

6-4045

חוצות הדרום

דף הסבר

השטח נשוא התכנית מהווה המשך לתכנית מס' 45/104/03/5 המאושרת.
 בתור שכזה הוא מיועד למסחר, רשתות שיווק, חנויות קטנות,
 תחנת דלק בשילוב עם תעשייה עתירת ידע.
 התכנית מתבססת על תשריט חלוקה שאושר בעבר.
 כן התכנית מסדירה אפשרות לפתרון תנועתי נאות ע"י הרחבת מגרש חוצות הדרום.
 הקיים ע"י מגרש 21 א' ותוספת נתיב נוסף לדרך חברון בסמוך למגרשים נשוא התכנון.

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום

20.05.2003

נתקבל

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 53/104/03/5

התעדה המתואמת לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17/6/03 לאשר את התכנית.

יחיד התעדה המחוזית

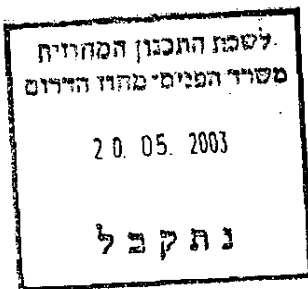
הודעה על אישור תכנית מס' 53/104/03/5
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2892
 מיום 26/6/03

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 53/104/03/5
שינוי לתכניות מס' 49/104/03/5, 45/104/03/5, 28/104/03/5
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
חוצות הדרום מתחם חרסה

- הוראות התוכנית -



מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

מקום: באר-שבע, דרך חברון

גוש: 38046 חלקות: 5 (חלק), 6 (חלק), 7 (חלק).
38050 חלקות: 1 (חלק), 2 (חלק), 3 (חלק), 4 (חלק), 5 (חלק)
38065 (ארעי) חלקה 5 (חלק)

שטח התכנית: 63.051 דונם

בעל הקרקע: חברת נס - פן בע"מ, חברת מרחב חומרי בניה וקרמיקה בע"מ,
מנהל מקרקעי ישראל, עיריית ב"ש.

המגיש: חברת נס - פן בע"מ,

המתכנן: שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רם מרש מס' רישוי 39616). שדי שזר 21 ב"ש.
טל. 6272427-08, פקס 6209126-08

תאריך: 31.10.02

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 53/104/03/5, שינוי לתכניות מס' 28/104/03/5, 45/104/03/5, 49/104/03/5, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

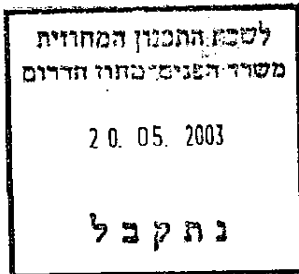
2. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית לאזור מסחר ושירותים משולב תעשייה ומלאכה ע"י שינויים בייעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

3. ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. מסמכי התכנית

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
- א. 6 דפי הוראות בכתב - (להלן הוראות התכנית).
- ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1000 - (להלן התשריט).
- ג. נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה - (להלן נספח א').



5. יחס לתכניות אחרות

התכנית משנה תכניות מס' 28/104/03/5, 45/104/03/5, 49/104/03/5, בתחום גבולות תכנית זו.

6. חניה

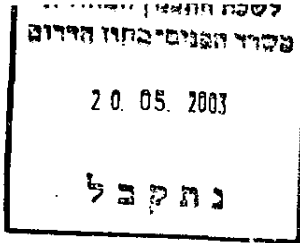
- א. החניה תתוכנן בתחומי המגרשים ועפ"י תקן חניה של תכנית מתאר באר - שבע.
- ב. תותר כניסה ויציאת רכב ממגרש 110 ל - 107 ולהפך.

7. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (9) לחוק התכנון והבניה התשנ"ח. יותכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

8. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.



9. תכליות ושימושים

א. אזור משולב מסחר שירותים תעשייה ומלאכה :

תותר הקמת מבנים לרשתות שיווק, חנויות מסעדות, בתי קפה, בנקים, אולמות שמחה, משרדים, אולמות כנסים, מחסן מכר, בתי מלאכה, תעשייה עתירת ידע, אולמות תצוגה ותחנת תדלוק מדרגה א' לפי תמ"א 18.

לא תותר הקמת תחנת כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

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

ג. זיקה למעבר תשתיות עירוניות

בתחום המסומן תותר העברת תשתיות תת ועל קרקעיות קרי: בזק, חשמל, ביוב, ניקוז על פי תכנית שתוגש לאישור מהנדס העיר

ד. זכות מעבר לציבור: יותר מעבר פתוח לציבור בתחום זה בכל שעות היממה, זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

10. הנחיות כלליות לתשתיות

כללי - כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

10.1. חשמל - הוראות בנינו 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, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	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 ובמרחק 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 ע"פ כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים במפורטים להעיל) הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים בלתי רציפים

שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק ותקשורת הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום לאחר קבלת הסכמתה.

10.2. ניקוז - המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.

10.3. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסכמות.

10.4. מים - אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסכמות.

11. תנאים להוצאת היתרי בניה

א. הוועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן היתרי בניה, גם עם הבקשה עונה למגבלות הבניה ותנאי עיצוב להעיל וכן גם עם הינה תואמת לחוק ולתקנות התכנון והבניה וזאת באם תכנית הבניה והפיתוח אין בהם משום פתרון לשירותים ההנדסיים.

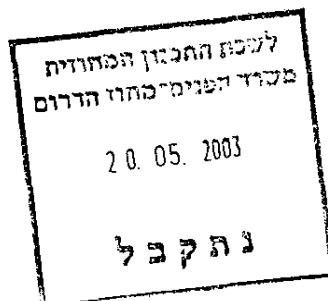
ב. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו באישור הוועדה המקומית.

ג. היתרי בניה לתחנת הדלק יוצאו לאחר קביעת תחום תחנת התדלוק בתכנית הבינוי אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית ולאחר תיאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

ד. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות לאישור רשויות התמרון.

ה. על אף האמור, לא יינתנו כל היתרי בניה בתחום התכנית בטרם יובטח קיומם בפועל של נתיב נוסף להאטה / האצה בדרך מס' 60 (דרך חברון). וכן חיבור לכניסה ויציאה בין מגרש החניה במגרש 107 (אום סנטר) לבין דרך גישה לחלקה מס' 1 (מפעל חרסה) הגובלת בו. הכל בהתאם לתכניות הסדרי תנועה מאושרות כאמור להעיל.

ו. היתרי בניה יינתנו באישור היחידה לאיכות הסביבה.



20.05.2003

12. א. טבלת שטחים ומגבלות בניה מצב קיים - לפי ת.מ. 28/104/03/5

קווי בניין	אחוזי בניה מרביים ב %				מס' קומות	מס' מגרש	ייעוד
	א'	צ'	ק'	בקומה א'			
קווי בניין	5	4	למ"ב	40	2	103	אזור תעשייה

טבלת שטחים ומגבלות בניה מצב קיים - לפי ת.מ. 45/104/03/5

הערות	קווי בניין	אחוזי בניה מרביים ב % למגרש						מס' קומות	שטח מגרש 'ב ד'	מס' מגרש	ייעוד
		תכנית מרבית	סה"כ עיקרי + שרות	שטח שרות		שטח עיקרי					
				תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי				
א	על קרקעי + תת קרקעי לפי המסומן בתשריט	60	220	110	18 למסחר ושירותים	10 למסחר ושירותים	65 למסחר ושירותים	3 מעל כניסה קובעת 2 מתחת כניסה קובעת	34.340	1	אזור מסחר ושירותים משולב בתעשייה ומלאכה
2 תעשייה ומלאכה					80 סה"כ	15 תעשייה ומלאכה					
סה"כ 20					סה"כ 80	סה"כ 80					

הערות לטבלה: א. על הגג תותר הקמת דודי מים, מתקנים טכניים ומדרגות.
ב. שטחי שרות תת קרקעיים: שירותים טכניים - 3%, חניה 107%

ג. טבלת שטחים ומגבלות בניה מצב מוצע

הערות	קווי בניין	אחוזי בניה מרביים ב % למגרש						מס' קומות	שטח מגרש ב דונם	מס' מגרש	ייעוד
		תכנית מרבית	סה"כ עיקרי + שרות	שטח שרות		שטח עיקרי					
				תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי				
א	על קרקעי + תת קרקעי לפי המסומן בתשריט	60	220	110	18 למסחר ושירותים	10 למסחר ושירותים	65 למסחר ושירותים	3 מעל כניסה קובעת 2 מתחת כניסה קובעת	17.141	107	אזור משולב מסחר שירותים תעשייה ומלאכה
2 תעשייה ומלאכה					80 סה"כ	15 תעשייה ומלאכה					
סה"כ 20					סה"כ 80	סה"כ 80					

הערות לטבלה: א. על הגג תותר הקמת דודי מים, מתקנים טכניים ומדרגות.
ב. שטחי שרות תת קרקעיים: שירותים טכניים - 3%, חניה 107%
ג. תותר בניית קירוי לתחנת הדלק בקו בניין 5 מ' לדרך מס' 1.

13. שלבי ותאריכי ביצוע

מועד לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה כחוק.

לסוכת החכמתן והשתדלותן
 משדרי המניסר מסתד הדדוס

20.05.2003

נתקבל

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

חתימת המתכנן

אבן שזר אבטוב
 מנכ"ל
 עיריית באר-שבע

גבריא אל ויסנו
 מנהל המהנדס
 חרסה סטודיו
 יצרנו כלים סניטריים בע"מ

נתן כן בע"מ
 20.5.03

חתימת בעל הקרקע

חתימת הנתן כן בע"מ