

תכנית בנין ערים מפורטת לאזור התעשייה

מס'.....

פרק א':

1. המקום: עין יהב
2. מחוז: הדרום
3. נפה: באר שבע
4. גושים:
5. חלקות:
6. שטח התכנית: 397 דונם
7. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
8. שם ותלות התכנית: התכנית תקרא תכנית בנין ערים מפורטת לאזור התעשייה מס'..... והיא תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
9. התשריט: התשריט הערוך בקיי"מ 1:1000 המצורף לתכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
10. יוזם התכנית: הסוכנות היהודית לא"י - המחלקה להתישבות, האגף לתכנון התישבותי.
11. עורך התכנית: גרשון צפור - אדריכל ומתכנן ערים בע"מ רח' שלומציון המלכה 18 תל אביב
12. מבצעי התכנית: חברת מבני תעשייה בע"מ ואחרים.
13. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
14. מטרת התכנית:
 - א. תיחום של פיתוח ובצוע אזור תעשייה ומלאכה של מרכז אזורי שלהב.
 - ב. קביעת אזורים ועתודות ^{קרקע} לשימושים שונים בתחום התכנית.
 - ג. החוית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
 - ד. קביעת הוראות בניה המסדירות את בניני המלאכה התעשייה ושרותים באזורים בהם מותרת הבניה.
 - ה. קביעת הוראות לפתוח ובצוע התשתית בנושא ביוב, ניקוז, מים וחשמל.

פרק ב':

1. הגשת מסמכים:

היוזם ו / או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע. סקרים ופרוט תכניות לשם דיון בתכנית בנוי או בתכנית בצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר בניה או לעבודת פתוח כלשהיא.

לא תיעשה כל עבודת פתוח ובניה בשטח אלא לאחר שקבלה היתר כחוק.

2. חלוקת שטחים בגבול התכנית

האזור	שטח בדונמים	%	צבע בתכנית
אזור תעשייה	198.6	50%	סגול
שטח פרטי פתוח	90.5	22.8%	ירוק
שטח מסילת ברזל	7.8	2%	אפור
מגרש ציבורי - גישה לרכבת	24.1	6.1%	אפור עם פסים אדומים
דרכים וחניות	76.0	19.1%	אדום
סה"כ	397.0	100 %	

3. תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית:

א. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית, פרט לתכליות הקרקע או הבנין .

ב. אופן בצוע התכנית:

כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון יקבעו התנאים ויובטחו סדורים לניקוז , הכשרת קרקע סלילת דרכים ושבילים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'.
לשביעות רצון הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.

4. רשימת תכליות ושימושים

א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנידון.

ב. בכפיפות לנייל אפשר יהיה, בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של התכליות.

ג. קביעת התכליות הנייל תיעשה בהתחשב באופיו של אזור התעשייה ותקף השרותים שהוא נועד לספק לתושבים ולטביבתו.

ד. איזור תעשייה מלאכה ואחסנה

1. הבניה באיזור זה תותר על פי תכניות מפורטות ולא יוקמו תעשיות מזיקות העוללות להוות מטרדים בהתאם להוראות משרד הבריאות.
2. אזור התעשייה יכלול מקלטים לפי הוראות הרשות המוסמכת.

3. התכלית:

אולמות ומתקני תעשייה מכוסים תמידיים, מתקנים תעשייתיים תמידיים או חצי תמידיים , מחסנים, סככות אחסנה ומוסכים (מחסנים ללא גג וקירות, אינם נכללים בשטח בניה). משרדים וחדרי תערוכות ביתנים סניטריים, בניני חברה (בתי אוכל, חדרי מנוחה, חדרי כבאים, חדרים לעזרה ראשונה).
חדרי שומרים ובתי דירה לשומרים.

4. גובה הבנינים

גובה הבנינים באזור התעשייה, המלאכה והאחסנה לא יעלה על 12 מטר סה"כ. ינתן אישור למבנים שגובהם עולה על המותר במקרים דלהלן: מיכלים מגדלי קרור, ארובות, תנורים, סילו, מנופים, מעליות, מבנים של אינסטלציה תעשייתית מכוסים או בלתי מכוסים וכל אובייקט חריג. לפי כל ענין וענין באשור מיוחד.

5. הגבלות בניה לגובה

למרות האמור לעיל יחולו הגבלות בניה לגובה באזור המסומן עד לגובה +5 מטר ממפלס פני הים.

6. המרווחים הקדמיים הצדדיים האחוריים יוקצו בהתאם לפרוט דלהלן:

מרווחים קדמיים : 8 מטר

מרווחים צדדיים : 6 מטר

מרווחים אחוריים : 6 מטר

5. שטח פרטי פתוח

1. התכליות שטחים לגינות וחורשות.

2. שטחים שמורים לצרכי נקוז.

3. שטחים המיועדים למתקנים הנדסיים, ומתקנים בטחוניים.

6. שטחים לדרכים

מיועדים לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות לאפנים, רחבות לתחנות אוטובוסים נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

7. שטח מסילת ברזל

מיועד למסילת ברזל בלבד כל בניה אסורה מלבד רציף פריקה וטעינה.

8. שטח גישה לרכבת לפריקה וטעינה

מיועד לפריקה וטעינה בלי בניה אלא באשור מיוחד של הוועדה.

9. לוח שימושים והגבלות בניה

אזור תעשייה - שטח בניה מותר 60% בקומת הקרקע, 25% בקומה א' 25% בקומה ב'

שטח פרטי פתוח- כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטות במקום אחר בהוראות אלו.

שטח מסילת ברזל- כל בניה אסורה פרט לרציפי פריקה וטעינה.

מגרש ציבורי גישה לרכבת - כל בניה אסורה אלא באשור מיוחד מהוועדה.

ארכים וחניות- כל בניה אסורה.

10. תשתית, ניקוז תיעול ואספקת מים

א. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול

הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על הקרקע הזו בנין או לעשות עליה עבודה חוץ מעבודות לביצוע הניקוז הביוב והתיעול.

ב. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ג. בניקוז

הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

ד. ביוב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הוועדה.

ה. מים

הוועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמת עם תכניות התשתית.

ו. תאום

בכל העניינים דלעיל, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

11. שונות

א. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם

לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מטר מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוש החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל, אם הקו הוא של מתח עליון. 66 ק"ו במרחק קטן מ-3 מ' אם הקו הוא של מתח גבוה, 22 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מטר, אם הקו הוא של מתח נמוך.

ב. פיקוח על הבניה

הוועדה המקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על בצוע התכנית, כל סטיה מהתכנית תועבר לאישור הוועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זאת.

הסוכנות הפדרלית לאיי
הסלילת קווי חשמל
באזור התעופה

חתימת היוזם

גרשון צפור

אדריכל ומתכנן עדים בעימ

חתימת עורך התכנית

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצעים

משרד המבחן והמבחנים
1965

מס' תעודת זהות: 290
תאריך: 28/3/76
החליטה לתת תוקף
החלטת

החלטת מס' 192/03/10
תאריך: 28/3/76

משרד המבחן והמבחנים
מחלקת המבחנים

משרד המבחן והמבחנים

1965

מס' תעודת זהות: 291
תאריך: 24/5/76
החליטה לבקיד את
החלטת

החלטת מס' 192/03/10
תאריך: 24/5/76