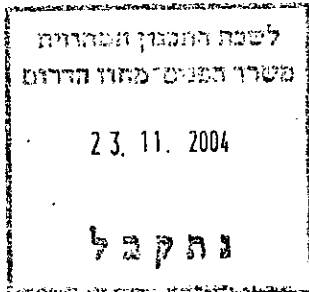


מחוז הדרום

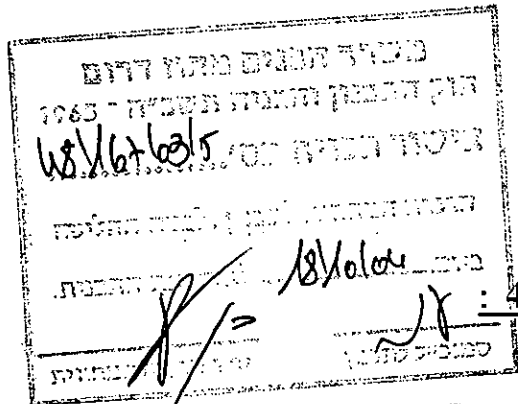
מרחב תכנון מקומי באר-שבע



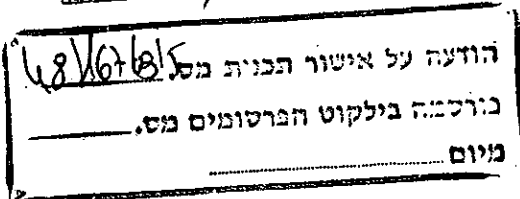
דף מבוא

גאולע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____

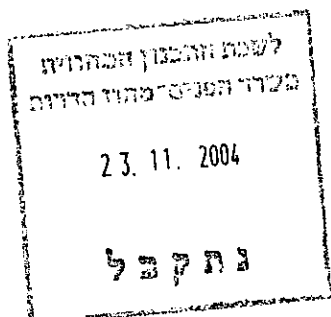


דברי הסבר לתכנית מפורטת מספר 48/167/03/5 :



עיקרי התכנית הם:

1. יצירת מסגרת תיכנונית להקמת תחנת תדלוק לשימוש הנוסעים מבאר שבע דרומה.
2. התכנית מציעה שילוב יעודי שטחים של תעשייה ומלאכה עם תחנת דלק.
3. הקמת תחנת דלק מדרגה ב' לפי ת.מ.א 2/18.
4. שינוי תוואי כביש מס' 40 והתאמתו למצב הביצוע בפועל.
5. התוויית כבישי כניסה ויציאה לתחנת הדלק.



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

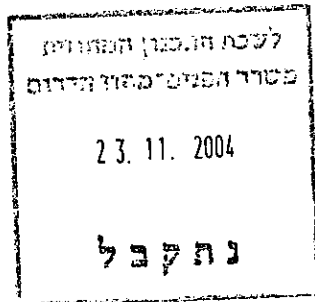
אזור תעשייה ומלאכה

תכנית מפורטת מספר 48/167/03/5

שינוי לתכניות מפורטות מספר 167/03/5

ולתכנית מפורטת מספר 17/167/03/5

מחוז	:	הדרום.
נפה	:	באר שבע
מקום	:	באר שבע, אזור קרית יהודית, בין רח' דרך אילת פינת רח' תוצרת הארץ.
גושים וחלקות	:	גוש: 38095, חלק מחלקה 1.
מגיש התכנית	:	דוד לובינסקי בע"מ אזור תעשייה קרית יהודית באר שבע. טל' 08-6292111.
עורך התכנית	:	א. אלדר אדריכלים בע"מ, ת.ד. 7013, חיפה 31070. טל' 04-8311191.
בעל הקרקע	:	מנהל מקרקעי ישראל. דוד לובינסקי בע"מ.
שטח התכנית	:	36,272 מ"ר.
תאריך	:	מאי 2004.



1. שם התכנית:

תכנית מפורטת מספר 48/167/03/5.

שינוי לתכנית מפורטת מס' 167/03/5 ו- 17/167/03/5

2. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית:

א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").

ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: "התשריט").

ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן נספח הבינוי).

ד. נספח תנועה- הסדרי תנועה וחניה מנחה (להלן נספח התנועה).

3. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. מטרות התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת תחנת תדלוק בדרגה ב' בתחום המגרש המיועד לתעשייה

ומלאכה - ע"י שנויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

5. יחס לתכניות אחרות:

התכנית משנה את תכנית מספר 17/167/03/5 ו- 167/03/5 בתחום גבולות תכנית זו.

6. תכליות ושימושים:

א. אזור לתעשייה ומלאכה: מגרש 3 – אשר ישמש להקמת מבנה תעשייה נקיה ובלתי מזהמת, בתי מלאכה ומחסנים.

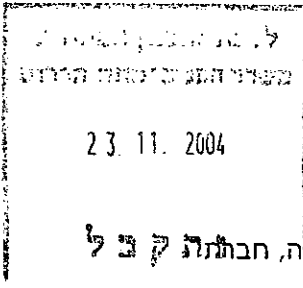
יתרו שמושים שיעמדו בדרישות הועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות להבטחת מניעת סכונים ונפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.

יאסרו שמושים אשר לדעת מהנדס הועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה עלולים להוות סכון, מטרד או מפגע לסביבתם.

ובנוסף: תחנת דלק מדרגה ב' על פי השימושים המותרים בתמ"א 2/18 עם הגבלה למסחר עד 120 מ"ר.

ב. שטח ציבורי פתוח: מגרשים 2, 1C, 1B, 1A - ישמשו לצורך שבילים, נטיעות וגנים. העברת תשתיות על ותת-קרקעיות ותיאסר בניה כלשהיא.

ג. דרכים: תואי הדרכים ורוחבם יהיו כמצוין בתשריט. תותר העברת קווי תשתית באישור הועדה המקומית בלבד. תיאסר בניה כלשהי.



7. תנאים למתן היתרי בניה:

- (א) היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו.
- (ב) תנאי למתן היתרי בנייה הינו תאום עם משרד הבריאות, היחידה לאיכות הסביבה, חבתת קבל מקורות ואישור תכניות תנועה מפורטות, המאושרות ע"י רשויות התמרון של משרד התחבורה.
- (ג) היתרי הבניה לאזור תעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישון על ידי נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
- התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- (ד) סימון/הגדרת גבולות הפיתוח שבאחריות מגיש התכנית שיוכללו את דרכי הגישה והיציאה, הנטיעות והפיתוח שבין הדרך לתחנה המבוקשת.
- (ה) היתרי בניה יוצעו לאחר אישור הסדרי התנועה בהתחברות עם דרך מס' 40 ע"י מע"צ והמפקח על התעבורה.
- (ו) תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים לכך בתשריט.
- (ז) היתר בניה לתוספות בניה מעבר לזכויות בניה של תחנת הדלק לא ינתן, אלא אם יובטח שהנגישות לא תהיה מהכניסה לתחנת הדלק.
- (ח) במסמכי ההיתר תובטח במידת הצורך, הפרדה פיסית בין תחנת התדלוק למבנה שמצפון לה.

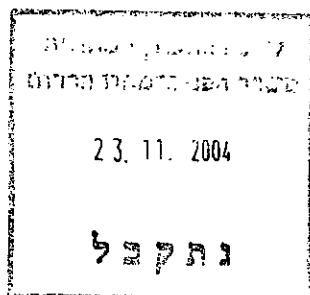
8. טבלאות אזורים, שימושים ומגבלות בניה:

א. מצב קיים:

אזור	מס' מגרש	שטח בדונם	אחוזי בניה		מס' קומות	גובה הבניה	קווי בנין		
			קומת קרקע	קומה א'			חזית	צד	אחורי
תעשייה ומלאכה	3	20.0	60% כולל מבני עזר	40%	2	14 מ'	5	5	5

ב. מצב מוצע:

ייעוד הקרקע	שימושים	מס' מגרש	שטח מגרש בדונם	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר וב- %				מס' קומות	קווי בנין (מ')		
				מטרות עיקריות (מ"ר)(%)		מטרות שרות (מ"ר)(%)				סה"כ עיקרי ושרות	תכנית שטח מירבית
				מעל הכניסה הקובעת	במפלס מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	במפלס מעל הכניסה הקובעת				
תעשייה ומלאכה	תעשייה ומלאכה	3	19.625	9,395 (47.8%)	5,888 (30%)	1,962 (10%)	1,962 (10%)	97.8%	57.9%		
	תחנת דלק			120 מסחר (0.6%)	300 סככה (1.5%)	--	--	2.1%	2.1%		



9. הנחיות כלליות לתשתית:

- א. כל מערכת תשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.
- ב. ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע.
- ג. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן על ידי הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ד. שפכי המגרש יוזרמו למערכת הביוב המרכזית של העיר. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים בתחום המגרש טרם חיבור למערכת המרכזית.
- ה. תכנון הניקוז במגרש ובתחנת הדלק יתואם עם היחידה לאיכות הסביבה.
- ו. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר 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'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 מ'

- ז. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלה.
- אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום.

10. חנייה:

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן תכנית מתאר באר-שבע.

11. חלוקה ורישום:

חלוקת המגרשים תעשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

12. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי צבור, 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 הועדה המחוזית.

13. תאריכי ושלבי ביצוע:

מיד עם אישור התכנית ובטווח של כ- 10 שנים.

לשכת המבחן והתעודות
משרד המבחן והתעודות
23. 11. 2004
נתקבל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה
מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת.
התמנתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם הפרטית או לכל כפי ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתחם עליו הסכם
מתאים בגינו, ואין התמנתנו זו באה במקום דאגת כל
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי
כל חחה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק הוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה עי
ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בתמנתנו
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכו
אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין
שכן התמנתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
14. 11. 04
האריך

בעל הקרקע / חוכר:

מנהל מקרקעי ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
פאנל ששפורטת
מנהלת מחוז הדרום

דוד לובינסקי בע"מ

היזם:

דוד לובינסקי בע"מ, אזור תעשייה קריית יהודים ב"ש, טל' 08-6292111

אלדר - אדריכלים ונו"ב
ת"א, טל' 04-699699
ת"א ת.ד. 6132, טל' 03-6998793

עורך התכנית

א. אלדר אדריכלים בע"מ, רח' היובל 1, חיפה, טל' 04-6998793