

5. 12. 95

לשכת התכנון המחוזית
14-12-1995
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 33/167/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/167/03/5 ו-21/167/03/5

מחוז : הדרום
 נפה : באר-שבע
 מקום : באר-שבע, קרית יהודית
 גוש : 38095
 מגרשים : 271, 281, 291
 היוזם : קרית יהודית, פארק תעשייתי בע"מ
 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
 עורך התכנית: אדר' ו. רבינוביץ, רח' עבדת 12 באר-שבע

שטח התכנית : 9.922 ד'

תאריך : דצמבר 1993

אוקטובר 1994

מרץ 1995

נובמבר 1995

משרד המגורים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 33/167/03/5
 התורה המחויבת לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 10/11/95 את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 33/167/03/5
 פורסמה בילקוט הרשומים מס' 4371
 מיום 16/11/95

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 באר-שבע
 תכנית מס' 33/167/03/5
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה 100 ש
 בישיבתה מס' 1006/008
 מיום 16.3.94
 יו"ר הועדה

מ ב ו א

תכנית זו נערכה במטרה להזיז מבנים מתוכננים מרחוב מזרחי ע"י קביעת מקומות חניה לאורך אותו רחוב, כדי לשמור מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי תשמל עיליים.

פרק א' - התכנית

1. המקום
באר-שבע, קרית יהודית, פארק תעשייתי בע"מ.
2. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 33/167/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/167/03/5 ו-21/167/03/5.
3. מסמכי התכנית
התכנית כוללת:
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500, 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. שטח התכנית
9.922 ד'.
5. יוזם התכנית
קרית יהודית, פארק תעשייתי בע"מ.
6. בעל הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל.
7. עורך התכנית
אדר' ו. רבינוביץ, רח' עבדת 12 באר-שבע.
8. יחס לתכניות קודמות
כל הוראות תכנית מפורטת מאושרת מס' 1/167/03/5 ו-21/167/03/5 נשארות בתוקף, מלבד השינויים המתוארים במטרת התכנית.
9. מטרת התכנית
א. הרחבת שלושה מגרשים ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
ב. שינוי קו בנין קדמי לאורך רחוב מזרחי מ-0 ל-6.5 מ', קו בנין צדדי (דרומי) במגרש 291 מ-0 ל-3.5 מ'.

פרק ב' - רשימת הציונים בתשריט ופרושם

בחתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ג' - רשימת תכליות, השימושים והמגבלות

1. א. אזור תעשייה ומלאכה - ישמשו למבני תעשייה, מלאכה ואחסנה. השימושים המותרים הם: מתקני תעשייה, מתקני אספקה לתעשייה, בתי מלאכה ושרות תחזוקה, שרותי עובדים ומנהל, מבני אחסנה. בצד ייצור ואחסנה יותרו גם תצוגה ושיווק. הקמת מתקני תעשייה ומלאכה תהיה בתיאום ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ב. החניה לא מקורה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה תכנית מתאר באר-שבע.

2. חנחיות ומגבלות בניה
2א' - מצב קיים

- 9.1 במגרשים המיועדים לתעשייה תותר בנית מבנים בעלי קומה אחת בלבד בגובה מירבי של 9 מ'.
- 9.3 אחוז הבניה המירבי בשטח לתעשייה בעתיד יהיה 40% בשתי קומות, בגובה מירבי של 9 מ' ו-20% מבני עזר. שטח זה יחייב עצוב אדריכלי.

חערה: מספרי הסעיפים על פי תקנון מאושר.

2ב' - מצב מוצע

יעוד	מספר שטח		מספר קומות		מספר מבנה		גובה		אחוזי בניה		קווי בנין	
	מגרש	מגרש	מגרש	קומות	מבנה	מבנה	מבנה	גובה	שטח	שטח	קדמי	קדמי
תעשייה ומלאכה	271	1866	במ"ר		במ'	עיקרי	שרות	רח'	צפוני	רח'	זרומי	מערבי
	281	1866	במ"ר	+1	9	85	10	6.5	0	0	0	
	291	1975	במ"ר	גלריה		83	7	6.5				3.5
							95					
							90					

חברות

- א. תפיסת קרקע במגרשים מס' 271, 281 - 79% מורכבים מ-69% שטח עיקרי ו-10% שטח שרות.
- ב. תפיסת קרקע במגרש 291 - 75% מורכב מ-68% שטח עיקרי ו-7% שטח שרות.
- ב. שטח גלריה במגרשים מס' 271, 281 - 16% כשטח עיקרי מתוך שטח עיקרי סה"כ.
- שטח גלריה במגרש 291 - 15% כשטח עיקרי מתוך שטח עיקרי סה"כ.
3. חיתרי בניה - יוצאו על פי תכנית מאושרת זו ובתאום עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
4. מקלטיב - יבנו בתחום הבנין בהתאם לתקנות חג"א.

פרק ד' - שונות

1. חקקות לצרכי ציבור - השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.
2. שלבי התאריכי ביצוע - 5 שנים אחרי אישור תכנית זו.

פרק ה' - מערכת תשתית

1. מים - אספקת המים תהיה ממערכת המים העירוניים מאושרת ע"י משרד הבריאות. אספקת מים חמים תהיה ע"י מערכת שמש בודדת או מרכזית.
2. ביוב - כל מבנה יחיק מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. שפכים תעשיתיים יחוברו למערכת הביוב העירונית לאחר טיפולי הקזים הנדרשים כד שאיכות השפכים תהיה בהתאם לחוק עזר לדזגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שיפכי תעשייה למערכת הביוב הועמ"מ - 1581).
3. ניקוז - פיתוח כל השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם המערכת הטבעית ו/או העירונית. נגר עילי מזוהם ממתקני המפעל וממטחמי האליהטון ינוקז למערכת טיפולי הקדם לשפכים.
4. חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ.

5. תקשורת - מערכת התקשורת תבוצע בהתאם לתכנית באישור משרד התקשורת.

6. אשפה - יתוכנן בהתאם לדרישות הרשות המקומית. פסולת ברת מיחזור ונשלח למיחזור, פסולת רעילה תפוגח לאתר הארצי לסילוק פסולת רעילה. פסולת אחרת תפונה לאתר מאושר.

לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל החיתר ועל חשבוננו בתאום עם מהנדס העיר.

פרק ו' - שמירת איה"ס

1. איכות אויר - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאויר ולמטרדי אבק תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצימצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים המקובלים.

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

3. אחסנת חמ"ס - יעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

התייגות

קרית יואל - פארק חשיריזי בע"מ

חיוזם

החתימה מיוחל מקרקעי ישראל
תקפה לשנה אחת בכבד
מתאריך תאישור

בעל הקרקע

רבינוביץ ויקטור אדריכל
רח' עבדה 12 באר-שבע
טל: 057-433048

המתכנן

30.11.96