

שבת הוועדון המחוזית
24-12-1997
מחוז הדרום

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מס' 10/303/02/7
שנוי לתכנית מתאר מס' 7/בת/22
ושינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 303/02/7
ושינוי לתכנית מס' 242/03/7

ושינוי לתמ"א מס' 22

פארק תעשייה ואזור מוניציפלי
שער הנגב מזרח

מחוז : הדרום

נפה : אשקלון

המקום : מועצה אזורית שער הנגב

גוש : 1889

חלקי חלקות : 129,127,122,112,106,104,102,100,98,61,47

גוש : 979 (בלתי מוסדר)

שטח התכנית : 129.287 דונם

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

יחם ומגיש התכנית : מועצה אזורית שער הנגב
ד.נ. חוף אשקלון, 78100
טל' 07-6806217

ועדה מקומית שמעונים

עורך התכנית : ר. להב - ט. ריג אדריכלים
רח' חזקיהו המלך 14, ירושלים
טל' 02-5610066
פקס 02-5638324

תאריך : 10.07.96

18.07.96

08.10.96

26.11.96

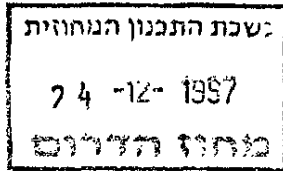
18.12.97

משרד הפנים מנהל דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
10/303/02/7
ההגות המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24/12/97 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל מחוז
החתימה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 10/303/02/7
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____



שער הנגב
2/12/97



מבוא

תכנית מס' 10/303/02/7 מהווה שינוי לתכנית 22/בת/7, שינוי לתכניות 303/02/7, 242/03/7 ושינוי לתמ"א מס' 22.

שטח התכנית הינו כ 129.0 דונם.

מטרות התכנית הינה הרחבה ושינוי לאזור תעשייה הקיים בתכנית 22/בת/7 וקביעת שטח לאזור מוניציפלי בהמשך לפארק התעשייה בשער הנגב מזרח, שישלב בתוכו שרותים ומשרדים מוניציפליים, מרכז תרבות, שטח לחניון אוטובוסים ושטח למבני אחזקה.

כמו כן מכיל האזור שטח למבנה מסחרי לשירות האזור.

התכנית קובעת כביש כניסה חדש לאזור התעשייה והאזור המוניציפלי תוך ביטול הכניסה הקיימת בתכנית 22/בת/7.

כמו כן משלבת התכנית הוראות בדבר שמירת איכות הסביבה במגרשים לתעשייה והוראות בדבר חברת אחזקה למגרשים לתעשייה.

התכנית מיעדת את היער הקיים על פי תמ"א 22 לבטול בהמשך ליער שבוטל בתכנית מס' 7/בת/22.

1. שם התכנית:

שכת התכנון הנרחבת
 74-12-1997
 לתכנית מתאר
 הדרום

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 10/303/02/7 שנוי לתכנית מס' 22/בת/7, שינוי לתכנית מתאר הדרום מס' 242/03/7.

2. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 14 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית),
- ב. גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. של 1:1250 (להלן: התשריט),
- ג. נספח בנוי מנחה ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח הבנוי)
- ד. נספחים סביבתיים א, ב, ג, ג, 1, ג, 2 (להלן: הנספחים הסביבתיים)
- ה. נספח תנועה מנחה בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח תנועה)

3. ציונים בתשריט:

כמתואר במקרא וכמצויין בתשריט.

4. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 22/בת/7 שנוי לתכנית מס' 303/02/7 ושנוי לתכנית מתאר מפורטת 242/03/7. במקרה של סתירה בין התכניות תקבענה ההוראות שבתכנית מס' 10/303/02/7 זו.

5. שטח התכנית:

129.287 דונם.

6. מטרות התכנית:

הרחבה ושינוי לשטח לתעשייה הקיים בתכנית מס' 22/בת/7 תוך קביעת שטח לאזור מוניציפלי כהמשך לאזור פארק התעשייה בשער הנגב מזרח, זאת ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

7. תכליות ושימושים:**7.1 אזור לתעשייה:**

השטח מיועד לאזור תעשייה II ואזור תעשייה I. התכנית, הקפי הבניה, הגובה המירבי, מספר הקומות מירבי, קוי הבנין יהיו עפ"י כמצויין בטבלת השטחים והשימושים לאזור תעשייה I ולאזור תעשייה II בסעיף 11/ב' כולל ההערות להלן:

א. באזור תעשייה I יהיה סווג המפעלים עפ"י המצויין בסעיף 10 להלן, "שמירת איכות הסביבה" לרבות סעיף 10.1.2.

ב. באזור תעשייה II יהיה סווג המפעלים עפ"י המצויין בסעיף 20 להלן "שמירת איכות הסביבה" למעט סעיף 10.1.2

ג. סככות ומבני עזר:

תותר הקמת סככות מבני עזר בשטח מירבי של 10% משטח המגרש.

1. הסככות ומבני עזר יכללו בשטח העקרי לבניה.

2. יעודם יהיה לאחסון, יצור, אריזה.

3. הקמתם תותר אך ורק בחלק האחורי של המגרש.

- ד. תותר הקמת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שעצובם והסתרתם יהיו בכפוף לדרישות מהנדס הועדה המקומית.
- ה. תותר הקמת קומת מרתף, אשר תשמש לחניה, פריקה וטעינה, מתקנים טכניים, לשרות הבניין.
- ו. המרתף יהיה בגבולות המבנה ולא יבלוט אלא 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים.

7.2 שטח למסחר:

- השטח מיועד לכל סוגי המסחר בכפוף לאשור הרשות המקומית והרשויות המוסמכות. התכנית, וקווי הבנין, היקפי הבניה, הגובה המירבי, מספר הקומות המירבי יהיו עפ"י המצויין בטבלת השטחים והשימושים לאזור מסחר בסעיף 11/ב' שלהלן.
- א. החניה תותר בתחום המגרש ובתחום החניה המגוננת במגרש 93.

7.3 שטח לבניני צבור:

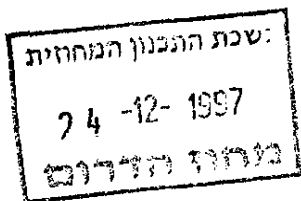
- שטח למבני צבור מיועד למבנים ושרותים לאזור מוניציפלי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- א. התכנית, הקפי הבניה, הגובה המירבי, מספר הקומות המירבי וקוי הבנין, יהיו על פי המצויין בטבלת השטחים והשימושים לבניני צבור שבסעיף 21/ב' שלהלן.
- ב. השמוש במגרשים יהיה עפ"י המצויין בטבלה שלהלן.

שימוש	מס' מגרש
שרותים ומשרדים מוניציפליים	50
מרכז תרבות	51
מבני אחזקה מוניציפליים	53

- ג. באשור הועדה המקומית ניתן יהיה לשנות את השמוש במגרשים ובלבד שיעודם ישמר בשטח לבניני צבור.
- ד. נספח הבנוי הינו נספח מנחה המציין את כוונת המתכן. ניתן יהיה להוסיף בנינים, ולשנות את מקומם בתנאי כי קוי הבנין יישמרו.
- ה. בחזית הבנינים במגרשים 50 ו 51 תוקם פרגולה ו/או סתיו בקו בנין 0 כמצויין בנספח הבינוי, ברוחב שלא יקטן מ- 5.0 מ', ובגובה שלא יקטן מ- 4.0 מ'.
- ו. החניה תהיה בתחום החניה המגוננת במגרשים מס' 90, 91, 92 הסמוכים.

7.4 שטח צבורי פתוח (שצ"פ):

- א. השמוש בשטח פתוח ציבורי הוא לנטיעות, גנון ומעבר צבורי, מתקני ביוב וניקוזים, ולא תותר בו בניה.
- ב. תותר כניסת ויציאת רכב למגרשים לבניה ממגרשי שצ"פ מס' 69, 72, 73.
- ג. אחזקת השצ"פ לעיל תהיה בתחום המועצה האזורית שער הנגב ו/או חברת נהול ואחזקה שתתמנה מטעמה כמצויין בנספח א'.



7.5 שטח צבורי פתוח מיוחד:

בשטח צבורי פתוח מיוחד יותרו שמושים כמו בשטח צבורי פתוח סעיף 7.4 לעיל, וכן תותר:

- א. במגרש מס' 94 הקמת תחנת בקורת, מבנה לשרותים ומרכז מבקרים לתצוגה לאזור התעשיה בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט.
- ב. במגרש מס' 79 תותר הקמת אמפיטיאטרון פתוח כולל מושבים, ומבנה שירותים תת קרקעי ללא הגבלת גובהו.

7.6 שטח לחניה מגוננת:

- א. בשטח לחניה מגוננת יותרו שימושים כמו בשטח ציבורי פתוח סעיף 4.7 לעיל, וכן תותר חניה מגוננת המיועדת לשמוש הציבור.
- ב. חובה על יזם התכנית לטעת עצים בשטח, ולשתול פסי ירק להפרדה בין חניות בקצב של פס הפרדה לכל 3 מכוניות.

7.7 מרכז תחבורה:

מרכז התחבורה יעודו לחניון לאוטובוסים לשרות המועצה האזורית.

- א. תותר הקמת מבנה לבקרה ולפקוח בתחום קו הבנין במגרש ועפ"י טבלת הזכויות סעיף 11/ב' להלן.

7.8 שטח לתכנון בעתיד:

מגרשים 35 ו-36 הינם דרך לביטול ויעודם "שטח לתכנון בעתיד" ומטרתו עתידת קרקע למגרשי הבניה לתעשיה הסמוכה.

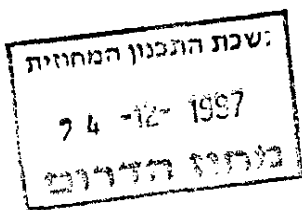
8. חניה:

- א. מקומות החניה הדרושים להקמת הבנינים לתעשיה יהיו בתחום המגרשים לבניה בלבד, ובהתאם לתקן חניה ארצי.
- ב. מקומות החניה הדרושים למבני הצבור יהיו בתחום המגרשים ובתחום החניה המגוננת במגרשים 92,91,90 ועפ"י תקן חניה ארצי.
- ג. מקומות החניה הדרושים בשטח למסחר יהיו בתחום המגרשי ובתחום החניה המגוננת מגרש מס' 93 ועפ"י תקן חניה ארצי.

9. הנחיות בניה:

- א. תותר הקמת מבנה אחד או יותר על מגרש בודד.
- ב. חזיתות הבנינים למעט מבני העזר האחזקה והסככות, יחופו בחמרים הבאים: פלדה, שיש, אבן, לבני סיליקט חשופות, בטון חשוף, בטון עם גמר גרנוליט, פסיפס קרמי, וזכוכיות. יותר שלוב של אלמנטים דקורטיביים מחמרים אחרים, הכל באשור מהנדס ועדה המקומית שער הנגב ובכפוף לסעיף מס' 10 להלן "שמירת איכות הסביבה".

- ג. במקום בו צויין גג משופע יתוכנן גג בחיפוי חרס אדומים. לא יותר חפוי גגות באסבסט או באסבסט/צמנט.



ד. קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

ה. תותר בנית מבני עזר וסככות יבנו בחלק האחורי של המבנה מבניה שאיננה קשיחה, וקרוים יותר מלוחות פלדה.

ו. גובה מרתפים יהיה 2.50 מ' נטו. באזור התעשייה יותרו מרתפים בגובה 4.0 מ' נטו.

ז. תכנית פתוח:

(1.ו) עבודות הפתוח לפלוס המגרשים לא יחרגו מתחום המגרשים לתעשייה.

(2.ו) תוגש תכנית פתוח בק.מ. 1:250 כנספח לבקשה למתן היתר המציינת בין השאר את הכניסות והיציאות למגרשים, ממפלסים במגרש, קירות התמך/מסלעות וגובהם, גדרות, חמרי הגמר, סמון חניה, מתקני אשפה, תקנים טכניים, שלוט ותאורת חוץ. תכנית הפתוח תכלול גם את הנטיעות שתילות ומערכת השקיה במגרש, הכל לפי הוראות מהנדס הועדה המקומית.

(3.ו) הגדרות הפונות לדרכים ולשצ"פ יהיו סבכות מגולוונות וצבועות, וקירות התמך יצופו באבן גוויל.

(4.ו) במקום בו הפרשי הגבהים בין הדרך וקיר התמך יעלה על 3.0 מ', תתוכנן בקיר נסיגה שתכלול ערוגת שתילה, ברוחב של 2.0 מ'.

(5.ו) נספח הפתוח יכלול חתך דרך קירות התמך, המסלעות, פרט הגדרות, וחמרי הגמר בק.מ. 1:20.

(6.ו) מסלעות יותרו אך ורק בגבול החלק האחורי.

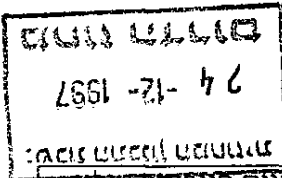
(7.ו) בתחום המגרשים יסומנו הסתרת אחסנת חוץ, יצור, אריזה, חצרות משק, כך שלא יראו לעין אדם העומד על המגרש ו/או הדרך.

(8.ו) השלוט יהיה בכפוף להוראות ולאשור מהנדס הועדה המקומית ויוגש כנספח לתכנית הפתוח בק.מ. 1:5 לפחות.

10. שמירת איכות הסביבה:

10.1 שימושים

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. וכן המפעלים המפורטים ברשימה דלהלן:



מפעלים שאינם חייבים במילוי שאלון השלכות סביבתיות למפעלי תעשייה אלא לפי דרישת הרשות	מפעלים החייבים במילוי שאלון השלכות סביבתיות למפעלי התעשייה בתחום התכנית	מפעלים אסורים בתכלית האיסור בכל תחום התכנית
כל השאר	ייצור מוצרי מלט ומתכות טקסטיל מעל 100 מ"ק שפכים ליום תעשיית ייצור צבעים מתקני טיהור אזוריים גזים דליקים מעל 100 מ"ק תעשיות נקניק בשר וכו' תעשיות שימורים הדפסת מעגלים אלקטרוניים תעשיות ביו טכנולוגיות	אסבסט מכון פסדים תשלובת כימיות ונפט עיבוד עור, בורסקאות בריכות חמצון בריכות דגים ייצור ואחסנת נפיצים חומרי הדברה גריסת וטחינת אבן דשנים נוזליים - ייצור אספלט היתוך מתכות גידול בע"ח משחטות בתי מטבחים אשפה ייצור בטון משקים חקלאיים שיש ומרצפות

10.1.2 סווג מפעלים לפי מגרשים עפ"י היבטים סביבתיים:

במגרשים המצויינים כאזור תעשייה I בטבלת השטחים והשמושים (סעיף 11/ב' להלן) יחולו המגבלות הבאות, בנוסף לשאר המגבלות המצויינות בסעיף זה:

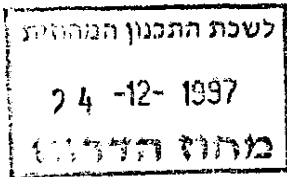
- א. **זהום אויר**: בנוסף לתקנים הקיימים, תקני פליטה מחמירים עפ"י 86TA LUFT.
- ב. **חמרים מסוכנים**: הגבלת כמויות לאחסון למניעת השלכות סביבתיות במקרה של תקלה, שריפה וכו', עפ"י נוסחת חשוב שבנספח ג', ג'1, ג'2/ לתכנית.
- ג. **רעש**: יבדקו השלכות מחוץ לגבולות התכנית מדרום לעמידתם במפלסי הרעש הנדרשים למבנה ג' בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר התשי"ן 1990).

10.2 מפגע סביבתי:

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים תחתיים) או עלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י משרד לאיכות הסביבה.

10.3 תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות:

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.



10.4 הוראות כלליות:

10.4.1 שפכים:

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המקומית, ובמתקן הטיפול האזורי.
2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי של אזור התעשייה תהיה בהתאם לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות: חבר שפכי תעשייה לרשת הביוב העירונית התשמי"ב 1981, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
3. קדם-טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כני"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
4. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

10.4.2 פסולות:

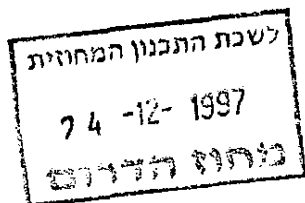
1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
2. בתחום אזור התעשייה נקבע שטח לרכוז פסולת לסוגיה השונים לשינועה לאתר מסודר. (מגרש מס' 67 בתכנית 7/22 המאושרת).
3. לא יוצבו מתקנים לעצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים או בשטח הרכוז הכללי הנ"ל.
4. היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, איחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או לאתר סילוק איזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תטופל ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.

10.4.3 רעש:

- בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר ("בהגדרתו בחוק") ידרש תכנון וטיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין עפ"י תקנות למניעת מפעלים (רעש בלתי סביר) התשי"ן (1990).

10.4.4 איכות אויר:

1. אנרגיה: יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר אנרגיה סולארית. השימוש בפחם ובמזוט יותר בכפוף לתקני פליטה כפי שיקבע מעת לעת ע"י הרשות. בכל מקרה יהיו הפליטות לאויר התאם לתקנות תוקף, ותקני פליטה בהתאם ל - LUFT - 86TA. ועפ"י תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר התשנ"ב 1992).
2. מניעת אבק: במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי היצור או הפסולת גורמים אבק, כגון מפעלים לייצור בלוקי בטון, אלמנטים טרומיים מבטון, מרצפות, שיש, בטון מובא וכו', ייעשו כל הסדורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים מגורים, דרכים סלולות, נטיעות וכו' והכל עפ"י התקנים הקיימים וכפי שיקבעו מעת לעת.
3. קרינה: היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקבועות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת.
4. אמצעים טכנולוגיים: יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא יבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.



10.5 הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה:

- 10.5.1 לבקשה למתן היתר בניה תצורף חו"ד מוקדמת של היועץ הסביבתי, באגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון, או משרד לאיכות הסביבה, מחוז הדרום.
- 10.5.2 **ניקוז**: השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל האמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. התכנית תכלול את שיטת סילוק מי הגשמים.
- 10.5.3 **פסולת**: דרכי הטיפול ומקום לטיפול באתר בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום שטח המפעל, ודרכי סילוקה, וסוגים של פסולת: ביתית, תעשייתית ורעילה.
- 10.5.4 **זיהום אוויר**: אמצעי למניעת זיהום אוויר מפעילות המפעל, ועמידה בתקנו איכות אוויר כחוק, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.
- 10.5.5 **חומרים רעילים ומסוכנים**: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה. פרוט החמרים, סוגים וכמויות.
- 10.5.6 **רעש**: פתרונות אקוסטיים ואמצעים לפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועה כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.
- 10.5.7 **בינוי**: מיקום וגובה המבנים ומבני העזר, והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.
- 10.5.8 **איחסון**: מיקום שטחי האיחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.
- 10.5.9 **פיתוח השטח**: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.
- 10.5.10 **שפכים**: איכות השפכים ביציאה מהמפעל תעמוד בקריטריונים שנקבעו לחיבור למערך הביוב המרכזי של איזור התעשייה ו/או לתנאים הנדרשים ע"פ חוקי העזר לחיבור שפכי תעשייה למערך הביוב של הרשות המקומית ו/או להוראות משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות הסביבה וכו'. התכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי טיפול בהם, מתקני קדם טיפול בחצר המפעל עד יציאתו מתחום המפעל, הפרדה בין זרם סניטרי תעשייתי, רעיל, תמלחות ואחרים, והטיפול הנדרש בהם. ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה באיזור התעשייה. היתרי בניה לאזור התעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ותמלחת ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- 10.5.11 **קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית**: מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.
- 10.5.12 **זיהום קרקע ומי תהום**: אמצעים למניעת זיהום כגון מעצורים אטומות ו/או מיכלים משניים למאגרים המשמשים לדלק ו/או חמרים מסוכנים.

שכנת התכנון המחוזית
24-12-1997
ביתנו החדרם

11. טבלת זכויות בניה:

11.A מצב קיים:

קווי בנין	גובה מירבי	מס' קומות	סה"כ	בניה %			תכסית מירבית	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	אזור
				שרות	למטרות	היקפי				
				תת-קרקעי	עילי	עילי				
מרתף בגבולות הבנין	גג שטוח 14.00 מ"י גג משופע 15.00 מ"י	3 + מרתף	160%	50%	10%	100% כולל סככות ומבני עזר לאחסון	60%	7298.0 5521.0	8 9	תעשייה I II
								12819.0	סה"כ	
מרתף בגבולות הבנין מירבי עד 2.5 מ"י	גג שטוח 6.0 מ"י גג משופע 7.5 מ"י	1	90%	30%	10%	50%	50%	3398.0	7	מסחר
	הבניה הפתוחים	למגרשי הצבורים	כניסה השטחים	תותר מתחום		-	-	6297 250.0 350.0	63 חלק 72* 73 חלק	ציבורי פתוח
								6897	סה"כ	
		1			50 מ"ר	200 מ"ר		3689 4836.0	61 חלק 62	ציבורי פתוח מיוחד
								8525	סה"כ	
								9349	80 (חלק)	דרך מוצעת
								12218.0	125 61 (חלק)	דרך קיימת
									129 (חלק) 112 (חלק) 47 (חלק)	שטח חקלאי
								54807		
								3909		שטח פרטי פתוח
								17365	129 (חלק)	שטח למוסד
								97648	סה"כ	
								129287	שטח	סה"כ

קווי בנין	גובה מירבני מ' (4)	מס' קומות (5)	או מ"ר %		היקפי בניה		תכסית מירבית (6)	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	אזור
			סה"כ	שירות	למטרות	מטרות עיקריות עילי				
(1)	גג שטוח 14.00 מ' גג משופע 15.00 מ'	3 + מרתף (5)	160% (3)	50%	10%	100% (2)	60%	3396.0 3981.0 2813.0 3231.0	7 8 9 34	תעשייה I
(1)		3 + מרתף (5)	160% (3)	50%	10%	100% (2)	60%	3300.0	33	תעשייה II
(1)	גג משופע 15.00 מ' 20.00 מ' גג משופע 5.00 מ'	3 + מרתף + מרתף 1	90%	20%	10%	60%	30%	6470.0	50	בניני ציבור
			90%	20%	10%	60%	30%	12474.0	51	
(1)	6 מ' גג משופע	1	50%	-	--	50%	50%	8607.0	53	
(1)	6 מ' גג משופע	1	5%	----	----	5%	5%	460.0	52	מרכז תחבורה
	11.0	2+ מרתף	85%	25%	10%	50%	30%	6394.0	37	מסחר
(1)	6 מ' גג משופע	1	10%	10%		10%	-	2721.0	94	ציבורי פתוח מיוחד
			10%			10%	5860.0	79		

הערות לטבלת זכויות בניה מוצעות:

(1) קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. במקום בו לא סומן קו בתשריט יהיו בכפוף לסעיף 17(ה) לעיל.

(2) הבניה העיקרית כוללת את כל שטחי הבניה כולל סככות ומבני עזר בכפוף לסעיף 7/1/ג' לעיל.

(3) בקומה השלישית תותר בניה של עד 25% בלבד.

(4) גובה הבנין ימדד משפת המדרכה הסמוכה למבנה.

(5) גובה פנימי של מרתפים היה 2.50 מ'.

(6) התכסית איננה כוללת ארקדה בחזית בניני הציבור והמסחר.

12. חברת נהול ואחזקה לפארק התעשייה:

המגרשים המיועדים לתעשייה ולמסחר הינם המשך לתכנית פארק התעשייה שער הנגב מזרח מאושר עפ"י תכנית מס' 7/בת22. המגרשים יתוחזקו על ידי חברת נהול ואחזקה שתתמנה לטפול בכלל אזור התעשייה.

עם אשור התכנית תתמנה על ידי המועצה האזורית שער הנגב חברת נהול ואחזקה. המועצה האזורית שער הנגב תהיה בעלת השליטה בחברה, הכל בכפוף לאשור שר הפנים.

א. תנאי למתן היתרי בניה הינו חתימת הסכם בין מגיש הבקשה לחברת הנהול בנדון אחזקת כלל פארק התעשייה.

ב. סמכויות חברת הנהול ואחזקה יקבעו על ידי המועצה האזורית שער הנגב.

ג. בסמכות חברת הנהול לדאוג לשטחים צבוריים פתוחים (שצ"פ) (כולל נטיעות ומתקנים משותפים כגון מיגון ומתקנים טכניים אחרים), והינה אחראית על איכות הסביבה ואחזקה משותפת של כלל פארק התעשייה, כולל חתימתו ושמירתו.

- ד. חברת הנהול תגבה אגרות מיוחדות כפי שתקבע המועצה האזורית ע"מ לנהל ולאחזק את פארק התעשייה, כולל שטחי הצבור, הדרכים, מבני השרותים, נהול והמגון ומתקנים טכניים משותפים.
- ה. תכנון בצוע ואחזקת פארק התעשייה, כולל גדור הפארק, כניסות, גנון, תאורה, פנוי פסולת, לרבות פסולת תעשיתית לא רעילה, שלוט כללי יעשה על ידי חברת הנהול.

13. יער קיים:

היער הקיים בתחום התכנית עפ"י תמ"א 22 יבוטל.

14. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אשורה.

15. תנאים למתן היתר בניה:

היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו.

א. תנאי למתן היתרי בניה באזור התעשייה I ו-II, ובאזור המסחרי הינו חתימת הסכם בין מגיש הבקשה לחברת הנהול ואחזקה בנדון אחזקת כלל פארק התעשייה, כנאמר בסעיף 12 לעיל.

ב. לבקשה להיתר בניה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע כדלהלן:

(1) לגבי יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם), בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה.

(2) שלבי בצוע המבנים, לרבות שלבי בצוע תשתיות מים, ביוב וחשמל.

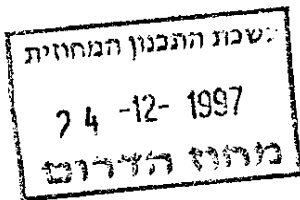
ג. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת נספח פתוח בק.מ. 1:250 למגרש מס' 93 לאישור הועדה המקומית.

ד. תנאי למתן היתר בניה למבני הצבור במגרשים 50 ו-51 הינו הגשת נספח בנוי ופתוח בק.מ. 1:250 למגרשים מס' 91,90,79,51,50 לאישור הועדה המקומית כולל: קירות תמך, גדירות, נטיעות ושתילות וכיוצ"ב.

ה. תנאי למתן תעודת גמר לבניינים הינו ביצוע החניה המגוננת במגרשים 90 ו-91 לשירות הבניינים.

ו. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים לתעשייה הינו הגשת נספח פתוח ע"י יזם התכנית לשצ"פ 73,72,69 הכולל קירות תמך, גדירות, נטיעות, שתילות מערכת השקיה לאשור הועדה המקומית.

ז. תנאי למתן תעודת גמר למבנה למסחר הינו בצוע החניה במגרש מס' 93.



ח. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת נספח פתוח בהתאם לסעיף 9/ז"ו(2) לעיל.

ט. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית הסדרי תנועה לאשורן ע"י רשות התמרור.

י. תנאי למתן תעודת גמר למבנים באזור התעשייה I ו-II הינו מלוי אחר הוראות נספחי התכנית: א', ב', ג', ג' (1), ג' (2).

יא. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואשורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפתוח והבניה.

16. הפקעה לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א' ו-ב'.

17. חלוקה ורישום:

לפי סימן ז' לפרק ג' - חוק התכנון והבניה.

18. תשתיות:

א. חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל הנ"ל.

ב. קוי מתח גבוה יהיו עליים והטרנספורמטורים על עמודים.

ג. קווי תקשורת ותאורה יהיו תת-קרקעיים.

ד. קוי מתח נמוך לחשמל יהיו תת-קרקעיים.

ה. (1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים היתר בניה יינתן רק במרחקים המפורטים מטה, המדודים מקו אנכי משוך את הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך

בקו מתח גבוה 22 ק"ו

בקו מתח עליון 100-161 ק"ו

2 מטרים

5 מטרים

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.

שבת הוועדון המחוזית
24-12-1997
מחוז הדרום

חתימות:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
שדרות בן-צבי 1
באר-שבע
טל 07-202232

יוזם ומגיש התכנית: מועצה אזורית שער הנגב
ד.נ. חוף אשקלון, מיקוד 78100
טל 07-6806217

ועדה מקומית שמעונים

עורך התכנית: ר. להב - ט. ריג אדריכלים
רח' חזקיהו המלך 14, ירושלים
טל 02-5610066
פקס 02-5638324

ר. להב - ט. ריג אדריכלים
רח' חזקיהו המלך 14
ירושלים
טל 02-5610066

131-75C
13.03.96
10.07.96
18.07.96
08.10.96
26.11.96
18.12.97

שכת התגנון המחוזית
 1997-12-24
 בירוק הדדיות

נספח אי לתכנית מס' 10/303/02/7

תעודת גמר - רשימת בקרה

תאריך : אל
 חברת נהול ואחזקת פארק תעשייה שער הנגב מזרח :
 מאת :

הנדון : תעודת גמר עבור :
 מגרש מס'
 שם פרויקט

מס'	נושא	גמור	בלתי גמור ציין מועד גמר
1	המבנה ממוקם בהתאם לתכנית המגרש המאושרת		
2	הבנין תואם חזיתות, חומרים וגוונים מאושרים		
3	הושלמו עבודות הפיתוח, הגינון והטיפול הנופי המאושרים		
4	התאורה המאושרת הותקנה		
5	צנרת, תריסי איזורור, פלשונגים וציוד עזר נצבעו בהתאם לעיצב המאושר		
6	הותקן השילוט המאושר		
7	ציודמיזוג אויר, ציוד עזר, מתקנים ואחסנת ציוד הוסתרו בהתאם לתכניות המאושרות		
8	מקומות החניה בוצעו בהתאם לתכנית		
9	מיכלי אשפה ופסולת תעשייתית הותקנו לפי התכניות המאושרות		
10	הגידור בוצע לפי התכניות המאושרות		
11	ביוב וניקוז בהתאם לתכניות המאושרות		
12	נחתם חוזה עם חברת ניהול ואחזקה פארק תעשייה - שער הנגב מזרח		

שבת התכנון המחוזית
24-12-1997
בית דין הירוק

נספח ב' לתכנית מס' 10/303/02/7

שאלון השלכות סביבתיות - סיווג מפעל

שם המפעל _____ טלפון _____

שם ממלא השאלון _____ תפקידו _____

סיווג המפעל (מתכת, כימי, פלסטיק...) _____

תוצרת _____

שעות עבודה _____ משמרות _____ מס' עובדים _____

צריכת מים מתוכננת _____

חומרי גלם _____

תהליכי ייצור (כללי) _____

אחסון חיצוני (פרוט חומרי גלם, מוצרי ביניים, מוצר סופי, גובה) _____

מקורות אנרגיה (צריכת כמויות דלקים) _____

פליטות אויר ממתקני יצור ומקורות נוספים (סוגים וכמויות) _____

שפכים תעשייתיים _____

פסולת מוצקה: ביתית - כמות _____

רעילה - סוגים וכמויות _____

רעש - מקורות רעש ומפלסים צפויים _____

תחבורה - עומס תחבורה (מס' רכבים ליח' זמן וסוג רכבים) _____

קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית _____

הערה: יש להוסיף דפי הסבר לפי הצורך למתן תשובות מלאות.

נספח ג' לתכנית 10/303/02/7

קביעת הכמות המקסימלית המותרת לאיחסון - X_Q מבוססת על מכפלת שישה מקדמים כדלקמן:

$$X_Q = K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6$$

1K - מקדם רעילות (TLV או 50LD - הערך הנמוך מהשניים)

2K, 3K - מקדמים פיסיקליים (לחץ אדים, נקודת הבזק ועוד)

4K - צורת וסוג האריזה (ערך 1-100)

5K - מספר האתרים במפעל בהם מאוחסן החומר

6K - מרחק מהמפעל לאיזור המגורים הקרוב, שרתי קהילה ועסקים
(בנוי ממכפלת מקדמי פיזור X, Y במצב יציבות F במשוואת פסקויל)

מצורפות טבלאות למקדם איחסון ומרחק (4K, 6K).

נספח ג' 1/ לתכנית 10/303/02/7

טבלה 1: מקדם תנאי אחסון (4א)

שכת התכנון המחוזית
24-12-1997
מחוז הדרום

K	סוג האריזה ואמצעי בקרה	אזור אחסון	מסי סדורי
1	נייר, קרטון, זכוכית, פלסטיק, עץ וכו' (לא מתכתי)	שטח פתוח	1
10	קופסאות מתכת	שטח פתוח	2
10	מכולות, סילו, צילינדרים ללא מערכות בקרה ניטרול	שטח פתוח	3
30	מכולות, סילו, צילינדרים עם מערכות בקרה ניטרול	שטח פתוח	4
10	נייר, קרטון, פלסטיק, עץ וכו' (לא מתכתי)	סככות סגורות (לפחות מ-3 צדדים עם גג)	5
40	קופסאות מתכת, חביות וצילינדרים	סככות סגורות (לפחות מ-3 צדדים עם גג)	6
50	נייר, קרטון, זכוכית, פלסטיק, עץ וכו' (לא מתכתי) מצויד בצויד לכיבוי אש ומערכות בקרה וניטרול כל חומרים מסוכנים	מקומות אחסון סגורים ופתוחים	7
75	קופסאות מתכת, חביות וצילינדרים מצויד בצויד לכיבוי אש ובמערכות בקרה וניטרול כל חומרים מסוכנים	מקומות אחסון סגורים ופתוחים	8
100	כל החומרים בלי קשר לצורת אריזתם מצויידים במערכות נגד אש ונגד פליטת חומרים רעילים מסוכנים	בונקר בטון	9

נספת ג'2/ להכנית 10/303/02/7

טבלה 2: גורם המרחק (5א)

ש.כ.ז. התכנון הנמחית

1997-12-24

בירוק העירייה

K	המרחק בין המפעל ואזור המגורים הקרוב ביותר (מטרים)
10	0
72	100
192	150
300	200
450	250
605	300
1050	400
1530	500
2100	600
2750	700
3240	800
3900	900
5600	1000
9000	1500
13640	2000
20000	2500
23400	3000
36000	4000
52500	5000