

הועדה לבנייה ופיקוח
 בתקופת כהונתו
 16/12/96

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)
 התש"ן 1990 והוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

המחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מס 58/בת/23 המהווה שנוי לתכנית מתאר מחוזית מס: תמ"מ/4

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 הפקדת תכנית מס: 58/בת/23
 הועדה לבניה למגורים (מס: 64)
 החליטה ביום 25/12/96 לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה לבניה
 מגורים

מחוז : הדרום
 נפה : באר-שבע
 מקום : מועצה אזורית מרחבים
 גוש : 100212 חלקה : 29
 שטח התכנית : 39558 (ארעי) (ארעי חלק מחלקה 1)
 : 38.44 דונם

יוזם ומגיש התכנית : משרד התעשייה והמסחר באמצעות יורם גדיש בע"מ

עורך התכנית : ארמון אדריכלים מתכנני ערים בע"מ
 מרכז חנגב 45 ת.ד. 1520 באר-שבע

בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

תאריך : 11/95

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 אישור תכנית מס: 58/בת/23
 כהנא 5 (א) לחוק התכנון והבניה (הוראת שעה)
 החליטה ביום 9/11/96 לאשר את התכנית
 מנהל מחוז התכנון
 יו"ר הועדה לבניה
 מגורים

עדכון : 9/96 / 5/96 / 3/96 / 2/96

מבוא

- הגדלת קו היצור במפעל "שניב" מצריכה הרחבת אזור התעשייה הקיים.
- התכנית מוסיפה לאזור התעשייה מגרש בשטח של כ-20.0 דונם.
- המעבר למגרש הנוסף יתבצע דרך חלקה 29.

1. **שם התכנית**
תכנית זו תקרא תכנית מס' 58/בת/23 הרחבת מפעל שניב המהווה שנוי לתכנית מתאר מחוזית מס' ת.מ.מ. 4.
2. **יחס לתכניות אחרות**
תכנית זו תהיה כפופה לתכנית מתאר אופקים מס' 101/02/23 / 2 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו ומהווה שנוי לתכנית מתאר מחוזית מס' ת.מ.מ. 4.
3. **מטרת התכנית**
יצירת מסגרת תכנונית להרחבת איזור התעשייה קיים ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.
4. **מסמכי התכנית**
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.
 - א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
 - ב. תשריט ערוך בק.מ 1:1000 (להלן תשריט).
5. **ציונים בתכנית**
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
6. **תכליות ושמושים**
תעשיה כל תעשיה שהיא, למעט תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
 - א. **איזור תעשיה**
תותר הקמת מבנה עבור תעשיה, מתקני אכסנה, חניה מקורה בשטח המפעל ומחסנים.
 - 1) **גבה מבנה**
 - א) גבה מבנה מכסימלי מותר: לגג שטוח 14.0 מ'.
 - ב) לגג משופע 15.0 מ'.
 - הערה: פרט למתקנים תעשייתיים, מגדלי מים, חדרי מעלית לשרותים טכניים.
 - ב) גבה הבניין נמדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שבחזית המגרש.
 - 2) **חניה מקורה**
מותר יהיה להקים חניה מקורה מעבר לקו הבניין או בנפרד מהמבנה העיקרי, בתנאים הבאים:
 - 1) המבנה לא יבלוט מעבר לגובה הגדר בגבול המגרש.
 - 2) כל בניה על קו בנין אפס צדדי או אחורי תשתלב מבחינה אדריכלית עם מבנה העיקרי שבמגרש ועם הגדר.
- ב. **ש.צ.פ.**
באזור זה תאסר בניה כלשהיא תותר העברת קוי תשתית פתוח וגינרון.
- ג. **דרכים**
תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט תותר העברת קוי תשתית ותאסר בניה כלשהיא.

7. הוראות בניה ובנוי

א. מתקני אשפה

ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר. הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מיחזור, עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה לעת הוצאת היתר הבניה.

ב. שלטי זיהוי:

עפ"י הנחיות עיבוד בתכנית כללית לאזור שתוגש לרשות המקומית.

ג. חומרי גמר:

יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד, כמו: פח אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי בתכניות פח, (פרט למתקנים תעשייתיים). לבני סיליקט חשופות, כל החלונות והדלתות בחזיתות יהיו מאלומיניום או מתכת.

ד. גגות:

לא יותר שימוש בכיסוי גגות אטבסט.
- כל הגגות השטוחים יצופו באגרנט ו/או ירוצפו.
- המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה על הגג.

ה. צנרת:

תאסר שילוב צנרת אלקטרו מכאנית כולל מיזוג אוויר, בחזיתות המבנים, אלא אם היא תמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים ויזואלים.

ו. חיבורי תשתית

כל חיבורי התשתית למגרש יהיו תת קרקעיים. רשתות מתח נמוך ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.

ז. גדרות:

- הגדרות יבנו עפ"י הנחיות העיצוב שבסעיף 8 (פתוח).

8. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה ארצי בחוק התכנון והבניה.

9. פתוח

- א. הגדרות הפונות לדרכים ולשצ"פ יהיו סבכות מגולוונות וצבועות, וקירות התמד יצופו באבן ססורה מסותתת.
- ב. נספח הפתוח יכלול חתך דרך קירות התמד, המסלעות, פרט הגדרות, וחמרי הגמר בק.מ. 1:20.
- ג. בתחום המגרשים תסומן הסתרת אחסנת חוץ, וחצרות משק, כך שלא יראו לעין אדם.
- ד. השלוט יהי בכפוף להוראות ולאשור מהנדס הועדה המקומית.

10. הנחיות כלליות לתשתית

א. בניב - איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תש"מב 1981 קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (לא מחוצה להם) זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.

תנאי להוצאת היתר בניה להנחת קווי מים וביוב הסמוכים למתקני קורות יהיה: בתיאום ואישור מקורות.

ב. חשמל ותקשורת

- 1) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 161-100 ק"ו	20 מטרים
- 2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 3) קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0) והרשות לטפל בג"ל בכל עת לפי הצורך.

ג. נקוז ומעבר קוי תשתית

נקוז המגרשים יהיה מהמגרש אל עבר כביש צמוד לו.

קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.00) והרשות לטפל בג"ל בכל עת לפי הצורך.

בעל הקרקע, לאחר שקיבל הודעה על כך מאת הועדה המקומית, חייב לתת זכות מעבר חופשי לקוי תשתית ממגרשים גובלים בתחום שבין קווי הבניין וגבול המגרש.

11. טבלת אזורים שמושים ומגבלות בניה

א. מצב קיים

אזור	מס' המגרש	שטח מגרש (דונם)	מס' קומות מותר	שטח בניה מכסימלי (1)	קו בנין כמסומן בתשריט		
					קדמי	אחורי	צדדי
תעשייה	29	15.0	2/3	40% לקומה	5.0	3.5	3.5

הערות: (1) א. אחוזי הבניה יהיו 40% משטח המגרש בכל קומה.
 ב. גבה הבניה עד 3 קומות ולא יותר מ-12 מ' פרט למתקני תעשייה מיוחדים.
 ג. תותר בנית 20% נוספים לסככות פתוחות בקומת קרקע.
 ד. החניה תהיה בתוך גבולות המגרש.

ב. מצב מוצע

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש (דונם)	הקפי בניה מירביים במגרש במ"ר				סה"כ עקרי + שרות	תכסית מירבית במ"ר (2)	מס קומות מירבית	קוי בניין (1)			
			מטרות עקריות		מטרות שרות					ק	צ	א	
			מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע (3)							
תעשייה	101	20.72	20720	5800	4200	420	31140	+2 מרתף	11400	2	ק (1)	צ	א (1)
	29	15.14	18170	-	3030	-	21200	3	9.086	3	ק (1)	צ	א (1)

ערות: (1) בניה בקו בניין אפס אחורי או צדדי תאושר בתנאי קיר אטום למגרש שכן והסדרת נקוז מים גשם.
 (2) שטח החניה המקורה לא יכלל במניין השטחים הכלולים בחשוב התכסית המירבית שטח החניה המקורה לא יעלה על 300 מ"ר.
 (3) תותר הקמת מרתף בגבולות הבניין למטרות: אמצעי מגון, חניה ומתקנים טכניים בכל מקרה לא יבלוט המרתף יותר מ 1.20 מ' מעל לפני הקרקע הסמוכים אליו וגבהו לא יעלה על 2.5 מ' נטו.

12. **שמירת איכות הסביבה**
בתחום התוכנית יותרו אך ורק שימושים שיעמדו בדרישות תכנונית וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
13. **תנאים למתן חתר בניה:**
א. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורו ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפתוח והבניה.
ב. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן חתר בניה הכוללת תכנית בנוי ופתוח.
תכנית הפתוח בק.מ. 1:250 תציין בין השאר את הכניסות והיציאות, מפלסים, במגרש, קירות התמך/מסלעות וגובהם, גדרות, חומרי גמר, סמון חניה, מתקני אשפה, מתקנים טכניים, שילוט ותאורת חוץ, נטיעות, שתילות, מערכת השקיה במגרש, הכל לפי הוראות מהנדס הועדה.
ג. בבקשה למתן חתר בניה יסומנו כל חומרי הגמר הבניינים ויצורף חתך בק.מ. 1:20 המצויין את חומרי הגמר.
ד. לבקשה להיתר בניה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע לגבי יעוד שטחים בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה, מים, שפכים, ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם), בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה.
ה. היתרי בניה יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה.
ו. לא ינתן אישור להפעלת המתקנים וקווי הייצור במפעל המורחב במגרש מס' 101, אלא אם התקיימו התנאים הבאים:
1. הוקמה מערכת לטיפול קדם בשפכים בתחום המפעל, באישור המשרד לאיכות הסביבה.
2. המערכת העירונית תהיה מסוגלת לקלוט את שפכי המפעל, טיהורם וסילוקם, ללא מטרדים סביבתיים.
14. **הפקעות לצרכי ציבור**
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א' ב'.
15. **זיקת הנאה**
א. במגרש מס' 29 תובטח זכות מעבר להולכי רגל ורכב למגרש מס' 101.
ב. זכות המעבר כמפורט בסעיף א' לעיל תעוגן ע"י רשום זיקת הנאה בספרי המקרקעין.
16. **חלוקה ורישום**
חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רשום שתאושר בהתאם לחוק.
17. **איחוד וחלוקה**
החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט נתנת לשנוי באשור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שנוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה לפי תכנית זו.
18. **שלבי בצוע**
התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אשורה.
19. **תוסף התכנית**
סיום עבודות התשתית עבור 20% ממבני התעשייה המתוכננים בתכנית יחשב כתחילת ביצוע התכנית.
באם לא הוחל בבצועה כאמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים מיום אשורה, יופקע תקפה כולה או מקצתה, כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990.



יזם התכנית:

משרד התעשייה והמסחר

היחידה לאזורי פיתוח

ממונה אסעי על הקצאות קרקע ומבנים

9/9/96 תאריך תתימה

16/12/96 תאריך תתימה

19. חתימות

חתימת יוזם התכנית :

חתימת בעל הקרקע :

חתימת עורך התכנית :

ארמון ארנסט וינגר, תל אביב, ערים בע"מ
מרכז רישום ד.ד. 1020
טל : 07-495624 פקס : 07-495624
באר-ט

אלי ארמון - אדריכל
מס' רשיון 3579

אילן ז
קדם גדיש
חשתי ובנין (1992) בלום