

מבוא

מגרש 200 תוכנן בתכנית מפורטת 5/בת/43 עבור שרותי דרך, במגרש זה נקבע כי אחוזי הבניה יקבעו בתכנית מפורטת נפרדת אשר תוגש לוועדה המחוזית.

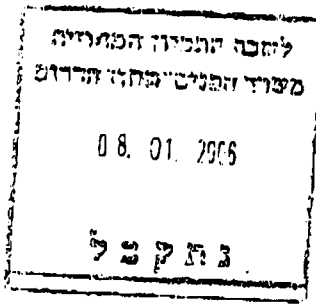
חלקו המערבי של מגרש 200 א', משווק ע"י המנהל לתחנות תדלוק ואלו בחלקו המזרחי מגרש 200 ב', מתוכנן מבנה מסחרי בן 4 קומות + קומת מרתף קומת הגלריה מוכלת בקומת הכניסה. סה"כ שטחי הבניה הכוללים של המבנה המסחרי במגרש הינו 3,965מ"ר.

לישבה התכנון המחוזית
משרד הפנים טווחה הריוח
08.01.2005
נתקבל

משרד הפנים מחוז ירושלים
הוק התכנון והבניה תע"מ - 1965
הישור תכנית מס' 48/16/05
הועדה הפתוחה לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10/10/05 לעשר את התכנית.
ספניל טכנון
יוזר הועדה המחוזית

הרעה על אישור תכנית מס' 48/16/05
נדרשה בילקוט הפרסומים מס' 5495
מיום 16/9/06

מעודכן לתאריך : 27.12.04
11.09.05

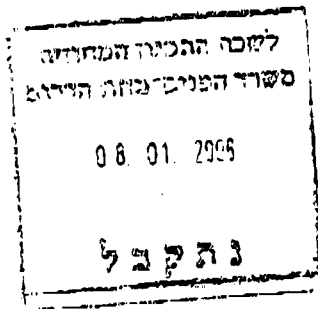


מרחב תכנון מקומי

באר-שבע

תכנית מפורטת מס : 47/167/03/5
כוללת חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
שינוי לתכנית מס : 43/5/בת

מתוו	: הדרום
נפה	: באר-שבע
מקום	: באר-שבע אזור תעשייה עמק שרה שלב ד'
מגיש התכנית	: מ.מ.י. ואלון חברת הדלק לישראל בע"מ
בעל הקרקע	: מ.מ.י. ואלון חברת הדלק לישראל בע"מ
גוש	: אל סיר
חלקות	: 1 (חלק)
שטח התכנית	: 9.767 דונם
עורך התכנית	: ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ יהודה הנחותום 4 באר-שבע מ.ר. 35179
תאריך	: 9/2000
עדכון	: 9/2005



1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר : 47/167/03/5 כוללת חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים המהווה שנוי לתכנית מפורטת מספר : 43/בת/5.

2. יחס לתכניות אחרות
התכנית משנה את תכנית מס' 43/בת/5 בתחום גבולות תכנית זו.

3. מטרת התכנית
א. אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
ב. חלוקת מגרש 200 לשני מגרשים 200 א' ו 200 ב'.
ג. שינוי יעוד במגרש 200 ב' משטח לתחנת דלק ושירותי רכב לאזור מסחר.
ד. קביעת זכויות ומגבלות בניה.
ה. קביעת נספח תנועה בינוי וחניה כמחייב לעניין כניסות ויציאות.

4. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.
(1) 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
(2) תשריט בק.מ. 1:500 להלן "התשריט".
(3) נספח תנועה, בינוי וחנייה מנחה מחייב לעניין כניסות ויציאות.

5. ציונים בתשריט
לפי המסומן בתשריט ומתאר במקרא.

6. תכלית ושימושים
א. אזור מסחרי במגרש 200 ב' תותר הקמת חנויות ומבנים למסחר אולמות תצוגה, משרדים, מסעדות, שרותי אוכל, בנקים, וכל שרות מסחרי הנדרש לאזור התעשייה.
ב. תחנת דלק ושירותי רכב במגרש 200 א' תותר הקמת תחנת תדלוק ושירותי רכב מדרגה ב לפי דרישות ותנאים המפורטים בתמ"א 2/18.
ג. דרכים
(1) מגדיר שטח לסלילת כבישים וישמש גם למעברים, נטיעות ומעברי תשתית.
(2) מגדיר תוואי הדרך, רוחבה או הרחבתה, ויהיה לפי המסומן בתשריט.

7. הוראות בניה ובנוי
א. תותר פתיחת חנויות במגרש 200 ב' לכוון מגרש 200 א בקו בנין 0.
ב. גובה מבנה:
גבה הבניין ימודד ממפלס 0.00 של המבנה.
ג. מעטפת הבניין:
מעטפת הבנין החיצונית תהיה מאבן על סוגיה השונים, משולבת בחיפוי קרמי ובקירות מסך מזכוכית או מאלומיניום חומר הגמר יקבעו בתאום עם מהנדס העיר.
ד. גג
המתקנים ע"ג הגג שגוהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלות בעצוב המבנה.
ה. צנרת:
תאסר שלוב צנרת אלקטרו-מכנית כולל מזוג אויר בחזיתות הבניין אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.

-3-

8. הנחיות כלליות לתשתית

א. יובטחו הסדורים הדרושים להנחת קוי חשמל, מים וביזבז התקנת קו הטלפון, תאורה והסדרת הנקודות, תשתיות פרטיות יבוצעו בתחום המגרש בלבד. נקודות המגרש יהיה מהמגרש אל עבר כניש הצמוד לו ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

כל מערכות התשתית יתאמו עם הרשויות המוסמכות.

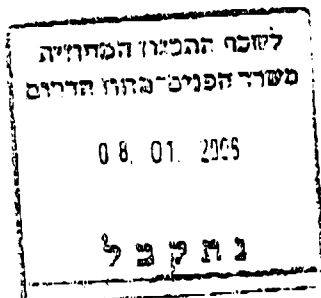
ב. **תשתיות חשמל** לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה כאשר המדידה תהיה בקו המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

9. חניה:

מקומות חניה יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף העת מתן היתר הבניה לפי שמושים המפורטים במבנה (5% חניה לנכים)



11. תנאים למתן התר בניה:

- א. כחלק מהבקשה להוצאת היתר בניה תכנית הפיתוח לכלל המתחם בק.מ. 1: 250 המציינת את הכניסה והיציאה למגרש, גדר, חומרי הגמר, מתקן אשפה, מתקנים טכניים שלוט ותאורת חוץ ותוך מתן פתרון לנקודות התפר בין מגרש 200 א' ו 200 ב' מתן התר בניה יותנה בהנחיות ובאשור היחידה לאיכ"ס ומקורות.
- ג. הוצאת היתרי הבנייה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשויות התמורר. תכנית זו תכלול מעגל תנועה בצומת הכבישים 11 ו 27.
- ד. אשור משרד הבריאות.

12. הנחיות סביבתיות:

עפ"י תקנות המים (מניעת זרום מים) (תחנות זלק) התשנ"ז 1997 והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה המתעדכנות מעת לעת.

13. חלוקה ורשום:

חלוקת המקרקעין תהיה בהתאם לטבלת השטחים המופיעה בתשריט כפוף להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

14. הפקעות לצרכי הציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות מקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

15. שלבי ביצוע:

תוך 15 שנים מיום אישורה.

