

הצגת תעודות

15.12.96

לשכת התכנון המחוזית
05-01-1997
מחוז הדרום

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - באר-שבע
אזור תעשייה דרך חברון
באר-שבע

ת ק נ ו ן

תכנית מס' 78/102/02/5

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

ולתכנית מפורטת מס' 28/104/03/5

משרד התכנון מחוז הדרום
ת.ד. 7000, תל אביב-יפו 1965
אישור תכנית מס' 78/102/02/5
תיעוד התהליך להסגור ולתבוע החליטה
ביום 15/4/96 לאשר את התכנית.
סג"ל לתכנון
ד"ר הועדה המחוזית

מחוז : הדרום

נפה : באר-שבע

גושים וחלקות : 38065 (ארעי) חלקה 2

שטח התכנית : 48.313 דונם

היוזם : הועדה המקומית - עיריית באר-שבע

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

המתכנן : אדריכל אלי עמיחי

תאריך : 1.12.96 , 4.8.96 , 17.1.96

הודעה : תכנית מס' 78/102/02/5
ביום 15.4.96
באר-שבע 85197

78/102/02/5

עם המועצה
בשיבתה מס' 033/275
ביום 26.7.95
[Signature]

מ ב א

אזור התעשייה ממוקם ממזרח לדרך חברון ובקירבת מפעל מכתשים והוא יבנה בין מסילת הברזל וכביש עוקף באר-שבע העתידיים. בצידו הדרומי הוא גובל עם מפעל קיים לאספלט ולחומרי בניה.

האזור כולל 2 מגרשים לתעשייה בשטחים של כ-6 דונם וכ-12 דונם. אחד המגרשים מיועד לשמש כתחנת מעבר לסילוק האשפה העירונית והמגרש השני ישמש להקמת מפעל למיון ומיחזור אשפה.

דרך ישנה המוליכה היום לאתר, תיהפך לסטוטורית עם קשירתה לכבישים הקיימים בקירבת מפעל מכתשים.

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - באר-שבע

היוזם : הועדה המקומית של עיריית באר-שבע.
 המתכנן : אדריכל אלי עמיחי, רח' ש"י עגנון 2/51 באר-שבע 84750
 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

1. שם התכנית
 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 78/102/02/5 שינוי לתכנית מתאר מס' 102/02/5, לתכנית מתאר מס' 59/102/02/5 ולתכנית מפורטת מס' 28/104/03/5.
2. שטח התכנית
 48.313 דונם.
3. גושים וחלקות
 38065 (ארעי) חלקה 2.
4. מסמכי התכנית
 המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 ב. תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).
5. מטרת התכנית
 הקמת אזור תעשייה ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
6. ציונים בתשריט ופירושים
 כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
7. יחס לתכניות אחרות
 כל הוראות תכנית מתאר מס' 102/02/5 על שינוייה נשארות בתוקף למעט השינויים המפורטים בתכנית זו. התכנית משנה את התכנית המפורטת מס' 28/104/03/5 בחלק ממנה לפי המסומן בתשריט.
8. רשימת התכליות
 - 8.1 אזור תעשייה: ישמש להקמת תחנת מעבר לסילוק אשפה ומפעל למיון ומיחזור אשפה. הקמת כל מתקן ומבנה בתחום זה תהיה מותנית באישור המשרד לאיכות הסביבה ועל פי התחייבות עמידה בתנאים סביבתיים כפי שיוגדרו מעת לעת.
 בשטח שבין קו הבנין במגרש מס' 2 לכביש העוקף יותרו נטיעות בלבד.
 - 8.2 שטח למסילת ברזל: מיועד להקמת מסילת ברזל על פי תכנית מתאר מאושרת מס' 22/102/02/5.
 - 8.3 אזור משולב מסילת ברזל ודרך: מיועד למעבר קטע כביש מתחת למסילת הברזל המתוכננת.
 - 8.4 דרכים
 שטח המיועד לפיתוח כבישים, מדרכות ומעבר קוי תשתית וניקוז.
 - 8.5 שטח ציבורי פתוח
 שטח המיועד לנטיעות, לשבילים, להולכי רגל, לניקוז ולמעבר קוי תשתית.

9. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' ולחוק התכנון והבניה 1965.
10. איחוד וחלוקה
החלוקה למגרשים על פי המסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית, ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה על פי תכנית זו.
11. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א,ב.
12. טבלת אזורים ושימושים - מצב מוצע

שם האזור	מספר המגרש	שטח מגרש מזערי בדונם	מיקום	אחוזי בניה מירביים במגרש					קוי בנין			
				שימוש עיקרי כולל אחסנה	חלקי שרות חניה מקורה	סה"כ ב-%	תכנית מירבית					
							גובה קדמי במ'	מס' קומות מירבי				
תעשייה	1	5.650	מעל הקרקע	80%	20%	7%	107%	80%	14	כמסומן בתשריט או 0.0	צדדי	אחורי
			מתחת לקרקע	-	-	-	-	-	כולל קומות שרות	כולל ארובות	בתנאי קיר אטום	בתנאי קיר אטום
	2	11.400	מעל הקרקע	50%	12%	7%	69%	50%	"	"	"	"
			מתחת לקרקע									

13. הנחיות בניה
- 13.1 גגות המבנים יהיו מחומרים קלים פלסטיים דוגמת דנפל או שווה ערך, או מפת פרופי י דוגמת איסקורית או שווה ערך, או גג בטון שטוח.
- 13.2 הגדרות הפונות לחזית הדרכים יבנו ע"י המפעלים ויהיו אחידות ויבנו על פי פרט סטנדרטי מחייב שיסופק ע"י העיריה בגובה 1.5 מ' מעל מפלס המדרכה.
- 13.3 במידה ושני מגרשים סמוכים זה לזה בהפרש מפלסים יש להקים ביניהם קיר תומך.
- 13.4 גובה המבנה ימדד ממפלס אבן השפה הגבוהה שבחזית המגרש.
14. תנאים למתן היתרי בניה
היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה להיתר בניה אשר תכלול תכנית בינוי ופיתוח שטח באישור הועדה המקומית.

14.1 כל בעיות האיחסון של מגיש הבקשה להיתר בניה ימצאו פתרון בתחום המגרש בלבד ולא מחוצה לו.
הועדה רשאית להורות למבקש לערוך שינויים בתשריט הפיתוח ובתכניות המבנה. אושרו התכניות ע"י הועדה - יהוו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

14.2 היתרי הבניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

14.3 היתרי בניה ינתנו לאחר:

א. הצגת תכנית לפינוי אשפה כלל עירונית (תוך פירוט כמויות האשפה שיעברו דרך התחנה וכמויות שיועברו בדחסניות ניידות ישירות לדודאים).

ב. הצגת תכנית הטיפול באשפה בתחנת המעבר (כמויות ומתקנים).

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

14.4 יוצג בפני מהנדס הועדה המקומית פתרון לחזות התחנה מכביש עוקף באר-שבע.

15. דרכים

15.1 מקומן של דרכים ורוחבן יקבע לפי המסומן בתשריט, וכן קווי הבניה יהיו בהתאם למסומן בתשריט. הדרכים ישמשו לכבישים, מדרכות ומעברים, נטיעות, תעלות ניקוז וקוי תשתית.

15.2 עד להקמת מסילת הברזל תהיה הגישה למגרשים באמצעות הדרך הקיימת.

16. חניה

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

17. מקלטים

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

18. שרותים

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

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים:

18.1.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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

18.1.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק 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 עיריית באר-שבע.

18.3 ביוב - המגרשים יחוברו אל מערכת ביוב מרכזית בהתאם להוראות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

שפכים - תובטח הקמת מערכת ביוב מקומית לקליטת השפכים התעשייתיים, כאשר איכות השפכים של אזור התעשייה תהיה בהתאם לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (חיבור שפכי תעשייה לרשת הביוב העירונית התשמ"ב 1981).

חיבור השפכים יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.

18.4 פסולות - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. פסולת ברת מיחזור תשלח למיחזור. פסולת רעילה תטופל ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.

18.5 אשפה - לא תושלך כל אשפה בשטח הפונה לחזית הכביש העוקף.

18.6 רעש - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר ("בהגדרתו בחוק"), ידרש טיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

18.7 איכות אויר - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לזיהום אויר ("בהגדרתו בחוק"), תדרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות לאויר בהתאם לתקנות ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

18.8 ניקוז - תעשה הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.

19. ביצוע התכנית התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.

חתימות

היוזם

המתכנן

אלי עמיחי
אדריכל מתכנן ערים

בעל הקרקע