

25.6.98

באר שבע

איזור התעשייה - עמק שרה - ב'

תוכנית מפורטת מספר 24/167/03/5

שינוי לתוכנית בנין ערים מפורטת מספר 11/167/03/5

משרד הפנים מחוז הדרום  
מקבץ המסמך והכניסה תשס"ה - 1965

הפקדה תכנית מס. 24/167/03/5

הועדה הבחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 90/5/91 לקבוע את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הדרום  
נפה באר שבע  
עיר באר שבע  
שטח התוכנית 171.74 דונם  
איזור תכנון מלאכה ותעשייה

החלטת על הפקדת תכנית מס. 24/167/03/5  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3968  
מיום 30/1/92

היוזם חברת מבני תעשייה בע"מ  
המתכנן לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
בעל הקרקע מינהל מקרקעי ישראל

משרד הפנים מחוז הדרום  
מקבץ המסמך והכניסה תשס"ה - 1965

מאז 1992 24/167/03/5

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 13/4/92 לקבוע את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

החלטת על הפקדת תכנית מס. 24/167/03/5  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4057  
מיום 5/1/92

ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
תכנית מס. 24/167/03/5  
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
עם המלצה 20/108  
בישיבתה מס. 536/215  
מיום 28.8.90

יו"ר הועדה

1. שם התוכנית

תוכנית מפורטת מספר 24/167/03/5

2. מסמכי התוכנית

א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התוכנית")  
ב. תשריט בק.מ. 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

3. יחס לתוכניות קודמות

התוכנית הזו (להלן "התוכנית") תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט"). התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מאושרת מספר 11/1667/03/5. על התוכנית תחולנה הוראות תוכנית מתאר באר שבע ותוכניות מפורטות שאושרו אלא, אם כן נאמר אחרת בתוכנית זו.

4. מטרת התוכנית

הגדלת שטח לתעשייה על ידי שינוי יעודי קרקע, איחוד מגרשים וחלוקה מחדש.

5. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. רשימת התכליות

6.1 שטח לתעשייה ומלאכה (צבע סגול)

מיועד להקמת מבנים ומתקנים לתעשייה בלתי מזהמת, מלאכה ומתקני שירות. באיזור בו תוקמנה תעשיות מזון בלתי מזהמות, לא תורשה הקמת תעשיית מכל סוג אחר.

6.2 שטח להסדרת נחל בקע (צבוע בירוק עם קוים אלכסוניים מרוסקים)

השטח הצבוע בצבע תכלת בתשריט המצורף ישמש שטח להסדרת נחל בקע. בשטח זה תותר הקמת מתקנים למערכות תשתית הנדסית כגון: חשמל, טלפון, ביוב, מים וכדומה.

6.3 שטח ציבורי פתוח (צבע ירוק)

ישמש לצורך שבילים, נטיעות וגנים, בשטח זה תותר הקמת מתקנים למערכות תשתית הנדסית כגון: חשמל, טלפון, ביוב מים, ניקוז וכדומה.

6.4 דרכים (צבע חום או ורוד)

ישמש לכבישים, מדרכות ומעברים, חניה ונטיעות. בשטח זה תותר התקנת תשתית הנדסית עירונית במערכות תת קרקעיות ועיליות.

7. הפקעה לצורכי ציבור

7.1 השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א', ב'.

7.2 רישום הואדי:  
הואדי הנו אובייקט ניקוז איזורי והעיריה אינה מתכוונת לנצלו לשטחי ציבור. לא יכלל שטח הניקוז במסגרת סך הכל שטח להפרשות לצרכי ציבור.

8. בינוי ואחוזי בניה

8.1 במגרשים לתעשייה תותר בנית מבנים לתעשייה לגובה של 2 קומות עד לגובה 14 מ' מעל פני הקרקע. תותר בניה של 60% בקומת קרקע, כולל מבני עזר ו-40% בקומה א'.  
בבניה על ידי יזם אחד על שני מגרשים סמוכים, יבוטל הגבול שבין החלקות, ותנתן אפשרות איחוד וחלוקת מגרשים באישור הועדה המקומית.

8.2 בחזיתות הפונות לרחובות מספר 18, 19, 23, 26 - תיבונה על ידי המפעלים גדר אחיד על פי פרט סטנדרטי מחייב שיסופק על ידי העיריה, בגובה 1.5 מ' מעל מפלס המדרכה.  
מרווחי הבניה יהיו: בחזית הקדמית - כמסומן בתשריט. בחזית צדדית - 4 מ' או 0 בתנאי של קיר אטום. בחזית אחורית - 5 מ' או 0 בתנאי של קיר אטום. במגרשים פינתיים - קו בנין קדמי כמסומן בתשריט וקו בנין צדדי יהיה 4 מ'.

8.3 חניה -  
החניה תותר רק בתוך גבולות מגרשי התעשייה, לפי תקן חניה של תוכנית מתאר באר שבע, פרט לדרכי שירות בהם יותקנו מפרצי חניה ציבוריים לאורך הדרכים, במקביל למדרכות בהפחתת איזורי ההצטלבות בהתאם לחוק.

8.4 מקלטים -  
מכסת שטח המקלטים תהיה על פי החוק המתאים. המקלטים ייבנו בתחום המגרשים עצמם.

- 9. שירותים**
- 9.1 חשמל -  
אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל הו"ל.
- 9.2 אספקת מים -  
תהיה מרשת אספקת המים של עיריית באר שבע.
- 9.3 ביוב -  
כל מתקן, באשר הוא יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית, רק לאחר עמידה בתנאי הרשויות המוסמכות.  
מפעלים אשר איכות שפכיהם הצפויה תחרוג מאיכות השפכים העירוניים, יחוייבו בהקמת מתקני קדם-טיפול אשר יביאו את השפכים לרמה הנדרשת משפכים עירוניים. תוכניות מתקני הקדם יהיו חלק מהיתר הבניה, ויאושרו על ידי משרד הבריאות המשרד לאיכות הסביבה ומהנדס הביוב העירוני.
- 9.4 ניקוז מי גשם -  
יתבצע על ידי ניקוז טבעי ו/או תעלות או צינורות תת קרקעיים.
- 9.5 חומרים רעילים -  
התרת שימוש בחומרים רעילים, ייעשה על סמך אישור המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית בעיריית באר שבע.
- 9.6 סילוק פסולת -  
יוקצה שטח להצבת מכולות לאיסוף פסולת מוצקה. הפסולת תועבר לאתר לאיסוף פסולת מאושר לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.  
לא תותר השארת פסולת בניה וגרוטאות וזו תועבר לאתר מאושר.
- 10. חלוקת טבלת השטחים**  
ראה תשריט מצורף.
- 11. אופן ביצוע התוכנית ותנאים להוצאת היתר בניה**  
תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע. סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון, תאורה ומתקנים הנדסיים.  
לא יוצאו התרי בניה לפני התחלת ביצוע נחל בקע והגשר מעליו (התחברות דרך מספר 18 לדרך מספר 16) - הכל לשביעות רצון מהנדס העיר והרשויות המוסמכות. כל בקשה תופנה למשרדים לאיכות הסביבה והבריאות, לאחר קבלת המלצת הועדה המקומית.

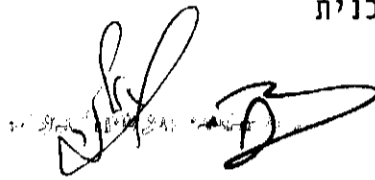
12. שלבי ביצוע התוכנית

התוכנית תבצע בשלמותה תוך 5 שנים מיום אישורה.

13. חתימות

בעל הקרקע

יוזם התוכנית



עורך התוכנית - לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

עדנה חרפאני לרמן  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
בנין בית הלל 18 ת"א 67017  
03-5620604, 5620298