

10.2.58

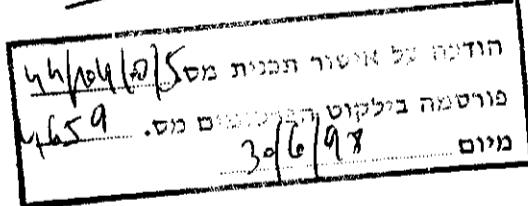
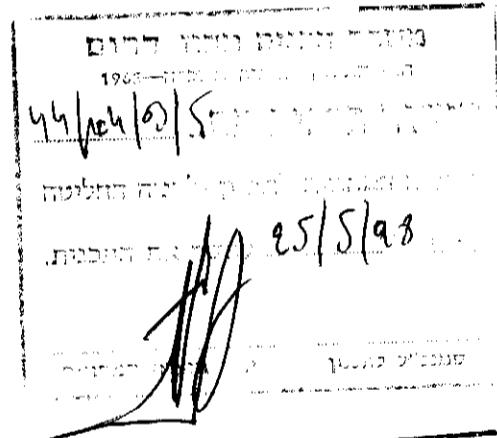
10.2.58

מרחוב תכובון מקומי באד-שבע

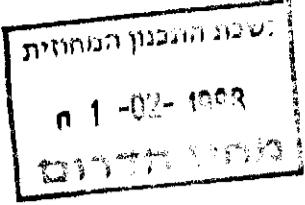
תכנית מפורשת מס' 44/104/03/5

28/104/03 מפורשת מס' - סינוי לתכנית

ה ק י י



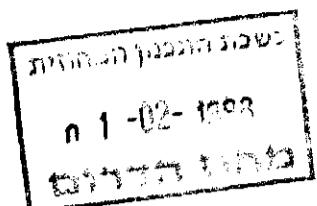
תאריך : ספטמבר 1995  
או גוֹטֵס 1996  
דצמבר 1997



דעתה משבצת  
10.2.98

מבוא

התקנים המוצעת עיניה לצורך פיתוחה וביצוע אפקטיבי של הקרקע ברחוב  
הנגורים מוגשים 10,11,15 אוזור התעשייה דרך חברון, והיא כוללת:  
- במגרשים 10,11 שיינוי יעוד ומיוגבלות בניה להקמת מבנה תעשייה  
משולב מסחר עם הרישת מבנים קיימים.  
- במגרש 15 שיינוי יעוד (מבנה קיים).



1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורשת מס' 5/104/03/44

שינוי לתכנית מפורשת מס' 5/104/03/28

2. הנתוניים הכלליים

א. מהו? : הדרות.

ב. נפה : באר-שבע.

ג. מקום : אזור התעשייה דרך חברון.

ד. גוש : 38014 חלקות 20, 21, 22.

ו. גוש : 38041 חלקה 18 (חלק)

גוש : 38046 חלקה 4 (חלק)

ה. מנזרים : 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. עורץ התכנית : אדריכל ויקטור רבינוביץ' רח' עבדת 12 ב"ש.

3. מספרי התכנית

התכנית כוללת: א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון)

ב. משריט בקנו"מ-1:1250 (להלן התשריט)

מספריים אלא מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית זו כפופה לתכנית מפורשת מאושרת מס' 5/104/03/28 למעט

השינויים החלים בתכנית זו.

- 2 -  
**העתק מסדרי**  
10298

שם המבוקש
1-02-1293
כתובת דוחה

#### 5. зиוניים בתשריט

כפי המפורט בתשריט (מתואר במקרא).

#### 6. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור משולב תעשייה ועירא, מלאכה ומסחר ע"י, שינויים בייעודי קרקע, וקביעת הנקודות ומובלות בנייה.

#### 7. עוד קרקע, שימושי קרקע והנקודות בנייה

7.1 אזור משולב מלאכה, תעשייה ועירא ומסחר.

7.2 בנוסף הקמת מבנה לתעשייה ועירא, בתי מלאכה, חניות מפעל, שיווק, משרדים, מזנונים, אולמות אירופים. חותם בנייה אולמות בגובה שתי קומות; באולמות אלה תומר בניה גלויזות. יותר תעשייה ועירא ומלאכה שיימדו בדרישות תכנוניות וטכнологיות המבוחחות מונעת 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 קרקע + חניה תת קרקעית. גובה המבנה עד 17 מ' (כולל).

המידה מגובה אבן שפה בפינה הגבוהה שבוחות המיגרש ועד הנקודת הגבוהה של הבניה או של המתקן.

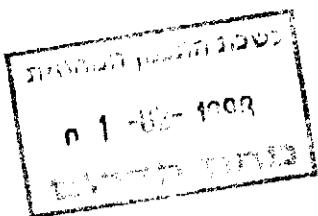
#### 8. חניה

חניה במגרשים 10, 11 תהיה בתחום המיגרש מתחת ובמיפלס הכנסייה הקובעת.

-במיגרש 15 תהיה בתחום המיגרש במיפלס הכנסייה הקובעת.

חניה תהיה עפ"י תקן חניה תוכנית מתאר באר-שבע.

כנסייה: למגרש 11. תהיה הכנסייה מדורך חברון; למיגרש 15, תהיה הכנסייה מרחוב הנוגרים; למיגרש 10, תהיה הכנסייה מרחוב הנוגרים ודורך חברון.



- 3 -

*וועיזיב אדריכלי  
ט' 98.2.10*

#### 9. יעזיב אדריכלי

הכוון אדריכלי מביא חוותות מבנים המשלבות בסביבה ומצד שני, יהיה קו ארכיטקטוני לשיפור אזור.

לאורך רחובות בחווית המבנה יתוכנו חוותות, משרדים, אולמות יכודמה לעיצוב חוותות נקי. וכל בתים מלאכה תעשייה וכן פונים לחצר פנימית יחוות אחרית.

גmr חוותות יהיו מכל חומר קשיח: אבן, בטון גלוי, קרמיקה, פלטות, מתכת, זכוכית. חל אישור מוחלט לשימוש בטיח.

תוثر בנייה מעקה ו/או מסתורים על הגג למבנה עוזר (מבנה עוזר כולל מגדלי קרוזר, מיכלי מים, מגדלי מעלית, יחידות מזוג אויר וכו') והכל כחלק מהעיצוב של המבנה.

#### 10. טבלת זכויות בניה

##### טבלת זכויות בניה למצב קיימ

מס' קומת	קווי בניין מ'	ס"כ קומות	ס"כ לבניין	ס"כ מיר- בית	ס"כ מיקום למשר- ות עקרוני- שירוט ות	זכויות בניה למקום		מגורש מ"ר	היעוד מגורש מס'
						%	%		
	A	Z	K	%	%	%	%		
2	4.0 או 0 בתנאי, קייר אטום	3.0 או 0 בתנאי, קייר אטום	כמסומן בתשritis או מיינ- מוס 5.0	כמסומן בתשritis או מיינ- מוס 5.0	100	60	60	קומה א'	3700.2 14833.0 4501.2
						40	40	מתחת לקרקע	11 10 15
	<b>א י נ ב נ י ה</b>								

אוזר  
מלאכה  
ותעשייה  
עיריה

בגוזן וטכני ורשות המים  
81-02-1998  
מבחן מדרות

- 4 -

מבחן מדרות  
10.2.98

טבלת זכויות בניה למצב מזעע

הערות	מס' קומ- ות	קויי בניין מ'	סה"כ כל- קומ- ות	סה"כ סית- מי- רב- ית	סה"כ מיקום	זכויות בניה לקומה למטר- רמות שירות יעוד	מגורש מ"ר	היע- מג- רש	עוד	
אחוֹזִי בנִיה מַשְׁתָּח (עֵיקָרִי וּשְׂרִירָה) מַעַל הַקְּרוּעַ: לְמַסְחָר 45% לְמַלְאָכָה וְתַעֲשִׂيهָ זְעִירָה 55%	3	עפ"י המוסomon בתשריט	150	60	60	10	50	ק. קראקע	3700.2 11	אזרוֹ מל- אכה ותַעַ- שִׁיה זְעִירָה רָה בְּשִׁי- לוֹב מַסְחָר
					45	8	37	קומה א'		
					45	1	44	קומה ב'	14833.0 10	
1	0	0	70	70	70	70	-	מתחת לקראקע	4501.2 15	
					60	10	50	קומה קראקע		
2	100	עפ"י המוסomon בתשריט	60	60	40	3	37	קומה א'		
								מתחת לקראקע		
<b>אַיִלְבָּנִיה</b>										

הערה: אחוֹזִי בנִיה מַשְׁתָּח שִׁירָות מְתַחַת לְקָרָקָע: לְמַסְחָר 43% לְמַלְאָכָה

וְתַעֲשִׂيهָ 27%.

11. מקלטים

יבנו בתחום הבניין בהתאם לתקנות הג"א.

12. מערכת תשתיות, תנאים כלליים

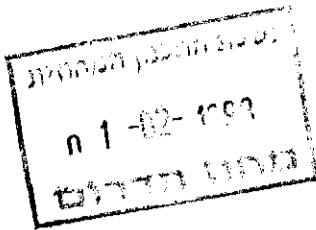
-מים: אספקת מים תהיה המערכת המים העירונית ימאושרת ע"י משרד  
הבריאות; אספקת המים החמים תהיה ע"י מערכות שימוש בודדות או  
מרכזיות, משלבות בעיצוב הבניין.

בג"ד ה- 107767  
1-02-1963  
בג"ד ה- 107767

- 5 -

10.2.68  
בג"ד ה- 107767

- ביבוב: המבנה המתוכנן יהיה מחיבור לרשת הביווב העירונית בהתאם להנחיות מהודס הוועדה.
- איךית השפכים המוגדרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בՁננות ובמתקנים. קודם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים בתחום המגרש טרם חיבור למערכת המרכזי.
- נייקוז: פיתוח על השטח ייעשה בזורה שתשלב את ניקוז האתר עם המערכת הטבעית זו או העירונית. הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב בפועל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותحتיים.
- חשמל: אספקת חשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להזראות ומפרטי חברות החשמל.
- תקשורת: מערכת תקשורת תבוצע בהתאם לתקונית פתוח באישור משרד התקשות.
- חול איסור בנייה מעלה לקו תשתית וכל פגיעה בהם מתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בהתאם עם הרשויות המוסמכות.
- פסולת: ידרשי דרכי טיפול שימושו היוזצרות ריחנית ופגעי תברואה, מגעים חזותיים או סיכון בטיחותיים. פסולת ברת מיחזור תשלה למיחזור. פסולת רעליה תפונה לאתר ארצי לפסולת רעליה, פסולת אחרת תפונה לאתר מאושר.
- רעש: בכל מקרה בו הפעולות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת פגעים), ידרש טיפול אקוסטי ונוהל פעולה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדיין.
- איכות אויר: בכל מקרה בו הפעולות עלולה לגרום לפליות אויר ולמטרדי אבק תידרש התקנה האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד לאיכות הסביבה.



- 6 -  
~~ממשר~~  
ט. 10

#### 13. תנאים למתן היתרי בנייה.

היתרי בנייה יידzie ע"פ תכנית בניין שתאושר ע"י הוועדה המקומית.  
הושת תכניות הסדרי תנועה מפורטותiae לאישור רשיונות התמורה כמפורט  
למטה היתרי בנייה.

מתן היתרי בנייה לתעשייה - יותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה  
ובהושת תוכניות פיתרון לטיפול בשפכים תעשייתיים, לטיפול בגזי  
פליטה לטיפול במטרדי רעש, למניעת סיכוןם הכרוכים בשימוש בחומרים  
מסוכנים, לפינוי פסולות וכור'.

#### 14. הפקעה לצרכי ציבוגו

השתחים המועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשו על  
שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, סעיף 188  
א', ב'.

#### 15. חלוקה ורישום.

חלוקת ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז', פרק ג', לחוק התכנון  
והבנייה התשכ"ה 1965.

#### 16. תהליכי ושלבי ביצוע.

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור תכנית מפורטת זו.

#### חתימות:

בעל הקרקע

היוזם

רביבאי ויקטור אדריכל  
בנין 12 אבר שבע  
טלפון: 07-6433048  
פלאפון: 052-7651955  
המתכוון