

- חלק מש"ד -

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

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 2/2/95

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - באר-שבע

אזור תעשייה ומלאכה - עמק שרה ב'

באר-שבע

ת ק נ ו ן

תכנית מס' 5/בת/42

שינוי לתכנית מפורטת מס' 11/167/03/5

המתכנן: אדריכל אלי עמיחי

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 הפקדת תכנית מס. 42/ב/95
 הועדה לבניה למגורים (מס. 81)
 החליטה ביום 2/2/95 לאשר את התכנית
 מנהל שירות התכנון
 יו"ר הועדה לבניה
 למגורים

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 הפקדת תכנית מס. 42/ב/95
 הועדה לבניה למגורים (מס. 81)
 החליטה ביום 4/5/94 לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה לבניה
 למגורים

תשנ"ד - 1994

מ ב א

מגרש 287 אשר בתחום אזור התעשייה של עמק שרה ב' נשמר במקורו כשטח לתכנון מיוחד ולמטרות שיוגדרו בעתיד.

תכנית זו מחלקת את המגרש לשני יעודים - האחד לתעשייה והשני למסחר.

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - באר-שבע
באר-שבע - עמק שרה ב'

היוזם : משרד התעשייה והמסחר באמצעות חב' יורס גדיש בע"מ
המתכנן : אדריכל אלי עמיחי, רח' ש"י עגנון 2/51 באר-שבע 84750
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5/במ/42 שינוי לתכנית מפורטת מס' 11/167/03/5.
2. שטח התכנית
7.9 דונם.
3. גושים וחלקות
38095 חלקה 1 (חלק).
4. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).
5. מטרת התכנית
הרחבת אזור תעשייה קיים ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
6. ציונים בתשריט ופירושים
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
7. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר באר-שבע מס' 102/02/5 ומשנה את תכנית מפורטת מס' 11/167/03/5 בתחום הקו הכחול המוצע.
8. רשימת התכליות
 - 8.1 אזור תעשייה: ישמש להקמת מבנים המיועדים לתעשייה, מלאכה ואחסנה. השימושים המותרים יכללו בצד ייצור ואחסנה גם תצוגה ושיווק. הקמת כל מתקן ומבנה בתחום זה תהיה מותנית באישור המשרד לאיכות הסביבה ועל פי התחייבות עמידה בתנאים סביבתיים כפי שיוגדרו מעת לעת.
תעשייה - כל תעשייה שהיא, 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.
 - 8.2 אזור מסחרי: באזור זה יוקמד מרכז מסחרי הכולל מסעדה/מזנון, סניף בנק, סניף דואר וחנויות בחתאם לצורך וכד'. לא תותר הקמת אולם שמחות. תותר הקמת משרדים בקומה העליונה של המבנה.
9. חלוקה ורישום
חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך, בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית
10. איתוד וחלוקה
החלוקה למגרשים על פי המסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית. מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית, ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה על פי תכנית זו.

11. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א,ב.

12. טבלת אזורים ושימושים - מצב מוצע

שם האזור	מספר המגרש	שטח מגרש בדונם	מיקום	אחוזי בניה מירביים במגרש			תכנית מירבית	גובה המבנה		קוי בנין	
				שימוש עיקרי	חלקי שרות	סה"כ ב-%		מס' קומות	גובה במ'	קדמי	צדדי
* תעשייה	2	3.105	מעל הקרקע מתחת לקרקע	80%	20%	100%	80%	14	כמסומן בתשריט	אחורי	בתשריט
אזור מסחרי	1	3.204	מעל לקרקע מתחת לקרקע	45%	15%	60%	35%	8	כמסומן בתשריט	אחורי	בתשריט

* הערה : יותר קו בנין 0.0 מ' רק לכוון מגרשים מס' 288, 295א ו-296 המיועדים לתעשייה בתנאי קיר אטום והסכמה בין השכנים ולא לכוון המגרש המיועד למסחר.

הערה כללית: למגרש 287 במצב קיים אין יעוד מוגדר ולכן גם אין לו הנחיות בניה והיקפי בניה מותרים.

13. הנחיות בניה

13.1 גגות המבנים יהיו מחומרים קלים פלסטיים דוגמת דנפל או שוה ערך, או מפח פרופילרי דוגמת איסכורית או שוה ערך, או גג בטון שטוח.

13.2 הגדרות הפונות לחזית הדרכים יבנו ע"י המפעלים ויהיו אחידות ויבנו על פי פרט סטנדרטי מחייב שיסופק ע"י העיריה בגובה 1.5 מ' מעל מפלס המדרכה.

13.3 במידה ושני מגרשים סמוכים זה לזה בהפרש מפלסים יש להקים ביניהם קיר תומך.

13.4 גובה המבנה ימדד ממפלס אבן השפה הגבוהה שבחזית המגרש.

14. תנאים למתן היתרי בניה
היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה להיתר בניה אשר תכלול תכנית בינוי ופיתוח שטח באישור הועדה המקומית.

14.1 כל בעיות האיחסון של מגיש הבקשה להיתר בניה ימצאו פתרון בתחום המגרש בלבד ולא מחוצה לו.
הועדה רשאית להורות למבקש לערוך שינויים בתשריט הפיתוח ובתכניות המבנה. אושרו התכניות ע"י הועדה - יהוו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

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

15. דרכים
מקומן של דרכים ורוחבן יקבע לפי המסומן בתשריט, וכן קווי הבניה יהיו בהתאם למסומן בתשריט. הדרכים ישמשו לכבישים, מדרכות ומעברים, חניה, נטיעות, תעלות ניקוז וקוי תשתית.

16. חניה
החניה תהיה בתחום המגרשים ועל פי תקן החניה בתכנית מתאר באר-שבע.

17. מקלטים
מכסת שטח המקלטים או המרחבים המוגנים תהיה ע"פ תקנות הג"א, והם יבנו כחלק מהמבנה.

18. שרותים

18.1 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים:

18.1.1 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 110-150 ק"ו	9.50 מטרים

18.1.2 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.

18.2 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של עיריית באר-שבע.

18.3 ביוב - המגרשים יחוברו אל מערכת ביוב מרכזית בהתאם להוראות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
שפכים - תובטח הקמת מערכת ביוב מקומית לקליטת השפכים התעשיתיים, כאשר איכות השפכים של אזור התעשייה תהיה בהתאם לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (חיבור שפכי תעשייה לרשת הביוב העירונית התשמ"ב 1981).
חיבור השפכים יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.

18.4 פסולות - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. פסולת ברת מיחזור תשלח למיחזור. פסולת רעילה תטופל ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.

18.5 רעש - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר ("בהגדרתו בחוק"), ידרש טיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

18.6 איכות אויר - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לזיהום אויר ("בהגדרתו בחוק"), תדרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות לאויר בהתאם לתקנות ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

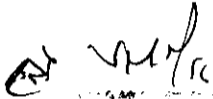
18.7 ניקוז - תעשה הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.

19. תוקף התכנית
סיום עבודות התשתית עבור 20% כושרת התכנית יחשב כתחילת ביצוע התכנית. אם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים ליום אישורה, יפקע תוקפה של התכנית כולה או חלקה.

20. ביצוע התכנית
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.

תאריך: 5.4.94, 28.10.94

חתימות


תשתית ובנין (1992) בע"מ



יום החלטה:
משרד התעשייה והמסחר
החידה לאזורי פיתוח
ממונה ארצי על הקצאות קרקע ומבנים
26/1/95
תנימה
אלמלך אריה
תאריך
על ידי ממונה ארצי על פיתוח תשתיות וקרקעות

המתכנן
אלי עמיחי
אדריכל ומתכנן ערים

בעל הקרקע