

שירות הנכונן המחוזית  
1009-12-1 ח  
כרמל תל אביב

הודעה מס' 44/104/03/5  
10.2.98

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 44/104/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 28/104/03/5 -

ת ק ו ו ו

מס' התכנון המחוזי 44/104/03/5  
תאריך: 25/5/98

הודעה על אוטור תכנית מס' 44/104/03/5  
פורטמה בלוקוס 4659. מס. 30/6/98

מיום

הודעה על אוטור תכנית מס' 44/104/03/5  
פורטמה בלוקוס 4659. מס. 30/6/98

מיום

תאריך : ספטמבר 1995  
אוגוסט 1996  
דצמבר 1997

משרד התכנון הממלכתי  
1-02-1983  
משרד התכנון

העמק מערד  
10.2.88

מבוא

התכנית המוצעת עונה לצורך פיתוח וניצול אפקטיבי של הקרקע ברח'  
הנגרים מגרשים 10,11,15 אזור התעשייה דרך חברון, והיא כוללת:  
- במגרשים 10,11 שינוי יעוד ומיגבלות בניה להקמת מיבנה תעשייה  
משולב מסחר עם הריסת מבנים קיימים.  
- במגרש 15 שינוי יעוד (מבנה קיים).

מסמכי התכנית להחלטה  
נ 1-02-1998  
בלתי חללים

העתק מסודר  
20.2.98

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 44/104/03/5  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 28/104/03/5

2. הנתונים הכלליים

- א. מחוז : הדרום.
- ב. נפה : באר-שבע.
- ג. מקום : אזור התעשייה דרך חברון.
- ד. גוש : 38014 חלקות 22,21,20
- גוש : 38041 חלקה 18 (חלק)
- גוש : 38046 חלקה 4 (חלק)
- ה. מגרשים : 10,11,15
- ו. יוזם התכנית : עיריית ב"ש.
- ז. בעל הקרקע : עיריית ב"ש, מ.מ.י.
- ח. שטח התכנית : 28,868 מ"ר.
- ט. עורך התכנית : אדריכל ויקטור רבינוביץ' רח' עבדת 12 ב"ש.

3. מסמכי התכנית

- התכנית כוללת: א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון)
- ב. תשריט בקו"מ- 1:1250 (להלן התשריט)
- מסמכים אלא מהורים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מאושרת מס' 28/104/03/5 למעט השינויים החלים בתכנית זו.

העמק מעודי  
102/98

משרד התכנון והנדסה  
מס' 1-02-1092  
מנהל תכנון

5. ציונים בתשריט

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור משולב תעשייה זעירה, מלאכה ומסחר ע"י שינויים ביעודי קרקע, וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

7. יעוד קרקע, שימושי קרקע והנחיות בניה

7.1 אזור משולב מלאכה, תעשייה זעירה ומסחר.

7.2 תותר הקמת מבנה לתעשייה זעירה, בתי מלאכה, חנויות מיפעל,

שיווק, משרדים, מזנונים, אולמות אירועים. תותר בנית אולמות בגובה

שתי קומות; באולמות אלה תותר בניה גלריות. יותר תעשייה זעירה

ומלאכה שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת

מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות סביבה.

7.3 גובה הבניה

-במיגרש 15 תורשה הקמת מבנים בגובה 2 קומות ועד 14 מ'

גובה. (כולל)

-במגרשים 10 ו- 11 תורשה הקמת מבנים בגובה 3 קומות מעל הקרקע +

חניה תת קרקעית. גובה המבנה עד 17 מ' (כולל).

המדידה מגובה אבן שפה בפניה הגבוהה שבחזית המיגרש ועד הנקודה

הגבוהה של הבניה או של המתקן.

8. חניה

החניה במגרשים 10,11 תהיה בתחום המיגרש מתחת ובמיפס הכניסה

הקובעת.

-במיגרש 15 תהיה בתחום המיגרש במיפס הכניסה הקובעת.

החניה תהיה עפ"י תקן חניה תכנית מתאר באר-שבע.

כניסה: למגרש 11. תהיה הכניסה מדרך חברון; למיגרש 15, תהיה

הכניסה מרחוב הנגרים; למיגרש 10, תהיה הכניסה מרחוב הנגרים

ודרך חברון.

מס' תכנון: 1009-82-1  
 תאריך: 10.2.98

העירייה  
 10.2.98

9. עיצוב אדריכלי

תכנון אדריכלי מביא חזיתות מבנים המשתלבות בסביבה ומצד שני יהיה קו ארכיטקטוני לשיפור אזור.

לאורך רחובות בחזית המיבנה יתוכננו חנויות, משרדים, אולמות וכדומה לעיצוב חזיתות נקי. וכל בתי מלאכה תעשייה וכד' פונים לחצר פנימית יחזית אחורית.

גמר חזיתות יהיו מכל חומר קשיח: אבן, בטון גלוי, קרמיקה, פלסטיק, מתכת, זכוכית. חל איסור מוחלט לשימוש בטיח.

תותר בגינת מעקה ו/או מסתורים על הגג למבנה עזר (מבנה עזר כולל מגדלי קרור, מיכלי מים, מגדלי מעלית, יחידות מזוג אוויר וכו') והכל כחלק מהעיצוב של המבנה.

10. טבלת זכויות בניה

טבלת זכויות בניה למצב קיים

מס' קו-מ' קומות	קווי בנין מ'			סה"כ לכל קומות	תכ-סית מיר-בית	סה"כ	זכויות בניה לקומה		מגרש מ"ר	מס' מגרש	היעוד						
	א	צ	ק				%	%				%	מיקום	למטר-ות עקרי-ות	למטר-ות שירות		
																%	%
2	4.0 או 0	3.0 או 0	כמסומן בתשריט או מיני- מום 5.0	100	60	60	קומת קרקע	כולל	60	3700.2	11	אזור מלאכה ותעשייה זעירה					
													קומה 'א	כולל	40	4501.2	15
א י ב נ י ה																	

משרד התכנון והמרחב  
 1-02-1998  
 בלויז תדרום

משרד  
 10.2/98

טבלת זכויות בניה למצב מוצע

הערות	מס' קומות	קוי בנין מ'			סה"כ לכל קומות	תכ-סית מיי-רב-ית	סה"כ	זכויות בניה לקומה			מגושה מ"ר	מס' מגרש	היעוד
		ק	צ	א				מיקום	למטרות שירות	למטרות עקר-יות			
אחוזי בניה משטח (עיקרי ושירות) מעל הקרקע: למסחר 45% למלאכה ותעשייה זעירה 55%	3	עפ"י המסומן בתשריט			150	60	60	10	50	ק. קרקע	3700.2	11	אזור מל-אכה ותע-שיה זעי-רה בשי-לוב מסח-ר
		45	8	37			קומה א'						
		45	1	44			קומה ב'						
	1	0	0	70	70	70	70	-	מתחת לקרקע	14833.0	10		
	2	עפ"י המסומן בתשריט			100	60	60	10	50	קומת קרקע	4501.2	15	
		40	3	37			קומה א'						
<b>א י ז ב נ י ה</b>										מתחת לקרקע			

הערה: אחוזי בניה משטח שירות מתחת לקרקע: למסחר 43% למלאכה

ותעשייה זעירה 27%.

11. מקלטים

יבנו בתחום הבנין בהתאם לתקנות הג"א.

12. מערכת חשמית, תנאים כלליים

-מים: אספקת מים תהיה ממערכת המים העירונית ומאושרת ע"י משרד

הבריאות; אספקת המים החמים תהיה ע"י מערכות שמש בודדות או

מרכזיות, משולבות בעיצוב הבנין.

משרד התכנון המרחיק  
n 1-02-1987  
בניין הירוק

~~משרד התכנון המרחיק~~  
10.2.98

-בייב: המבנה המתוכנן יהיה מחיבר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס היעדה.

איכות השפכים המיתרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצורת יבמתקנים. קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים בתחום המגורש טרם חיבור למערכת המרכזית.

-ניקוז: פיתוח על השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם המערכת הטבעית ו/או העירונית. הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עליים ותחתיים.

-חשמל: אספקת חשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לאישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

-תקשורת: מערכת תקשורת תבוצע בהתאם לתכנית פתוח באישור משרד התקשורת.

-חל איסור בניה מעל לקוי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבונו בתאום עם הרשויות המוסמכות.

-פסולת: ידרשו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחית ומפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. פסולת ברת מיחזור תשלח למיחזור. פסולת רעילה תפונה לאתר ארצי לפסולת רעילה, פסולת אחרת תפונה לאתר מאושר.

-רעש: בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים), ידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

-איכות אויר: בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאויר ולמטרדי אבק תידרש התקנה האמצעים הטכנולוגיים לצימצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד לאיכות הסביבה.

משרד התעשייה והמסחר  
מס' 1-02-1993  
תחום תעשייה

- 6 -  
משרד  
10.1.98

13. תנאים למתן היתרי בניה.

היתרי בניה יוצאי ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות לאישור רשויות התמרון כתנאי  
למתן היתרי בניה.

מתן היתרי בניה לתעשייה - יותנה באישור המשדד לאיכות הסביבה  
ובהגשת תוכניות פיתרון לטיפול בשפכים תעשייתיים, לטיפול בגזי  
פליטה לטיפול במטרדי רעש, למניעת סיכונים הכרוכים בשימוש בחומרים  
מסוכנים, לפינוי פסולות וכו'.

14. הפקעה לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על  
שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188  
א', ב'.

15. חלוקה ורישום.

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון  
והבניה התשכ"ה 1965.

16. תהליכי השלבי ביצוע.

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור תכנית מפורטת זו.

חתימת:

רבינוביץ ויקטור אדריכל  
רח' עזרת 124 בר שבע  
טלפקס: 07-6433048  
פלאפון: 052-765195

בעל הקרקע

היוזם

המתכנן