

דעת משרד



מבוא

התוכנית 7/105/03/5 יעדה את האזור בעיקר לתעשייה, לצורך תעשיות עתירות מדע. במשך הזמן התברר שהתוכנית אינה אופרטיבית בגלל הגבלות של חלק מסעיפי התקנון שאותם ברצוננו לבטל בתוכנית הנוכחית. כמו כן נוצר הצורך להרחיב את תחום התכליות המותרות באזור התעשייה הנ"ל לתכליות נוספות כגון תעשייה ומלאכה המשרתת את הרכבת, מבני תצוגה לחברות רכב או שימושים כלל עירוניים שאותם לא ניתן למקם בתוך אזורי מגורים, אך עדיין רצוי לא להרחיק אותם יתר על המידה ממרכזי האוכלוסיה (אגודת צער בעלי חיים, וכדומה).

החלט	תאריך
30.5.93	מקבץ

7/105/03/5

משרד המגורים
 תאריך: 16.8.97
 מס' תיק: 583/455



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית בינוי ערים מפורטת מס' 11/105/03/5

שינוי לתכנית בינוי ערים מפורטת מס' 7/105/03/5 ו-8/105/03/5

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
עיר:	באר-שבע
גושים:	חלק מגוש 38084
חלקות:	1-14, 35-73, 75-78.
שטח התוכנית:	119.6 דונם.
אזור התכנון:	מלאכה ותעשייה.
בעל הקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל
היזם:	מינהל מקרקעי ישראל ועיריית באר-שבע.
המתכנן:	נ. וייסמן - מינהל מקרקעי ישראל.
תאריך:	20 באוגוסט 1991.
עדכון:	21 בינואר 1992.
	12 באפריל 1992.
	14 באפריל 1993.



1. שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' 11/105/03/5 שינוי לתוכנית מפורטת 7/105/03/5 ו- 8/105/03/5.

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון") וגליון אחד של תשריט בק"מ 1:1,250 (להלן "התשריט").

3. גבולות וחלות התוכנית:

התוכנית תחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התוכנית, כמסומן בקו כחול על גבי התשריט.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על התוכנית תחולנה הוראות תוכנית מתאר באר-שבע על תיקוניה והוראות תוכנית מפורטת מס' 7/105/03/5 ו- 8/105/03/5, אלא אם נאמר אחרת בתקנון זה.

5. מטרת התוכנית:

א. ביטול סעיפים בתקנון תוכנית מפורטת מס' 7/105/03/5 המתייחסים לתוכנית בינוי, לעיצוב אדריכלי ולאופן פיתוח התוכנית.

ב. תוספת תכליות מותרות באזור תעשייה.

ג. קביעת הנחיות בניה.

6. ביטול סעיפים בתקנון תוכנית 7/105/03/5:

בסעיף א' יבוטל תת הסעיף מס' 5, המתייחס לתשריט ולתוכניות בינוי.

סעיף ד' המתייחס לאופן פיתוח התוכנית 7/105/03/5 יבוטל בשלמותו.

סעיף ו' המתייחס לעיצוב אדריכלי בתחום התוכנית 7/105/03/5 יבוטל בשלמותו.

בסעיף ז' יבוטלו תת הסעיפים 1, 2, 3 המתייחסים להנחיות בניה ולתוכנית הבינוי, סעיף 5 המתייחס לחניה.

7. אזור תעשייה - תכליות מותרות:

באזור המיועד לתעשייה במגרשים 54, 57, 58 יהיה מותר בנוסף



לתעשיות עתירות מדע, למקס גם תעשייה ומלאכה הקשורה עם הצרכים של רכבת ישראל, מבנים המיועדים לתצוגה (כגון תצוגה ושיווק מכוניות) וגם שימושים כלל עירוניים שאותם לא ניתן למקס בתוך אזור מגורים, אך עדיין לא רצוי להרחיק אותם ממרכזי האוכלוסיה (כגון צער בעלי חיים).

8. הנחיות בניה:

א. מגרשים 54, 57, 58, 60.

אחוזי בניה מותרים: 66% בקומת קרקע כולל מבני עזר + 20% בקומה א'.
 מס' קומות מותר: 2 קומות.
 קווי בניין: קדמי 5 מ', אחורי עד 0 מ' בתנאי אישור הרכבת, קו צדדי 5 מ' (עד 0 מ' לסככות ומבני עזר).
 עיצוב החזיתות לכיוון הרכבת, חומרי הגימור והגדרות יהיו על פי הנחיות מהנדס העיר.

ב. מגרש מס' 1 על פי תכנית 8/105/03/5 (מגרשים 4,3,2,1 על פי תכנית 7/105/03/5)

אחוזי בניה מותרים 160% (40% לקומה) + 20% עבור מבני עזר.
 מספר קומות מותר: 4 קומות.
 קווי בניין: קדמי וצדדי 5 מ', אחורי 10 מ'.

ג. מגרש 59.

אחוזי בניה מותרים 64% בניה + 20% עבור מבני עזר.
 מס' קומות מותר: 4 קומות.
 קווי בניין: קדמי 5 מ', צדדי 15 מ', אחורי עד 0 מ' בתנאי אישור הרכבת.

ד. מגרשים 35 עד 45, 65 עד 69, 80. תוגש תוכנית מפורטת נפרדת.

9. חניה:

החניה בגבולות התוכנית תהיה בתחום המגרשים על פי תקן החניה של תכנית המתאר באר-שבע.

10. מגרש מינימלי:

גודל מגרש מינימלי בתחום התוכנית יהיה 1.5 ד'.

11. תחילת ביצוע התוכנית מייד עם אישורה ברשויות המוסמכות.

תוך שנה מאישור התוכנית תוגש תוכנית מפורטת נוספת אשר תשלם את הנחיות הבנייה למגרשים אשר לא פורטו בתוכנית הנוכחית.



12. חתימות

עורכת התוכנית: נילי ויסמן
אדריכלית הממונה

יזם התוכנית: _____

בעל הקרקע: 18.4.93 'H

מערך הפנים מס' 1770
 חוק ההגנה והפיקוח על הנשק - 1945
 מס' 11/5/105/11
 הודעה המסוימת לנשק ולנשקיים
 22.2.93
 לנשק את הנשקיים
 סמנכ"ל לתכנון

מערך הפנים מס' 1770
 חוק ההגנה והפיקוח על הנשק - 1945
 מס' 11/5/105/11
 הודעה המסוימת לנשק ולנשקיים
 22.2.93
 לנשק את הנשקיים
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על נשק ותכנון מס' 11/5/105/11
 מורטמה בילקוט הפרסומים מס' 4004
 11/5/92

הודעה על הפקדת תכנית מס' 11/5/105/11
 מורטמה בילקוט הפרסומים מס' 4004
 11/5/92