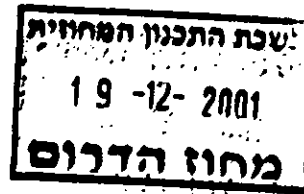


6-3830

7



2375

מחוז הדרום

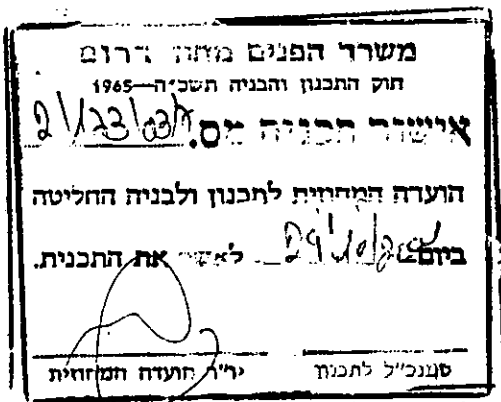
מרחב תכנון מקומי - שמעונים

תכנית מפורטת מס' 2/173/03/7 שינוי לתכנית מפורטת

מס' 173/03/7 (ד/697)

אזור תעשייה מרחבים

1. המקום



מחוז : הדרום

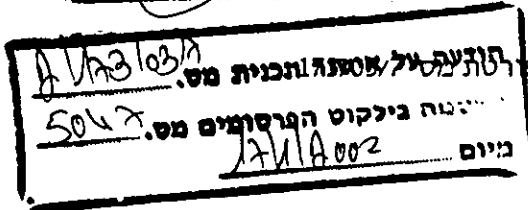
נפה : באר שבע

מקום : מועצה אזורית מרחבים.

גוש : 39605

חלק מחלקה : 14,13,7,6,5

2. שם התכנית:



תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2/173/03/7 שינוי לתכנית מס' (ד/697) אזור תעשייה מרחבים.

3. עורכי התכנית:

מ.ת.ל. - מרכז תכנון לגליל בע"מ כורזים ד.ג. דרום גולן 12391
דני קפלן, אדריכל, מספר רשיון 9839 טל' 06-6938767

4. מגיש התכנית:

מועצה אזורית מרחבים
צומת גילת ד.ג. נגב 84100

5. בעל קרקע :

מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 233 באר שבע

14.3.2000

עדכון ע"פ מחוזית 12.10.00

עדכון II ע"פ מחוזית 15.1.01

עדכון III ע"פ מחוזית 1.3.01

עדכון 4 ע"פ מחוזית 8.7.01

D:/letters/takanon/418

6. שטח התכנית:

כ- 9.204 דונם.

7. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
(א) 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
(2) תשריט הערוך בקני"מ 1:1000 (להלן התשריט).
(3) נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:500.

8. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

9. מטרת התכנית:

שינוי יעוד במגרש מס 3 א.ת. מרחבים משטח לבנייני צבור לאזור התעשייה וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה.

10. יחס לתכניות אחרות:

התכנית משנה את תכנית מפורטת מס' 173/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

11. טבלת זכויות ומגבלות הבניה:

א. מצב קיים :

אזור ציבורי (חום)

1. גובה בניה 3 קומות עד 10 מ'.
2. באזור זה תורשה בניה של 35% משטח המגרש.
2. מצב מוצע:

קווי בנין	מס' קומות	תכנית מרבית (%)	סה"כ עקרי שרות +	היקפי בניה מירביים למגרש				שטח מגרש מזערי *	מגרש	ייעוד
				מטרות שרות		מטרות עיקריות				
				מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת			
ק	צ	א		20%	--	80%	--	2500	103	תעשייה
כמסומן בתשריט			3	50%	100%					

הערות: * חלוקת המגרשים תאושר בתנאי הבטחת דרך גישה סטטוטורית לכל המגרשים.

12. תכליות ושימושים:

- 12 1 תעשייה : ישמש לתעשייה בלתי מזיקה, מלאכה, אחסון, מוסכים, שרותים לרכב ולתעשייה.
- יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם וכן יאסרו

התעשיות הבאות : תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות.

12.2 דרכים : ישמשו לכבישים, חניה, העברת קווי ומערכות תשתית, מדרכות וגנון.

12.3 ש.צ.פ. : ישמש לגנון, שלוט והנחת מערכות תשתית.

13. חלוקה ורשום:

חלוקה ורשום יבוצעו, בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוקי התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

הפקעות לצרכי צבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה; הרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם. המקומית ע"י מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, סעיף מס' 188 א', ב'.

14. חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים, עפ"י תקן החניה הארצי.

15. הנחיות לתשתיות:

15.1 אספקת מים : תהיה מרשת אספקת המים של הרשות המקומית.

15.2 נקוז : יהיה על ידי חלחול, תעלות ניקוז או ניקוז תת קרקעי בהתאם לחוקי הנקוז הנוגעים.

15.3 ביוב : יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית.

15.4 איסוף אשפה : מתקני איסוף אשפה יתוכננו לפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית ויכללו בבקשה להיתר.

15.5 אספקת חשמל : תהיה מרשת חברת חשמל וכפופה לתקנות ומפרטי חברת חשמל בע"מ. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל	מרחק מציר
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 מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2.0 מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא לאחר אישור והסכמת חברת חשמל.

15.6 מקלות כל בניה בתחום התכנית כפופה לאישור הרשות המוסמכת מטעם שר הבטחון לענין חוק התגוננות אזרחית.

16. תנאים למתן היתר:

- 16.1 היתר בניה יצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זו לאחר אישורה.
- 16.2 היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון הביוב ואשור נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
- התכנית תכלולנה שלבי בצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות פיתוח ובניה.
- 16.3 היתרי הבנייה מותנים בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו.
- 16.4 הקמת מפעלים עתירי שפכים יותרו רק עם תחילת ביצוע עבודות לבניית מכון הטיפול בשפכים. אכלוס תעשיות עתירות שפכים מותנה בהפעלת המכון.
- 16.5 בקשה להיתר לתחנת תדלוק במידה ותוגש מותנית באישור השרות ההידרולוגי.
- 16.6 הוצאת היתר בניה תותנה באישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשויות התמרור.
- 16.7 תנאי מחייב למתן היתר בניה במגרש זה יהיה הגשת תכנית בינוי הכוללת חתכים וחזיתות לעיריית אופקים וקבלת הסמכתה לתכנית.

17. שלבי בצוע:

התכנית תבוצע תוך שבע שנים.

18. הנחיות לבניה ועיצוב אדריכלי:

- 18.1 בהיות המגרש ממוקם ביציאה ראשית מאופקים, יש להקפיד במתן ההיתר על תכנון אדריכלי הולם כולל חיפוי בחומרים קשיחים של חזיתות עיקריות לכביש מס' 1, כגון: אבן, שיש, זכוכית אלומיניום, קרמיקה ומתכת.
- 18.2 הגגות בחזית הבניין כולל בשטחי השצ"פ יבוצע ע"י היזם, לפני אכלוס המבנים, ע"פ תכנית מאושרת ע"י הרשות המקומית. אופי התכנון יותאם לשפת הרחוב כפי שקיים היום וכפי שיתוכנן בעתיד ע"י מתכנני הרשות המקומית ובאישורה.
- 18.3 לא יותרו מחסנים, מתקני אשפה, מתקני מזוג אויר וכל מבני שרות במרווח הקדמי או בחזית הקדמית.
- 18.4 שילוט וגידור האתר יעשה בסגנון אדריכלי מגובש מאושר ומתאים לקיים ולמתוכנן ברחוב ומחומרים מתאימים.
- 18.5 תאורת המבנים, השצ"פ והגדרות תבוצע ע"פ תכנית המאושרת ברשות המקומית ומחומרים עמידים ובהתאמה לתכנון הרחוב.
- 18.6 לא תותר חניה במרווח הקדמי של המגרש (5 מ') בחזית הפונה לרח' הרצל ובמרווח תהיה גינה.

19. עתיקות :

על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי

האישור שייקבעו.

20. חתימות :

20.1 מגיש התכנית : מועצה אזורית מרחבים.

20.2 עורך התכנית : מ.ת.ל. - מרכז תכנון לגליל בע"מ
דני קפלן, אדריכל.

מ.ת.ל.
מרכז תכנון לגליל בע"מ
מוריס, דני, דוא"ר 12391
טל. 04-6938767

20.3 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית. התנאי היחיד
שהוא מתעורר עם רשימת התכנון המוצגת, הוא
ההסכמה להגדלת שטח המבנה, אך בה כדאי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בע"מ ענין אחר בשטח
ההכנה כל עוד לא הוקמה השטח ונתחם שטחו הסכם
ההארים בבנין, ואין התנגדותנו זו באה במסגרת הסכמת כל
בעל זכות כשטח הנדון /או כל רשות מוסמכת לפי
כל חוקה וע"פ כל דין.
למען הסר ספק בוצע בזה כי אם נעשה או ייעשה על
ידינו הסכם נגדן השטח המלוע בתכנית, אין בהתנגדותנו
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור /או
ויתור על זכותנו לבטל בגלל הערואו ע"י די שרבי
כאמור על פיו זכויות בלשון בשעת, /או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור וע"פ כל דין
שכן התכניתנו ניתנת אך ורק למטרת ע"פ חקונות
מיוחל מקדמי קרקע

19.12.01
מנהל מקרקעי ישראל
אוריאל
מרכז תכנון