

מרחב תכנון מקומי

באר - שבע

אזור התעשייה - עמק שרה ב'

תכנית בנין ערים ממורסת מס' 11/167/03/5

מחוז	:	הודו
נפה	:	באר-שבע
עיר	:	באר-שבע
גושים	:	אל-סיר
חלקות	:	250 - 310
שטח התכנית	:	1,087.75 דונם
אזור התכנון	:	מלאכה ותעשייה
היוזם	:	חברת מבני תעשייה בע"מ
המחנן	:	לרמן אודיכלים ומתכנני ערים בע"מ
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 בנין-שבע
 תאריך: 11/167/03/5
 יו"ר הוועדה: [חתימה]
 מס' תכנית: 314
 מס' חלקה: 250.1.79

1979

1. שם התכנית

תכנית מפורטת מס' _____

2. מחוז התכנון

יזום ויעוד שטחים לתעשיה זעירה ומלאכה.

3. חלות התכנית

התכנית הזאת (להלן "התכנית") תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט").
התשריט יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל דבר הנודע לתשריט ולתקנון.
על התכנית תחולנה חוראות תכנית מתאר באר-שבע ותכניות מפורטות שאושרו, אלא אם כן צויין ו/או פורט אחרת בתשריט או בתקנון זה.

4. מטרת התכנית

אימור מגרשים לתעשיה ומלאכה, התווית דרכים ושטחים צבבוריים פתוחים.

5. ציונים בתשריט

מס'	ציון בתשריט	פרוט הציון
1	קו כחול	גבול התכנית
2	שטח צבוע בסגול	שטח למבני תעשיה
3	שטח צבוע בירוק	שטח ציבורי פתוח
4	שטח צבוע כורוד	דרך מוצעת
5	שטח צבוע כחום	דרך קיימת
6	מספרים בעיגול מסומן על הדרך: א. מספר עליון ב. מספר תחתון ג. מספרים צדדיים	מספר הדרך רוחב הדרך קו בנין
7	שטח צבוע כתום מותחם כתום כהה	שטח תכנון מיוחד
8	שטח לא צבוע (לכין)	שטח תכנון כעתידי

6. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון לבניה ולא לטמוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת המכליות להלן.

7. רשימת המכליות

7.1 שטחים לתעשיה (צבע סגול)

אזור התעשיה יחולק לשלושה אזורים נבנה על-פי סוגי התעשיה הצפויים:
אזור תעשיה א' - מיועד למלאכה ותעשיה "נקיה" קטנה, שאינה פוגעת בסביבתה מבחינה זכום אויר, יצרית אבק, עשן או פליטת גזים העלולים להפריע למיקום תעשיות "נקיות" לידה. אישור הקמת מפעלים באזור זה מותנה בעמידה בדרישות מהנדס העיריה על-פי פרוט המופיע בטאלון למפעלי תעשיה לחכלית מניעת זכום אויר. ~~האקרים של תלונות דעות בתחום מנוגות על ידי אישור הדין והוא תשתי~~
~~תחתית התעשיה~~

אזור תעשיה ג' - מיועד לקלוט תעשיה מטרידה מבחינת זחום אויר, אשר לה פליטה גז, עשן ואבק המפריעות לסביבתן. מפעלים שיכוונו לאזוריקמללואיש אישור מהנדס הועדה, על-סמך הצהיר השלכות סביבתיות של המפעל המפרט כמות וסוג הפליטות, המותרות והמתקנים הדרושים לפחתת הפליטות לרמה מוסכמת. ~~התקנת של-ה-לוקי-ועדת-סוכם-הזחום-על-ידי-לשמה-מדין-הוא-מטרידה-המסחר-והתעשיה.~~

7.2 **שטח ציבורי פתוח (צבע ירוק)**
 ישמש לצורך שבילים, נטיעות וגנים, העברת משק תת-קרקעי, פרוזאורי חשמל, ניקוז נחלים, מגרשי ספורט ומשחק, כל שמוש אשר מטרתו לשרת את עובדי התעשיה בעיות פנאי, בתנאי שיקבל אישורה של הועדה המקומית על-פי תכנית מפורטת.

7.3 **דרכים (צבע חום או ורוד)**
 ישמש לכבישים, מדרכות ומעברים, חניה, נטיעות והעלות ניקוז.

7.4 **שטח עבור מסילת ברזל (צבע באפור תחום כחום כהה)**
 ישמש לעבודות סלילת מסילת ברזל על כל השלכותיה.

8. חלוקה ורישום

8.1 **חלוקת השטח למגרשים תעשה בהתאם למסומן בתשריט. הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים יופקעו על-ידי עיריית באר-שבע לפי סעיף 188 ב' בחוק התכנון והכניה.**

8.2 **רישום הוואדי:**
 הוואדי חינו אובייקס ניקוז אזורי והעירייה אינה מתכוונת לנאלו לשטחי ציבור. לא יכלל שטח הניקוז במסגרת סח"כ שטחי הציבור של באר-שבע.

9. בינוי ואחוזי בניה

9.1 **במגרשים לתעשיית תותר בניה מבנים לתעשייה לגובה של 2 קומות עד לגובה של 14.4 מ' מעל פני הקרקע. תותר בניה של 60% בקומת קרקע כולל מבני עזר ו-40% בקומה-2.**

9.2 **בחזיתות הפונות לרחובות מס' 16, 18, 19, 23, 24, 25, 26, תיבנה על-ידי המפעלים גדה אחידה על-פי פרט סטנדרטי מחייב שיסופק על-ידי העירייה, בגובה 1.5 מ' מעל מפלס המדרכה. מרווחי מבניה יהיו: בחזית הכביש - כמסומן בתשריט, בחזית צדדית - 4 מ' או 0 בתנאי של קיר אטום, בחזית אחורית - 5 מ' או 0 בתנאי של קיר אטום.**

10. דרכים

מיקומן של דרכים ורוחבן יקבע לפי המסומן בתשריט. קווי בניה בהתאם למסומן בתשריט.

11. חניה

חניה תותר רק בתוך גבולות המגרשי התעשייה, פרט לדרכי שדות בהם יותקנו מפרצי חניה לאורך הדרכים במקביל למדרכות בהפחתת אזורי ההצטלבות בהתאם לחוק.

12. מקלטים

מבט שטח המקלטים יהיה על-פי החוק המתאים. המקלטים יבנו בתחום המגושים נצמם.

13. שרותים

- 13.1 חשמל
אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. תכנית תהיה כפופה לחוראות ומפרטי חברת החשמל תנ"ל.
- 13.2 אספקת מים
תהיה מרשת אספקת המים של עיריית באר-שבע.
- 13.3 ניקוז מי גשם
על-ידי הלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צנורות תת-קרקעיים, בהתאם לחוקי הנקסוז.
- 13.4 ביוב
יחיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של עיריית באר-שבע בהתאם לתקנות התברואה המתאימות. הועדה רשאית לדרוש הקמת מתקני טיהור שפכים בתחומי המגרשים במידה ולדעת מהנדס הועדה עלולים השפכים לזוהם את מערכת הביוב העירונית.

14. חלוקת טבלת השטחים

ראת תשריט מצורף.

15. חתימות

חברת "מכני תעשיה בע"מ"
יוזם ומגיש התכנית

חברת מכני תעשיה בע"מ

עיריית באר-שבע

מלנהל מקרקעי ישראל

עורכי התכנית

לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
דפאל לרמן אדריכלים בע"מ
רח' אחד העם 116, תל-אביב טל. 221680

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

תחולת החוק
מס' 11/167/53/5
מס' 239
מס' 30/10/78
החליטה להפקיד את
שן מנהל לתכנון

א)

תכנית מס' 11/167/53/5 פורסמה להפקדה בילקוט
הפרסומים מס' 2504 מיום 28.2.78 עמ' 7

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

תחולת החוק
מס' 11/167/53/5
מס' 68
מס' 13/8/79
החליטה לתת חוקין

א)

תכנית מס' 11/167/53/5 פורסמה לתחן חוקין בילקוט
הפרסומים מס' 2608 מיום 28.2.78 עמ' 147