

מחוז הדרום

מרחב תכנון מחוזי - מחוז הדרום

תכנית מתאר מס' 4/220/02/7

שנוי לתבנית מתאר מס' 220/02/7

שגב - שרם

איזור מלאכה ותעשייה זעירה

באר-שבע

נפה:

שגב שרם

מקום:

39772

גוש:

494529 מ"ר

שטח התוכנית:

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

הועדה המקומית לתכנון ובניה - שמעונים

יוזמי התוכנית:

כודן תשתיות (1993) בע"מ

מועצה איזורית משוש

מגיש התוכנית:

אדריכל חיים פכמן

המתכנן:

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 4/220/02/7... שינוי לתכנית מתאר מס' 220/02/7; שגב ש.כ.מ. איזור מלאכה ותעשייה זעירה (להלן התוכנית).

2. מסמכי התכנית:

- 2.1 התכנית: כוללת 5 דפי הוראות לתכנית
- 2.2 התשי"ט: בק.מ. 1:1250, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. יחס לתכניות אחרות:

השטח הכלול בתכנית זאת, כפוף להוראות תכנית המתאר מס' 220/02/7. מלבד השינויים שבתכנית זאת.

4. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מלאכה ותעשייה זעירה, מגדשים למסחר ובינוני ציבור, על-ידי סביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.

5. תכניות ושימושים:

5.1 איזור מלאכה ותעשייה זעירה מיועד להקמת מבנים לבתי-מלאכה ותעשייה זעירה, וישמש כמוסכים, נגריות, מסגרות, מחסנים וכד', לייצור והחסנה, אולמות תצוגה נלווים, כמעט מפעלים העלולים, לדעת מהנדס הוועדה, להוות מטרד סביבתי, ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה, לא תותר הקמת תעשיות מזהמות ולא יהיה שימוש או איכסון של חומרים מסוכנים ו/או רעילים.

5.2 אזור מסחרי: מגדש מס' 2 - ישמש להקמת חנויות ומשרדים, שטחי שירות ישמשו לקונדה, פסאז', מקלטים וחדרים מוגנים לפי תקן הג"א.

5.3 שטח לבינוני ציבור: ישמש להקמת מחסנים שכ המועצה, תחנת מכבי אש וכד'.

5.4 שטח ספורט: ישמש להקמת מגרשי ספורט ומתקניו, בריכות שחיה, אולמות ספורט, משרדי ההנהלה, מזנונים וכד'. שטחי שירות ישמשו וחדרים מוגנים לפי תקן הג"א. שטח מקסימלי למסחר, כולל שטחי שירות יהיו 200.0 מ"ר.

5.5 מרכז תחבורה: מגרש מס' 133- ישמש להקמת בית-ספר לנהיגה כולל כיתות לימוד, משרדים, אוכלי הרצאות ותצוגה, מזנון וכד'. מסכונים כלימודי נהיגה. גינות ונוי, נטיעות וכד'. שטחי שירות ישמשו מוגנים לפי תקן הג"א.

5.6 שטח ציבורי פתוח: מיועד לצרכי גינון ונוי, נטיעות, ניקוז, שבילים, דרכים, מערכות תשתית, מקטעים ציבוריים.

5.7 דרכים: ישמשו לכבישים ומדרכות, חנייה (בנוסף לחנייה בתחום המגרשים), ניקוז, תשתית הנדסית, נטיעות.

6. טבלת זכויות והגבלות בניה:

| שם האזור | גודל מגרש מינימלי במ"ר | אחוז בניה מעל הקרקע | | | | קו בנין במ' | | | ש.צ.פ. | | | |
|-----------------------------------|------------------------|---------------------|------------|-----------|------|-------------|-----|-----------|---------------|---------------|---------------|--|
| | | שימוש עיקרי | שטחי שירות | כיסו קרקע | סה"כ | מס' קומות | במ' | קדמי | | צדדי | אחורי | |
| מלאכה ותעשייה זעירה | 475 | 80 | 10 | 60 | 90 | 2 | 8.5 | לפי תשריט | 3 1X *0 | 3 1X *0 | 3 1X *0 | |
| מסחרי (מס' 2) | 1200 | 80 | 40 | 60 | 120 | +1 גדריה | 8.5 | לפי תשריט | 3 1X *0 | 3 1X *0 | 3 1X *0 | |
| שטח לבינוני ציבור (מס' 116) | 1100 | 80 | 10 | 60 | 90 | 2 | 8.5 | לפי תשריט | 3 1X *0 | 3 1X *0 | 3 1X *0 | |
| מרכז תחבורה (מס' 133) | 63000 | 4.5 | 0.5 | 5 | 5 | 2 | 8.5 | לפי תשריט | 3 1X *0 | 3 1X *0 | 3 1X *0 | |
| שטח ספורט (מס' 134) | 51000 | 4.5 | 0.5 | 5 | 5 | 2 | 8.5 | לפי תשריט | 3 1X *0 | 3 1X *0 | 3 1X *0 | |
| כא תותר בניה פרט למפורט בטעיף 5.5 | | | | | | | | | | | | |

* במקרה של קו בנין צדדי ואחורי 0, תותר בניה בתנאי קיר אטום.

הערה: שטחי אחסון כלולים באחוזי בניה של שימושים עיקריים ויבנו בתוך הבנין (כא בנפרד). שטחי שרות כוללים חדרים מוגנים לפי תקן הג"א, וסככות המשמשות לחניה בלבד.

7. עיצוב ארכיטקטוני:

- 7.1 גגות המבנים יהיו מבטון, אסבסט או פח פרופיכי.
- 7.2 הגדרות אשר בחזית הדרך יהיו בנויים מקירות אבן חקוקי-נחל. שערי הכניסה יהיו מפרופיכ מתכת. גדרות צדדים יהיו בנויים מבטון עד גובה 0.3 מ' וגדר רשת.
- 7.3 קירות תומכים בין מגרשים סמוכים יבנו מבטון עד גובה 0.3 מ' לפחות מהמפלס הגבוה, וגדר רשת עד גובה 2.0 מ'.
- 7.4 קירות תומכים בצד האחורי של המגרש יבנו מחקוקי-נחל. הפתרון יינתן במסגרת תכנית הפיתוח לפי המצב הטופוגרפי לשביעות רצון מהנדס הוועדה.

8. היבטים סביבתיים:

- 8.1 פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, הפגעת חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- פסולת ברת מחזור תשכח למיחזור. פסולת רעילה תטופל ותועבר לאתר המאושר. ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 8.2 רעש: בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר ידרש טיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדון.
- 8.3 איכות אוויר: בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לזיהום אוויר, ידרשו אמצעים טכנולוגיים לצימצום הפליטות לאוויר, בהתאם לתכנית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

9. חניה: החניה תהיה בתוך תחומי המגרשים. לפי תקן חניה ארצי.

10. מקדטים: ייבנו כחלק מהמבנה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

11. הנחיות לתשתית:

11.1 תוכן תכנית אב לביו, שהאושר ע"י משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.

11.2 ביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סליכת דרכים, הנחת קווי מים וביוב, סיכוק אשפה, המתקנים הנדסיים ופתוח מגרשים יהיו בהתאם לתכניות פתוח לאיזור כולו. באישור מהנדס המועצה ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

11.3 רשת החשמל תהיה עילית, חיבור למגרשים יהיה תת קרקעי באישור חברת החשמל.

11.4 רשת התקשורת תהיה תת קרקעית. כולל חיבור למגרשים, באישור חברת בזק.

12. תנאים להוצאת היתרי בניה: היתרי בניה ינתנו לפי תכנית פיתוח וניקוז שתאושר ע"י רועדה מקומית ורשות הניקוז. וכאחר השלמת תכניות מפורטות כפתרון ביוב ואישורו ע"י נציגו משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.
א. היתרי בניה ינתנו רק עם התחלת ביצוע בסיס המסלע בפועל.
ב. היתרי בניה למבנים ודמפעלים ינתנו לאחר ביצוע והפעלה של מערכת הביוב הכוללת הוספה טיפוח וסיכום של שפכים.

13. חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תעשה ע"פ המסומן בתשריט. ע"י מודד מוסמך, בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הוועדה המחוזית.

14. איחוד וחלוקה: יותרו איחוד וחלוקת המגרשים ע"י הוועדה המקומית, בתנאי שישמרו יעוד הקרקע, הנחיות בניה וגודל מגרש מינימלי. תכנית האיחוד והחלוקה תשכן לדיעת הוועדה המחוזית.

15. בוצעו הכל בהתאם לתכנית ה-10 שנים באישורה.

מינהל מקרקעי ישראל
(צנזר הדריש)

בעל הקרקע

אלמלך אריה

ממונה ארצי על פיתוח חשתיות וקרקעות

מגיש התכנית

היוזמים

אדריכל חיים פלמן

מ. רעון 18113

מבצע נחשון 5371 ב"ש

טלפון 07-420442

המתכנן

12/19/95

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוסף ע"י ועדה מחוקקת
 שם א' ג' א'
 חתימה [Signature]

משרד הפנים נוחח דרום
 ח"ט התכנון והבניה השביעה-1945
 איור תכנית מס: 100/100
 זוהי המועצה לתכנון ולבניה החלטה
 יום 10/10/45 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר ועדה המחוזית

הועדה על...
 פורמט...
 ח"ט