

נספח

28/104/03/5

מרחב תכנון מקומי באר-שבע  
ת.מ. תיקון מס'.....

תקנות

338 הוראת ישיבה: תכנון

1665 3.86 22.7.85 33.17 פורסמה: פ.פ. הדרום

6/11/86  
23.11.86

מחוז

נפה

מקום

גושים

שטח התכנית

היוזם

בעל הקרקע

תאריך

באר-שבע :  
אזור התעשייה דרך חברון  
משרד תכנון בישיבה: 144  
9.6.86

: 38040,38045,38042,38046  
38051,38055,38065,38041,38014  
38084,380119,38048,38049,38050

: 2667.745 דונם

: משרד מהנדס העיר

: מינהל מקרקעי ישראל

: אוקטובר 1986

ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
באר-שבע  
חבנית מס' 28/104/03/5  
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
עם המלצה  
בישיבה מס' 47/178  
22.5.85  
ע"י הועדה

## 1. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא: ת.מ. 104/03/5, תיקון מס'.....תיקון לתכנית מפורטת 104/03/5 על כל תיקונים 7/105/03/5

התכנית הזו (להלן "התכנית") תחול על השטח המותחם בקו כחול (בתשריט המצורף להלן "התשריט"), המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

## 2. מטרת התכנית:

- 2.1: תיקון תכנית אזור התעשיה והתאמתו לתוואי החדש של הרכבת.
- 2.2: שינוי יעוד מאזור תעשיה למרכז תחזוקה ותפעול וחניון לתחבורה עירונית.
- 2.3: ביטול חלק מהכבישי יעוד השטח לאזור התעשיה.
- 2.4: התויית דרכים חדשות.
- 2.5: שינוי בתחום דרך חברון והנחיות בניה.
- 2.6: שינוי יעוד משצ"פ לאזור בניני ציבור.
- 2.7: עדכון התכנית לפי התיקונים שאושרו עד לתכנית זו.

## 3. ציונים בתשריט - מקרא.

יעוד שימושי קרקע	סימון
גבול התכנית	קו כחול
אזור התעשיה	סגול
אזור מלאכה ותעשיה זעירה	סגול מותחם בסגול
אזור מסחר ושרותים	אפור עם פסים אלכסוניים אפור כהה
אזור מלאכה, תעשיה	סגול מותחם בשחור
דרכים קיימות	חום כהה
דרכים מוצעות	אדום
דרכים לביטול	פסים אדומים כאלכסון
חניה ציבורית	הצלבת קווים שחורים
חניה פרטית	באלכסון על רקע חום.
תוואי מסילת ברזל	הצלבת קווים שחורים באלכסון
שטח לא לבניה	אפור מותחם בחום
מרכז לתחזוקה ותפעול וחניון לתחבורה עירונית, ושטח למוסד עירוני	קווים ירוקין אופקיים
אזור אחסון דלק ונפט	חום עם קווים אלכסוניים בסגול
אזור מסחרי	סגול עם קווים אלכסוניים בסגול
אזור בניני ציבור	אפור מותחם בשחור
שטח ציבורי פתוח	חום מותחם בחום כהה
מתקן הנדסי	ירוק
פס שרותים הנדסיים	קווים משובצים בחום
יחידת משק- מכלאת סוסיים	חום עם קווים אלכסוניים בחום
מעבר פרטי	חום מותחם בירוק כהה
	פסים שחורים באלכסון

## 4. שימוש בקרקע ובבנינים

לא יינתן היתר לבניה ולא שימוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת הנ"ל ובתנאים המפורטים בהישך.

#### 5. הנחיות בניה/חלוקה לאזורים

- 5.1: אזור תעשייה: מס' 10 בתשריט בצבע סגול.  
תותר הקמת מפעלי תעשייה פרט לתעשייה מזיקה.
- 5.1.2: גובה הבניה: תורשה הקמת מבנים 2 קומות בגובה של עד 14 מ' (כולל) למעט כיתקני תעשייה הנוגעים לתפעול. במקרה זה יקבע הגובה על פי תכנית בנוי ובאישור הועדה המקומית.

5.1.3: אחוזי בניה:

- 60% בקומת הקרקע כולל מבני עזר.  
40% בקומה א'.

5.1.4: קווי בנין:

- קדמי: כמסומן בתשריט  
צדדי: 4.0  
אחורי: 5.0

5.2: הגבלות: במגרשים מס' 85-82 ברחוב יצחק נפחא, לא תורשה הקמת מפעלי תעשייה אשר מפיקה ריחות ו/או שמבחינה בטיחותית או בטחונית אין מקומה ליד אזור מגורים.

5.2.1: במגרש מס' 18, תותר גם הקמת תחנת מעבר לאיסוף אשפה במסגרת שירותים כלל עירוניים.

5.3: חניה: בתוך גבולות המגרשים וכנדרש ביוקן החניה המאושר בתכנית המתאר.

5.4: מקלטים: מכסת שטח המקלטים תהיה על פי התקן.

#### 6. אזור מלאכה ותעשייה ומתקני שרות מגרשים מס' 43-30

מסומן בתשריט בצבע סגול מותחם בשחור.  
תותר הקמת מבני תעשייה, בתי מלאכה מוסכים, מתקני אחסנה, וכל תכלית שמטרתה לשרת את היעדים הנ"ל.

6.1: גובה הבניה: למבנים 4 קומות ועד לגובה 16 מ' בכלל.

בכל מקרה בניה העולה מעל לגובה 14 מ' יש לקבל את אישור מינהל שדות התעופה.  
למתקנים הנדסיים (מגדלי קירור "סילוסים" וכיוצ"ב) יקבע הגובה הסופי על פי קביעה עניינית לגופו.

6.1.2: אחוזי הבניה:

- 60% משטח המגרש כולל מבני עזר.  
40% ביתר הקומות.

6.1.3: קווי בנין:

- בחזית: 5.0 מ'  
צדדי: 3.0 מ'  
אחורי: 4.0 מ'

6.1.4: תכנית פיתוח: המגרשים הנ"ל אינם מפותחים ולכן יש צורך בתכנית פיתוח כללית.

(כבישים ותשתיות לקביעת גובה פני המגרשים). תכנית פיתוח זו תשמש את צורכי הוצאת ההיתר באזור זה (ראה סעיף תנאים להוצאת היתר).

הוצאת היתר למגרשים אלו יהיו מותנים גם בתנאים המיוחדים ודרישות מהנדס העיר לענין זה.

#### 7. אזור מלאכה ותעשייה זעירה: מגרשים מס' 123-121, 119, 86-15-1.

מסומן בתשריט בצבע סגול מותחם בסגול כהה. תותר הקמת תעשייה קלה, בתי מלאכה ומתקני שרות כגון: נוסעים, אחסנה לרבות מטהר הבישורת את אזור התעשייה וכל תכלית שמטרתה לשרת את היעורים הנ"ל (הנובעים מאופי המקום ופעילותו), פרט למפעלים העלולים לדעת מהנדס העיר להוות מטרד לסביבתם.

7.1: גובה הבניה: תורשה הקמת מבנים בגובה 2 קומות ועד 14 מ' גובה (כולל).

7.1.2: אחוזי בניה:

60% בקומת קרקע כולל מבני עזר.

40% בקומה א'.

7.1.3: קווי בנין:

קדמי: כמסומן בתשריט או מינימום 5.0 מ'.

צדדי: 3.0 מ' או 0 בתנאי קיר אטום.

אחורי: 4.0 או 0 בתנאי קיר אטום.

7.1.4: במגרש מס' 95: (מחולק ל-2 אחד 95 והשני 95 א').

למגרש מס' 95 א' אחוזי הבניה: 69% בקומה.

קווי בנין: 0.

7.1.5: בדרך חברון בקטע שתחום הדרך הוא 19 מ' קו בנין קדמי לחזית תותר הקמת סככות פתוחות בלבד בקו בנין 0.

לצורך זה תוגדרנה הסככות כמפורט בחוק.

אישור בנית הסככות יותנה בפתרון הסדרי הגישה ומקומות חניה (כנדרש בחוק).

#### 8. אזור מסחר ושרותים מגרשים מס' 132, 130, 127-124.

מסומן בתשריט אפור עם פסים אלכסוניים אפור כהה, תותר הקמת חנויות ומבנים למסחר קמעונאי וסיטונאי, בנייני משרדים, בנייני ושטחי אחסנה ושרותים נילווים כמתקנים הנדסיים, שרותי אוכל הנובעים מאופי פעילות המקום.

8.1: במגרשים מס' 127-130, 132.

אחוזי בניה:

בקומת קרקע 60%

בקומה 40%

סה"כ 120%

8.1.2: גובה מבנה מותר מפלס הקומה הגבוהה ביותר לא יעלה על 27 מ' מפלס הכניסה למבנה.

מס' קומות מקסימלי 9.

על הגג תותר הקמת ביתן מעלית ומתקני מיזוג אויר.

8.1.3: לא תותר כניסת רכב למגרשים משדרות שז"ר.

8.1.4: לא תותר חנייה בחזית המגרשים כלפי שדרות שז"ר.

8.1.5: קווי בנין: למגרשים מס' 127,130,132.

קדמי: 10.0 מ'

אחורי: 3.0 מ'

צדדי: 0.0 בתנאי עיצוב אדריכלי.

8.1.6: למגרשים מס' 128,129, קווי בנין:

קדמי: 5.0 מ'

צדדי: 3.0 מ'

אחורי: 4.0 מ'

8.1.7: במגרש מס' 14

אתוזי הבניה: 40% בקומה כולל גלריות.

גובה הבנין: 2 קומות ועד 12 מ' גובה כולל.

קווי בנין:

קדמי: כמסומן בתשריט

צדדי: מינימלי 5.0 מ'

אחורי: מינימלי 5.0 מ'

8.1.8: מגרש מס' 124

אחוזי בניה:

בקומת קרקע - 60%

בקומה - 40%

סה"כ 5 קומות 220%

קווי בנין:

בחזית: לדרך חברון 7.0 מ'

צדדי: גובל עם שטח ציבורי פתוח (הסדר ניקוז) 3.0 מ'.

אחורי: גובל עם כביש שרות פנימי 5.0 מ'.

9. מרכז לתחזוקה ותיפעול וחניון לתחבורה עירונית - מגרש מס' 135,23

מסומן בתשריט בצבע חום עם קוים אלכסוניים סגול  
המגרש שבבעלות עיריית באר-שבע ישמש כחניון לתחבורה העירונית ובחלקו כמכרז לתחזוקה ותפעול.

9.1: זכויות בניה:

60% בקומה א' (כולל מבני עזר)

40% בקומה ב'

גובה: 2 קומות.

9.1.2: קווי בניה:

5 מ' לכל הכיוונים.

7 מ' מרווחים בין מבנים על פי תכנית בינוי כוללת.

כל בניה בתחום 50 מ' מציר המסילה טעונה אישור המינהל הכללי של רכבת ישראל.

9.1 מגרש מס' 135: שטח למוסד ציבורי- שרותי העיריה ישמש בשטח לשרותים וטרינריים עירוניים (קרנטינה).

9.1.2 זכויות בניה: 25% מגודל המגרש.

10. אזור איחסון דלק ונפט מגרשים מס' 54,51,50 מסומן בתשריט בצבע סגול עם קווים אלכסוניים בצבע סגול כהה, שטח זה הוקצה לחבריה הדלק בהתאם לתנאים המיוחדים לאיחסון דלק.

11. אזור מסהרי:

מסומן בתשריט בצבע אפור מותחם בשחור.

11.1 מגרש מס' 86 א' ברחוב יצחק נפחא, תותר הקמת קיוסק.

11.1.1 אחוזי הבניה: 95% בקומה - קומה 1. גודל המכנה ולא תותר תוספת בניה.

11.1.2 קווי בנין:

קדמי: 1.0 מ'

צדדי: 0 מ'

אחורי: 0 מ'

11.2 מגרשים מס' 29,53,52, תותר בניית תחנות דלק עפ"י התקנים והדרישות המפורטות.

11.2.1 במגרש מס' 29 תותר גם בניית מתקנים ומבנים לצורכי התחנה ותפעולה לרבות שרותי דרך ושירותי מזון (מזנון, מסעדה).

11.2.2 אחוזי בניה:

במגרשים מס' 53,52 - 5% משטח המגרש.

במגרש מס' 29 - 15% משטח המגרש.

11.2.3 מס' קומות:

קומה 1 בלבד ועד 5.50 מ'.

גובה מתקנים (מתקני סיכוך, תאורה וכיוצ"ב) ייקבעו לגופו על פי תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.

כללי: סככות פתוחות במתקני תידלוק לא יחשבו באחוזי הבניה לצורכי רישוי.

11.2.4 קווי בנין:

קדמי: 7.0 מ'

צדדי: 3.0 מ'

אחורי: 3.0 מ'

11.3 מגרש מס' 120 לשימוש מסחרי.

11.3.1 גובה בנין: במגרש זה תורשה בניה בשלוש קומות אך לא גבוה מ-10.00 מ"א.

11.3.2 אחוזי בניה: בכל קומה 35% משטח המגרש. סה"כ 105%

11.3.3 תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני: כתנאי לאישור היתר הבניה וכבסיס להוצאתו, תוגש תכנית

בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ומערך תפעול לתחנה שתאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה תנאי זה מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

לא תותר הקמת מבנה על חלק של המגרש אלא לאחר אישור תכנית בינוי על כל המגרש ולכל הקומות.

12. אזור בנייני ציבור – מגרשים נוס' 27,28,125,126.  
מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה.  
תותר הקמת בנייני ציבור כולל שרותים עירוניים (כגון: מכבי-אש, מחסני הג"א וכיוצ"ב).

12.1: גובה הבניה: עד 14 מ' גובה – 3 קומות.

12.1.2: אחוזי בניה:

60% בקומת קרקע כולל מבני עזר.

40% בקומה.

סה"כ 140%.

12.1.3: קוי בנין:

קדמי: 5.0 מ'

צדדי: 5.0 מ'

אחורי: 5.0 מ'.

13. מעבר פרטי משותף ישמש למעבר כלי רכב ולהולכי רגל מהדרך הציבורית אל המגרש לאחר ביצוע החלוקה. בין שני המגרשים רוחב המעבר יהיה 6.0 מ' יחולק באופן שווה בין 2 המגרשים הגובלים כמתואר בתשריט, אין להקים גידור בתוך השביל.

14. יחידת משק – מכלאת סוסים – מגרש מס' 136.

המגרש מחולק לשתי יחידות משנה:-

136 א: מיועד לאורוות סוסים עירונית – להלנת סוסים וטיפול בהם, בין בידי בעלים פרטיים ובין ע"י הרשות המקומית.

136 ב: מיועד להיות – יחידת משק – להלנת סוסים מועדון רכיבה, סחר באביזרי רכיבה ובסוסים.

תותר הקמת מזנון מסעדה, או בר במועדון החברים.

14.1: זכויות בניה: 25% מגודל המגרש.

15. שטח ציבורי פתוח

מסומן בתשריט בצבע ירוק.

לא תותר כל בניה בתחום תשצ"פ למעט הוראות המתאר. תורשה הקמת חורשות, נטיעות לרווחת הציבור.

16. מתקן הנדסי:

מסומן בתשריט בקווים משובצים בצבע חום.

מתקן חברת חשמל הוצאת ההיתר למתקנים השונים תהיה על פי תכנית בנייני ופיתוח של התחנה ומתקניה ובאישור הועדה המחוזית.

17. דרכים וחניות ציבוריות

ייקבעו בהתאם למסומן בתשריט ויירשמו על שם הרשות המקומית.

18. חניה פרטית:

חובת התקנת חניה פרטית לפי התקן בתחום המגרשים עצמם.

19. שטח פרטי פתוח:

מסומן בתשריט בירוק מותחם בירוק כהה ישמש את צורכי הגישה והתשתיות למגרשים.

20. מקלטים: כנדרש על פי חוק ההתגוננות האזרחית (הג"א).

21. פס שרותים הנדסיים: לא תותר כל בניה בשטח זה.

22. תנאים להוצאת היתר בניה:

22.1 ייקבעו הדרכיט החדשות ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, והחניית הציבוריות והפרטיות.

הנתת קווי חשמל, מים, וביוב, קוי טלפון ותאורה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר והרשויות הנוגעות לויבר.

22.2 תכנית בניוי ועיצוב ארכיטקטוני: במידה וידרש ע"י מהנדס הוועדה. תוגש תכנית בניוי ועיצוב ארכיטקטוני הנוגעת למגרש והעמדת המבנה ו/או המבנים נשוא הבקשה להיתר הבניה. תכנית זו תאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ותשמש בסיס להוצאת היתר הבניה.

23. היתרים והגבלות:

מגבלות בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל עיליים ומעל לככלים תת-קרקעיים בשטח בנוי.

א. קו חשמל במתח נמוך מהתיל הקיצוני 2.0 מ'.  
ב. קו חשמל במתח גבוה מעל 33 ק"ו (קווים קיימים, קווים מתוכננים או קויס מאושרים).

מהתיל הקיצוני: 5.0 מ'

מציר הקו: 6.5 מ'

24. הפקעות לצורכי ציבור

השטחים בתכנית המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, סעיף 165 א'-ב'.

25. שלבי ביצוע

1. שטח התכנית ברובו מתייחס לאזור תעשייה קיים.  
מכאן המשך הפיתוח ("שלבי ביצוע") היא נגזרת של התפתחות העיר ופיתוח התעשייה בה.

2. אזור מלאכה ותעשייה במגרשים 30-48 (צפונית למפעל מכתשים) מיועד כפיתוח לשלב ב' של התכנית ושימש כרזרבה עתידית.

3. אזור מסחר ושרותים במגרשים 124,127-130,132,14 ואזור בניני ציבור במגרשים 125,126. (חזית דרך שז"ר בקטע חורשת הזיתים) לפיתוח על פי מכרזי קרקע.

26. הוראות התכנית:

תכנית זו מבטלת תכניות מפורטות מס' 108/03/5,24/104/03 ומתקנת תכניות 7/105/03/5, 45/108/03/5, 74/108/03/5 א' ("הקו הכחול"), בכל מקרה של סתירה או אי-התאמה בין תקנון זה לקודמיו, תהיינה הוראות תקנון זה הקובעות.