

7 3 4 - 7 8 1

תובנית בנין זרים ספורטת מס' 7/102/5 - חיקוק

מ	ג	ו	ז	ז	חדרים
נ	ס	ה	ז	ז	באר - שבע
ע	י	ר	ז	ז	באר - שבע
ג	ו	פ	י	ז	38044, חלק מגוש 38037
ט	ח	ה	ז	ז	2817, 300 דונם
א	ז	ז	ז	ז	מלאכה ותעשיה
ה	י	ו	ז	ז	חברת מכני תעשיה בע"מ
ה	מ	ח	ב	ז	חכנון מיזי בע"מ
ב	ע	ל	ה	ז	מינהל מקרקעי ישראל

1975 יולי

ממועד ע"י חודשה המקומית וטחורית  
מובט להפקדה

ועדה מקומית לזכויות ולחובות ע"ד  
 צ א ר - ש כ ט  
 167/03/5  
 חובות סס  
 הועברה למטה המנהלים למטה ולחובות עדים  
 סס המספר 421/16  
 בישיבות 19.5.75 21/16

# 1. שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מכ'.....

## 2. מחול התוכנית:

יזום ויעוד ששמים לתכנית ועידה וטלאכה.

## 3. חלום התוכנית:

התוכנית הזאת (להלן "התוכנית") מטול על הטמח המוחמח בקו כחול בהשריט המצורף אליה (להלן "המשריט"). המשריט יחיה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכל דבר הנוגע למשריט ולתקנון.

על התוכנית החולנת חזקתה תוכנית מתאר גשר-שבט ותוכנית מפורטות שאושרו, אלא אם כן צויין ו/או טורט אחרת במשריט או בתקנון זה.

## 4. מטרת התוכנית:

איחוד משריט למעשיה וטלאכה, המונית דרכים ושפחים ציבוריים בתחמים.

## 5. ציונים במשריט:

מספר	ציון במשריט	פרוט טאיון
1.	קו כחול	בבול התוכנית
2.	שטח צניעה במבול	שטח למבני מעשיה
3.	שטח צבוע בירוק	שטח ציבורי טמח
4.	שטח צבוע בירוק מוחמח בירוק כחל	שטח פרטי מחול
5.	שטח צבוע כורוד	דרך מוצעת
6.	שטח צבוע בחום	דרך קיימת
7.	שטח צבוע במחוב וקווים אלכסוניים בצבע חום.	שטח לתכנון מיוחד
8.	שטח צבוע המסיט מבולים אלכסוניים על רקע לבן	שטח למעשיה מכני ציבור וטירותיים לחיכוך בעתיד
9.	מטורים בעיגול מחמח על חדרך:	
	א. מסור עליון	מסור חדרך
	ב. מסור מחמח	דואב חדרך
	ג. מטורים גדדיים	קו בוין

10. שטח צבוע באפור תוואי מסילת כרזל  
2/..

## 6. שימוש בקרקע ובבניינים:

לא יינתן רשיון לבניה ולא לשימוש בקרקע אלא לתכלית המפורשת כרשימת התכליות להלן:

6.1 - לא תאשר כל חוכנית בניה במגרשים 61,62,63,59,71,70,73,93,92,90,88,86,124,123, לפני העתק קו תגלישה מקיים והתקנה קו גלישה אלטרנטיבי שאינו חוצה שטחים פרטיים.

## 7. רשימת התכליות:

7.1 - שטחים לתעסיה (צבע כגול) - אזור התעסיה חולק לשלושה אזורים בשנה על פי סוגי התעסיה המצויים בשטח.

7.1.1 - אזור תעסיה א' - מיועד למלאכה ותעסיה "נקיה" יחסית, תמינה מוגעת בסביבתה מבחינת זיהום אויר, יצירת אבק, עשן, חום פליטות גזים העלולים להפריע למיקום תעסיה "נקיה" לידה, אישור הקמת מפעלים באזור זה מותנה בעמידה בדרישות מהנדס העיריה על פי תירוש התחמם במאלון לפעלי תעסיה לתכלית תמינה זיהום אויר. במקרה של חילוקי דיעות יהוכח הנושא על ידי לשכת המדען הראשי במשרד הסדר והתעסיה.

7.1.2 - אזור תעסיה ב' - מיועד לקלוט תעסיה אשר מטנפי זיהום אויר מסוג עשן, אבק, פליטות גזים ותעסיה שכנות אינו מפריע למהלך עבודתה החקיק ואינו מוגע באיכות מוצרים.

7.1.3 - אזור תעסיה ג' - מיועד לקלוט תעסיה בפרידה מבחינת זיהום אויר, אשר לה פליטות גז, עשן, אבק, התפריות לסביבתן. מפעלים איכותו לאזור יקבלו אישור מהנדס הנועיה על סמך השאלון לפעלי תעסיה לתכלית מיוזג אויר, לכבוד וטוב המליטות המותרות והמקומים הדרושים להסתחת המליטות לרעה מוסכמת במקרה של חילוקי דיעות יסוכם הנושא על ידי לשכת המדען הראשי במשרד הסדר והתעסיה.

7.2 - שטח לתכנון מיוחד (צבע צהוב וקווים אלכסוניים באדום) - יסמם לתבני ציבור, משרדים, מנויות, מפקדות ושירותי עובדים.

7.3 - שטח ציבורי פתוח (צבע ירוק) - יסמם לצורך שבילים, גמיעות, וגמיות, העברה סמך חת-קרקעי, פרודורי חשמל, ניקוז נחלים, מגרשי ספורט ומתחם וכל שימוש אחר מותר לערוך אחר עוברי תעסיה בעיתות חפזי, כהנאי ייעל אישור אל הוועדה המקומית על פי האוכנית המורשת.

7.4 - שטח פרטי פתוח (צבע ירוק כהה) - יסמם לצורך שבילים, גמיעות בנים, מאקני ספורט ומשחק. העברה סמך חת-קרקעי, פרודורי חשמל, ניקוז נחלים.

פיתוח השטח וההזקקו תהיה ע"י המפעלים בהנאי ייקבלו אישור הועד המקומי לאי חוכנית מפורשת.

7.6 - כביש מס' 14 יהיה זמני ויבוטל עם פתיחת הדרך הראשית - כביש מס' 16.

7.5 - דרכים (גבע חום או ורוד) - ישמשו לכבישים, סדרכות ומעברים, חנייה, נחיצות וחלוקת גיפון.

### 8. חלוקת המימון:

8.1 - השימוש בשטח להגבי מלאכות ותעסוקות יהיה כמפורט בטעיף זה ובתנאים המכונים באות א' ותצורף לתכנון זה.

- א1 - לתעסוקה מזון שאינה מזמנה.
- א2 - לתעסוקות אלקטרוניות, טכניקה עדינה, השכל ומיזוג אויר.
- א3 - מוסכים קטנים נקיים כגון השכלאות ותכניקה.
- א4 - מוסכים קטנים מזהמים חלקים כגון צבעות, טחנות, ומכונאות.
- א5 - אומרי בנין - אהנות ושיווק בלבד.
- א6 - עבודות עזר וניהול ופגרים מניה לרכב ולנדרים.
- א7 - תעסוקות קלות ונקיות.
- א8 - מסגרות קטנות.
- א9 - מסגרות גדולות.
- א10 - שירותי רכב ומוסכים גדולים.
- א11 - מבנים לאחסון לתעסוקות ומלאכה לתכנון מפורט.
- א12 - גגרים.

ב1 - מבנים לאחסון לתעסוקות קלות ומלאכה לתכנון מפורט.

ג1 - תעסוקות מסיידות גורמות אבק או עשן כגון ייצור חומרי בניה וכו'.

### 9. חלוקת דרישות:

חלוקת שטח למגרשים תינתן בהתאם למסמך במסמך. הדרכים והתשתיות המימוןיות המיועדות יוסקו על ידי עיריית באר-שבע לפי טעיף 185 ב' בהוד המכונה והמבניה.

### 10. ביטוי ואחוזי בניה:

10.1 - במגרשים לתעסוקות מותר בניה מבנים לתעסוקה לבונה של 2 קומות ע"י לבונה של 9' מעל פני הקרקע. מותר בניה של 40% + 20% מבני עזר.

10.2 - בחזיתות המונות לרחובות מס' 1, 11, 12, 16, מבנה ע"י מבטלים גדר אחידה, ע"י פרט מסגרותי מחייב שיטות ע"י העירייה בגובה 1.5 מ' מעל פלס המדרכה, סדווחי הבניה יתוו בחזית המבנים - כמסומן במסמך, בחזית צדדית - 4' או 0 בחזית של קיר אחים. בחזית אחורית - 5' או 0 בחזית של קיר אחים.

10.3 - במגרש לתכנון מיוחד מותר בניה מבנים עד לגובה 5 קומות בגובה כולל 16' מעל פני הקרקע. שטח היטל הבניה על הקרקע יהיה עד 30% משטח שטח המגרש, ושטח 120% משטח המגרש. קווי הבניה יהיו בחזית המבנים - כמסומן במסמך. בחזיתות הצדדיות 5 מ'.

**חוקת החברה**

**11. דרכים** - החברה תפעל ויחסינה את  
קיומן של דרכים ודרכון ייקבע לזי המסומן בחסרית. קווי בניה בהתאם למסומן

במשרד - ימלאו ויחסינה את  
המשרד

**12. חנייה** - החברה תפעל ויחסינה את  
החנייה

החנייה תהיה רק בתוך גבולות מרשי המעדיה פרט לדרכי שדות בהם יוחזקו מרשי  
החנייה לאורך דרכים במקביל לכדרכות בהתאמה אזורי התשלבות בהתאם לחוק.

**13. פרטים** - החברה תפעל ויחסינה את  
הפרטים

סכמת שטח המקלטים תהיה על פי החוק המהותי. המקלטים יבנו בהתאם המרשיים ענפים.

**14. עירונות**

14.1 - חטל - אספקת החטל תהיה כרשה של חברה האמכל ליבואל בע"מ. בכניסות תהיה  
כסומה להוראות ומרשי חברה האמכל פנ"ל.

14.2 - אספקת מים - תהיה מרשה אספקת המים על עיריה באר-הבק.

14.3 - ניקוז מי גשם - על ידי חלחול, ניקוז טבעי, העלוח או צנורות תת-קרקעיים,  
בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים.

14.4 - ביוז - יתיה מחובר לרשה הביוז המרכזית של עיריה באר טבע בהתאם לעקרונות  
המכרואה המהותיות. הוועדה רשאית לדרוש הקמת מחקני טיהור שמיים בהתאם  
המגרשים במידה ולדעה מהגורם הוועדה עלולים המכניה לזרם מערכת ביוז  
העירונות.

**15. חלוקת שטח המהות**

ראה מרשיים מפורד.

**17. המהות**

חברה - מכני המהות בע"מ

יועץ ומנכ"ל המהות  
חברה מכני המהות בע"מ

עיריה באר טבע

קונסי המהות

המנכ"ל המהות  
המנכ"ל המהות

25.5.76

משרד הפנים

התכנון והבניה חשכיה - 1965

מס' 103/5

מס' 222/5

מס' 167/03/5

מס' 204

מס' 299/5

מס' 128

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

משרד הפנים

התכנון והבניה חשכיה - 1965

מס' 103/5

מס' 222/5

מס' 167/03/5

מס' 204

מס' 299/5

מס' 128

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204

מס' 204