

6-3772

משרד הפנים
06-05-2772
מחוז הדרום

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי

באר שבע

תכנית מפורטת מס' 55/104/03/5

שינוי לתכנית מס' 28/104/03/5 ותוכ' מס' א/36/104/03/5

אזור תעשייה רח' האורגים

מחוז : הדרום

נפה : באר שבע

מקום : באר שבע, אזור תעשייה רח' האורגים.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והכניח תשכ"ה-1965
אישור הכניח מס. 55/104/03/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28/10/04 לאשר את התכנון
ע"פ החוקה המחוקקת

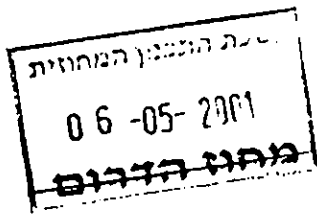
הודעה על אישור הכניח מס. 55/104/03/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5006
ביום 24/11/04

תאריך : 8.6.98
עדכון : 27.7.98
15.11.99
27.01.00
28.05.00
06.07.00
06.08.00
13.11.00

מגזר התעבורה המחוזית
06-05-7901
~~מגזר הדואר~~

מ ב ו א

תכנית זו באה לשנות יעודי שטחים למסחר, מלאכה ותעשייה זעירה
זאת בעקבות המלצת תכנית מתאר ב"ש החדשה לשנות את אופי האזור.



פרק 1 - התכנית

- 1.1 מחוז: הדרום
- 1.2 נפה : באר-שבע.
- 1.3 המקום: באר שבע, אזור תעשייה דרך חברון.
- 1.4 גוש: - 38064 חלקה 1, 27 (חלק) 30 (חלק) 32 (חלק).
- 1.5 שם התכנית: תכנית זו תקרא: " תכנית מפורטת מס' 55/104/03/5 שינוי לתכנית מס' 28/104/03/5 ותוכ' מס' 36/104/03/5 א"
- 1.6 מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית :
א. 5 דפי הוראות בכחב (להלן התקנון) .
ב. תשריט בק.מ. 1:1000 (להלן התשריט) .
- 1.7 יחס לתכניות אחרות- התוכנית משנה את תכנית מס' 28/104/03/5 ו- 36/104/03/5 א, בתחום גבולות תוכנית זו.
- 1.8 שטח התכנית: 48.54 דונם.
- 1.9 יחס התכנית: לינוור חב' לנכסים בע"מ.
- 1.10 בעל הקרקע: לינוור חב' לנכסים בע"מ, מנהל מקרקעי ישראל, עיריית ב"ש.
- 1.11 עורך התכנית: י.קסלר אדריכל ומתכנן ערים, מס' רשיון : 02624
- 1.12 מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור משולב מסחר ומלאכה ותעשייה זעירה ע"י שינוי יעודי שטחים וקביעת זכויות ומגבלות בניה.
- 1.13 ציונים בתשריט: כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק 2 -רשימת התכליות, השימושים וההגבלות

- 2.1 אזור משולב מסחר, מלאכה ותעשייה זעירה.
 - 2.1.1 באזור זה תותר בניית מבנים לתעשייה קלה ויותר שימושים לשרותי מסחר, יאסרו ייצור אריזה או אחסנה של דשנים, תומרי הדברה וחומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק התומרים המסוכנים 1993)
לא תותר הקמת תחנת כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת .
 - 2.1.2 שמושי תעשייה קלה מותרים:
כל סוגי תעשייה קלה לרבות הרכבת מוצרים, מיון, אריזות ואיחסון תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים, לשביעת רצון משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
 - 2.1.3 שימושי מסחר מותרים: כל שרותי המסחר, כמו כן אולמות תצוגה, אולמי ארועים, משרדים, בנק סניף דואר.
 - 2.1.4 לא תותר הקמת תחנת כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
- 2.2 זרכים
- מקום הדרכים ודומכן יהיה כמסומן בתכנית.
- 2.3 חניה
- 2.3.1 שטחי חניה יהיו בתחום המגרש, ויחושבו על פי תקן חניה של ת"מ באר-שבע .

2.4 טבלת זכויות בניה (מצב קיים)

| קווי בנין | מס' קומות (גובה) | זכויות בניה ב- % | | מס' מגרש | יעוד |
|--|------------------|------------------|------------------|----------|-------------|
| קדמי: כמסומן בתשריט צדדי 40 מ' אחורי: 5.0 מ' | 2 | שטח בקומה א' | שטח בקומת קרקע | 62 | אזור תעשייה |
| | | 40 | 60 כולל מבני עזר | | |

2.4 א': טבלת זכויות בניה (מצב מוצע)

| קווי בנין ** | מס' קומות | זכויות בניה מירביות ב- % | | | | שטח ב- ד' | מס' מגרש | שימושים | יעוד | | | | |
|---|-----------|--------------------------|---------------|-----------|------------|-----------|----------|---------|------|--------------------|-------------------------------------|---|----|
| | | תכסיה ב- % | סה"כ שטח ב- % | שטחי ערוח | | | | | | שטח עיקרי | | | |
| | | | | מעל לקרקע | מתחת לקרקע | | | | | מעל לקרקע | מתחת לקרקע | | |
| כמסומן בתשריט מתחת לפני הקרקע קדמי צדדי אחורי 0.0 | + 3 מרתף | 60% כולל סככות חניה | 280 | אחר | חניה | אחר | חניה | 41.757 | 1 | מלאכה תעשייה זעירה | אזור משולב מסחר מלאכה ותעשייה זעירה | | |
| | | | | 20 | 45 * | 5 | 90 | | | | | 5 | 50 |
| | | | | 10 | | | | | | | | 5 | 50 |
| | | | | | | | | | | | מסחר | | |

* סדור החניה יהיה כדלקמן: 35% משטח המגרש בקומה מפולשת, מעל לקומת קרקע. 10% משטח המגרש על פני הקרקע מתחת לסככות, ששטחן יכלל בשטחי שרות, על קו בנין 0.00.

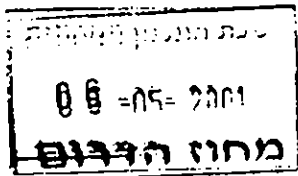
** תותר הקמת תחנת טרנספורמציה ומתקן לאגירת מים על קו בנין 0.0.
1 - א' 2.4 יותר להקים רמפה לעלית רכב לגג המבנה או לירידה למרתף על קו בנין צדדי ואחורי 0.00, השטח מתחת לרמפה מעל לגובה 2.20 מ' יכלל בשטחי שרות.
2 - א' 2.4 גובה מירבי של מבנים 15.0 מ' מדרד מהמדרכה במקום הגבוהה בחזית המגרש. מתקנים על הגג יותרו מעל לגובה זה בתנאי שיוסחרו, ובאישור הועדה המקומית.

2.5 הנחיות עיצוב חומרי ציפוי חוץ יהיו עמידים כגון: אבן נסורה, קרמיקה או צבע ע"ג בטון, גרנוליט - הכל באישור הועדה המקומית. ניתן לשלב בחזיתות לבני זכוכית, סיליקט או כל תוצרת אחרת בבניה נקיה.

2.6 תנאים להוצאת היתר בניה היתרי בניה יוצאו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצעו בד בבד עם בצוע עבודות הפתוח והבניה.

לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישורה של תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית. תוכנית זו תכלול תכנון גזרות לאורך הרחובות, לפי הנחיות סעיף 2.5 היתרי בניה לתעשייה קלה ולאולמות ארועים יוצאו בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

היתרי בניה יוצאו לאחר הריסת המבנה- בהתאם למסומן בתשריט.



פרק 3 הנחיות כלליות לתשתית

3.1 פתוח

תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוח הקרקע, סלילת דרכים הנחת קוי חשמל, מים, ביוב וקשורת, טלפון, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעת רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פתוח של המגרשים שכנים יחייב זאת. התשתיות תהינה תת קרקעיות.

3.2 תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי השמל 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 מחיל 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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

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 לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוח, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ממנו בדגום
06-05-2001
ממנו בדגום

- 3.3 תקשורת
תכניות התקשורת, טלפון וכ"י יתואמו עם חב' בזק והט.ל.כ. הפועלות במקום
ויאושרו ע"י מהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.
חדרי ריכח לטלפונים עבור חברת בזק ימוקמו במגרש או בכל קבוצת מגרשים
לפי תאום עם חב' בזק.
- 3.4 ניקח
תכניות הניקח יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, ויתחברו לרשת הקיימת.
- 3.5 ביוב
תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, משרד הבריאות והיחידה
לאיכה"ס ויתחברו לרשת הקיימת.
- 3.6 מים
תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, מכבי אש ומשרד הבריאות
ויתחברו לרשת הקיימת.
- 3.7 אשפה
סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס או נציג הרשות לענין זה.
- 3.8 תשתית קימת
לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י
בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מהנדס הרשות.
- 4 חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון
והבניה תשכ"ה. 1965.
- 5 הפקעה לצכי ציבור
מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי צבור כהגדרתם
בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוכחרו לרשות המקומית ע"י מנהל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כנוכח לעיל, יופקעו ע"פ חוק
התכנון והבניה.
- 6 שלבי ותאריכי ביצוע
מיד עם אישור התכנית.

חתימת המזכיר
00-29-00000000
מסל-מסל
מסל-מסל
מסל-מסל

חתימת היחם
לינור חברה לנכסים בע"מ
T. Shinar

חתימת בעל הקרקע
לינור חברה לנכסים בע"מ
T. Shinar