

603- 82/102/02/5 (31)

600224

שכונת התקווה המחוזית  
13-08-1997  
בית דין

מחוז הדרום

מרתב תכנון מחוזי - מחוז הדרום

באר שבע

שכונת התקווה המחוזית  
25-08-1997  
בית דין

מפעל מוצרי אספלט ואבן בנגב בע"מ

# ת ק ו ן

תכנית מס' 82/102/02/5

שינוי לתכנית מס' 102/02/5 ושינוייה

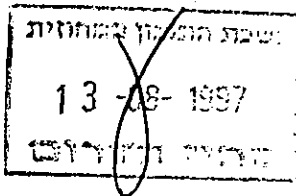
המתכנן: אדריכל אלי עמיחי

תאריך: 23.1.95  
עדכון אחרון: 20.7.97

משרד התכנון והבניה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 82/102/02/5  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 27/8/97 לשער את התכנית.  
סגן מנהל המחוז  
יו"ר הוועדה המחוזית

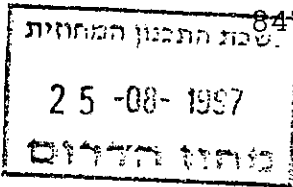
הודעה על אישור תכנית מס' 82/102/02/5  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_





מחוז הדרום - נפת באר-שבע  
מרחב תכנון מחוזי - מחוז הדרום  
באר-שבע

היוזם : מוצרי אספלט ואבן בנגב בע"מ  
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' 82/102/02/5 שינוי לתכנית מס' 102/02/5 ושינוייה.

2. שטח התכנית  
92.89 דונם.

3. גושים וחלקות  
גוש 38065 (ארעי) חלקה 2 (חלק).

4. מסמכי התכנית  
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן: התשריט).

5. מטרת התכנית  
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

6. יחס לתכניות אחרות  
התכנית משנה את תכנית מס' 102/02/5 בתחום גבולות תכנית זו.

7. ציונים בתשריט ופירושים  
כמסומן במקרא שעל גבי התשריט.

8. רשימת התכליות

8.1 אזור תעשייה: ישמש להקמת מבנים המיועדים לתעשייה, מלאכה, אחסנה ומשרדים של הנהלת האתר. השימושים המותרים יכללו ייצור ואחסנה. הקמת כל מתקן ומבנה בתחום זה תהיה מותנית באישור המשרד לאיכות הסביבה ועל פי התחייבות עמידה בתנאים סביבתיים כפי שיוגדרו מעת לעת.

תותר כל תעשייה שהיא, למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

8.2 אזור משולב זו מפלסי: ישמש למעבר תוואי של מסילת ברזל מעל לתוואי דרך.

א. המעבר המוצע בתוואי רצועת מסילת הברזל יהיה במפלס שונה ממפלס המסילה המתוכננת במקום. המעבר יהיה תת קרקעי או עילי יחסית למסילות המתוכננות ויבוצע ע"י יזמי התכניות המשתמשים בדרך.

ב. התכנון המפורט של המעבר יתואם עם הרכבת ויאושר על ידה.

9. חלוקה ורישום  
חלוקה ורישום יבוצעו ע"פ סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

## 10. 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 הדרוש סעיף 188 א, ב.

## 41. טבלת אזורים ושימושים

שם האזור			מספר המגרש	שטח המגרש	אחוזי בניה מירביים למגרש			תכנית מירבית	גובה המבנה קוי בנין במ		
א	צ	ק	מס' קומות	סה"כ %	חלקי שרות	שימושים עיקריים		מס' קומות	* גובה במ'	ק	
תעשיה	1	81.01	80%	20%	100%	50%	2	14 כולל ארובות	3.0	3.0	3.0

## \* הערות:

- א. למעט מפעל האספלט שמגיע לגובה של 18.00 מ' מעל אבן השפה של הדרך.  
 ב. גובה הארובות יקבע על פי דרישות ותקנים סביבתיים וביחס לתהליכי הייצור ובאישור היחידה הסביבתית.

## 12. תנאים למתן היתרי בניה

היתר בניה להקמת בנין על מגרש לא יוצא אלא לאחר שהוגשו ואושרו ע"י הועדה המקומית והיחידה הסביבתית באר-שבע תכנית בינוי לפיתוח השטח, ובנוסף לכך הדרישות הבאות:

- 12.1 מותר יהיה לבנות גגות מחומרים קלים פלסטיים דוגמת דנפל או שווה ערך, או מפה פרופילרי דוגמת איסכורית או שווה ערך.
- 12.2 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.
- 12.3 במידה ושני מגרשים סמוכים זה לזה בהפרש מפלסים יש להקים ביניהם קיר תומך.
- 12.4 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.
- 12.5 גובה המבנה ימדד ממפלס אבן השפה הגבוהה שבחזית המגרש.
- 12.6 היתרי הבניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.  
 פתרון הביוב יכלול חיבור למערכת הביוב העירונית וביטול בורות הספיגה.
- 12.7 לא יוצאו היתרי בניה אלא בהתאם לתכניות בניה מאושרות על ידי המשרד לאיכות הסביבה והמבטיחות פתרון הבעיות הסביבתיות בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כפי שפורטו במכתבם מיום 3.7.97.

שכונת התכנון המחוזית

25-08-1997

המקומית

1965 הדרוש

המקומית

13-08-1997

13.1 תוגש לחוות דעת היחידה הסביבתית תוכנית שתכלול שטחי ייצור ופרוט תהליכי ייצור, מתקנים נלווים לרבות טיפול קדם בשפכים תעשיתיים, דרכים פנימיות, שטחי חניה, שטחי גינון, שטחי איחסון, מבני שרותים, תחזוקה ומנהלה ושלבי ביצוע לרבות ביצוע תשתיות.

13.2 על פי דרישת היחידה הסביבתית יוקמו מתקני טיפול קדם תעשיתיים.

13.3 הבקשה להיתר תכלול פרטים על משטחי איחסון פתוחים ומשטחי איחסון סגורים. גובה קירות תאי איחסון האגרגטים יהיה לפחות 1 מ' מעל לגובה החומר המאוחסן.

13.4 יפורטו תנאים לניקוז משטחי האיחסון והעבודה.

13.5 תעשה הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל.

13.6 חמפעל יעמוד ברמות פליטה לאויר כפי שנקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה. בקשה להיתר תכלול מפרטים של מתקנים למניעת פליטות.

14. דרכים  
מקומן של דרכים ורוחבן יקבע לפי המסומן בתשריט, וכן קווי הבנייה יהיו בהתאם למסומן בתשריט. הדרכים ישמשו לכבישים, מדרכות ומעברים, חניה, נטיעות, תעלות ניקוז וקווי תשתית.

15. חניה  
החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה של תכנית מתאר באר-שבע.

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

17. גדרות  
תוקם גדר היקפית ע"פ הנחיות מהנדס העיר, שתשמש גם למניעת פיזור הפסולת, חומרי גלם וכדומה אל מחוץ לגבולות המגרש.

18. שרותים

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

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים -

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

ברשת מתח נמוך	3 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 100-161 ק"ו	20 מטרים

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק חקטן 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. הועדה רשאית לדרוש הקמת מתקני טיהור שפכים בתחומי המגרשים במידה ולדעת מהנדס הועדה עלולים השפכים לזהם את מערכת הביוב המקומית. הסדרת שפכי התעשייה והכנסתם למערכת הביוב העירונית תתבצע לפי הוראות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

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

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

תאריך: 23.1.95, 30.1.96, 27.2.96, 27.9.96, 20.3.97, 20.7.97

שכונת התכנון המחוזית  
13-08-1997

שכונת התכנון המחוזית  
25-08-1997

התימות

מוצרי אספלט ואבן  
נגב בע"מ

היוזם

מילן ע. בן זקני  
אשראיכל למיזמיני יזמים

המתכנן

בעל הקרקע