

ד ר ה ס ב ר

הועדה הממונה לתכנון
נתקבל מאריך 21.8.95

התוכנית משנה ייעוד שמח מסחרי לשטח תעשייה, כתוצאה מהביקוש הגובר לשטחים מסוג זה.

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ז 1990
 אישור תכנית מס. 119/מ/5
 במעל מס' 5 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)
 החליטה ביום 23.5.95 לאשר את התכנית

מנהל מינהל התכנון
 יו"ר הוועדה לבניה
 וסגן

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ז 1990
 הפקדת תכנית מס. 119/מ/5
 הועדה לבניה למגורים (מס. 86)
 החליטה ביום 3.11.94 לחפיק את התכנית.

יו"ר הוועדה לבניה
 וסגן

על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת השעה) תש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י ב א ר - ש ב ע

תוכנית מס' 5/בת/9/1

שינוי לתוכנית מס' 5/בת/9

- ת ק נ ו ן -

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
מקום:	באר-שבע
גוש:	חלק מגוש 38084
שטח התוכנית:	2.257 דונם
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל
היוזם:	משרד התעשייה והמסחר ע"י יורם גדיש תשתיות ובנין בע"מ
המתכנן:	משרד אדריכלים שרשבסקי - מרש (רם מרש רשיון מס' - 39616)
תאריך:	10.10.94
עדכון:	24.11.94
עדכון:	02.01.95
עדכון:	29.03.95

.../.

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 5/בת/9, המהווה שינוי לתוכנית מס' 5/בת/9 ותחול על השטחים הכלולים בגבולות התוכנית כמסומן בקו כחול ע"ג התשריט.

2. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו כפופה לתוכנית מס' 5/בת/9, למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.

3. מטרת התוכנית

הרחבת אזור תעשייה ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה במגרש מס' 101.

4. מסמכי התוכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).

5. ציונים בתשריט

כמצוין בתשריט ומתואר במקרא.

6. רשימת תכליות ושימושים:

6.1. אזורים לתעשייה

ישמשו להקמת מבנים לתעשיות עתירות ידע ולתעשיות עתירות טכנולוגיה. תותר תעשייה נקיה שאינה פוגעת בסביבתה מבחינת זיהום אוויר, יצירת אבק, עש פליטת גזים, רעשים הגורמים הטרדה לתעשיות שכנות ולאזורים העירוניים הסמוכים.

לא יותר שימוש למלאכה ותעשייה זעירה כגון: נגריות או מוסכים. בשטח שבו תובטח גישה לתשתיות עירוניות, ניתן לבצע חניה ו/או פיתוח ללא בניה כלשהיא.

6.2. "דרכים" - ישמשו לכבישים, מדרכות, חניה ציבורית, העברת תשתיות עירוניות וניקוז.

6.3. "תעשייה" - כאמור, בסעיף 6.1. לעיל למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרו בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וצינ מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

7. חלוקה ורישום

חלוקה למגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתוכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

8. הפקעות לצורכי ציבור

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

גמר המכנים, חומרי הבניה ואופן הגימור, עיצוב החזיתות, הרחובות והמעברים הציבוריים, פיתוח השטח, ריצוף וגידור, הגדרת שטחי ירק יהיו לפי הנחיות מהנדס העיר.

10. א. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים

קווי בניין	גובה בניה מקסימלי נמדד מאבן שפה במדרכה בפניה הגבוהה של המגרש	מספר קומות מקסימ' + 1	אחוזי בניה		שטח מגרש מזערי בדונם	מגרש מס' 101	איזור מסחר
			שטח עיקרי	שטחי שרות			
כמסומן בתשריט באיזור המסומן בקווים אלכסוניים תובטח גישת תשתיו עירוניות קו בנין צידי, ואחורי-3 נ	8 מטר נטו לא כולל אנטנות ומתקני שירות על הגג	גלריה ומרתף	25% למרתף 15% יתר קומות סה"כ 40%	35% כולל גלריה	1.360		

ב. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מוצע

הערוו	קוי בנין			מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	אחוזי בנייה מעל הכניסה הקובעת לבנין			שטח מגרש בדונם	מגרש מס' 101	איזור תעשייה
	ק'	צ'	א'			שטח עיקרי	שטחי שרות	סה"כ			
1* 2* 3*	למב	למב	למב	2	53	55 לקומה	5	50 לקומה	1.439		
						100 סה"כ		95 סה"כ			

למ"ב - לפי מסומן בתשריט.
 1* - קו בנין צדדי/אחורי יהיה 0, עם קיר אטום כאשר יש הסכמה בין בעלי מגרשים גובלים. קו בנין לסככות חניה 0.
 2* - באיזור המסומן בקווים אלכסוניים, תובטח גישה לתשתיות עירוניות.
 3* - שטח מגרש לפי מדידה אנליטית.

11. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ועל פי תקן החניה בתוכנית מתאר באר-שבע.

יבנו כחלק מהמבנים עצמם, מכסת שטח המקלטים תהיה על פי תקנות התגוננות אזרחית (מפרטים לבניית מקלטים).

13. הנחיות כלליות לתשתית

חשמל

אספקת החשמל תהיה ברשת עילית או תת קרקעית ותהיה מרשת של חברת החשמל לישראל.

אם רשת אספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת קרקעיים, לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

* בקו מתח נמוך 2 מ'.

* בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' * בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מ'.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' אלה מכבלים ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעיים אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

תקשורת - רשת התקשורת תהיה תת-קרקעית.

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

ניקוז מי גשם - ע"י חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צנרת תת-קרקעיים, בהתאם להנחיית מהנדס העיר.

ביוב

יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של עיריית באר שבע בהתאם לתקנות התברואה המתאימות. הועדה מהקומית, ומשרד הבריאות בתאום ואישור הרשויות המוסמכות (משרד הבריאות) תדרוש טיפול קדם בתחומי המפעלים/העסקים במידה והשפכים לא יעמדו ברמה הנדרשת לחיבורם לרשת העירונית. עמידה בתנאים אלו יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה. רק עם תום הכנת תוכנית המפרטת את טיפול הקדם והתחייבות להקימו עם הקמת העסק - יינתן היתר הבנייה.

תשתית

א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון רצון הרשויות המוסמכות.

תנתן זכות מעבר שבתחום התוכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

ב. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

1. שפכים - שפכים תעשייתיים ממפעלי אזור התעשייה יחוברו למערכת הביוב העירונית לאחר טיפולי הקדם הנדרשים כך שאיכות השפכים תהייה בהתאם לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב התשמ"ב 1981). מפעלי התעשייה ידרשו בהגשת פיתרון לסילוק תמלחת שיאושר ע"י המשרד לאיכה"ס. חיבור השפכים יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים, מוצקים, נוזלים וכו', אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או למי התהום.

2. רעש - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים), ידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

3. איכות אויר - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאויר ולמטרדי אבק תידרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד לאיכה"ס וכן בתקני הפליטה TA-LUFT 86, או בהתאם לכל תקן שיקבע מעת לעת.

4. פסולת - ידרשו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. פסולת ברת מיחזור תישלח למיחזור, פסולת רעילה תפונה לאתר הא לפסולת רעילה, תפונה לאתר מאושר.

5. מניעת זיהום קרקע ומי תהום - מפעלי התעשייה ידרשו בהגשת פתרון לניקוז וטיפול במי הנגר העילי שישטפו בתחומם, לאישור המשרד לאיכה"ס.

6. אחסנת זקלים ותמ"ס - יעשר בתאום ואישור המשרד לאיכה"ס.

7. מתן היתרי בניה למפעלי תעשייה - יותנה באישור המשרד לאיכה"ס ובלינווי תוכניות פיתרון לטיפול קדם לשפכים תעשייתיים, לטיפול בגזי פליטה, לטיפול במטרדי רעש, לפינוי פסולת וכו'.

15. תוקף התוכנית

בכפוף לתוכנית מאושרת מס' 5/בת/9.

16. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו. היתרי בניה לאיזור תעשייה ינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלכי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

17. זמן ביצוע התוכנית

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים, מיום מתן תוקפה.

.../.

