

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי באר - שבע

מרחב תכנון מקומי
מס' 4/105/03/5
תכנית מס' 2463
הועדה המחוזית / פשנת נפת
בישיבתה מס' 24.4.78
פיוס החליטה להמקיד את
התוכנית הנזכרת לעיל.
שם מנהל התכנון

תכנית בנין ערים מפורטת מספר

תיקון לתכנית בנין ערים מפורטת מספר 406 - ד'

תכנית מס' 4/105/03/5
פירטתה להפקדה כילקוט
מס' 2463 פיוס 248.78
מס' 2464

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי באר - שבע

מרחב תכנון מקומי
מס' 4/105/03/5
תכנית מס' 2463
הועדה המחוזית / פשנת נפת
בישיבתה מס' 24.4.78
פיוס החליטה להמקיד את
התוכנית הנזכרת לעיל.
שם מנהל התכנון

מחוז ; הדרום
נפה : באר-שבע
עיר : באר-שבע
גושים : חלק מגוש 38084
חלקות : 1 - 14, 35 - 73, 75 - 78.
שטח התכנית: 6.19 דונם
אזור התכנון: מלאכה ותעשיה
בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
היוזם : עיריית באר-שבע ו-חברת מבני תעשיה בע"מ
המתכנן : לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
באר-שבע
תכנית מס' 4/105/03/5
ענינה פירטתה המחוזית לתכנון ולבניה
ע"פ פשנת מס' 248.78
בשיבתה מס' 24.4.78
פיוס החליטה להמקיד את
התוכנית הנזכרת לעיל.
שם מנהל התכנון

יוני 1978
אז אישרה התכנית הנכנסת
עדות 8
יו"ר מ"ר אינס 10.1.78
עדות 8
יוני 1979

א. הוראות כלליות

1. שם התכנית : תכנית מפורטת מס' _____ שינוי לתכנית מספר 406 ד'.
2. הגבולות : כמסומן על-גבי התשריט.
3. חלות התכנית : התכנית הזאת (להלן "התכנית") תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט"). התשריט יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל דבר הנוגע לתשריט ולתקנון. על התכנית תחולנה הוראות תכנית מתאר באר-שבע ותכניות מפורטות שאושרו, אלא אם כן צויין ו/או פורט אחרת בתשריט או בתקנון זה.
4. מהות ומטרת התכנית : ייזום, יעוד ופיתוח שטחים להקמת מבני תעשיה עתירת מדע, כולל השרותים הנלווים, שרותי רווחה לעובדים, התווית דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.
5. התשריט : התשריט המצורף ותכנית הבינוי הכוללת יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
6. פרוש מונחים : בהתאם להגדרת חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, על כל נספחיו, אלא אם כן הוגדרו אחרת בתכנית בתכנית.

ב. ציונים בתשריט

- | פרוש הציון | ציון בתשריט |
|--|--|
| גבול התכנית | 1. קו כחול |
| שטח למבני תעשיה עתירות מדע | 2. שטח צבוע בסגול |
| שטח מפעל תעשייתי קיים - לביטול. | 3. שטח צבוע בסגול עם קווים בשחור |
| מרכז אספקות ושרותים הנדסיים. | 4. שטח צבוע בסגול מקווקו סגול כהה |
| שטח לתכנון מיוחד למסחר ושרותים ציבוריים. | 5. שטח צבוע בכחול עם קווים אלכסוניים בצבע חום. |
| שטח ציבורי פתוח. | 6. שטח צבוע בירוק |
| שטח פרטי פתוח. | 7. שטח צבוע בירוק מותחם ירוק כהה |
| דרך מוצעת | 8. שטח צבוע באדום |
| דרך קיימת | 9. שטח צבוע בחום |
| מספר הדרך | 10. מספרים בעיגול, כמסומן על הדרך |
| רוחב הדרך | א. מספר עליון |
| קו בנין | ב. מספר תחתון |
| | ג. מספרים צדדיים |

ג. רשימת התכליות והשטחים

1. שטחים לתעשייה (צבע סגול)
ישמשו להקמת מבנים לקליטת תעשיות עתירות מדע על-פי תכנית בינוי מפורטת. תותר תעשייה בקיה שאינה פוגעת בסביבתה מבחינת זהום אויר, יצירת אבק, עשן, פליטות גזים, הקמת רעשים הגורמים הטרדה לתעשיות שכנות ולאזורים העירוניים הסמוכים. הוצאת היתרי הבניה באזור זה מותנה בדרישות מהנדס הועדה כפוף להוראות וקריטריונים שייקבעו על-ידי המדען הראשי למשרד המסחר והתעשייה.
 2. שטח לתכנון מיוחד, למסחר ושרותים ציבוריים (צבע כתום עם פסים אלכסוניים חזמים)
ישמש להקמת מבנים למסחר ושרותים ציבוריים וחברתיים עבור עובדי האזור. התכליות המותרות: חנויות, בנקים, סניף דואר, מסעדות ומזנונים, שרותים אישיים, משרדים, מתקנים לפעילות ספורט וחברה, מרפאות, אולמות כנסים.
 3. מרכז אספקות ושרותים הנדסיים (צבע סגול מקווקו סגול כהה)
ישמש בנוסף לתעשייה גם להתקנת מתקנים ומערכות לייצור ואספקה של שרותים הנדסיים יעודיים למבני התעשייה באזור כולו. מהמבנה יובטח מעבר חופשי אל כל המבנים המשותפים על-ידי המערכת המרכזית.
 4. שטח פרטי פתוח (צבע ירוק מותחם ירוק כהה)
ישמש לצרכי שבילים, דרכים וחנויות, נטיעות, משק תת-קרקעי ונקוז.
 5. שטח ציבורי פתוח (צבע ירוק)
ישמש לצורך שבילים, נטיעות וגנים, פרוזדור הנדסי ומשק תת-קרקעי, ניקוז נחלים, מגרשי ספורט ומשחק וכל שמוש אשר מטרתו לשרת את עובדי התעשייה בעתות פנאי, בתנאי שיקבל אישורה של הועדה המקומית על-פי תכנית מפורטת.
 6. דרכים (צבע חום או אדום)
ישמשו לכבישים, מדרכות ומעברים, נטיעות ומשק תת-קרקעי.
- ד. אופן פיתוח התכנית
1. כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית אך ורק על-פי תכנית בינוי מפורטת כוללת המסומנת בשם ב - 1 ו-ב - 2 והמהווה חלק בלתי נפרד מהוראות תכנית זו. סוג המפעלים המתאימים לאזור זה ייקבעו בהתאם להוראות המדען הראשי למשרד המסחר והתעשייה.

2. הועדה רשאית להתנות היתרי בניה ופיתוח בדרישה לנטיעת עצים, שיחים או צמחית נוי אחרת, בשטחים פתוחים במפעלים וכן לחייב את היזמים להבטיח צמחיה קיימת בשטחים הפתוחים או לאורך הדרכים מכל נזק העלול להגרם בעת עבודות הפיתוח.
3. לא ינתן רשיון לבניה או לשמוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המפורטות בתכנית.
4. הקמת מפעלים ומיקומם בתוך האזור ייקבעו על-פי הוראות מהנדס הועדה ובהתאם לתקנות שיקבעו על ידי המדען הראשי למשרד המסחר והתעשייה.
5. לאחר אישור התכנית המפורטת, לא יורשה להגיש חלק מהתכנית כתיקון. כל שינוי יחייב הגשה מחודשת של כל שטח התכנית.
6. מגרש מסי 35- לא ייבנה מבנה כלשהו לפני תום 5 שנים מיום אישור התכנית.

ה. חלוקה ורישום

1. החלוקה למגרשים תעשה בהתאם לתשריט.
2. הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים יופקעו על ידי עיריית באר-שבע וירשמו על שמה כחוק.

ו. עיצוב אדריכלי

גמר המבנים, חומרי הבניה ואופן הגימור, עיצוב החזיתות, הרחבות והמעברים הציבוריים, פיתוח השטח, ריצוף וגידור, הגדרת שטחי הירק, יהיו כפופים להגדרות והנחיות תכנית הבינוי המפורטת המצורפת לתשריט.

ז. בינוי ואחוזי בניה

1. הבינוי ואחוזי הבניה המותרים יהיו בהתאם לתכנית הבינוי המפורטת לכל השטח. בנוסף למבנים הראשיים המסומנים בתכנית הבינוי, תותר הקמת מבני-עזר בחלקות 60 - 54 בשטח כולל של עד 20% משטח החלקה.
2. במגרשים מ"ס 4 - 1 תותר בניה של 40% לקומה ומבני עזר בשטח כולל של עד 20% משטח החלקה.
3. קווי בנין לאורך הכבישים יהיו לפי המסומן בתשריט ובתכנית הבינוי. קווי בניה צדדיים יהיו בהתאם לתכנית בינוי מפורטת.
4. דרכים - מיקומן של הדרכים ורוחבן יקבע לפי המסומן בתשריט. לדרך מסי 2 תישמר זכות מעבר דרך חלקות 38 ו-43.

5. חניה - החניה תהיה בחלקה בתחומי גבולות המגרשים לתעשיה, בחלקה בשטחים המוגדרים כשטח פרטי פתוח ובחלקה בדרכים ציבוריות. מספר מקומות החניה יותאם להוראות ותקנות שיהיו תקיפות בזמן התכנון ויתפרסמו על-ידי משרד התחבורה. החניה במגרשים מס' 60 - 54 תהיה בתוך גבולות המגרשים על-פי אותן הוראות ותקנות.

6. מקלטים - יבנו כחלק מהמבנים עצמם או במקלטים תת-קרקעיים חיצוניים, מכסת שטח המקלטים תהיה על-פי החוק המתאים ובהתאם לדרישות רשות המקלטים המוסמכת.

7. מניעת שרפות - כל מפעל אשר יוקם מחוייב להקים רשת קבועה לכיבוי שרפות, על-פי ההנחיות של המוסדות המוסמכים לכך.

8. בריאות - מגישי התכנית חייבים לעמוד בדרישות משרד הבריאות ולבצע את הסידורים הסניטריים, אנטי-מלריים הנדרשים.

ח. שרותים

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

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

3. ניקוז מי גשם - על-ידי חלחול, נקוז טבעי, תעלות או צנורות תת-קרקעיים, לשביעות רצון מהנדס הועדה.

4. 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 הועדה עלולים השפכים לזהם את מערכת הביוב העירונית.

ט. טבלת חלוקת השטחים

ראה תשריט מצורף.

י. מסמכי התכנית

1. הוראות התכנית.

2. תשריט, ב-ק.מ. 1:1250 - חלוקה ושימושי קרקע.

3. תכנית בינוי - מבט גגות, ק.מ. 1:500 - ב - 1.

4. תכנית בינוי - מפלס קומת קרקע, ק.מ. 1:500 - ב - 2.

יא. חתימות

יוזם ומגיש התכנית
חברת מבני תעשיה בע"מ

בעל הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל

עיריית באר - שבע

לרמן - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
תל-אביב. יח' אחד-העם 116. טל' 221680
עורכי התכנית
לרמן - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ