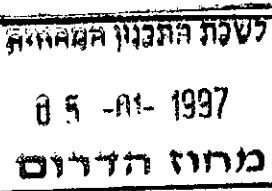


8.12.97

הזק נס (ב')



מחוז הדרכים

מרחוב תכנון מקומי - באר-שבע

אזור תעשייה דרך חברון

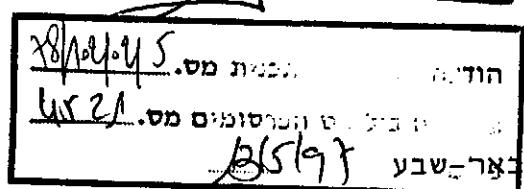
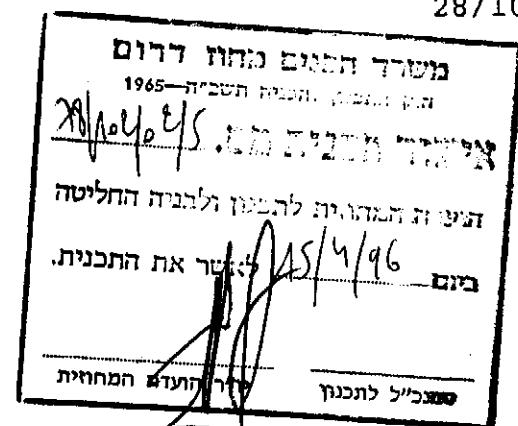
באר-שבע

תקן

תכנית מס' 78/102/02/5

שינוי לתוכנית מתאר מס' 59/102/02/5, לתוכנית מתאר מס' 59/102/02/5

ולתוכנית מפורשת מס' 28/104/03/5



מחוז : הדרכים

נפה : באר-שבע

גושים וחלקות : 38065 (ארעי) חלקה 2

שטח התכנית : 48.313 דונם

היוזם : הוועדה המקומית - עיריית

בעל הקרקע : מינהל מקראקי ישראל

המתכנן : אדריכל אל. עמייחי

תאריך : 1.12.96, 4.8.96, 17.1.96

78/102/02/5

לע' 102/5
בישיבת מס' 033/275
יום 26.7.95

מ ב ו א

אזור התעשייה ממוקם ממערב דרך חברון ובקרבת מפעלי מכתשים והוא יבנה בין מסילת הרכבת וכביש עוקף באר-שבע העתידיים. בצדו הדרומי הוא גובל עם מפעל קיים לאספלט ולחומרי בנייה.

אזור כולל 2 מגרשים לתעשייה בשטחים של כ-9 דונם וכ-12 דונם. אחד המגרשים מיועד לשמש כתחנת מעבר לטיולק האשפה העירונית והמגרש השני ישמש להקמת מפעל למילון ומיחזור אשפה.

דרך ישנה המוליכה היום לאתר, תיפח לסתוטורית עם קשרתה לבושים הקיימים בקרבת מפעלי מכתשים.

מחוז הדרות
מרחוב תכנון מקומי - באר-שבע

היווזם : הוועדה המקומית של עיריית באר-שבע.
 המתכוון : אדריכל אליעם מיכaily, רח' ש"י עגנון 1/51 באר-שבע 84750
 בעל הקרקע: מינהל מקראקי ישראל

1. שם התכנית
 תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' 5/02/78 Shinovi לתכנית מתאר מס'
 5/02/102, לתכנית מתאר מס' 59/102/02/5 ולתכנית מפורשת מס'
 28/104/03/5.

2. שטח התכנית
 שטח 48.313 דונם.

3. גושים וחלוקת
 גושים 38065 (ארעיה) חלקה 2.

4. משמעות התכנית
 המסמכים שלහן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 ב. תשריטBK.M. 0:1250 (להלן: התשריט).

5. מטרת התכנית
 הקמת אזור תעשייה ע"י Shinoviים ביוזם קרקע וקבעת הנחיות ומגבלות
 בניה.

6. ציונים בתשריט ופירוט
 כמסומן בתשריט ומתוואר במקרא.

7. יחס לתוכניות אחרות
 כל הוראות תוכנית מתאר מס' 5/02/102 על Shinoviיה נשארות בתוקף
 למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו. התכנית משנה את התכנית
 המפורשת מס' 5/03/28 בחלק ממנו לפי המסומן בתשריט.

רשימת התכליות

1.8 אזור תעשייה: ישמש להקמת תחנת מעבר לסלולק אשפה ופעול למילון
 ו邏輯 של אשפה. הקמת כל מתקן ומבנה בתחום זה תהיה מוגנת
 באישור המשרד לאיכות הסביבה ועל פי התקייבות עמידה בתנאים
 סביבתיים כפי שיוגדרו בעת לעת.
 בשטח שבין קו הבניין בMargash מס' 2 לכביש העוקף יותרו נטיות
 בלבד.

2.8 שטח למסילת ברזל: מיועד להקמת מסילת ברזל על פי תוכנית מתאר
 מאושרת מס' 5/02/22.

3.8 אזור משולב מסילת ברזל ודרך: מיועד למעבר קטע כביש מתוחת
 למסילת הברזל המתוכננת.

4.8 דרכים
 שטח המיועד לפיתוח כבישים, מדרכות ומעבר קו תשתית וניקוז.

5.8 שטח ציבורי פתוח
 שטח המיועד לנطויות, לשבילים, להולכי רגל, לניקוז ומעבר
 קו תשתית.

- . 9. חלוקת ורישום
חלוקת ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' ולחוק התכנון והבנייה 1965.
- . 10. אחדות וחלוקת
חלוקת למגרשים על פי המsoon בתשריט ניתנת לשינוי באישור הוועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתוכנית, ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה על פי תכנית זו.
- . 11. הפקעות לצרכי ציבור
השתחמים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א,ב.
- . 12. טבלת אזורי ושימושים - מצב מוצע
- | שם האזור | מספר המגרש | שטח מגרש בדונם | מיקום | מירביים במגרש | | | | | | | | טchnical גובה המבנה | קווי בניין | | |
|----------|------------|----------------|----------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|------------------------------|----------------------|-------------|
| | | | | טchnical גובה המבנה | | | טchnical גובה המבנה | |
| תעשייה | 1 | 5.650 | על הקרקע | 80% | 20% | 7% | 107% | 80% | 2 | 14 | כמסוּם בתשריט או 0.0 | או 0.0 | אחוּרִי | מירבי קומות גובה במ' | גדמי צדי |
| | | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | בהתנאי בתנאי קיר אוטום אוטום | ארכובות קומות שירות | ארכול |
| | 2 | 11.400 | על הקרקע | 50% | 69% | 7% | 12% | -50% | " | " | " | " | " | מירבי קומות גובה במ' | גדמי צדי |
| | | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | מתקנת לקרקע | מתקנת לקרקע | מתקנת לקרקע |
- . 13. הנחיות בנייה
- גגות המבנים יהיו מתחומים קלים פלסטיים דוגמת דנפל או שווה ערך, או מפח פרופי, דוגמת איסכורת או שווה ערך, או גג בטון שטוח.
 - הגדירות הפוכות לחזית הדרכים יבנו ע"י המפעלים וייהיו אחידות ויבנו על פי פרט סטנדרטי מהיב שיסופק ע"י העירייה בגובה 1.5 מ' מעל מפלס המדרכה.
 - במידה ושני מגרשים סמוכים זה לזה בהפרש מפלסים יש להקים ביןיהם קיר תומך.
 - גובה המבנה ימדד ממפלס אבן השפה הגבוהה שב חזית המגרש.
- . 14. תנאים למטען חיתרי בנייה
היתרי בנייה ניתנו עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה להיתר בנייה אשר תכלול תוכנית שינוי ופיתוח שטח באישור הוועדה המקומית.

1.14 כל בעיות האיחסון של מגיש הבקשה להיתר בניתה ימצאו פתרון בתחום המגרש בלבד ולא מחוץ לו.
הועדה רשאית להורות לבקשתן לערוֹן שינויים בתשריט הפיתוח ובתכניות המבנה. אושרו התכניות ע"י הוועדה - יהו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

1.14.2 היתרי הבניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב וऐורן ע"י נציגי משרד הבריאות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבתיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

1.14.3 היתרי בניתה ינתנו לאחר:

א. הצגת תכנית לפינוי אשפה כלל עירונית (תוך פירוט כמות אשפה שייעברו דרך התחנה וכמותם שייעברו בדחסניות נידות ישירות לדודאים).

ב. הצגת תכנית הטיפול באשפה בתחנת המעבר (כמות וمتקנים).

ג. ביצוע קידוח ניטור לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לטיכום קודם עם מהנדס העיר באר-שבע.

1.14.4 יוצג בפני מהנדס הוועדה המקומית פתרון לחוזות התחנה מכבייש עוקף באר-שבע.

דרכים

1.15 מקום של דרכים ורחובן יקבע לפי המסומן בתשריט, וכן קווי הבניה יהיו בהתאם למסומן בתשריט. הדרכים ישמשו לבכישים, מדרכות ומעברים, נתיעות, עלות ניקוז וקווי תשתיות.

1.15.2 עד להקמת מטיילת הברזל תהיה הגישה למגרשים באמצעות הדרן הקיימת.

חנייה 1.16 החניה תהיה בתחום המגרשים ועל פי תקן החניה בתכנית מתאר באר-שבע. החניה תהיה אסורה בין תוואי הכביש העוקף לקו הבניין במגרש מס' 2.

מקלטים 1.17 מכלת שטח המקלטים או המרחבים המוגנים תהיה ע"פ תקנות הג"א, והם יבנו כחלק מהמבנה.

שירותים

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

איסור בניתה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים:

1.18.1.1 לא ינתן היתר בניתה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניתה רק במרקם המפורטים מטה, מקו אנכי משודך אל הקrukן בין התיל הקיזוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך בקו מתח גובה 22 ק"ו	2 מטרים
בקו מתח גובה 5 מטרים	150-110 ק"ו
בקו מתח עליון 9.50 מטרים	9.50 ק"ו

- 18.1.2 אין לבנות מבנים מעל לככלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחב 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 עירית באר-שבע.
- 18.3 ביוב - המגרשים יחויבו אל מערכת ביוב מרכזית בהתאם להוראות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 18.4 שפכים - טובת הקמת מערכת שפכים ביוב מקומית לקליטת השפכים התעשייתיים, כאשר איכות השפכים של אוזור התעשייה תהיה בהתאם לחוק עזר לדוגמא לרשות המקומות (חיבור שפכי תעשייה לרשת הביוב העירונית התשמ"ב 1981).
- 18.5 חיבור השפכים יעשה תוך מניעה מוחלת של חדירת חומרים מוצקים, נזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.
- 18.6 פסולות - יבטיחו דרכי טיפול בפסולת שימנו היוצרות דיחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכוןם בטיחותיים. פסולת ברת מיחזור ושלוח למיחזור. פסולת רעללה טיפול ותועבר לאתר הארץ ברמת חובה.
- 18.7 אשפה - לא תושליך כל אשפה בשטח הפונה לחזית הכביש העוקף.
- 18.8 רעש - בכל מקרה בו הפעולות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר ("בגדרתו בחוק"), ידרש טיפול אקוסטי ונוחלי הפעלה, שיבטיחו במידה במפלטי הרעש המותרים כדין.
- 18.9 איכות אויר - בכל מקרה בו הפעולות עלולה לגרום לזיהום אויר ("בגדרתו בחוק"), נדרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 18.10 ניקוז - תעשה הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.
19. **биיעוע התכנית** תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.

חתימות

היום

המתכוון

אלים עמיחי
אדז'ט מתכוון עדיזס

בעל הקרקע