

המנהל  
21-07-1967  
ד"ר

**העתק משרדי**

**מחוז הדרום**

**מרחב תכנון מקומי באר-שבע**

תכנית מפורטת מס 38/167/03/5 המהווה שנוי לתכנית מפורטת מספר: 5/בת 43.

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
38/167/03/5  
הודעה על אישור תכנית מס. 1559  
מיום 19/2/97

הודעה על אישור תכנית מס. 1559  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 1559  
מיום 19/2/97

מחוז : הדרום  
נפה : באר-שבע  
מקום : עמק שדה שלב ד' באר שבע  
גוש : אל-סיר  
חלקות : 15 ו 16  
שטח התכנית : 15,89 דונם.  
ק.מ. : 1:2500

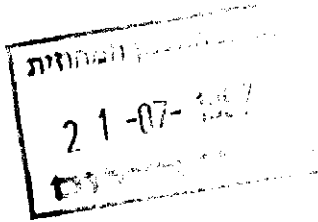
יוזם ומגיש התכנית : משרד האוצר מנהלת הקמת קריות ממסלה ובתי משפט רח' החשמונאים 100 ת"א.

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
עורך התכנית : ארמון אדריכלים מתכנני ערים בע"מ  
מרכז הנגב 45 ת.ד. 1520 באר-שבע

תאריך : 10/96

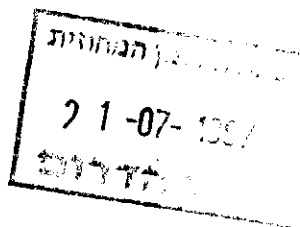
עדכון : 3/97 2/97 10/96

**העתק משרדי**



**מבוא**

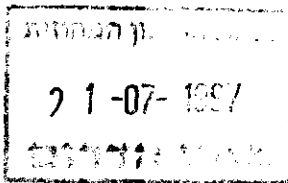
כדי לפנות את שטח מ.ע.צ. בעיר עתיקה באר-שבע הוקצה שטח קרקע למבנה באזור  
התעשייה עמק שרה. האתר כולל משרדים מחסנים סגורים שטחים לערומים מגרשי חניה  
לרכב פרטי ויעודי (משאיות טרקטורים וכד').  
התכנית המוצעת מאחדת מגרשים 11, 12, 13 ומשנה את היעוד ואת התכליות  
בהתאם.



## העתק משרדי

- 3 -

1. **שם התכנית**  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 38/167/03/5 המהווה שנוי לתכנית מס' 43/בת/5.
2. **יחס לתכניות אחרות**  
התכנית מהווה שנוי לתכנית 43/בת/5 בתחום גבולות תכנית זו.
3. **מטרת התכנית**  
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מסחרי ע"י אחוד מגרשים שנוי יעוד וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
4. **מסמכי התכנית**  
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.  
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).  
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1000 (להלן תשריט).
5. **ציונים בתשריט**  
כמסומן בתשריט ומתאר במקרא.
6. **תכליות ושמושים**  
**אזור מסחרי**  
תותר הקמת משרדים, מחסנים, מוסד לצורך טיפול בציוד יעודי, חניונים ומזנון.
7. **הוראות בניה ובנוי**  
א. גבה מבנה מכסימלי מותר יהיה: לגג שטוח 19.0 מ', ולגג משופע 20.0 מ'.  
פרט למגדלי מים, חדרי מעלית ושרותיים טכניים.  
ב. גבה הבניין נמדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שבחזית המגרש.  
ג. **סככות וחניה מקורה**  
מותר יהיה להקים סככות חניה מקורה מעבר לקו הבניין או בנפרד מהמבנה העיקרי, בתנאים הבאים:  
(1) בחזית אחורית וצדדית בלבד.  
(2) המבנה לא יבלוט מעבר לגובה הגדר בגבול המגרש.  
(3) כל בניה על קו בנין אפס צדדי או אחורי תשתלב מבחינה אדריכלית עם המבנה העיקרי שבמגרש ועם הגדר.  
ד. **מתקני אשפה**  
ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.  
עפ"י הנחיות תכנית הבינוי של המבנן.  
הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מיחזור, עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה לעת הוצאת היתר הבניה.  
ה. **שלטי זיהוי**  
עפ"י הנחיות עיצוב בתכנית כללית לאזור שתוגש לרשות המקומית.  
ו. **חומרי גמר**  
יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד, כמו: אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, פלדה, טיח כורכר, לבני סיליקט חשופות, כל החלונות והדלתות בחזיתות יהיו מאלומיניום או ממתכת.  
ז. **גגות**  
לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט.  
- כל הגגות השטוחים יצופו באגרנט ו/או ירוצפו.  
- המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה על הגג בכפוף לאשור מהנדס העיר.



## העתק משרדי

- 4 -

### ח. צנרת:

תאסר שילוב צנרת אלקטרו מכאנית כולל מיזוג אויר, כחזיתות המכניים, אלא אם היא תמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים ויזואלים, באישור מהנדס העיר.

### ט. גדרות:

- הגדרות יבנו עפ"י הנחיות העיצוב שבסעיף 9 (פתוח).

### 8. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה בתכנית מתאר באר-שבע.

### 9. הנחיות כלליות לתשתית

- א. יובטחו הסדורים הדרושים להנחת קוי חשמל, מים וכיוב והתקנת קוי טל', תאורה והסדרת הניקוז, תשתיות פרטיות יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ב. נקוז המגרש יהיה מהמגרש אל כביש הצמוד לו.
- ג. מערכות התשתית יבוצעו בתאום עם הרשויות המוסמכות.

### 10. פתוח

- א. הגדרות הפונות לדרכים ולשע"פ יהיו סבכות מגולוונות וצבועות, וקירות התמך יצופו באבן נסורה מסותמת.
- ב. תכנית הפתוח תכלול תנך דרך קירות התמך, המסלעות, פרט הגדרות, וחמרי הגמר בק.מ. 1:20.
- ג. מסלעות יותרו אך ורק בגבול החלקה האחורי.
- ד. בתחום המגרש יסומנו הסתרות אחסנת חוץ וחצרות משק, כך שלא יראו לעין אדם.
- ה. השלוט יהיה בכפוף להוראות ולאשור מהנדס הועדה המקומית ויוגש כנספח לבקשה למתן היתר בניה בק.מ. 1:5 לפחות.

### 11. זכות מעבר:

הועדה המקומית רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר ניקוז ותיעול, אין להקים על קרקע זו מבנה. כל בעל קרקע, לאחר שקיבל הודעה על כך מאת הועדה המקומית, חייב לתת זכות מעבר חופשי לקוי תשתית ממגרשים גובלים בתחום שבין קווי הכניין לגבול המגרש ובתנאי שלאחר ביצוע העבודה יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין.

קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.00) וחדשות לטפל כנ"ל בכל עת לפי הצורך.

מס' תעשייה: 111213  
 21-07-1997  
 תאריך: 21-07-1997

12. עכבת אורזים שאושים ומגבולות בנייה-מעב קיים

(2) א.	קוי בניין (1)		מספר קומות	תכנית מירבית % (3)	סה"כ עקרי + שרות	הקפי בניה מירביים (%)			שטח מגרש מזערי דונים	מס' מגרש	אזור
	צ.	ק.				מטרות שרות	מטרות עקריות	מעל מתחת לקרקע (4)			
5.00	0.0	0.00	3 + מרתף	40	140	30	20	90	2.50	11,12,13	תעשייה

**הערות:**

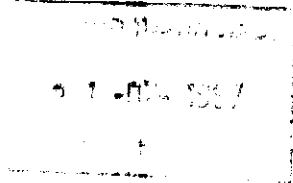
- בניה בקו בניין אפס אחורי או צדדי תאושר בתנאי קיר אטום למגרש שכן והסדרת נקוז מי גשם.
  - במגרשים פנתיים יהיו שני קוי בניין קדמיים ושני קוי בניין צדדיים.
  - השטחים המקורים בסעיף 7 ב' לא יכללו במניין השטחים הכלולים בחשוב התכנית המירבית.
  - תותר הקמת מרתף בגבולות הבניין בכל מקרה לא יבלוט המרתף יותר מ 1.20 מעל לפני הקרקע הסמוכים אליו וגבהו לא יעלה על 2.5 מ' נטו.
- שימושים מותרים: - כאזור התעשייה והמלאכה השונים חנים ומתקנים טכניים  
 כאזור המסחר - : 5% אחסנה, 35% לחניה ומתקנים טכניים

**מצב מתוכנן:**

(3) א.	קוי בניין (1)		מספר קומות	תכנית מירבית % (6)	סה"כ עקרי + שרות %	הקפי בניה מירביים (%)			שטח מגרש בדונים	מס' מגרש	אזור
	צ.	ק.				מטרות שרות	מטרות עקריות	מעל מתחת לקרקע (4)			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	5 + מרתף	40	155	30	35	90	13.55	1101	מסחרי	

- בניה בקו בניין אפס אחורי או צדדי תאושר בתנאי קיר אטום למגרש שכן והסדרת נקוז מי גשם.
- במגרשים פנתיים יהיו שני קוי בניין קדמיים ושני קוי בניין צדדיים.
- קוי בניין מתחת לקרקע לא יחרגו מגבול מגרש בכל מקרה לא יבלוט המרתף יותר מ 1.20 מעל לפני הקרקע הסמוכים אליו וגבהו לא יעלה על 2.5 מ' נטו.
- בחלוקה של 5% אחסנה, 95% לחניה ומתקנים טכניים.
- בחלוקה של 30% שטחי בניה ו 5% חניה מקורה.
- השטחים המקורים בסעיף 7 ג' לא יכללו במניין השטחים הכלולים בחשוב התכנית המירבית.

## העתק משרדי



### 13. תנאים למתן חתר בניה:

- א. התרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
- ב. התרי בניה למחסנים ומוסכים לצורך טפול בצידוד ינתנו מתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

### 14. הפסעות לצרכי ציבור

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א' ב'.

### 15. חלוקה ורישום

- חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"א 1965.

### 16. שלבי בצוע

- התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אשורה.

משרד המשפטים  
21-07-1997  
התביעה

17. חתימות

העתק משרדי

**יואל אנפיר** : חתימת יוזם התכנית  
סגן בכיר לחשב הכללי  
סי.פי.אם-נהול בניה בע"מ  
ח.פ. 51-1535940  
רח' החשמונאים 100 ת"א  
טל. 03-5614355  
פקס. 03-5614350

: חתימת בעל הקרקע

**אלי ארמון** : חתימת עורך התכנית  
ארמון אדריכלים ומסלנני רים בע"מ  
רכז הנגים 45 ת.ז. 1520  
טל : 07-495160 פס 07-498024  
באר-שבע

אלי ארמון - אדריכל  
מס' רשיון 35179