

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי
באר שבע



תכנית מפורטת מס' 63/104/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 28/104/03/5

תוכנית מפורטת מס' 42/104/03/5

תוכנית מפורטת מס' 32/104/03/5

ותוכנית מקומית מס' 5 / מק / 2027

אזור תעשייה רח' האורגים הוראות התוכנית



- 08.06.98 : תאריך:
- 27.06.02 : עדכון:
- 07.07.03
- 23.06.04
- 11.11.05
- 04.11.06
- 01.05.07
- 16.05.07
- 04.04.16 : עדכון:

מבוא

לתוכנית מס' 63/104/03/5

התוכנית באה להסדיר מצב הקיים בשטח מבחינת השימושים ולהסדיר חניות בתחומי מגרשים.

התכנית

1. **המקום**
מחוז : דרום
נפה : באר שבע
המקום : באר שבע, אזור התעשייה דרך חברון רח' האורגים.
גוש : 38084 חלקות 68, 67, 62, 42, 59 (חלק- לא הוסדר) 38064 חלקה 24 38076 חלקה 52 (חלק).
2. **שם התכנית**: תכנית זו תקרא : "תכנית מפורטת מס' 63/104/03/5"
שינוי לתכניות מפורטות מס' 32/104/03/5, 42/104/03/5, 28/104/03/5
ו-5/מק/2027.
3. **מסמכי התכנית** : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
א. 7. דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
ב. תשריט בק.נ.מ. 1: 500 (להלן התשריט).
ג. נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה.
4. **יחס לתכניות אחרות** : התוכנית מהווה שנוי לתוכניות מפורטות מס' 28/104/03/5 ,
32/104/03/5 42/104/03/5 ותוכנית מקומית מס' 5 / מק / 2027
בתחום גבולות של תוכנית זו.
5. **שטח התכנית** : 24.263 דונם.
6. **מגיש התכנית** : דילגית, חבי לנכסים בע"מ. רחוב קרמניצקי 10 ת"א.
מיקוד 67899 טלפון : 03-6231414
7. **בעל הקרקע** : דילגית חבי לנכסים בע"מ, מנהל מקרקעי ישראל, עיריית באר שבע.
8. **עורך התכנית** :
רם מרש, מרש אדריכלים, מס' רישיון 39616 : יצחק נפחא 25 באר שבע ת.ד. 17509,
טל': 08-6270689, פקס : 08-6209126, דוא"ל : marash@marash.co.il
9. **מטרת התכנית** :
א. שינוי יעוד שטח מאזור תעשייה לאזור משולב מסחר ומלאכה.
ב. קביעת השימושים המותרים במגרשים.
ג. קביעת שטחי בניה מרביים, קווי בנין וגובה בנינים ומספר קומות.
ד. קביעת סידורי חניה במגרשים, לרבות חניה תת קרקעית.
ה. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
10. **ציונים בתכנית** : כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11. **רשימת התכליות השימושים וההגבלות**
- 11.1 **אזור משולב במסחר ומלאכה - מגרש מס' 4 :**
- א. באזור זה תותר בניית מבנים למלאכה לאחסון ולמסחר.
- ב. שימושי מסחר מותרים: כל שירותי המסחר, כמו כן אולמות תצוגה, אולמי אירועים משרדים, בנק, סניף דואר.
- ג. שימושי מלאכה מותרים: כל סוגי מלאכה ואחסון תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים, באישור משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
- ד. שימושי אחסון מותרים: כל סוגי אחסון תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים באישור משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
- ה. יאסרו ייצור, אריזה או אחסנה של דשנים, חומרי הדברה וחומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים 1993).
- ו. לא תותר הקמת תחנת כוח תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
- 11.2 **אזור מסחרי - מגרש מס' 5 :**
- באזור זה תותר בניית מבנים למסחר קמעונאי ו/או סיטונאי מכל הסוגים: בנק, דואר, אולמי שמחות.
- 11.3 **שטח פרטי פתוח- מגרשים מס' 1,2,3 :**
- בשטח זה תותר חניה בלבד.
- לא תותר כל בניה.
- תותר העברת תשתית.
- 11.4 **דרכים :**
- מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתכנית.
- 11.5 **חניה :**
- שטחי חניה יהיו בתחום המגרש, ויחושבו על פי תקן חניה של ת"מ באר - שבע.
- מקומות חניה שחסרים במגרש מס' 4 לפי תקן חניה לעת מתן היתר בניה, יותקנו במגרש מס' 5.
- תיקבע זכות המעבר והשימוש בחניה לכל אחד מהמגרשים.
- 11.6 **זיקת הנאה :**
- המגרשים מס' 4 ו5 תובטח זכות המעבר לציבור הולכי הרגל וכלי רכב, כמסומן בתשריט.
- זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

12. טבלאות זכויות בניה - מצב קיים.

א. טבלת זכויות והגבלות בניה (מצב קיים) לפי תכנית מס' 28/104/03/5 - הנחיות בניה.

אזור תעשייה : מסומן בתשריט בצבע סגול תותר הקמת מפעלי תעשייה פרט לתעשייה מזיקה.
 גובה הבניה : תורשה הקמת מבנים 2 קומות בגובה של עד 14 מ' (כולל) למעט מתקני תעשייה הנוגעים לתפעול.
 במקרה זה יקבע הגובה על פי תכנית בנוי ובאשור הועדה המקומית.

אחוזי בניה : 60% בקומת הקרקע כולל מבני עזר.

40% בקומה א'.

קווי בנין : קדמי : כמסומן בתשריט

צדדי : 4.0

אחורי : 5.0

ב. טבלת זכויות והגבלות בניה (מצב קיים) לפי תוכנית 32/104/03.

מס' יח"ד	מס' קומות	קווי בניין			סה"כ לכל הקומות		תכנית מרבית		סה"כ		זכויות בניה לקומה				שטח המגרש		מס' מגרש	יעוד		
		אחורי	צדי	קדמי	מ"ר	%	מ"ר	%	למטרות שירות		למטרות עקריות		מיקום	קומה	מ"ר	דונם				
									מ"ר	%	מ"ר	%								
-	-	-	20	20	17307	190	6376	70	6376	70	911	10	5465	60	מעל הקרקע	קרקע	9109	9.109	72	מסחר
	2+1	5	7						4555	50	911	10	3644	40		א'				
-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	911	10	מרתף טכני		מתחת לקרקע	מרתף	-	-	-	-
									6376	70	5465	60	חניה							

13. טבלת זכויות והגבלות בניה (מצב מוצע)

קו בניין (1)	מס' קומות	גובה מרבי של מבנה במ"ר	היקפי בניה מרביים ב" % למגרש						שטח ב-ד"	מס' מגרש	יעוד													
			תכנית מרבית	סה"כ שטח	שטחי שירות		שטח עיקרי				שימושים	אזור משולב מסחר ומלאכה												
			45	-	מעל למפלס הכניסה הקובעת (2) (1)		מתחת למפלס הכניסה הקובעת (2) (1)		7.509	4														
					11	-	-	1					-	5	5	מלאכה								
																	11	1	-	-	-	5	5	אחסון
קווי בניין מעל ומתחת למפלס הכניסה על פי המסומן בתשריט	מפלס 1 מעל מניסה הקובעת 1 + מתחת לכניסה הקובעת	10.0 כולל מתקנים על הגג	45	-	מעל למפלס הכניסה הקובעת (2) (1)		מתחת למפלס הכניסה הקובעת (2) (1)		7.509	4														
					11	-	-	1					-	5	5	מלאכה								
			11	1	-	-	-	-	5	5	אחסון													
			68	2	-	-	-	-	33	33	מסחר													
	מפלס 2 מעל הכניסה הקובעת 1 + מתחת למפלס הכניסה	15.0 כולל מתקנים על הגג	80	240	20	20	10	90	-	9.020	5	מסחר	אזור מסחרי											
												10	אולמי שמחות											

הערות:

- (1) חדר שנאים, מותחת למפלס הכניסה הקובעת במגרש מס' 4.
- (2) מפלס הכניסה הקובעת הינו מחזית לחזי האורגים במגרש מס' 4.
- (3) יתרו סככות לקירוי חניה במגרש מס' 5.
- (4) גובה מרבי של המבנים יימדד מהמדרכה במקום הגבוה בחזית המגרש ויכלול מתקנים על הגג אשר יוסתרו.

14. הנחיות עיצוב ארכיטקטוני

חומרי ציפוי חוץ יהיו עמידים כגון: אבן נסורה, קרמיקה או צבע ע"ג בטון, גרנוליטי הכל באישור הוועדה המקומית.

15. תנאים להוצאת היתר בניה

היתרי בניה יוצאו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו, לאחר אישורה. היתרי בניה למלאכה יוצאו בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה. תנאי למתן היתר בניה לתוספת זכויות למסחר או לשימוש מסחרי, עפ"י תכנית זו, יהא אישור מאת המשרד לאיכות הסביבה בדבר נקיטת אמצעים הדרושים למניעת הסיכון מחוות הגז או לחילופין סילוק מוקד הסיכון מחוות הגז. בנוסף, יהא תנאי למתן היתר הבניה, ביצוע סובה לרכב תפעולי במגרש מס' 5.

16. הנחיות כלליות לתשתית

16.1 פיתוח

תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים הנועזי קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעת רצון הרשויות המוסמכות.

תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פתוח שכ המגרשים שכנים יחייב זאת.

התשתיות תהינה תת קרקעיות.

16.2 תשתיות חשמל

הוראות בינוי ופיתוח:

אין לבמת בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.

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'

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 הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

- 16.3 תקשורת**
 תכניות התקשורת, טלפון וכו' יתואמו עם חב' בזק והט.ל.כ. הפועלות במקום
 ויאושרו ע"י מהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.
 חדרי ריכוז לטלפונים עבור חברת בזק ימוקמו במגרש או בכל קבוצת מגרשים
 לפי תאום עם חב' בזק.
- 16.4 ניקוז**
 תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, ויתחברו לרשת הקיימת.
- 16.5 ביוב**
 תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, משרד הבריאות והמשרד
 לאיכה"ס ויתחברו לרשת הקיימת.
- 16.6 מים**
 תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, מכבי אש ומשרד הבריאות
 ויתחברו לרשת הקיימת.
- 16.7 אשפה**
 סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס או נציג הרשות לעניין זה.
- 16.8 תשתית קיימת**
 לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י
 בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מהנדס הרשות.
- 17. חלוקה ורישום**
 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון
 והבניה תשכ"ה 1965.
- 18. הפקעה לצורכי ציבור**
 מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה,
 יוחכרו לרשות המקומית ע"י מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את
 זכות השימוש והחזקה הם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.
- 19. שלבי ותאריכי ביצוע**
 מיד עם אישור התכנית.
- 20. חתימות:**

אדרי רמי מרש
 מרש אדריכלים בע"מ
 חתימת עורך התוכנית

מרש אדריכלים בע"מ
 יצחק ספרא 25 ת.ד. 17509
 טל' 08-6270689, פקס 08-1251209

חתימת מנגיש התוכנית

דלמת חברה לנכסים בע"מ

חתימת בעל הקרקע

דלמת חברה לנכסים בע"מ