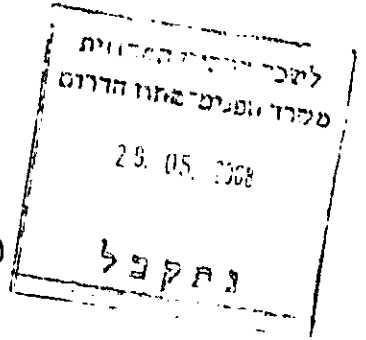


60588



מתחם מ.ש.ה.ר דרך חברון

תכנית מס' 61/104/03/5

61/104/03/5

25/10/08

דף הסבר

31.05.2008

61/104/03/5

5836

25/10/08

המגרש נשוא התכנית נמצא על דרך חברון בכניסה לבאר-שבע.
התכנית מציעה הפיכת מגרש המיועד לאחסון דלק ונפט לאזור תעשייה זעירה שאינה
מזיקה והמשתלבת במגמות הקיימות והעתידיות של פיתוח האזור.

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תכנית מפורטת מס' 61/104/03/5
שינוי לתכנית מפורטת 28/104/03/5
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

- הוראות התכנית -

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
מקום:	באר-שבע (מתחם מ.ש.ה.ר), אזור תעשייה דרך חברון
גושים חלקות:	גוש 38064 חלקות: 29 (חלק), 14, (חלק), 11 (חלק),
שטח התכנית:	21.772 ד'
בעל הקרקע:	עיריית ב"ש
מ.ש.ה.ר, ת"ד 2272 עמק שרה, באר שבע טל. 08-6580363	
מגיש התכנית:	מ.ש.ה.ר, ת"ד 2272 עמק שרה, באר שבע טל. 08-6580363
עורך התכנית:	שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רמי מרש מס' רישוי 39616) שדי שזר 21 ב"ש טל. 08-6272427
תאריך:	6.02.02
עדכון:	21.10.07

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 61/104/03/5, שינוי לתכנית מפורטת מס' 28/104/03/5 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה זעירה ע"י שינויים בייעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

3. מסמכי התכנית

א. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).

2. תשריט ערוך בק.מ. 1:1000 (להלן התשריט).

3. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:500

4. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו משנה תכנית מפורטת מס' 28/104/03/5, בתחום גבולות תכנית זו.

5. חלוקה ורישום

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

6. תכלית ושימושים

א. אזור תעשייה זעירה מגרש מס' 1:

ישמש להקמת מבני תעשייה נקייה ובלתי מזהמת, בתי מלאכה ומחסנים ומבנים לתעשייה עתירת ידע, פרט למפעלים העלולים לדעת מהנדס העיר או היחידה לאיכות הסביבה באר שבע להוות מטרד לסביבתם. יותרו שימושים שיעמדו בדרישות הוועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה להבטחת מניעת סיכונים ומפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. 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 ומפעלים לטיפול בפסולת. השימוש במגרש מס' 1 יהיה לתעשייה זעירה בלבד, כל שימוש אחר לרבות מסחר יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.

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

7. ציונים בתכנית – כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. עיצוב ארכיטקטוני

- 8.1. חומרי גמר לקירות חוץ: השימוש יהיה בחומרים עמידים בלבד. יותר השימוש בציפוי אבן, שיש קירות מסך, פח ואלומיניום.
- 8.2. השימוש בחומרי גמר של חזיתות וגגות יתואם עם מהנדס העיר.
- 8.3. מתקנים טכניים, חצרות משק וחדרי אשפה סגורים וממוזגים, ישולבו מבחינה ארכיטקטונית עם המבנה העיקרי לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 8.4. מערכות חימום וקירור – א. מערכות מיזוג אויר או צינון יוסתרו וישולבו בבניה. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת של מתקנים.
ב. לא תותר התקנתם של דודי שמש על משטחי גגות אלא אם הפתרון יתואם עם מהנדס העיר.

9. תנאים להוצאת היתר בניה

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית טרם הוצאת היתר בניה.
- ב. הריסת מבנים המסומנים להריסה תהיה תנאי למתן היתר בניה. פינוי או הריסת גגות אסבסט ייעשו באחריות מגיש התכנית, ע"י קבלנים מורשים ועפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. היתרי בניה והיתרים לעבודות עפר יינתנו בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה. ההיתר לעבודות עפר יכלול תנאי לפיו כל הקרקע המזוהמת בדלקים לרבות הקרקע בסביבת מיכל הדלק והמוסך, תפונה מהמתחם לאתר מורשה, בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה היינו אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור.
- ה. היתרי בניה למבנה התעשייה יתואמו עם היחידה המקומית לאיכות הסביבה באר שבע.

10. תנאים נוספים

- א. כל מטרד הנובע מן הקרבה למסילת הרכבת: מטרדי רעש, רעידות וכיו"ב, לא יהווה עילה לתביעה נגד הרכבת.
- ב. במידה ויידרש מיגון אקוסטי, הוא יבוצע ע"ח יזם התכנית.

11. חניה – החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע או עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

12. א. טבלת שטחים ומגבלות בניה – מצב קיים

אזור אחסון דלק ונפט - שטח זה הוקצה לחברת הדלק בהתאם לתאים המיוחדים לאחסון דלק.

12. ב. טבלת שטחים ומגבלות בניה – מוצע

קווי בניין	שטחי בנייה מרביים ב % במגרש						מס' קומות (1)	שטח מגרש בדי	מגרש מס'	יעוד
	תכנית מרבית	סה"כ עיקרי + שרות	שטחי שרות		שטח עיקרי					
			תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי				
על קרקעי לפי המסומן בתשריט, תת קרקעי 0 לכל הכיוונים	60	290	90	20	-	180	3קומות + גג + תת קרקעית	17.172	1	תעשייה זעירה

הערות לטבלת אזורים, שימוש ומגבלות בניה - מוצע

1. 10% מקומת הגג תשמש למתקנים טכניים.

13. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

14. הנחיות כלליות לתשתיות

כללי - כל מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות.

14.1. **חשמל - הוראות בינוי ופיתוח:**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו 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 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		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.

14.2. **ניקוז** המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.

14.3. **ביוב** - כל המבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם

לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

14.4. **מים** - אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

עבודות פיתוח במגרש 1 יחויבו בתיאום עם העירייה וחברת מקורות בכל הקשור לקו המים העובר בין המגרשים וחוצה את שטח התכנית.

15. **שלבי התכנית** - התכנית תבוצע בשלבים תוך 10 שנים מיום מתן אישורה.

שרשבסקי מרש אדריכלים בע"מ
שדי שז"ר 21 באר-שיפע 84894
טל: 08-6270689 פקס: 09-6209126

..... חתימת עורך התכנית

RELEASE ENL-MAK
268808
RECEIVED
[Handwritten signature]

19 13108
[Handwritten signature]
עדיה באר-טנר
איני ומשפטן אדמתד אוח
ממתה על אגף הנכסים
משהר יזמות בע"מ
ח.פ. 5-231839-5

..... חתימת בעל הקרקע

משהר יזמות בע"מ
ח.פ. 5-231839-5
[Handwritten signature]

..... חתימת מגיש התכנית