

6-3423

שנת התכנון המוחשית

16-11-1999

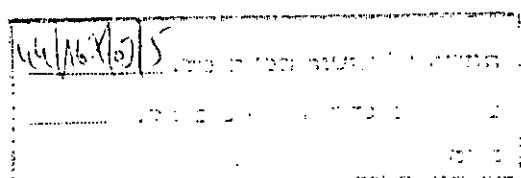
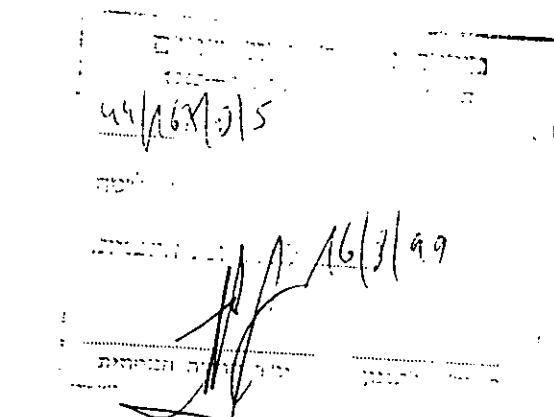
מחוז הדרומ

אספלט דרום

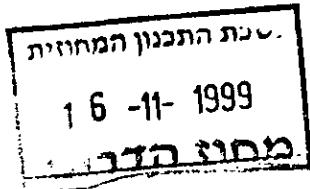
דב הוסף

התכנית מסדרה שלושה כראשים עיקריים:

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



.../.



- 1 -

מִרְחָבֶת כְּנַדְלֵם קָדוֹמָה בָּאָרֶב שְׁבָע

תוכנית מפורטת מס' 44/167/03/5

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

אספלט דרום

- תקן ולו -

מחוז:	הדרום
גפה:	באר-שבע
מקומ:	באר - שבע, עמק שרה
gross:	38141 (לא מוסדר)
שטח התוכנית:	42.846 דונם
הירזם:	אספלט דרום בע"מ
המתכון:	שרשברסקי - מרשם אדריכלים (רמי מרשם מס' רשי 39616)
בעל הקרקע:	מנהל מקראקי 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

מתוכן בדרכו

1. שם התוכנית

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

2. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה ומלאכה ע"י איחוד מגרשים, שינוריים鄙偶迪 קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

3. משמעות התוכנית

המשמעות שלhallן מהוורים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
ב. תשריט עירוני בק.מ. 1:1000 (להלן התשריט).
ג. נספח תנועה מונח עירוני בק.מ. 1:1000.

4. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו משנה תוכניות מפורטות 5/03/167, 6/03/167 ו-5/03/167 בגבול
תיכנית זו.

5. הפקעות לצרכי ציבור

השתחים המרעדים בתוכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרעה המקומית וירישמו על
שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א'-ב'.

6. חלהקה ורישום

חלקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה
התשכ"ה 1965.

7. תכליות ושימושים

7.1. ازור תעשייה ומלאכה

יותרו שימוש תעשייה נקייה ומלאת שימושה בתוכניות תכנון וטכנולוגיות המבטיחות
מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. יאשר שימושים
עלולים לדעת מהנדס הרעה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה להורות מטרד לסביבתם.
ירתרור השימושים הבאים:

- תעשייתALKTRONIK, מכנייקה עדינה, חשמל ומדיזוג אדריכר.
- מוסכים קטנים נקיים כגרון: חשמלאות ומכנייקה.
- חומריב בנין - אחסנה תצוגה ושירות בלבד.
- חניה לרכב ולగרים.
- תעשיית קלורות ונקיות.
- מבנים להשכרה ל תעשיות ומלאכה.
- נגרירות.

השימושים המותרים יהיו בצד ייצור ואחסנה גם תצוגה ושירות.

7.2. דרכי - ימשך לדרכים, תשתיות על ותת-קרקעית, מעבר הולכי רגלי וכלי רכב.
לא יותר פניה שמאלה מדרך 25 (דרך מס' 12 בתשריט) ולדרך 12,
אלא ימינה בלבד.

7.3. שכ" - ימשך לריצוף, משתחי חניה בכפוף לתכנית הסדרי חניה שתאושר ע"י ועדת
מקומית, תאורה, גינון, נטיעות, תשתיות תת-קרקעית.

7.4. שפ" - גינון, נטיעות, מגרשי משחקים, ציר תנועה להולכי רגל, תשתיות תת-
קרקעית.

8. צדונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומואר במרקם.

16-11-1999

מחוז הדרום

עליזוב ארכיטקטוני

- 9.1 חומררי גמר לא-קירות חוץ: השימוש היה בחומרים עמידים בלבד. יתרה השימוש בציפורי אבן, מתכת, בשילוב עם קירות מסך.
- 9.2 השימוש בחומררי גמר של חזיתות וגגות יתואם עם מהנדס העיר.
- 9.3 מערכות חיים וקיידור - א. מערכות מיזוג אווריר או ציבור יוסטרו' וישראל' בבניה. לא תותר התקינה בניה יצורין מיקום התקנת השילוט וגולדן. לא תותר התקנת שלטים אלא במרקומות שצווינגר במפורש בתוכניות הבקשה להיתר. השילוט יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב חזיתות הבניין, ובתאים עם מהנדס העיר.
- 9.4 שילוט - בכל בקשה להיתר בניה יצורין מיקום התקנת השילוט וגולדן. לא תותר התקנת שלטים אלא במרקומות שצווינגר במפורש בתוכניות הבקשה להיתר. השילוט יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב חזיתות הבניין, ובתאים עם מהנדס העיר.
- 9.5 המתקנים על הגג יוסטרו' ע"י חלק בניין או בכל דרך אחרת באישור מהנדס העיר.

10. הנחיות כלאיות לתשתיות

10.1 חשמל - הוראות לבנייה ופיתוח
 לא ניתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עילאיים. בקרבת קו רוי חשמל עילאיים, ניתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהרחובות המפורטים בטבלה הבאה, בקו אובי המשך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין הקרקע בירור של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מציר הקו	מרחק מטייל קיזובי	קו חשמל מתוך גובה 22 ק"ר
קו חשמל מתוך גובה 3.5 מ'	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתוך גובה 161 ק"ר (קיים או מוצע)
קו חשמל מתוך גובה 6 מ'	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתוך גובה 400 ק"ר (קיים או מוצע)
קו חשמל מתוך גובה 20 מ'		20 מ'	
קו חשמל מתוך גובה 35 מ'		35 מ'	

אין לבנות בניינים מעל לכבלים חשמל תת-קרקעיים ומרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה לחברת החשמל - מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומר נפץ וחומראים דלקניים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשותות המוסמכות על פ"ד כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתוח ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העילאיים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פטוריים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פטוחה, הקמה של בתי נייר שרותים ומבנים חוקלאיים בלתי רציפים שגורבם לא עולה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחזור ועל פי העניין לעבור לאורך קו רוי החשמל לקורי המים, בירוב, דרכי, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קו רוי דלק וקו רוי תקשורת, הכל בתארם עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

10.2 ניקוז המבנה והגשרים יהיו באישור מהנדס העיר.

10.3 בירוב - כל המבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחוור לרשות הבירוב העירונית בהתאם לנתאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאים עם הרשותות המוסמכות. איכות השפכים המומתרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצדקה ובמתקנים. קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים בתchrom המגרש טרם חיבור למערכת המרכזית.

10.4 אספקת מים תהיה מרשות העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר ובתאים עם הרשותות המוסמכות.

שכת התגנון המתחנית

16 -11- 1999

מחוז מזרחה

11. תנאים להווצאת היתרי בנייה

א. הרווחה המקומית רשאית לסרב או להתנוות מתקן הitarian בניה, גם אם הבקשה עוננה מגבלות הבניה ותנאי עיצוב דילעוויל, וכן גם אם הינה תואמת לחוק ולתקנות התכנון והבנייה, וזאת באם תוכנית הבניה והפיتورה אין בהם שום פתרון לשרותם ההנדסיתם.

ב. היתריה הבניה יוצאו עפ"י תכנית זו ובאישור הרעה המקומית.
 ג. הוצאת היתריה בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמזור.

ד. לא ינתן היתר לבנייה אלא לאחר שתובטח סילילתה של דרך מס' 13. ה. היתרי הבניה יתזואמו עם המשרד לאיכות הסביבה או עם מי שהוסמך על ידו. לבקשתה להיתר הבניה יצורפו לפि דרישת, ממכים ומידע סביבתי בתחוםים הבאים: שפכים, פסולות, זיהום אויר וריחות, חומרים מסוכנים, רעש, אחסון, ניקוז ותשתיות (כולם או מוקצתם לפি הצורך).

12. חביבה - החביבה תורכנן בתחרומי המגרשיים רעפ"ג תען חביבה של תרכיבית מתאר באර-שבע.

167/03/5. מבטלת שטחים ומגבלות בניה - מצב קיימים - לפי ת.מ.

גובה מיידי	אחוזדי בניה מירביים ב-%	קורי בנין	gross קומות	כבוד
9 מ'	5/0 4/ 0	למ"ב למ"ב + 20% מבני עזר	2	שטח ל תעשייה

הערות: קיר בניין 0 למגרש שכן בתנאי קיר אטום.

13.ב. טבלת שטחים ומגבליות בניה - מוצע

הערות לטבלה:

- קור בינויים 0 למגרש שכן בתנאי קיר אטום.
- פתיחת פתחים לכיוון שכן בתנאי שהמරחק מגבול המגרש לפחות במרוחק לא יותר מ-3 מ'.
- בקומת הגג תותר הקמת דודדי מים, מתקנים טכניים ומדרגות.

41. **שלבי ביצוע** - מועד לבייצוע תוכנית זו הינו 10 שבועות מיום אישורה כחroot.

שכנת התכנון המחברת
16-11-1999
כיהוז הדרכות

1. אישוריהם

שרשבסקי-מרשל אדרילס בעמ
84894
שד' שז"ר 121 אראשון
07-6270689, 6273427
טלפון

חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע

אלטנרטורס
חברה למכירת מנועים
באה-טבר נס ציונה 15 ד/א
282 07-6280993

חתימת היוזם