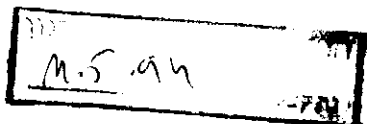


מרחב תכנון מקומי באר שבע



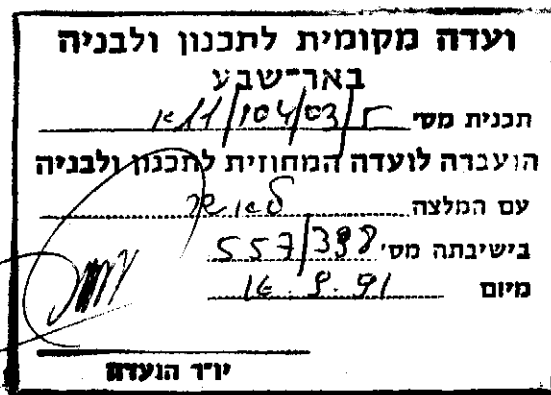
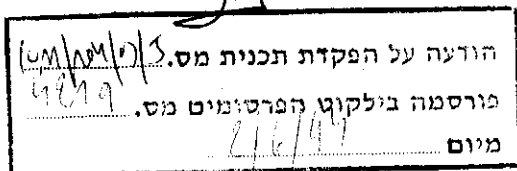
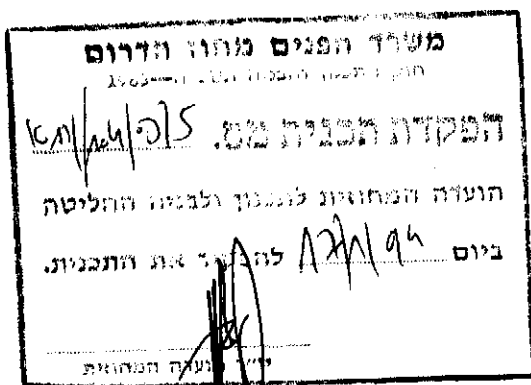
תכנית מס' 543
28/8/94
מס' 11/104/03/5
שטח: 11.4 דונם

תכנית בנין ערים מפורטת מס' 11/104/03/5 א'

שינוי לתכניות בנין ערים מפורטות מס' 11/104/03/5 ו-28/104/03/5

ת ק נ ו ן

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	אזור התעשייה רח' נפחא
גוש	:	38051 (לא מוסדר)
מגרש	:	130
שטח התכנית	:	11.4 דונם
ק.מ.	:	1:1250
יזום התכנית	:	משרד המסחר והתעשייה ע"י יורם גדיש תשתית ובנין בע"מ
עורך התכנית	:	ישראל ארלר בע"מ
בעל הקרקע	:	מיבהל מקרקעי ישראל
תאריך	:	מאי 1994



1. מכוא

שינוי תכנית בנין מפורטת זה נועד להתאמת השימושים במגרשים למלאכה ותעשיה זעירה, ויצירת שטח ציבורי בין המגרשים להעברת תשתית תת-קרקעית.

2. שם וחלות התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 11/104/03/5 א' שינוי לתכניות מס' 11/104/03/5 ו-28/104/03/5.

3. מטרת התכנית:

- א. יצירת מסגרת תיכנונית להקמת אזור מלאכה ותעשיה זעירה על ידי שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
- ב. יצירת שטח ציבורי פתוח בין המגרשים להעברת קוי מים וביוב.

4. מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

- א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
- ב. גליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:1,250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן : התשריט).

5. התיחסות לתכניות קודמות

כל הוראות תכנית מס' 11/104/03/5 ו-28/104/03/5 בשאריות בתוקף למעט השינויים המפורטים במטרת תכנית זו.

6. ציונים בתשריט

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

- 6.1 שטח ציבורי פתוח - ישמש להעברת קוי תשתית תת-קרקעיים (ניקוז, ביוב וכו').
- לא תותר כל בניה בתחום השצ"פ למעט הוראות המתאר. תורשה הקמת חורשות, נטיעות לרווחת הציבור.

6.2 אזור מלאכה ותעשיה זעירה - ישמש למבנים המיועדים למלאכה ותעשיה זעירה.

יותר באזור זה כל השימושים, פרט להקמת בתי מלאכה או מפעלים והמזיקים לסביבתם או מפיקים ריחות רעים.

7. שימוש בקרקע ובבניינים

לא יינתן היתר לבניה ולא שימוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימה להלן.

8. זכויות ומגבלות בניה

תותר הקמת תעשיה קלה, בתי מלאכה ומתקני שרות כגון: מוסכים, אחסנה לרכות מסחר המשרת את אזור התעשיה וכל תכלית שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל (הנובעים מאופי המקום ופעילותו), פרט למפעלים העלולים לדעת מהנדס העיר להיות מטרד לסביבתם.

טבלת שטחים וזכויות בניה-מצב מוצע

לאזור התעשיה ברחוב נפחא מגרש 130 בגוש 38051

מס' חלקה	שטח החלקה (מ"ר)	היקפי בניה מירביים לקומה			מספר הקומות	קו בנין (מ')			תכנית מירבית	הערות
		מיקום	למטרות עיקריות	למטרות שרות		ק	צ	א		
2	1229	קומת קרקע קומה א'	45% 37%	15% 3%	2	5	3 *	4 או 0	60%	14 מ' גובה כולל
3	942	קומת קרקע קומה א'	45% 37%	15% 3%	2	5	3 *	4 או 0	60%	- // -
4	1143	קומת קרקע קומה א'	45% 37%	15% 3%	2	5	3 *	4 או 0	60%	- // -
5	1212	קומת קרקע קומה א'	45% 37%	15% 3%	2	5	3 *	4 או 0	60%	- // -
6	2290	קומת קרקע קומה א'	45% 37%	15% 3%	2	5	3 *	4 או 0	60%	- // -
7	1244	קומת קרקע קומה א'	45% 37%	15% 3%	2	5	3 *	4 או 0	60%	- // -
8	1244	קומת קרקע קומה א'	45% 37%	15% 3%	2	5	3 *	4 או 0	60%	- // -

* קו בנין צדדי ואחורי - 0 בתבאי קיר אטום.

זכויות ומגבלות הבניה - מצב קיים

גובה הבניה - 2 קומות, ועד 14 מ' גובה כולל
אחוזי בניה - 60% בקומת קרקע (כולל מבני עזר) ו-40% בקומה א'
קול בנין - קדמי : כמסומן בחשריט
צדדי : 4.0 מ'
אחורי : 5.0 מ'

9. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפיתרון ביוב ואישורן
ע"י בציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

10. שלבי ביצוע

גמר ביצוע התכנית - 5 שנים, ללא שלבי ביניים.

11. חתימות

ישראל אדלר, בע"מ
הנדסה ואדריכלות

מינהל מקרקעי ישראל
בעל הקרקע

ישראל אדלר בע"מ
עורך התכנית

משרד המסחר והתעשיה
ע"י יורם גדיש תשתית ובנין בע"מ
יוזם התכנית