

3/1015

שנת התכנון המחויבת
16-06-1999
למחזורי תשלום

מ ח ר ז ה ד ר מ

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 49/104/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 45/104/03/5 , 28/104/03/5

ת ק נ ר

במסגרת תכנית מס' 49/104/03/5
מס' התכנון המחויבת - 1965

49/104/03/5

31/5/99

המחויבת

לגבי תכנית מס' 49/104/03/5
מס' התכנון המחויבת - 498
26/8/99

מחוז : הנגב

נפה : באר-שבע

תאריך : 04.02.99

.../.

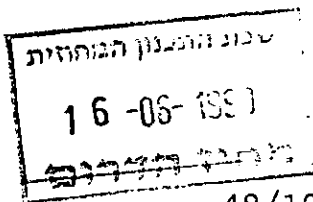
שכת התכנון המחוזית
16-06-1993
מחלקת תכנון

מבוא

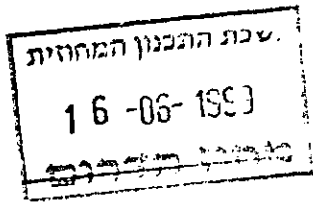
תוכנית זו באה לשנות הנחיות בניה, חלוקה ויעודי קרקע על מנת
לאפשר הקמת איזור תעשייה ומלאכה ואזור תעשייה ומלאכה משולב במסחר.

1

.../.



1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 49/104/03/5 ,
המהווה שינוי לתכנית מס' 28/104/03/5 ,
45/104/03/5 .
2. מסמכי התוכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 1. 8 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית)
 2. תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן : התשריט)
 3. נספח הבינוי המנחה למגרש 10 בלבד.
3. מקום התוכנית : מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
ישוב : באר-שבע
4. גוש וחלקה : גוש 38046 חלקות 1 (חלק), 2 , 3 , 4 (חלק) , 5 (חלק) ,
6 (חלק) , 7 .
גוש 38049 חלקה 53 (חלק)
גוש 38050 חלקה 4 (חלק)
גוש 38041 לא מוסדר
5. היזום : שיכון עובדים השקעות בע"מ (סולל בונה בע"מ)
6. עורך התכנית : אדריכלית אריקה לאוב, מרכז הנגב 20 ב"ש.
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
8. ציונים בתשריט : ציונים בתכנית לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
9. מטרת התוכנית : הקמת אזור תעשייה ומלאכה משולב במסחר ואזור תעשייה ומלאכה על ידי שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה חדשות.
10. יחס לתכניות אחרות : התכנית משנה את תכנית מס' 28/104/03/5 , 45/104/03/5 בתחום גבולות תכנית זו.
11. שטח התוכנית : כ- 300.653 דונם.



12. רשימת תכליות ושימושים מותרים:

א. איזור משולב (תעשיה ומלאכה ומסחר):

באזור זה יותרו השימושים הבאים :

1. מסחר, שרותים ואחסנה כגון : מחסני מכר ושרותי אוכל ומזון, חנויות מזון, ביגוד, צרכי משרד, חנויות לחומרי בנין, שרותי רכב וכיו"ב.

2. תותר תעשיה זעירה ומלאכה בתנאים הבאים :

א. יאסרו שימושים במידה ודורשים טיפול קדם בשפכים או פינוי לאתר פסולת רעילה יותרו שימושים שאיכות השפכים שלהם היא סניטרית בלבד.

ב. יאסרו שימושים הגורמים לרעש מעל למוגדר בתקנות לאזור מסחרי.

ג. יאסרו שימושים המיצרים, אורזים או מאחסנים חומרים מסוכנים על פי הגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993.

ד. יאסרו שימושים היוצרים פסולת חומרים מסוכנים.

ה. 2% משטח המגרש יגונן, יוכשר מקום לפעילות ילדים.

ב. ש.צ.פ. - בשטח זה לא תותר בניה מכל סוג שהוא למעט עבודות פיתוח, תשתיות וגינון.

ג. איזור תעשיה ומלאכה: יותרו שימושי תעשיה ומלאכה שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.

באזור תעשיה ומלאכה, יאסרו התעשיות הבאות :

"תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת".

ד. איזור מסילת ברזל: שטח המיועד להעברת מסילת ברזל וכל השרותים והתשתיות לצורך זה.

1. מפגש מסילת ברזל עם הדרך הניצבת למסילה יהיה דו מפלסי. החציה בעתיד תהא בתיאום רכבת ישראל ויוזם התכנית.

2. על היוזם לפתור בעיות האקוסטיקה בתחום התכנית על חשבונו ובתיאום עם רכבת ישראל.

.../.

ש.כ.ת. התכנון המחוזית
 16-06-1993
 משרד התכנון והבנייה

ה. דרכים: הדרכים הם לצרכי מעבר כלי רכב, תשתיות והולכי רגל.

ו. אזור משולב (ש.צ.פ. ופס שרותים הנדסלי) : רצועה ברוחב 10 מ' המיועדת למעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים. בפני הקרקע יותרו כל השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח בתנאי שלא ימנעו התקנה, החזקה וטיפול שוטף של התשתיות.

13. הנחיות בניה :

טבלת מגבלות וזכויות בניה :

א. מצב קיים

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש בדונם	% בניה מכס' לקומת קרקע	מס' קומות מירבי	% בניה מכס' בכל הקומות			
					ק	א	צ	
אזור תעשייה	19	כ-259.592	60%	2	100	10	50	7

16-06-1999

מס' תכנית 16-06-1999

ב. מצב מוצע

קוד בנין	מס' קומות	תכנית מרבית	סה"כ לכל הקומות	היקפי בניה מירביים לקומה			שטח מגרש דונם	מס' מגרש	אזור	
				סה"כ	למטרות שירות	למטרות עקריות				
				%	%	%				
כמסומן בתשריט	2	50	100	50	10	40	77.459	10	אזור משולב (תעשיה מלאכה ומסחר)	
				קומת הקרקע	קומה א'					
	2	60	100	60	10	50	43.534	11	אזור תעשיה ומלאכה	
				קרקע	קומה א'					
	2	60	100	100	60	10	50	130.357	12	
					קרקע	קומה א'				

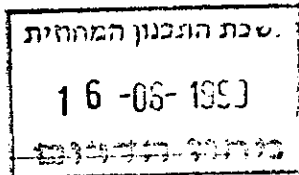
הערה : מבנים החורגים בקוד בנין עפ"י התכנית, יוכלו להתקיים כשימוש חורג שהותר.

14. חנייה

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

15. עיצוב אדריכלי :

חומרי הגמר יהיו בטונים צבועים ו/או מצופים בחומר קשיח כגון : קרמיקה, אלומיניום צבעוני, או זכוכית. אזור טעינה ופריקה יהיה בחזיתות האחוריות של המבנים.



16. תנאים להוצאת היתר בניה

- א. היתר בניה יוצא עפ"י תכנית זו, באישור הועדה המקומית.
- ב. היתר בניה והיתר איכלוס לשימושי תעשייה ומלאכה ושרותי דרך מותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה או היחידה לאיכות הסביבה בעיריית באר-שבע.
- ג. נספח הבינוי כולל את קומת הקרקע בלבד.
- ד. היתר בניה יכלול תכנית בינוי כוללת, של כל המגרש, קומות, חזיתות וחומרי גמר.

17. הפקעה לצרכי ציבור

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

18. הנחיות כלליות לתשתיות :

כל התשתיות יתוכננו ויחוברו לתשתיות עירוניות עפ"י הנחיות ואישור מהנדס העיר. כל מערכת תשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל

הוראות בינוי ופיהוח :

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

16-06-1965

מחוז הדרום

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

איך לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה איך לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמוכך, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

19. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

ש"כ"ג התבונן המחזית
 16-06-1991
 חתום:

20. תאריכים ושלב ביצוע

ביצוע התכנית יחשב כהשלמה תוך 10 שנים מיום אישורה.

21. חתימות :

שיכון עובדים השקעות בע"מ

_____ : חתימת היוזם

אריקה לאור ארן
 מנהל
 חתום

_____ : חתימת המתכנן

_____ : חתימת בעל הקרקע