

לשכת ההכרזות הסט 111
 משרד הפנים - מנהל הדרכה
 19 02 2004
 נתקבל

6-4177

קריית יהודית
 דף הסבר

אזור תעשייה קריית יהודית מתפקד זמן רב כאזור משולב מסחר, תעשייה ומלאכה. אזור זה נמצא על פרשת דרכים - כביש 16, כביש 4, נחל בקע, הבסיס הצבאי ושטח ק.ק.ל. התכנית באה להסדיר את השימושים המעורבים שבו ולאפשר מימוש הפוטנציאל האדיר שיש במקומו החשוב ולאפשר מימוש הפוטנציאל הקיים במקום. בנוסף, התכנית מסדירה את בעיות התנועה הקיימות, לאחד מגרשים כדי לאפשר פתרון חניה הולם בתחומם, לאפשר גישה אטרקטיבית לאתר מכביש 4 ולהבטיח טיפול ארכיטקטוני הולם בחזיתות לנחל בקע המטופל כאזור נופש. תכנית המבואה המתוכננת מצפון מסיטה את נחל בקע צפונה ויוצרת מצב בו כל הסדרת הוואדי בתחומה. כתוצאה מכך תכנית זו יוצרת תפר ברור המהווה חזית ארכיטקטונית הולמת לתכנית הצפונית, תכנית המבואה. בקצה הצפוני של דרך מס' 1 סומן קו הבניין, כך שיאפשר שינוי תוואי הכביש המסומן במתאר. הקטע הדרומי של דרך זו הותאמה לגדר המחנה הסמוך היות והיום דה פקטו חלק מזכות הדרך מצוי בתוך תחום המחנה, זו גם הסיבה לקביעת גבול התכנית ממערב ע"מ להסדיר את גבול המחנה. מגרשים 11,12 הושארו כמגרשים לתעשייה ומלאכה כדי להקטין את החיכוך בין שטחי התעשייה הנמצאים דרומית לדרך מס' 16 לבין שטחי המסחר בתכנית הנ"ל.

משרד הפנים מנהל הדרכה
 דוק התכנית וההחלטות השבועיות - 1989
 46/181035
 אישור הכניסה לתחום
 תאריך: 21/10/04
 שם: [חתימה]
 סגן מנהל הדרכה

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה
 שם: _____
 חתימה: _____

הודעה על אישור תכנית מס' 46/181035
 כודסמה בילקוט הפרסומים מס' 5289
 מיום 15/10/04

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

19.02.2004

נח קבל

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
מרחב תכנון - מחוז דרום

תכנית מפורטת מס' 46/167/03/5

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 12/167/03/5, 1/167/03/5, 33/167/03/5, 21/167/03/5,
5 / מק / 2023
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

- תקנון -

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
מקום:	באר - שבע, קריית יהודית
גוש:	38036 חלקה 2 (חלק) 38037 חלקה 3 (חלק) 38095 חלקה 1 (חלק) 2 (חלק)
שטח התכנית:	364.015 דונם
המגיש:	קריית יהודית פארק תעשייה בע"מ. - סימטת בית השואבה 14 ת.ד 1298 ת"א 61012 טל. 03-5672727 - פקס. 03-5672728 טרום רז דרום בע"מ
המתכנן:	שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רם מרש מס' רישוי 39616) שדי שזר 21 ב"ש 84894 טל. 08-6270689 - פקס. 08-6209126
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל, טרום רז דרום בע"מ, קריית יהודית פארק תעשייה בע"מ
תאריך:	17.08.98
עדכון:	22.07.03

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 46/167/03/5, שינוי לתכניות מפורטת מס' 12/167/03/5, 1/167/03/5, 33/167/03/5, 21/167/03/5, 5 / מק / 2023, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם לתעשייה, מלאכה, מסחר ותחנת דלק, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים בייעודי קרקע, הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

3. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

1. 9 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).

2. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).

3. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:1000.

4. נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה בתחנת הדלק ובמגרש מס' 13 בקני"מ 1:500.

5. נספח תשתיות מנחה בקני"מ 1:1000.

4. יחס לתוכניות אחרות

התוכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 12/167/03/5, 1/167/03/5, 33/167/03/5, בתחום גבול תכנית זאת.

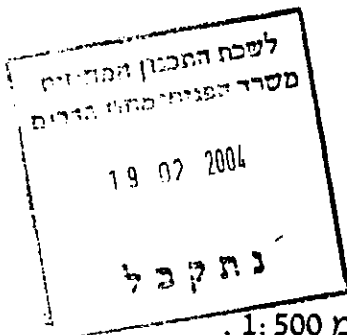
5. חניה - החניה תתוכנן בתחומי המגרשים בהתאם לתקן החניה בתוכנית מתאר באר - שבע

6. ציונים בתוכנית - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

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



19.02.2004

9. תכליות ושימושים

א. אזור משולב תעשייה, מלאכה ומסחר
תותר הקמת מבנים לתעשייה עתירת ידע, תעשייה קלה, בתי מלאכה, מחסני סוכר, אגוזים ל
תצוגה, אולמי כנסים, משרדים אולמות שמחה, בנקים בתי קפה, מסעדות, חנויות ורשתות
שיווק וכן דרכים פנימיות ותשתיות על ותת קרקעיות. יותרו שימושים שיעמדו בדרישות
הוועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה להבטחת מניעת סיכונים ומפגעים סביבתיים
ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים אשר לדעת מהנדס הוועדה
המקומית או היחידה לאיכות הסביבה עלולים להוות סיכון, מטרד או מפגע לסביבתם. יאסרו
יצור אריזה ואחסנה של חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים) של דשנים
ושל חומרי הדברה וכן יאסרו תחנות כוח, בתי יציקה מפעלים למתכות וציפוי מתכות,
משחטות, מפעלים לטיפול בפסולת ומפעלי בטון.

ב. שפ"פ - ישמש לשטח פרטי פתוח למגרשים סמוכים 5,7,15. השימושים במגרש זה יהיו
חניה לא מקורה, גינון, ריצוף ותשתיות תת קרקעיות.

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

ד. שצ"פ - ישמש לשטח ציבורי פתוח, גינון, ריצוף, מצללות, עמודי תאורה, תשתיות תת ועל
קרקעיות. תותר חניה במקום המסומן בתשריט כחניה.

ה. שביל להולכי רגל - ישמש למעבר הולכי רגל, שבילים, נטיעות, תשתיות עירוניות על ותת
קרקעיות, ניתן לרצפו ולגננו.

ו. שטח לשרותי רכב - (תחנת דלק) - ישמש להקמת תחנת תדלוק ג' עפ"י ובכפוף להוראות
תמ"א 2/18.

ז. רצועת מעבר לתשתיות עירוניות - במקום המסומן בתשריט לא תותר בנייה, למעט
העברת קוי מים, ביוב, חשמל, בזק וכבלים ציבוריים, רצועה זו תשמש לאחזקת תשתיות
קיימות ע"י עיריית באר שבע, על כך לא יותר גידור או סגירה כל שהיא של אזור זה אלא
בתיאום עם גורמי העירייה.

ח. אזור תעשייה ומלאכה - ישמש להקמת מבני תעשייה נקייה ובלתי מזהמת, בתי מלאכה
ומחסנים, מבנים לתעשייה עתירת ידע וכן דרכים פנימיות ותשתיות על ותת קרקעיות. יותרו
שימושים שיעמדו בדרישות הוועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה להבטחת מניעת
סיכונים ומפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים אשר
לדעת מהנדס הוועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה עלולים להוות סיכון, מטרד או
מפגע לסביבתם. יאסרו יצור אריזה ואחסנה של חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים
המסוכנים) של דשנים ושל חומרי הדברה וכן יאסרו תחנות כוח, בתי יציקה מפעלים למתכות
וציפוי מתכות, משחטות, מפעלים לטיפול בפסולת ומפעלי בטון.

ט. חזית אדריכלית - ראה סעיף 10.5.

י. מחנה צבאי – שטח זה יוקצה למשרד הביטחון לכל פעילות אשר המשרד יקבע ע"פ צרכיו.

10. עיצוב ארכיטקטוני

1. 10. חומרי גמר לקירות חוץ בבניינים חדשים: השימוש יהיה בחומרים עמידים קרי: אבן, פסיפס קראמי, לוחות קרמיקה, מתכת, בשילוב עם קירות מסך, יותר שימוש בטיח מותז ובטון חשוף באישור מהנדס העיר. בבניינים קיימים החזית תהיה על פי הקיים.
 - 10.2. השימוש בחומרי גמר של חזיתות וגגות יתואם עם מהנדס העיר.
 - 10.3. מערכות חימום וקירור – א. מערכות מיזוג אוויר או צינור יוסתרו וישלבו בבניה. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת של מתקנים.
 - 10.4. שילוט – בכל בקשה להיתר בניה יצוין מיקום התקנת השילוט וגדלו. השילוט יהיה חלק בלתי נפרד בעיצוב חזיתות הבניין בתיאום עם מהנדס העיר.
 - 10.5. במקום המופיע חזית אדריכלית יינתן דגש מיוחד לפי ההנחיות הבאות לבניה החדשה:
 - א. לא יופנו לחזית זו חצרות משק, חדרי מכוונות.
 - ב. חזיתות המבנים לחזית זו שתהיינה מאבן. ניתן יהיה לשלב אלמנטים מחומר עמיד אחר באישור מהנדס העיר.
 - ג. חזית זו תוגש לאישור מהנדס העיר תוך הקפדה על נושאים הבאים:
 1. יותאמו מפלסי החזיתות וצורתן למבנים שכנים.
 2. יוגשו חזיתות המבנים וחזיתות המבנים הגובלים בק.מ אחיד 1:100 (חלק מהגשה).
 3. יוגש נספח נופי לאורך חזית זו תוך הקפדה על פיתוח נופי ברצועה שבין קו הבניין לקו המגרש הצפוני(מגרשים 1,2,13,14).
 4. יתוכננו פתחים שקופים מחזית זו צפונה בסדר גודל של לפחות 10% משטח החזית.



19.02.2004

נתקבל

11. תנאים להוצאת היתר בניה -

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי הבניה.
- ב. הריסת המבנים המסומנים בתכנית להריסה תהיה תנאי להיתר בניה.
- ג. היתרי בניה לאזור התעשייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
התוכניות תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו שפתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ד. היתרי בניה לשירותי רכב (תחנת תדלוק) בתנאי אישור משרד התחבורה ורשות התמרור.
- ה. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור משרד הבריאות.
- ו. לעת מתן היתרי בניה תוגש תכנית להסדרי תנועה לדרכים מס' 94,75 כולל הסדרי צמתים וכניסות למגרשים לאישור רשות תמרור.
- ז. היתרי בניה לתעשייה, מלאכה ותחנת דלק יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה.
בהיתרי בניה לשימושים שעלולים לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתם בחוק למניעת מפגעים) לרבות אולמות שמחה, בתי קפה ומסעדות, תובטח מניעת מפגע רעש לסביבה בתאום היחידה לאיכות הסביבה.
- ח. היתרי בניה בחלק הצפוני לתכנית, במגרשים 1,2,13,14 יינתנו לאחר הגשת נספח ניקוז מתואם עם נספח ניקוז נחל בקע. נספח הניקוז יהווה נספח מחייב לאישור רשות ניקוז ויכלול נספח נופי.
- ט. תנאי למתן היתר בניה היינו אישור תוכניות תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

12. הנחיות כלליות לתשתיות

כללי - כל מערכות התשתית יותאמו עם הרשויות המוסמכות.

12.1. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח -

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים

המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על קרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק
הבולט 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'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים במרחק קטן מ-2 מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת
החשמל - מחוז הדרום.

12.2. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת ביוב עירונית בהתאם לתנאים
שנקבעו ע"י מהנדס העיר. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת המרכזית תהיה
בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
קדם הטיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת, יעשה במתקנים בתחום
המגרש טרם חיבור למערכת המרכזית.

12.3. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר ובתאום עם
הרשויות המוסמכות.

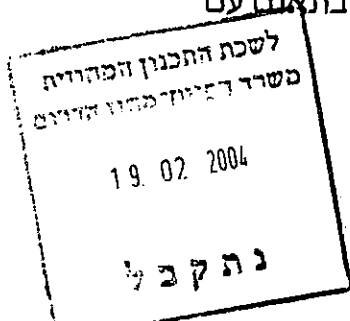
12.4. ניקוז המבנים והמגרשים יהיו באישור מהנדס העיר.

13. הנחיות סביבתיות

13.1 פסולת - ידרשו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות ומפגעי תברואה, מפגעים חזותיים
או סיכונים בטיחותיים בהתאם לדרישות הרשות המקומית.

13.2 רעש - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת
מפגעים), יידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים
כדין.

13.3 איכות אוויר - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות אוויר ולמטרדי אבק,
תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים של
המשרד לאיכות הסביבה.



19.02.2004

14.א. טבלת אזורים שימוש ומגבלות בניה - מצב קיים

1. טבלת שטחים ומגבלות בניה - מצב קיים לפי ת.מ 1/167/03/5

קווי בנין	אחוזי בניה מירביים ב %			גובה מירבי במ'	מס' קומות מירבי	ייעוד
	סה"כ	יתר הקומות	קומת קרקע כולל מבני עזר			
			לפי תכנית בינוי לביצוע (ע"פ תכנית בינוי מאושרת לביצוע - 60%)	9	1	אזור תעשייה
	100% משטח שבין קווי בנין	90	25	15	4	מסחר ושירותים
	40%		20 בשתי קומות	9	2	שטח לתעשייה בעתיד

2. טבלת שטחים ומגבלות בניה - מצב קיים לפי ת.מ 12/167/03/5 ול - 5 / מק / 2030

קווי בנין	גובה הבניה	אחוזי בניה בקומה	גודל השטח בדונם	חלקות	האזור
			46.500	9-7	אזור תעשייה
		20%	5.800	6	מסחר ושירותים
	2 קומות גובה מירבי 9 מ'	40%	8.000	5-1	שטח לתעשייה בעתיד
	2 קומות גובה מירבי 9 מ'		2.250 לא מותר בניה אלא למטרות מקצוע ושירותים הנדסיים בלבד	10	שטח פרטי פתוח
			15.250		דרכים וחניות

3. טבלת שטחים ומגבלות בניה - מצב קיים לפי ת.מ 33/167/03/5

קווי בנין				גובה הבניה				מספר קומות	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	ייעוד
צ. דרומי	צ. צפוני	ק. רח' ממערבי	ק. רח' מזרחי	סה"כ	שטח שרות	שטח עיקרי	גובה מבנה				
0	0	0	6.5	95	10	85	9 מ'	+ 1 גלריה	1866	271	תעשייה ומלאכה
									1866	281	
3.5	0	0	6.5	90	7	83			1975	291	

4. מצב קיים לפי ת.מ מס' 21/167/03/5

ניתן לחלק את המבנה לתאים סטנדרטים שהשטח המינימלי שלהם היינו 150 מ"ר. לכל תא יהיו שירותים צמודים בחצר האחורית בצמוד לקיר האחורי של המבנה, במידה ומצרפים כמה תאים, החלוקה הפנימית והשירותים יותאמו לדרישת היזם. המבנים יתוכננו כמודול רוחבי של כ - 6.0 מ'

19.02.2004

14 ב. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

הערות	קווי בנין	תפסות מרבית ב - %	ג ת סה"כ עיקר + י שרות	שטחי בניה מרביים במגרש ב - %				מס' קומות	שטח מגרש ב - ד'	מגרש מס'	ייעוד
				שטח שרות	שטח עיקרי	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה				
א	על קרקעי + תת קרקעי לפי המסומן בתשריט	60	200	10 לשירותים טכניים 80 לחניה 90 סה"כ	20	10 למסחר ושירותים	20 למסחר ושירותים 60 לתעשייה ומלאכה 80 סה"כ	2 מעל כניסה קובעת 1 מתחת כניסה קובעת	11.865	1	אזור משולב תעשייה ומלאכה ומסחר
				13.291	6						
				12.690	8						
				2.878	14						
				12.758	15						
				6.131	3						
				6.764	5						
13.581	4										
12.447	2										
11.649	7										
63.999	13										
א	כמסומן בתשריט	70	100	-	20	-	20 למסחר ושירותים 60 לתעשייה ומלאכה 80 סה"כ	2 מעל כניסה קובעת	14.041	9	
				12.611	10						
א ב	כמסומן בתשריט	30	30	-	1	-	29	1 מעל כניסה קובעת	2.687	20	שטח לשירותי רכב (תחנת דלק)
א	כמסומן בתשריט	60	100	-	20	-	80	2 מעל כניסה קובעת	10.757	11	תעשייה ומלאכה
				15.101	12						

הערות לטבלה.

- א. על הגג תותר הקמת דודי מים, מתקנים טכניים ומדרגות.
 ב. התפלגות שטחי הבניה המותרים תהיה ע"פ תכנית תמ"א 18/2 לתחנת תדלוק דרג ג'.

15. שלבי ביצוע התוכנית - התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי.

שרשבסקי-מהש אדריכלים בע"מ
שד' שז"ר 21 פארק-שבע 84894
טלפקס 6272427, 07-6270688

חתימת המתכנן

לשכת התכנון המחוזית
מסדר הבנייה-מחוז הדרום
19.02.2004
נתקבל

התקן לנו התוכנית ליישומה לטובת בניית שני בתים
ממוזגים ב-100 מ"ר
מס' 100/100
ראש עיריית
מנהל מקרקעי
פאני ע' אפורטה
מנהל
הדרום
15/15
מנהל

חתימת בעל הקרקע

קריית יחודית
פארק תעשייתי בע"מ

פאני ע' אפורטה

חתימת המגיש