

מרחב תכנון מקומי באר - שבע  
 שינוי לתכנית מתאר מקומי

ת ק נ ו

ד"ר המועצה לתכנון  
 20.2.84

**משרד התים**

חוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965  
 נחוז הדרום

מרחב הכנון בקוטי האר שבע  
 חכניה מס' 45/102/04/5  
 הועדה המחוזית/בשנת נכח  
 בישיבה מס' 293  
 מיום 19.2.83 החליטה להקדיש את  
 התוכנית הנזכרת ל...  
 מנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז : הדרום  
 נפה : באר שבע  
 מקום : אזור תעשיה  
 גושים : 38042-44 , 38038-40 , 38065  
 חלקות : ארעיות  
 שטח התכנית : 454 דונם  
 הועדה המקומית :  
 משרד מהנדס העיר :  
 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל  
 תאריך : 8/11/82

חכניה מס' 45/102/02/5  
 הפרטומים מס' 8006 מית' 22.12.83  
 1465

**משרד התים**

חוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965 תאריך  
 נחוז הדרום

מרחב הכנון בקוטי האר שבע  
 חכניה מס' 45/102/02/5  
 הועדה המחוזית/בשנת נכח  
 בישיבה מס' 118  
 מיום 9.4.84 החליטה לתת הוקף  
 לתוכנית הנזכרת ל...  
 מנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

חכניה מס' 45/102/02/5  
 הפרטומים מס' 8006 מית' 22.12.83  
 1465

ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
 חכניה מס' 45/102/02/5  
 הועדה המחוזית/בשנת נכח  
 בישיבה מס' 109/480  
 מיום 15.3.82  
 יו"ר הועדה

1./ גבולות התכנית :

כמסומן בקו כחול על גבי התשריט.

2./ שם וחלות התכנית :

תכנית זו תקרא תיקון לתכנית מתאר מס' 108/02 ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף בק"נמ 1:1250 (להלן התשריט) והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

3./ חלוקת שטח התכנית :

בהתאם למסומן בתשריט ולמפורט בתקנון השימושים, חלוקת המשנה של השטחים תעשה על-פי הקצאות הקרקע באזור ובאישור ועדות התכנון כנדרש.

4./ מטרת התכנית :

ליעד ולתכנן שטח המוגדר בתכנית מתאר "לא לבניה" לאזור תעשייה מיוחד בשימושים כלליים ולקבוע חלוקת השטח לדרכים, שטחי ציבור ומגרשים בשימושים הבאים :

- 4:1 תעשיית מזון ואיחסון מזון, וכן תעשייה לא מזיקה,
- 4:2 חניוני רכב ומגרשים לחברות פיתוח.
- 4:3 משתלות וגידולים תעשייתיים מסחריים וכן משתלה עירונית.
- 4:4 הסדרת התשתית העירונית הנדרשת לשימוש האזור,
- 4:5 ביטול ת.מ. 39/102/03/5 בנושא בית מטבחים,

5./ שימושי קרקע:

5.1 אזור תעשייה

אזור לתעשייה כללית לא מזיקה, כולל מגרשים לחברות קבלניות גדולות העוסקות בבנין עפר, חשמל וכיוצ"ב,

5.1.1 הנחיות בניה

תותר הקמת מבנים עד 2 קומות ובגובה כולל מכסימלי 10,00 מ' מעל פני הקרקע הסופיים,

5.1.2 אחוזי בניה

קומת קרקע עד 60% כולל מבני עזר, יציע וכיוצ"ב.  
קומה ב' - עד 40%  
גבולות בנין: קדמי - כמסומן בתשריט (7 מ')  
צדדי - 4.00 מ'  
אחורי - 7.00 מ'

5.2 אזור תעשיית מזון

א) בשטח זה תותר הקמת בית מטבחים לבקר וצאן, כולל מתקני קירור.  
ב) בית שחיטה לעופות כולל מתקני קירור.  
ג) מרכז למכירת עופות חיים בסיטונאות.

הנחיות בניה

אחוזי בניה: קומת קרקע - עד 60%  
קומה ב' - עד 40%  
גובה: 2 קומות - עד גובה 10.00 מ'

קני בנין: קדמיים, צדדיים ואחוריים - 10.00 מ' מינימליים

5.3 אזור חניוני רכב ומגרשים לחברות פיתוח (סימון ג') (ו-ג'1) בתשריט)

5.3.1 אזור זה יועד לחניוני רכב, מגרשי טיפול ואחזקה. תותר הקמת משרדים מבני עזר מוסכים, סככות טיפול לשימושים הנובעים מפעילות החניון ואופיו.

5.3.2 מגרשים לחברות פיתוח גדולות.

5.3.3 הנחיות בניה אחוזי בניה עד 20%,

גובה קומות - עד 10 מ',  
קני בניה קדמי, צדדי, אחורי - 10,00 מ'.

5:4 אזור משתלות וגידולים תעשייתיים; מסחריים ומשתלה עירונית

(סימון ד' ו-ד'1).

- 5.4.1 : אזור זה נועד לשימושים תעשייתיים מסחריים וציבוריים ובו תותר הקמת מבני-עזר (חממות, סככות, משרדים ומחסנים) הנוכעים מפעילות ואופי השימוש במקום.
- 5.4.2 : אחוזי בניה - עד 20% משטח המגרש.
- 5.4.3 : ג ו ב ה - קומה אחת בלבד - עד 6.00 מ'.
- 5.5 : אזור שצ"פ  
אזור זה נועד לשימוש ברצועת ירק לבידוד ומיסתור ויזואלי ודרכי מעבר לניקוז השטח והסדרת התשתית העירונית הנדרשת לאזור.
6. ח נ י ה  
החניה תהיה בגבולות המגרשים עפ"י תקן החניה של תכנית המתאר המאושרת.
7. הפרשות לצורכי ציבור  
שטחים אלה יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, וירשמו על שם הרשות המקומית.
8. שרותים הנדסיים :  
(א) ניקוז: ניקוז המגרשים יהיה בהתאם לתכנית ניקוז השטח הכולל וכפופה להוראות ואישור מהנדס העיר.
- (ב) ביוב: כל בנין שנבנה בגבולות תכנית זו יחובר אל רשת הביוב הכללית ו/או לחילופין לפתרון ביוב מקומי כפתרון זמני, הכל בתנאים שיקבעו על ידי מהנדס העיר ובאישורו.
- (ג) מ י ס : יחוברו לרשת המים העירונית לפי התנאים שיקבעו על ידי מהנדס העיר.
- (ד) דואר חשמל : רשת עילית.
9. תנאים להוצאת היתרי בניה :  
א. שרותים הנדסיים :  
הועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן היתר בניה או כל היתר המבוקש ממנה גם אם הבקשה עונה על מגבלות הבניה ותנאי העיצוב כלעיל וכן גם אם הינה תואמת לחוק ולתקנות התכנון והבניה וזאת באם תכנית הבניה והפיתוח אין בהם משום פתרון לשירותים הנדסיים הפרטיים בתוך גבולות המגרש, כולל גבהים והתחברות לדרכים הציבוריות, או שהפתרון המוצע עלול להפריע לשרותים הנדסיים העירוניים הן בתוך גבולות המגרש והן מחוצה לו או שהפתרון לנ"ל אינו תואם את דרישות מהנדס העיר.
- ב. הגשת תזכיר איכות הסביבה במקרה של הקמת מפעלים.
10. יחס לתכניות אחרות  
על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר וכן הוראות ת.מ. 34/102/03/5 באזור "אתר לאומי- בית אשל",

תכנית זו מבטלת את הת.מ. 39/102/03/5.

חתימת היוזם: \_\_\_\_\_  
חתימת המתכנן: \_\_\_\_\_  
חתימת בעל הקרקע: \_\_\_\_\_

א		ב		ג		ד	
א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח
10.00	10.00	10.00	10.00	קומת 1 - עד 6.00 מ'	20%	משתלות ואינדיבידואליזם	
10.00	10.00	10.00	10.00	קומות עד 10.00 מ' 2	20%	3. חניוני רכב ומגרשים לחברות פיתוח	
10.00	10.00	10.00	10.00	קומות - עד 10.00 מ' 2	קומת קרקע: 60% קומת בי: 40%	2. אזור תעשיית מזון	
6.00	4.00	כמסומן בתשריט .7.00	10.00	2 קומות עד 10.00 מ' 2	קומת קרקע: 60% קומת בי: 40%	1. אזור לתעשייה כללית לא מזיקה.	