



הגדרת זכויות
תקנת מדינת ישראל
28.7.92

מרחב תכנון מקומי
באר - שבע

תוכנית מפורטת מס' 25/167/03/5
שינוי לתוכנית 167/03/5 על שינוייה

- ת ק נ ו ן -
=====

מחוז:	הדרום
הנפה:	באר שבע
מקום:	עמק שרה
גושים:	אל סיר 15 חלק גוש 38044
שטח התוכנית:	465 דונם
היוזם:	מנהל מקרקעי ישראל
המתכנן:	אדריכלית נילי וייסמן
בעל קרקע:	ממ"י
תאריך:	אפריל 1990
עידכון:	מרץ 1991

עידכון: יולי 1992
 מתארים: הסדרת הפניות בתקין לזכיה
 תיקון לשון ע"י המחוקק אשר
 קניין משרד לאוכלוסיה מסגרת

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 תכנית מס' 25/167/03/5
 עמק שרה
 528/183
 9.5.90



1. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא ת"מ מס' 25/167/03/5 שינוי לתוכנית מפורטת מס' 167/03/5 על שינוייה (מקום: עמק שרה) בבאר שבע (להלן: "התוכנית") אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן: התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מטרת התוכנית:

הגדרה מחדש של השימושים המותרים במגרשים לתעשייה ומלאכה באזור משנה "א" תוך ביטול החלוקה לתת איזורים א2 עד א12 כפי שהוגדרו בסעיף 8.1 בתב"ע 167/03/5. (בתת אזור א1 ישאר השימוש לתעשיות מזון שאינן מזהמות, כפי שהוגדר בתב"ע 167/03/5).

3. רשימת תכליות ושימושים מותרים:

3.1 איזור תעשייה א'-כללי

מיועד למלאכה ותעשייה נקיה יחסית, שאינה פוגעת בסביבתה ואינה מפריעה למיקום תעשיות "נקיות" אחרות לידה. הקמת מפעל באזור זה מותנה בקבלת אישור מהמשרד לאיכות הסביבה בכל הנוגע לעמידה בקריטריונים לגבי תעשיות "נקיות".

3.2 תכליות ושימושים

בכל המגרשים המיועדים לתעשייה ומלאכה שבתחום התכנית מותרות התכליות הבאות:

- 1א - תעשיות מזון שאינן מזהמות.
- 2א - תעשיות אלקטרוניות, מכניקה עדינה, חשמל ומיזוג אוויר.
- מוסכים קטנים נקיים כגון: חשמלאות ומכניקה.
- מוסכים קטנים מזהמים חלקית כגון: צבעות, פחחות, ומכונאות.
- חומרי בנין - אחסנה תצוגה ושיווק בלבד.
- עבודות עפר וטיח ומגרשי חניה לרכב ולגררים.
- תעשיות קלות ונקיות.
- מסגרות קטנות.
- מסגרות גדולות.
- שירותי רכב ומוסכים גדולים.
- מבנים להשכרה לתעשיות ומלאכה (לתכנון מפורט).
- נגרות.

השימושים המותרים יהיו בצד ייצור ואחסנה גם תצוגה ושיווק.

3.3 מגרשים שיעודם "שטח ציבורי פתוח".

ישמש לצורך שבילים, נטיעות, וגנים, העברת משק תת קרקעי פרוזדורי חשמל, ניקוז נחלים, מגרשי ספורט ומשחק וכל שימוש אשר מטרתו לשרת את עובדי התעשייה בעיתות הפנאי, בתנאי שיקבל אישורה של הוועדה המקומית על פי התוכנית המפורטת.



3.4. דרכים :

ישמשו לכבישים מדרכות ומעברים, חניה נטיעות ומעברי ניקוז.

4. הנחיות בניה במגרשים לתעשייה ומלאכה.

4.1. קוי בינין :

בחזית הכבישים כמסומן ברוזטה בתשריט, בחזית צדדית 4 מ' או 0 בתנאי של קיר אטום.
בחזית אחורית 5 מ' או 0 בתנאי של קיר אטום.

4.2. אחוזי בניה :

אחוזי בניה מותרים יהיו 60% בקומת קרקע כולל מבני עזר ו-40% נוספים בקומה א'.

4.3. מס' קומות וגובה :

מס' קומות מותר - 2 קומות.

גובה מותר 14 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.

4.4. גדרות :

הגדר בחזיתות הפונות לרחובות תבנה עפ"י פרט סטנדרטי מחייב שיסופק ע"י העיריה. יתר הגדרות יהיו עד גובה 2 מ'.

5. חנייה

החניה תותר רק בתוך גבולות מגרשי התעשייה פרט לדרכי שרות בהם יותקנו מפרצי חניה לאורך הדרכים במקביל למדרכות בהפחתת אזורי ההצטלבות בהתאם לחוק.

6. מקלטים

מכסת שטח המקלטים תהיה על פי החוק המתאים, המקלטים יבנו בתחום המגרשים עצמם.



7. תשתיות

חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל הנ"ל.

אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של עיריית באר שבע.

ניקוז מי גשם - על ידי חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צנורות תת קרקעיים בהתאם להוראות משרד מהנדס העיר.

ביוב - יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של עיריית באר שבע בהתאם לתקנות התברואה המתאימות, הועדה רשאית לדרוש הקמת מתקני טיהור שפכים בתחומי המגרשים במידה ולדעת מהנדס הוועדה עלולים השפכים לזהם את מערכת הביוב העירונית.

8. תנאים מיוחדים להוצאת היתרי בניה :

במקרה ובמגרש יתבקש שימוש לתעשיית מזון שאינה מזהמת, ימלא המתכנן במגרש זה אחר הוראות משרד מהנדס העיר, משרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות בכל הנוגע לתכנון לצורך תעשיות מזון.

9. שלבי ביצוע :

מרגע אישור התוכנית.

10. יחס לתוכניות אחרות :

על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית מס' 167/03/5 על תיקוניה אלא אם נאמר אחרת בתקנון או בתשריט זה.

11. הפקעות לצורכי ציבור :

השטחים בתכנית מיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א' ב'.

12. גודל מגרש מינמלי :

מרגע אישור התכנית גודל מגרש מינמלי בתחום התכנית יהיה 900 מ"ר, אך חלוקת מגרשים שאושרה לפני תכנית זו תשאר בתוקפה.



13. חתימות :

חתימת בעל הקרקע :

אין לנו התנגדות עקרונית להכניח, בתנאי שזו תהיה
החלטת ועד הדיירים המכונן המוסמכת.
אין לנו הינה לצרכי מכונן בלבד, אין בה כדי להקנות
אל הדיירים כל זכות לא הוקצה השטח ונתמסר אליו הסכם
בשטח בגינתו ואין התנגדותנו זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל היות ועפ"י כל דין.
לשען אשר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על
ידינו הסכם בגין השטח הכלול בהחלטת איך בהתיישתנו
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויקור על זכותנו לבטלו בגלל הסתה ע"י מי סרפש
מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות
אדרת העוברת לנו ככה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
שכן התכנית ניתנת אך ורק טנקודת הדימויות.
מינהל מקרקעי ישראל
מנהל הדרום

8.7.92
חתימת היזם :

נילי ויסמן
אדריכלית המחוז

חתימת המתכנן :

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 25/162/5

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 22/6/92 לאשר את התכנית.

י"י הודעה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 25/162/5

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17/7/91 לפקד את התכנית.

י"י הודעה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 25/162/5
 פרסומה בלוקט הפרסומים מס. 4071
 מיום 13/9/92

הודעה על הפקדת תכנית מס. 25/162/5
 פרסומה בלוקט הפרסומים מס. 3928
 מיום 22/9/91