

שכת התכנון המחוזית  
30-03-1998  
מחוז הדרום

העדה משפיעה  
1.4.98

מבוא

תכנית זו מטרתה להסדיר סטוטורית שימוש חורג שניתן ליעוד מסחרי -  
בנק במקום.

השימוש המסחרי מוגבל לגבולות שטח הבנק בסך 170 מ"ר.  
לא תותר הרחבת השטח למסחר מעבר לנ"ל.  
כל יתר השטח ישמש למטרות השימוש המקורי לתעשייה ומלאכה.

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 41/67/63/5  
התערה הממוינת לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 16/3/98 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
ד"ר דעודה דממוזאית

הודעה על אישור תכנית מס' 41/67/63/5  
מס' 4643  
105/98

העתיק משפטי  
ל.ה.ר.ר

מרחב תכנון מקומי באר-שבע  
תכנית מפורטת מס' 41/167/03/5  
שינוי לתכניות מפורטות מס' 167/03/5  
ו - 25/167/03/5  
אזור התעשייה - עמק שרה

שכת התכנון המחוזית  
30-03-1998  
מחוז הדרום

הדרום	:	מחוז
באר-שבע	:	נפה
באר-שבע	:	עיר
נובמבר 96	:	תאריך
38142 (בהסדר)	:	גוש
חלקה 1 בחלק	:	חלקה
2,618 מ"ר.	:	שטח התכנית
הילל קראדי	:	היוזם
מנהל מקרקעי ישראל	:	בעל הקרקע
משה אורון - אדריכל ומתכנן ערים	:	עורך התכנית

תאריך: 11.11.96  
עידכון: 23/9/97

שבת התכנון המחוזית  
30-03-1998  
מחוז הדרום

העתק מעודי  
ל.ר. 98

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 41/167/03/5 שינוי לתכניות מפורטות מס' 167/03/5 ו- 25/167/03/5

2. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).  
ב. תשריט ערוך בק.נ.מ. 1:250 (1:500), (להלן התשריט).

3. יחס לתכניות אחרות:

ע"ב תכנית זו תחולנה הוראות תכניות מס' 167/03/5 ו- 25/167/03/5 למעט השינויים וההוראות בתכנית זו.

4. מטרת התכנית:

תוכנית להקמת אזור משולב תעשיה ומלאכה + מסחר ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות הבנייה.

5. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. תכליות ושימושים:

איזור משולב תעשיה ומלאכה + מסחר:

שימוש לתעשיה ומלאכה כמתואר בתכנית 25/167/03/5 להלן:

6.1 איזור תעשיה א' כללי

מיועד למלאכה ותעשיה נקיה יחסית, שאינה פוגעת בסביבתה ואינה מפריעה למיקום תעשיות "נקיות" אחרות לידה.  
הקמת מפעל באזור זה מותנה בקבלת אישור ממשד לאיכות הסביבה בכל הנוגע לעמידה בקרטיונים לגבי תעשיות "נקיות".

6.2 תכליות ושימושים

השטח המיועד לתעשיה ומלאכה שבתחום התכנית מותרות התכליות הבאות:

- א-1. - תעשיות מזון שאינן מזוהמות.
- א-2. - תעשיות אלקטרוניות, מכניקה עדינה, חשמל ומיזוג אויר.
- מוסכים קטנים נקיים כגון: חשמלאות ומכניקה.
- מוסכים קטנים מזהמים חלקית כגון: צבעות, פחחות ומכונאות.
- חומרי בנין - אחסנה, תצוגה ושיווק בלבד.
- עבודות עפר וטיח ומגרשי חנייה לרכב ולגררים.
- תעשיות קלות ונקיות.
- מסגריות קטנות.

שכת התכנון המחוזית  
30-03-1998  
מחוז הדרום

העתק משפטי  
1.4.98

- מסגרות גדולות.
- שירותי רכב ומוסכים גדולים.
- מבנים להשכרה לתעשיות ולמלאכה (לתכנון מפורט).
- נגרות.

השימושים המותרים יהיו מצד יצור ואחסנה וגם תצוגה ושינוק, תותר בנייה לתעשייה ב- 2 קומות, עד גובה 14 מ' מירבי מדוד מגובה אבן שפה במדרכה מול הפינה הגבוהה במגרש.

6.3 שימוש מסחרי

בשטח זה יותר הקמה והפעלת בנק בגבולות שטח קומת קרקע בלבד ועל שטח מירבי של 170 מ"ר.

6.4 דרכים

ישמשו לכבישים, מדרכות ומעברים, חניה נטיעות ומעברי ניקוז.

7. טבלת איזורים שימושים ומגבלות בניה:

מצב קיים

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי במ"ר	זכויות בניה ב-%	קווי בנין		
				ק	א	צ
תעשייה ומלאכה	25	1675	60% בקומת קרקע כולל מבני עזר 40% בקומה א'	(+)	5 *	4 *

\* קו בניין 0 בתנאי קיר משותף אטום.  
+ כמסומן בתשריט.

מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה מירבית במ"ר			מס' קומות	תכנית מירבית מ"ר	קווי בנין	הערות
			מטרות עיקריות מ"ר	מטרות שרות מ"ר	סה"כ עיקרי + שרות				
אזור משולב תעשייה, מלאכה ומסחר	25	1662	162	8	170	2	-----	ק א צ	שטח למסחר
			1168	324	1492.0				
		סה"כ שטח	1330	332	1662.0				

שכת התכנון המחויית  
30-03-1998  
מחוז הדרום



8. חניה:

החניה תוסדר בתחום המגרש עפ"י תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

9. הנחיות כלליות לתשתית:

- חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל הנ"ל.
- אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של עיריית באר שבע.
- ניקוז מי גשם - על ידי חילחול, ניקוז טבעי, תעלות או צינורות תת קרקעיים בהתאם להוראות משרד מהנדס העיר.
- 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 מערת הביוב העירונית.

\* כל המערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

10. תנאים מיוחדים להוצאת היתר בניה:

\* היתרי הבניה יוצאו עפ"י תכנית זו באישור הועדה המקומית.

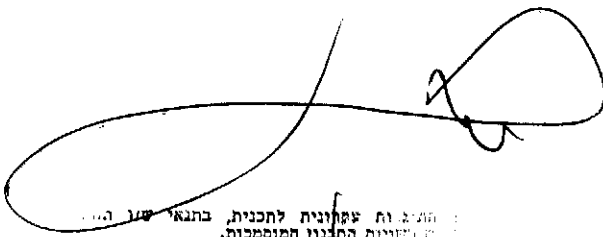
במקרה ובמגרש יתבקש שימוש לתעשיות מזון שאינה מזהמת, ימלא מתכנון מגרש זה אחר הוראות משרד מהנדס העיר, משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות בכל הנוגע לתכנון לצורך תעשיות מזון.

11. תאריכי ושלבי ביצוע:

לביצוע מידי לאחר אישור התוכנית.

12. חתימות

היוזם: הילל קראדי



הועדה לתכנון ותשתית מחוז הדרום  
שכת התכנון המחויית  
התאריך: 30.3.98  
מחוז הדרום

30.3.98



בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית: משה אורון - אדריכל ומתכנן ערים  
בנין רסקו חדר 4  
רח' הנשיאים, באר-שבע  
טל: 07-6234722

משה אורון  
אדריכל ומתכנן ערים  
שב' שיכון מס' 9860