

21/2/6

מחוז הדרום

שטח תכנון: העיר באר-שבע

חכנית מפורטת מס' ד/124

באר-שבע - אזור התעשייה

ועדה מקצועית לבנייה ולתכנון עיר

הארץ - יו"ר

חכנית מס' 124/3

הועברה לוועדה המסוימת לבנייה ולתכנון ערים

עם המלצה

בישיבתה ה-139-18/3 מיום 8/5/66

יו"ר הועדה

(1) המקום:

מחוז: הדרום

נפת: באר-שבע

עיר: באר-שבע

גושים: 38014 (חלק), 38013 (חלק), 38041 (חלק),  
38046 (בשלמות), 38048 (חלק), 38049 (חלק),  
38050 (בשלמות), 38051 (חלק), 38055 (בשלמות),  
38063 (חלק), 38064 (חלק), 38065 (חלק).

(2) גבולות:

בהתאם למסומן בקו כחול על גבי התשריט:

צפון: מרכז דרך מס' 1.

ת.ב.ע. מפורטת מס. ד/303/ב מרכז העיר

ת.ב.ע. מפורטת מס. ד/63 שכונה ג'

ת.ב.ע. מפורטת מס' ד/406 איזור מלאכה ואחסנה

מזרח: מסילת הברזל לדימונה וגבול שטח שפוט העיר באר-שבע

דרום: גושים: 38042, 38048, 38068 לאורך קו מתח עליון מדרך

חברון במערב עד למסילת הברזל במזרח.

מערב: מרכז הצטלבות דרך מס' 1 - דרך חברון (מס' 3) גבול גוש

38040.

(3) היוזם:

עיריית באר-שבע ומינהל מקרקעי ישראל (רשות הפיתוח).

(4) המתכנן:

נתן מגן אדריכל ומהנדס אזרחי, באר-שבע.

(5) בעלות הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל (רשות הפיתוח וקרן קימת לישראל).

(6) מטרת התכנית:

לקבוע חכנית לאיזור התעשייה ואזורי משנה להקמת מפעלי תעשייה ומפעל

מלאכה, למפעלי מסחר ושירותים ושרותים ציבוריים וכן שטחים ציבוריים

ופרטיים פתוחים. הכל בהתאם להשדיט המצורף.

(7) תכולת

בחכנית נכללים הת.ב.ע. ד/124/א ו-ד/124/ג על כל ההוראות שנכללו

תכניות:

בתכניות אלו.

(8) החשריט:

החשריט המצורף יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

(9) הדרכים:

כל הדרכים יהיו בהתאם לתשריט המצורף, פינות הדרכים יותקנו כך

שהראיה תהיה מבטחה בכל הצטלבות.

(10) חניה:

מפרי חניה יותקנו בהתאם לתשריט.

כל מפעל חייב להתקין שטח חניה בחוף גבולות שטחו בהתאם לצורך

המפעל ובהתאם לדרישות ועדת בנין ערים המקומית.

(11) רשום:

(א) הדרכים מס' 1 ו-47-3 (דרך חברון) ירשמו ע"ש מדינת ישראל.

(ב) כל הדרכים כולל מפרי חניה פרט למזכר בסעיף 11/א ירשמו ע"ש

עיריית באר-שבע.

- ג) שטח מסילת הברזל ירשם ע"ש מדינת ישראל.
- ד) שטחים צבוריים פתוחים ירשמו ע"ש עיריית באר-שבע
- ה) כל השטחים הנזכרים בסעיפים 11/ב ו-11/ד אשר בבעלות הק.ק.ל. יוחזרו לעיריית באר-שבע כדמי חכירה סמליים.

(12) קווי חשמל:

בנינים מתחת לקווי חשמל או בקרבתם: שום בנין לא יורשה מתחת לקווי חשמל קיימים, אין להקים שום בנין או בליטה של בנין במרחק שהוא קטן מ-5 מטר (חמישה) מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל. אם הקו הוא של מתח עליון של 66 קו"א או במרחק קטן מ-3 מטר (שלושה) אם הקו הוא מתח גבוה של 22 קו"א או 6.3 קו"א או במרחק של 2 (שניים) מטר אם הקו הוא של מתח נמוך.

(13) חקנוח

לבריאות

הצבור:

א. נקוד: ע"י תלחול או באמצעות העלות נקוד סבעיות לשביעה רצון משרד הבריאות ויוצא לפועל ע"י המבצעים.

ב. ביוב: התעשיות חתקנה באמצעות עיריית באר-שבע ביוב מרכזי אליו יחובר כל בנין או קבוצת בנינים או כל מחקן בהתאם למקובל ולדרישות משרד הבריאות. מי השפכין אשר יזרמו ע"י התעשיות אל תוך הביוב המרכזי יהיו נקיים מחימיקליים אשר יכולים להביא נזק לרשת הביוב ו/או לחקלאות.

ג. מים: הספק מים תבוצע ע"י מפעל המים של עיריית באר-שבע.

ד. בריאות: מגישי התכנית מתחייבים למלא אחרי דרישות משרד הבריאות באי כוחו המוסמכים וכמו-כן לבצע סדורים סניטריים זאנטי-מלריים אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם.

(14) מניעת שרפות

ומקלום:

א. כל מפעל אשר יוקם מחויב להתקין רשת קבועה לכבוי שריפות ע"פ הנחיות המוסדות המוסמכים לכך.

ב. בכל מפעל יותקן מקלט בהתאם לתקן הג"א ובאישור הרשות המוסמכת.

(15) איזורים:

א. איזור תעשייה

מסומן בחשריט בצבע סגול

1) תורשה הקמת מפעלי תעשייה פרט לכל תעשייה מזיקה. הקצעת מגרשים לסוגי תעשייה שונים תעשה ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתיעצות עם עיריית באר-שבע.

2) גובה הבניה: תורשה בניה בגובה 2 קומות ולא גבוהה מ-9.00 מ"א.

3) אחוז הבניה: במגרשים שגודלם הוא 15000 מ"ר או קטן מזה תורשה בניה בכל קומה ב-40% משטח המגרש בתוספת 20% בקומה אחת עבור סככות פתוחות למוסכי מכוניות ו/או איחסון חומרים תחת גג ו/או להקמת בניני עזר כמו מיכלי מים הדר מפוחים למיזוג-אוויר.

במגרשים שגודלם גדול מ-15000 מ"ר תורשה בניה בכל קומה  
ב-35% משטח המגרש בתוספת 15% בקומה אחת עבור סככות ובניני  
עזר כנ"ל.

(4) הגבלות: במגרשים 133 - 128 לא תורשה הקמת מפעלי תעשייה לכל  
תעשייה אשר מפיקה ריחות או תעשייה אשר מבחינה בטחונות, לפי  
דעת הוועדה המקומית, אין מקומה על יד שכונת מגורים וכביש  
בין-שכונתי.

~~(5) הקלות: במידה והוועדה המקומית לתכנון ובנין ערים תגיע למסקנה  
שלמפעל מסוים יש צורך חיוני בגובה בנין גבוה מהקבוע בסעיף קטן  
2 או בשני אחוזי בניה מהקבוע בסעיף קטן 3 תהיה בסמכותה  
להחיר זאת מבלי שיהווה היחר זה חריגה מהתכנית.~~

### ג. איזור מלאכה

מסומן בחשיריט בצבע סגול ומוחחס סגול כהה.

(1) תורשה הקמת מפעלי מלאכה ותעשייה זעירה והקמת מבני אחסנה שונים.  
הקצאת שטחים לסוגי תעשייה, מלאכה ומפעלי אחסנה שונים תעשה  
ע"י מינהל מקרקעי ישראל בהתייעצות עם עיריית באר-שבע.

(2) גובה בנין: באיזור זה תורשה בניה של שתי קומות ולא גבוהה  
מ-9.00 מ"א.

(3) אחוזי בניה: באיזור זה תורשה בניה בכל קומה ב-40% משטח  
המגרש בתוספת 20% בקומה אחת עבור סככות פתוחות למוסבי  
מכוניות ו/או איחסון חומרים תחת גג.

~~(4) הקלות: במידה והוועדה המקומית לתכנון ובנין ערים תגיע למסקנה  
שלמפעל מסוים יש צורך חיוני בגובה בנין יותר גדול מהקבוע  
בסעיף קטן 2 ו/או בשני אחוזי בניה מהקבוע בסעיף קטן 3 תהיה  
בסמכותה להחיר זאת מבלי שיהווה היחר זה חריגה מהתכנית.~~

### ג. איזור מסחרי

מסומן בחשיריט בצבע אפור ומוחחס כשחור.

(1) תורשה הקמת בנין או בנינים לשם הקמת חנויות, משרדים, בנקים,  
מזנונים ובתי קפה.

(2) גובה בנין: באיזור זה תורשה בניה בשלש קומות אך לא גבוהה  
מ-10.00 מ"א.

(3) אחוזי בניה: באיזור זה תורשה בניה בכל קומה ב-35% משטח המגרש.

(4) תכנון: לא תורשה הקמת מבנה על חלק של המגרש אלא לאחר אישור  
תכנית בנוי על כל המגרש ולכל הקומות.

ד. איזור מלאכה ושרותים

מסומן בתשריט בצבע אפור ומוחחס סגול.  
(מגרש מס' 150).

(1) תורשה הקמת מפעלי מלאכה ומוסכים, אולמות תצוגה של כלי תחבורה, כלי הרמה או הפירה, מכונות או תוצרת תעשיית אחרת, מסחר בחלקי חלוף ומוצרים אחרים הדרושים למפעלי תעשיה ומלאכה, משרדים ומזנונים.

(2) גובה בנין: תורשה הקמת מבנים בגובה של 5 קומות, אך לא גבוה מגובה כללי של 15.00 מ"א.

(3) אחוזי בניה: תורשה הקמת בניה בכל קומה ב-40% משטח המגרש בתוספת סככות פתוחות בקומת קרקע ב-20% מגודל השטח.

(4) תכנון: המגרש מהווה יחידת תכנון אשר לא נתנה לחלוקה ומחויבת תכנית בניה כוללת לכל השטח ולכל הקומות. לא תורשה כל בניה של מבנה חלקית אשר לא בהתאם לתכנית הבנוי הכוללת.

ה. איזור לאחסון דלק

מסומן בתשריט בצבע אפור מפוספס בפסים מגולים באלכסון ומוחחס בסגול.

שטח זה הוקצה לחברות הדלק בהתאם לתנאים מיוחדים לאחסון דלק. תכניות הבניה אושרו ע"י הועדה המחוזית של מחוז הדרום בתנאים מיוחדים אשר יהיו חלק בלתי נפרד של תכנית זו.

ו. איזור לתעשיה מזיקה

מס' 214 ולמגרש 15000 מהדרך 13

(1/14) תעשיה מזיקה: בתחום התכנית לא הועד שטח לתעשיה מזיקה במידה והיה צורך ליעד שטח לתעשיה מזיקה יבדק הדבר לגופו של ענין לאישור הוועדה המחוזית בהמלצת הוועדה המקומית.

ז. איזור לבניני ציבור

מסומן בתשריט בצבע חום ומוחחס בחום כהה

(1) תורשה הקמת בניני צבור לשרות האיזור כגון סניף דאר תחנת משטרה, מכבי אש ומגן דוד אדום, משרדים ממשלתיים או עירוניים הקשורים בתעשיה.

(2) גובה בנין: באיזור זה תורשה בניה בשלש קומות אך לא גבוה מ-10.00 מ"א.

(3) אחוזי בניה: באיזור זה תורשה בניה בכל קומה ב-35% משטח המגרש.

(4) תכנון: לא תורשה הקמת מבנה על חלק של המגרש אלא לאתר אישור תכנית בנוי על כל המגרש ולכל הקומות.

ח. איזור צבורי פתוח

מסומן בתשריט בצבע ירוק

לא תורשה כל בניה באיזור זה.

(16) קרו בנין:

- (א) קו בנין קידמי יהיה בהתאם לקבוע בתרשים המצורף.
- |        |   |
|--------|---|
| 10 מטר | לאורך הדרכים מס' 1, 3 ו-12 לשני צידי הדרך |
| "      | דרך מס' 7 פרט לקטע לאורך איזור מלאכה      |
| "      | " מס' 10 פרט לקטע לאורך מפרץ החניה        |
| "      | " מס' 11 בצד הדרומי                       |
| "      | " מס' 4 בצד המערבי                        |
- 
- |       |                                      |
|-------|--------------------------------------|
| 7 מטר | לאורך הדרכים מס' 9,8 לשני צידי הדרך  |
| "     | דרך מס' 6 פרט לקטע לאורך איזור מלאכה |
| "     | דרך מס' 7 בקטע בין המגרשים 150 - 38  |
| "     | דרך מס' 15 בצד צפון מערב             |
- 
- |       |  |
|-------|--|
| 5 מטר | הדרכים מס' 2, 5, 13, 14 לשני צידי הדרך |
| "     | דרך מס' 6 בקטע בין המגרשים 68 - 38     |
| "     | דרך מס' 10 בקטע המגרשים 110 - 108      |
| "     | דרך מס' 15 לצד דרום מזרח.              |

במרחבים צדדיים ואחוריים

(1) במגרשים שהועדו בתכנית זו לאיזור תעשיה שגודלם 15000 מ"ר או קטן מזה יהיו המרחבים הצדדיים ואחוריים 4.00 מ"א לפחות במגרשים שגודלם גדול מ-15000 מ"ר יהיו המרחבים הצדדיים ואחוריים 6 מ"א לפחות.

(2) במגרשים שהועדו בתכנית זו לאיזור מלאכה, מסחר, שרותים וציבור, יהיו מרחבים צדדיים ואחוריים המינמאליים 4.00 מ"א.

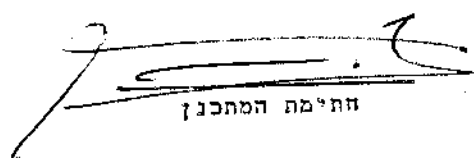
(3) במגרשים שיועדו לאיזור אחסון דלק יהיו המרחבים הצדדיים ואחוריים בהתאם לתנאים מיוחדים לאחסון דלק.

(17) הגבלות:

(1) גובה: לא ינתן היתר להקמת בנין או מתקן בכל השטח של התכנית מעל ל-15.00 מ"א גובה אלא לאחר קבלת אישור מיוחד מאגף התעופה האזרחית של משרד התחבורה.

(2) כניסות ויציאות רכב:

לא תורשה כניסה ויציאת כלי רכב מכל הסוגים מן ולדרך מס' 1 למגרשים הגובלים עם דרך מס' 1 תתוכנן כניסה ויציאה כלי רכב מהדרכים 2, 6, 13, בלבד. למגרשים 19 ו-150 לא תורשה כניסה ויציאת כלי רכב מכל הסוגים גם מדרך מס' 7 למגרש מס' 19 תרשה כניסה ויציאת כלי רכב מהדרכים. יס' 214 ולמגרש מס' 150 מהדרך מס' 13.

  
חתימת המתכנן

משרד הפנים  
 פקודת בנין ערים 1936  
 ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים  
 מחוז הדרום

שם המין נד... גא-ג-ג  
 מס' 124/3  
 מס' 94

תאריך הגשת ביטוי... 15.3.64  
 החליטה לתת חוק  
 תנאים הנקבעים לפי

מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים  
 פקודת בנין ערים 1936  
 ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים  
 מחוז הדרום

שם המין ערים... גא-ג-ג  
 מס' 124/3  
 מס' 18

תאריך הגשת ביטוי... 14.11.64  
 החליטה לתת חוק

מנהל כללי לתכנון

תנאים מס' 124/3  
 מורכבה למתן חוק גילקוס  
 מיום 2.4.66  
 מס' 1271

מס' 124/3  
 מורכבה להפקדה בילקוס  
 מיום 2.10.64  
 מס' 1116