 9 (צפון דרום), דרך מס' 225 (מזרח מערב) המאושרת בתמ"א 3 וחלופותיה (עפ"י החלטת הוולנת"ע מס' 326 מיום 14.3.07), ועל תוואי הרכבת והתחנה המתוכננים לאורך אזור התעשייה על גבול שטח השיפוט המזרחי של ירוחם.

ייעודי הקרקע המוצעים במתחם מצטברים לשטח כולל של כ- 903.000 דונם ומתחלקים:

- א. שטח תעשייה קיים ברמה מתארית כ- 217 דונם, אשר תכנית זו מאפשרת את חלוקתו ותכנונו המפורט.
- ב. שטח ל"תכנון בעתיד" שהופך לשטח לתעשייה כנ"ל, בהיקף של כ- 340 דונם נטו.
- ג. יתרת השטח מיועדת לדרכים, שטחי ציבור פתוחים, מסילת רכבת וחניונים - סה"כ כ- 346 דונם.

רשת הכבישים הפנימית מתוכננת להתחבר עם דרך מס' 9 (מתארית מאושרת) בשלושה צמתים, ומובילה להתחברות עם מסילת הברזל בצמוד לגבול השיפוט המזרחי של ירוחם ובתחום רמת נגב, ולחניון ציבורי.

כמו כן, שלוחת הרכבת חוזרת אל מרכז המתחם, אל המגרשים הפנימיים הגדולים.

חלוקת המגרשים לגדלים שונים, בני כ- 3, 5, 10, 20, 25 דונם תאפשר גיוון נושאי התעשייה ושרותיה, חגורת שטח ציבורי פתוח תקיף את אזור התעשייה והרכבת, אזור מסחרי במרכז המתחם יספק שרותים כגון - סניף דואר, משרדים, סניפי בנק, מסעדות וכיו"ב.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס' 26/107/02/26 א' המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 107/02/26 לתכנית מפורטת מס' 1/104/03/26 הרחבת אזור התעשייה ירוחם.
2. מסמכי התכנית:
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
- א. 14 (ארבעה עשר) דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
- ב. תשריט ערוך בק"מ 1:2,500 (להלן: התשריט).
- ג. נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:2,500 מס' 3181-2
- ד. תסקיר תנועה: חוברת הכוללת 24 עמודים מס' 3181-15
- ה. תכנית אגני ניקוז מס' 3181-5
- ו. 1) תכנית נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי מחייב מס' 3181-11
- 2) תכנית נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי מחייב מס' 3181-12
- 3) תכנית גבול הצפה במצב קיים מס' 3181-13
- ז. נספח עבודות עפר מנחה מס' 3181-7
3. ציונים בתשריט: בהתאם למסומן ומתואר במקרא התשריט.
4. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ירוחם מס' 107/02/26 ושינוי לתכנית מפורטת מס' 1/104/03/26.
5. מטרת התכנית:
1. שינויים ביעודי הקרקע:
משטח לתכנון בעתיד, אזור תעשייה, ש.צ.פ, רצועה לתכנון מסילת ברזל, שטחים משולבים לדרך קיימת ומסילת ברזל ומגרש מיוחד.
לשטח לאזור תעשייה ותוספת כ: 400,000 מ"ר לתעסוקה, דרכים, שבילי הולכי רגל ש.צ.פ, רצועת מסילה, שלוחה למסילת ברזל, אזור מסחרי, שטח למחסן הנדסי, תניון לרכב כבד ושרותי דרך, שטחים משולבים לדרך חדשה ומסילת ברזל.
2. קביעת שלבי ביצוע התוכנית במגרשים, קביעת הקפי בניה, תכנית שטח, מס' קומות, קווי בנין, גובה בניין.
6. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' ב"חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965".

7. רשימת תכליות ושימושים:

א. אזור לתעשייה:
 בתחום התכנית בשטחים העיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין יותרו שימושים תעשייתיים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני הגנת הסביבה. לא יותרו התכליות והשימושים להלן: תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של תומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. לא יותרו בתחום התכנית השימושים המפורטים בסעיפים 28-29 להוראות תמ"א 34/4 ב

תותר בניית מרתף בגובה קומה אחת בתחום קווי הבניין. השימושים המותרים במרתף – חניה ומחסנים.

יאסרו שימושים העלולים להוות מטרד לסביבתם לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד להגנת הסביבה או היחידה להגנת הסביבה נגב מזרחי.

ב. אזור מסחרי:
 בשטחים העיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין תותר הקמת מבנה למסחר שיכלול מסעדה ושירותי מזון, חנויות, בנקים, דואר, משרדים וכיוצ"ב. תותר בניית מרתף למטרות שרות בגובה קומה אחת בתחום קווי הבניין. השימושים המותרים במרתף – חניה מקורה, מתקנים טכניים ומחסנים.

ג. שטח ציבורי פתוח:
 ישמשו לנוי, גינון, כמו כן למעבר קווי תשתית ולתעלת ניקוז, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. תותר הקמת מבנים למתקנים הנדסיים בלבד, כגון: תחנת שנאים, מרכזת טלפונים, תחנת שאיבה וכו'. הכל באישור מהנדס הועדה המקומית ובתנאי שסך כל השטחים של המתקנים לא יעבור את סה"כ השטח המותר כמופיע בטבלת אזורי שימושיים ומגבלות בניה (סעיף 8).

ד. דרכים:
 ישמשו למעבר רכב והולכי רגל ולחניה ולהעברת מערכות מים, חשמל, ביוב, תקשורת וניקוז עירוניות.

(1) בצוע הדרכים יכלול: מדרכות, תאורה, ניקוז מי גשם, שילוט מרוכז וכיוצ"ב.

(2) דרך אזורית מספר 225:

עפ"י החלטת הוולנת"ע מספר 326 מיום 14.03.07 אושרו לדרך האזורית שלוש חלופות המסומנות בתרשים הסביבה:

- (א) חלופה העוברת בקטע הצפון מזרחי של אזור התעשייה המוצע בתוכניות ובשוליו.
 (ב) חלופה העוברת מצפון מזרח לאזור התעשייה ואינה בתחום התוכניות הנדונות (בצמוד לקו המתח הגבוה).
 (ג) חלופה העוברת מדרום מערב לאזור התעשייה ובשוליו המסתמכת בחלקה על הדרכים הקיימות.
 (ד) החלופות מופיעות בתרשים הסביבה בתשריט.

- ה'. שביל – הולכי רגל:
ישמש למעבר תשתיות, ניקוז ולמעבר הולכי רגל ורכב בטחון.
לא תותר כל בנייה.
- ו'. רצועת מסילה:
1. בשטח זה יהיו התכליות והשימושים עפ"י תוכנית מפורטת שתאושר בשטח זה בהתאם ובכפוף למפורט בהוראות תמ"א 23.
עפ"י החלטת הוולנת"ע מספר 326 מיום 14.03.07 תישמר האפשרות להסטת תוואי המסילה דרומה.
2. התכנית מראה שתי חלופות של רצועת המסילה. נדרש אישור תכנית מפורטת עבור סלילת מסילת הברזל – עם אישורה של תכנית עבור אחת מבין שתי החלופות כאמור, יבוטל ייעוד הקרקע של רצועת המסילה בתחום החלופה האחרת, וייעוד השטח יהיה לתעשייה.
- ז'. שטח למתקן הנדסי:
תותר הקמת מבנים לתחנות שנאים של חב' החשמל ומרכזת טלפונים שכונתית.
- ח'. חניון לרכב כבד ושירותי דרך:
ישמש כחניון תפעולי למשאיות.
תותר הקמת מתקני תפעול לפריקה וטעינה, ומבנה למוסך ושירותי דרך.
- ט'. שלוחה למסילת ברזל: בשטח זה יהיו התכליות והשימושים בהתאם ובכפוף למפורט בהוראות תמ"א 23.
תותר פריקה וטעינת רכבות משא.
- י'. שטח משולב, דרך חדשה ושלוחה למסילת ברזל:
בשטח זה יהיו התכליות והשימושים בהתאם ובכפוף למפורט בהוראות תמ"א 23 סעיף 8א וכמפורט בסעיף 7 ד' כאן לגבי דרכים (למעט תכנון חניה).
- י"א. שטח משולב, דרך קיימת ומסילת ברזל:
בשטח זה יהיו התכליות והשימושים בהתאם ובכפוף למפורט בהוראות תמ"א 23 סעיף 8א וכמפורט בסעיף 7 ד' כאן לגבי דרכים (למעט תכנון חניה).
- י"ב. שטח משולב, דרך חדשה ומסילת ברזל:
בשטח זה יהיו התכליות והשימושים בהתאם ובכפוף למפורט בהוראות תמ"א 23 סעיף 8א וכמפורט בסעיף 7 ד' כאן לגבי דרכים (למעט תכנון חניה).
- י"ג. שטח משולב שטח ציבורי פתוח ורצועת מסילה:
בשטח זה יהיו התכליות והשימושים בהתאם ובכפוף למפורט בהוראות תמ"א 23 סעיף 8א וכמפורט בסעיף 7 ד' כאן לגבי דרכים (למעט תכנון חניה).

8. אזורי שימושים ומגבלות בניה

גובה בניין מ' (6)	קווי בניין ק.צ.א.	מס' קוטות מרבי מדרג	תכנית שטח מידנית (%) ב	היקפי בנייה מרביים במגרש - באחוזים				שטח מגרש מינימלי במ"ר	מס' מגרש	אזור	שלב (8)
				מטרות שירות		מטרות עיקריות					
				מסל לקרקע	מתחת לקרקע	מסל לקרקע	מתחת לקרקע				
14 (6)	כמצוין בתשריט (5)	+ 3 מרתף	55	187	33	(1) 55	99	-	65-68 73-75	תעשייה	א'
				187	33	(2) 44	110	-	29-36 57-64	תעשייה	
				132	22	(4) 33	77	-	1- 17	תעשייה	
				88	16.5	(3) 27.5	44	-	18-23	תעשייה	
8 (6)	000	2	55	88	16.5	(3) 27.5	44	-	24-28 69-72	תעשייה	ג'
				132	22	(4) 33	77	-	-37 56	תעשייה	
13 (6)	כמצוין בתשריט (6)	+ 3 מרתף	35	71.5	5.5	-	33	33	409	שטח למתקן הנדסי	א'
				71.5	5.5	-	33	33	401-403 407	שטח למתקן הנדסי	
5 (6)	כמצוין בתשריט (6)	1	11	71.5	5.5	-	33	33	404-406 408	שטח למתקן הנדסי	ג'
				74	-	30	44	-	39, 40	מסחר	
4 (6)	000	1	11	11	2.2	-	8.8	-	302	חניון לרכב כבד ושירותי דרך	ב'
				11	2.2	-	8.8	-	301, 303	חניון לרכב כבד ושירותי דרך	
				90 מ"ר	-	מ"ר 30	מ"ר 60	-	201-219 (7) 240	שטח ציבורי פתוח	ג'

הערות לטבלת שימושים ומגבלות בניה:

- (1) אחוזי הבניה במרתפים יהיו: לחניה 45% ולמטרות שרות 10 %
- (2) אחוזי הבניה במרתפים יהיו: לחניה 34% ולמטרות שרות 10 %
- (3) אחוזי הבניה במרתפים יהיו: לחניה 22.5% ולמטרות שרות 5 %
- (4) אחוזי הבניה במרתפים יהיו: לחניה 25.5% ולמטרות שרות 7.5 %
- (5) המרתפים ייבנו בתחום קווי הבניין ובגובה קומה אחת בלבד
- (6) גובה המבנים יחושב ממפלס הקובעת לבניין ועד מפלס גג עליון.
- (7) בתחומי השצי"פים הסמוכים לצמתים, ובצמתים בהם צוין בנספח התנועה משולש ראות לא תתאפשר בניה מעל גובה 0.60 מ'.
- (8) השלבים יבוצעו עפ"י טבלת המטלות התחבולתיות שבסעיף 15.

9. שדות כלליים:

כל התשתיות תבוצענה בתאום עם המועצה המקומית.
כל מערכות התשתיות יונחו בתאום עם הרשויות המוסמכות.

9.

9.1 אספקת מים תעשה, ע"י בעלי היתר הבניה מרשת אספקת המים של המועצה באישורה ובפיקוחה. בעלי החלקות יתקינו הידרנטים בכמות ומיקום שיאושרו בידי מהנדס הועדה המקומית.

9.2 ניקוז מי הגשמים ייעשה במערכת תיעול מתאימה שתשרת את החלקות הפרטיות והציבוריות כאחת ותותקן ע"י בעלי היתר הבניה ועל חשבונם, באשור מהנדס הועדה המקומית.

מערכת ניקוז מי הגשם תהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה למעט תעלת ניקוז אזורית. לא תותר כל בניה בתחום רצועת תעלת הניקוז. בהיתרי הבניה בתחום התכנית ייכללו תנאים לניקוז בהתאם להנחיותיה של רשות הניקוז. תוקם גדר בנויה בגבול החלקות הגובלות בתעלות הניקוז מחומרים ובגובה לפי שיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית בהיתרי הבניה יובטחו האמצעים למניעת זיהום מים וקרע.

תשתיות חשמל:

9.3

9.3.1 הוראות בינוי ופיתוח:

9.3.1

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, בקר אנכי משוך על הקרקע בין ציר קר 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 כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, אין לחפור מעל ובקרבת 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 שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

9.3.2 אספקת חשמל

9.3.2

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות..

על מגישי הבקשה להיתר בנייה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

9.4 קווי "בזק" יהיו תת קרקעיים

10. 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.

11. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, שיהיה תקף בעת מתן היתר הבניה.

12. הגנת הסביבה:

לא יאושר שימוש תעשייתי למפעל אלא אם כן ינקוט בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני הגנת הסביבה ודרישות החוק.

א. שפכים:

יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב האזורית, ובמתקן הטיפול העירוני. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי הרשויות המוסמכות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים, שפכים הניתנים להשבה ימוחזרו לתהליכי הייצור. שפכים שלא ניתן למחזר ואינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת במערכת המרכזית, יטופלו במתקני קדם טיפול בתחום המגרש טרם חיבור למערכת המרכזית.

ב. חומ"ס:

בשטח התוכנית לא יותר אחסון, ייצור, שימוש וטיפול בדשנים, חומרי הדברה וחומרים מסוכנים ובפסולת של חומרים כנ"ל.

ג. פסולת:

הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מאושר. המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים. ידרשו מתקנים ייעודיים לחומרים ברי מחזור ומתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת ולמחזור ייקבע בתיאום עם היחידה האזורית להגנת הסביבה. יידרשו דרכי טיפול למניעת היווצרות ריחות ומפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים בהתאם לדרישות הרשות המקומית.

איכות אויך:

ד.

בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאוויר ולמטרדי אבק, תיזדרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בדרישות של המשרד להגנת הסביבה.

יותר תכליות אשר יעשו שימוש במקורות אנרגיה נקיים בלבד כגון: גז, שמש, רוח, חשמל, סולר תחבורה. שימוש במקורות אנרגיה אחרים יאושר במקרים מיוחדים לאחר קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה יאסרו שימושים אשר הפעילות המוצעת בהם עלולה לגרום לפליטת ריחות, בהתאם לחו"ד המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית.

ה. השאלון הסביבתי שיצורף לבקשה להיתר בניה יכלול בין השאר נתונים לגבי:

1. תכנון מערכת הניקוז והפרדתה ממערכת הביוב.

2. דרכי טיפול בשפכים תעשייתיים לרבות הקמת מתקן לטיפול קדם בשפכים.

3. פתרונות למניעת מטרדים לסביבה מבחינת זיהום אוויר, ריחות ורעש. הועדה המקומית תהיה רשאית לאחר בדיקת ההיתר בתאום עם היחידה להגנת הסביבה, לכלול הוראות הנובעות מתוצאות הבדיקה, כחלק מתנאי היתר הבניה.

4. אמצעים למניעת רעש לאזורי מגורים ומוסדות ציבור

13. תנאים למתן היתרי בניה:

א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית. לבקשה להיתר יצורף שאלון סביבתי עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויהווה חלק מהליך מיון המפעלים באזור. היתר בניה לשימושי תעשייה, חניון רכב כבד ושירותי זרך יינתנו בתאום עם המשרד להגנת הסביבה או עם היחידה להגנת הסביבה נגב מזרחי.

על פי דרישת המשרד להגנת הסביבה יוגש תסקיר השפעה על הסביבה או מסמך סביבתי למפעל, כאשר לדעת הועדה המקומית או המשרד להגנת הסביבה, המפעל עלול לגרום למפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני הגנת הסביבה.

במגרשים מספר: 73,74,75,76,503,502,110,408,204,217,606,605,604,603,602,601
היתר הבניה מותנה באישור רשות הניקוז להסדרת נחל אבנון על פי תמ"א 3134

ב. היתרי בניה בתחום רצועת המסילה ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תוכנית מפורטת.

ג. היתרי בניה, לרבות היתרים לעבודות פיתוח, יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ד. בבקשה להיתר בניה ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה, ואישור על פיניו לאתר מוסדר.

ה. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות, שתכלול בין היתר הנחיות כלהלן:

1. בכל צומת צלב יבוצע בשלב הראשון מעגל כאשר המעבר לרמזור יבוצע (לפי ספירות תנועה והצדק לרמזור) באחריות היזם ובאישור משרד התחבורה.
2. היקף מתן היתרי הבניה למתחם אזור התעשייה ולמתחם הרכבת (תכנית מס' 277/03/20) מותנה בביצוע עפ"י השלבים המפורטים להלן בסעיף מס' 15, כשביצוע כל שלב יותנה בביצוע המטלות התחבורתיות המפורטות להלן. בכל מקרה ביצוע מטלות אלו יעשה ע"י התמ"ס לאחר בחינה תחבורתית עפ"י הנחיות משרד התחבורה ואישורו.
3. היתרי בניה נוספים יינתנו רק לאחר בחינה תחבורתית מחודשת עפ"י הנחיות משרד התחבורה.

1. הנחת התשתיות בכל שטח התכנית תעשה בתיאום עם משרד הביטחון
2. הנחת התשתיות (עיליות ותת-קרקעיות) בשלב א' תתאפשר עם אישור התכנית. הנחת התשתיות בשלב ב' (עיליות ותת-קרקעיות) ובשלב ג' (תת-קרקעיות בלבד) תתאפשר רק לאחר שינוצל לפחות 75% משטח שלב א'.
- ח. תנאי להוצאת היתרי בניה למבנים יהיה תחילת ביצוע פתרון הביוב. לא יינתן היתר בניה לבניין שלא תיכלל בו תכנית מיגון בהתאם להוראות פיקוד העורף.

ט. ניקוח

- א) היתר בניה ופיתוח לאורך ערוץ משנה צפוני למגרשים: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 19, 20, 21, 23 יינתן רק לאחר אישור רשות הניקוח לתוכנית להסדרת הנחל.
- ב) היתר בניה ופיתוח למגרשים:
73, 74, 75, 76, 502, 503, 110, 408, 204, 217, 606, 605, 604, 603, 602, 601
לאחר אישור רשות הניקוח להסדרת נחל אבנון ע"פ תמ"א 34 ב'3.

י. הנחיות לביצוע בדיקות טיסמיות לצורך בניית מבנים בעלי חשיבות ציבורית

תנאי להוצאת היתר בניה למבנים בעלי חשיבות ציבורית גבוהה האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה ולאחריה: מבני תחנות כח, בתי חולים תחנות מכבי אש, תחנות משטרה, מרכזות סלפון, תחנות עזרה ראשונה, (לרבות כניסות ומעברים, וכן מבני השירות ומכלי המים המשרתים אותם) יהיה ביצוע של אנליזת תגובת אתר ספציפית.

14. איחוד וחלוקה
איחוד וחלוקת מגרשים יבוצע לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
15. שלביות וזמן ביצוע:

36-29, 68-57, 75-73 1-17	1. בשלב א' יכללו מגרשים	(א)
23-18	2. בשלב ב' יכללו מגרשים	
28-24, 56-37, 72-69 277/03/20	3. בשלב ג' יכללו מגרשים ובמתחם הרכבת תכנית מס'	

- ב) התנאי למעבר משלב לשלב הינו מימוש לפחות 75% משטח השלב הקודם.
- ג) התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

טבלת מסלות תחבורתיות - תוכנית מס' 26/107/02 א'

הגדרת השלבים כמפורט בסעיף 14 בתקנון:

מסלול	צמתים לאורך כביש מס' 9 5*, 2*, 1*				מסלול	מספר נתיבים לכיוון 6*	מספר נתיבים לכיוון 1*	כביש 9 6*, 1*		שטח בניה מצטבר (מקורב) מ"ר 6*	מגרשים	שלב ביצוע	שלב
	109	101	הגנה	בורנשטיין				קטע	מס' נתיבים לכיוון				
מעגל	צומת T	צומת T	מעגל 4*	מעגל	-	1	1	לכל האורך	1	220,000	1-17,36-29 68-57,75-73	א'	ד
מעגל	רמזור	מעגל	מעגל	מעגל	2	2	2	לכל האורך	2	320,000	23-18	ב'	ט
מעגל	רמזור	רמזור	מעגל	מעגל	2	2	2	לכל האורך	2	370,000	28-24,56-37 ,72-69	ג'	ט
רמזור	רמזור	רמזור	רמזור	רמזור	3	2	3	לכל האורך	3	3* 560,000	שלב: ב.ג. באמצעות הגדלת % בניה	שלב עתידי	ט

הערות
 1* - ביצוע המסלות לעיל מותנה בבדיקה תחבורתית ואישורה במשרד התחבורה. לא ניתן יהיה לעבוד לשלב הבא ללא ביצוע המסלות המצוינות בשלב זה

2* - בין המזורים יופעל גל ידוק, פניות ימינה חופשיות ופניות שמאלה ע"ח מפרדה.

3* - השלב העתידי יבוצע רק לאחר הגשת תוכנית ואישור הגדלת אחוזי בנייה.

4* - יבוצע עם סלילת 4 זרועות בצומת.

5* - ביצוע המסלות (הרחבת מסלולים, מעגלים ורמזורים) מותנה באישור משרד התחבורה.

6* - שטח בניה מתייחס למצב של בניה לתעשייה כבדה. למצב של תמחיל משתנה לתעשייה כבדה ולתעשייה עתידית יזע - ראה נספח לטבלת מסלות.

נספח לטבלת מטלות
תעשייה עתירת ידע

אחוז שיעור הבניה של תעשייה עתירת ידע מהסה"כ והשטח לבניה בכל אחד מהשלביו

אחוז הבניה של תעשייה עתירת ידע						שלב
100%	80%	60%	40%	20%	0%	
110,000 מ"ר	130,000 מ"ר	155,000 מ"ר	175,000 מ"ר	200,000 מ"ר	220,000 מ"ר	א'
160,000 מ"ר	190,000 מ"ר	225,000 מ"ר	255,000 מ"ר	290,000 מ"ר	320,000 מ"ר	ב'
185,000 מ"ר	225,000 מ"ר	260,000 מ"ר	300,000 מ"ר	335,000 מ"ר	370,000 מ"ר	ג'

תאריך:

חתימות:

א. ועדה מקומית ירוחם:

משרד התעשייה המסחר והתעסוקה
מינהל לאזורי פיתוח
 רח' בנק ישראל 5 לבנייני (מגדל)
 קריית הירוקה 10000 ירוחם

ב. ירום ומגיש התכנית:

ג. עורך התכנית: **דן נוימן אדריכל**
 מס' רישיון: 8936

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי חכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניי אחר בשטח התכנית כל עוד לא אושרה השטח ונחשב אותו חשופים לתארים בנינו, ואין החליטנו זו באה במסגרת התכנית כי קל זכות בשטח הנדון ו/או כי ישנה מוסכמת י"ס על זכות ועפ"י כל דין.

ד. בעל הקרקע:

חגי סלע
 ראש תח' תכנון

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי חכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניי אחר בשטח התכנית כל עוד לא אושרה השטח ונחשב אותו חשופים לתארים בנינו, ואין החליטנו זו באה במסגרת התכנית כי קל זכות בשטח הנדון ו/או כי ישנה מוסכמת י"ס על זכות ועפ"י כל דין.

מהדורה:

15.09.08	27.09.00
10.12.08	16.11.00
26.02.09	16.07.01
20.05.09	15.01.02
25.5.09	13.03.02
26.5.09	04.09.02
1.6.09	20.11.02
16.6.09	08.12.02
25.3.10	17.02.03
6.7.10	15.05.03
26.7.10	05.08.03
3.8.10	02.09.03
18.8.10	14.01.04
22.8.10	01.03.04
	19.12.04
	23.01.05
	15.8.07



מ א ר ש ח
 01-09-2010
מצנע עמדם

צוות מטה מקצועי למנהל אז"פ
 ממליץ לאשר **29/8/10**
 תאריך אישור:
 יועץ חנדסי/מקצועי