

6-3423

שנת התכנון המחוזית
 16-11-1999
 מחוז הדרום

אספלט דרום

ד ר ה ס ב ר

התכנית מסדירה שלושה נושאים עיקריים:

1. התאמה בין בעלות לבין מצב סטטוטורי, לפי בעלות המגרש הוא כפי המופיע במצב מוצע (מגרש 1).
2. הכשרת דרך נוספת (דרך מס' 1) למתחם כדי לשפר את הנגישות.

מחוז הדרום
 תל אביב
 16/11/99
 יו"ר המחוזית

מחוז הדרום
 תל אביב
 16/11/99

ש.כ.ת. התכנון המחוזית
 16-11-1999
 מס' הדג' 44

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י ב א ר - ש ב ע

תוכנית מפורטת מס' 44/167/03/5

שינוי לתכניות מפורטות מס' 167/03/5, 6/167/03/5, ו-26/167/03/5

אספלט דרום

- ת ק נ ו ן -

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
מקום:	באר - שבע, עמק שרה
גוש:	38141 (לא מוסדר)
שטח התוכנית:	42.846 דונם
היוזם:	אספלט דרום בע"מ
המתכנן:	שרשבסקי - מרש אדריכלים (רמי מרש מס' רשוי 39616)
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל
תאריך:	13.05.97
עדכון:	24.08.97
עדכון:	11.09.97
עדכון:	03.12.97
עדכון:	22.03.98
עדכון:	21.08.98
עדכון:	10.12.98
עדכון:	18.01.99
עדכון:	25.04.99

16-11-1999

מחנה הדרום

1. שם התוכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 44/167/03/5, שינוי לתוכניות מפורטות מס' 167/03/5, 6/167/03/5 ו-26/167/03/5 אספלט דרום באר-שבע.

2. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה ומלאכה ע"י איחוד מגרשים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

3. מסמכי התוכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
 ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1000 (להלן התשריט).
 ג. נספח תנועה מנחה ערוך בק.מ. 1:1000.

4. יחס לתוכניות אחרות

תכנית זו משנה תכניות מפורטות 167/03/5, 6/167/03/5 ו-26/167/03/5 בגבול תכנית זו.

5. הפקעות לצרכי ציבור

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

6. חלוקה ורישום

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

7. תכליות ושימושים

7.1 אזור תעשייה ומלאכה

יותר שימושי תעשייה נקיה ומלאכה שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה להוות מטרד לסביבתם. יותר השימושים הבאים:

- תעשיות אלקטרוניות, מכניקה עדינה, חשמל ומיזוג אוויר.
- מוסכים קטנים נקיים כגון: חשמלאות ומכניקה.
- חומרי בנין - אחסנה תצוגה ושיווק בלבד.
- חניה לרכב ולגררים.
- תעשיות קלות ונקיות.
- מבנים להשכרה לתעשיות ומלאכה.
- נגריות.

השימושים המותרים יהיו בצד ייצור ואחסנה גם תצוגה ושיווק.

7.2 דרכים - ישמש לדרכים, תשתיות על ותת-קרקעיות, מעבר הולכי רגל וכלי רכב.

לא תותר פניה שמאלה מדרך 25 (דרך מס' 12 בתשריט) ולדרך 12, אלא ימינה בלבד.

7.3 שצ"פ - ישמש לריצוף, משטחי חניה בכפוף לתכנית הסדרי חניה שתאושר ע"י ועדה מקומית, תאורה, גינון, נטיעות, תשתיות תת-קרקעיות.

7.4 שפ"פ - גינון, נטיעות, מגרשי משחקים, צירי תנועה להולכי רגל, תשתיות תת-קרקעיות.

8. ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

שנת התכנון המחוזית
16-11-1999
מחוז הדרום

9. עיצוב ארכיטקטוני

- 9.1 חומרי גמר לקירות חוץ: השימוש יהיה בחומרים עמידים בלבד. יותר השימוש בציפוי אבן, מתכת, בשילוב עם קירות מסך.
- 9.2 השימוש בחומרי גמר של חזיתות וגגות יתואם עם מהנדס העיר.
- 9.3 מערכות חימום וקירור - א. מערכות מיזוג אוויר או צינון יוסתרו וישלבו בבניה. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת של מתקנים.
- 9.4 שילוט - בכל בקשה להיתר בניה יצויין מיקום התקנת השילוט וגודלו. לא תותר התקנת שלטים אלא במקומות שצויינו במפורש בתוכניות הבקשה להיתר. השילוט יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב חזיתות הבנין, ובתאום עם מהנדס העיר.
- 9.5 המתקנים על הגג יוסתרו ע"י חלקי בנין או בכל דרך אחרת באישור מהנדס העיר.

10. הנחיות כלליות לתשתית

10.1 - חשמל - הוראות בנין ופיתוח

לא יינתן 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:

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

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ומרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין 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 שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי המים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

- 10.2 ניקוז המבנים והמגרשים יהי באישור מהנדס העיר.
- 10.3 ביוב - כל המבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים בתחום המגרש טרם חיבור למערכת המרכזית.
- 10.4 אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

שכת התכנון המחזית
 16-11-1999
 מחוז הדרום

11. תנאים להוצאת היתרי בניה

- א. הועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן היתרי בניה, גם אם הבקשה עונה מגבלות הבניה ותנאי עיצוב כדלעיל, וכן גם אם הינה תואמת לחוק ולתקנות התכנון והבניה, וזאת באם תוכנית הבניה והפיתוח אינן בהם משום פתרון לשרותים ההנדסיים.
- ב. היתרי הבניה יוצאו עפ"י תכנית זו ובאישור הועדה המקומית.
- ג. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמור.
- ד. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שתובטח סלילתה של דרך מס' 13.
- ה. היתרי הבניה יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה או עם מי שהוסמך על ידו. לבקשה להיתר הבניה יצורפו לפי דרישה, מסמכים ומידע סביבתי בתחומים הבאים: שפכים, פסולת, זיהום אויר וריחות, חומרים מסוכנים, רעש, אחסון, ניקוז ותשתיות (כולם או מקצתם לפי הצורך).

12. חניה - החניה תתוכנן בתחומי המגרשים ועפ"י תקן חניה של תוכנית מתאר באר-שבע.

13. א. טבלת שטחים ומגבלות בניה - מצב קיים - לפי ת.מ. 167/03/5

ייעוד	מס' קומות	אחוזי בניה מירביים ב-%	קווי בנין	גובה מירבי
שטח לתעשיה	2	20% + 40% מבני עזר	למ"ב 4/0 5/0	9 מ'

הערות: קו בנין 0 למגרש שכן בתנאי קיר אטום.
 ב. טבלת שטחים ומגבלות בניה - מוצע

היעוד	מגרש מס'	שטח מגרש בדונם	אחוזי בניה מירביים ב-% למגרש				מס' קומות	שטח מגרש	תכנית	קווי בנין		
			סה"כ עיקרי	שטח שרות		סה"כ עיקרי + שרות				ק'	צ'	א'
				תת	על							
אזור תעשיה ומלאכה	1	14.96	190	80	20	80	2 מעל כניסה קובעת + קומת גג + 1 מתחת לקרקע	60	ק'	צ'	א'	
				סה"כ 90								

הערות לטבלה:

- קו בניין 0 למגרש שכן בתנאי קיר אטום.
- פתיחת פתחים לכיוון שכן בתנאי שהמרחק מגבול המגרש לפתח במאונך לא יקטן מ-3 מ'.
- בקומת הגג תותר הקמת דודי מים, מתקנים טכניים ומדרגות.

14. שלבי ביצוע - מועד לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה כחוק.

שנת התכנון המחזית
16 -11- 1999
במהלך הדרום

1. אישורים

שרשבסקי-מרש אדריכלים בע"מ
שד' שז"ר 21 באר שבע 84894
טלפקס 07-6270689, 6272427

..... חתימת המתכנן

..... חתימת בעל הקרקע

הנדסאים
חברת הנדסה ויעוץ אדריכלות בע"מ
באר שבע יחיד הנדסים 5 ח.ד. 282
טל 07-6280993

..... חתימת הירזים