

הענתק משודדי
15-2-99

שנות התכנון המחזורית
14-02-1999
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מתאר מס: 93/102/02/5

שינוי לתכנית מפורטת מס': 5/בת/43 ולתכניות מתאר 86/102/03/5

מנהל התכנון מחוז דרום
1965-
93/102/02/5
25.1.99
אנת התכנית.

הודעה על אישור תכנית מס. 93/102/02/5
4741
פורטמה בילקוט הפרסומים מס. 30.3.99
מיום

מחוז : הדרום

נפה : באר-שבע

עיר : באר-שבע

מקום : עמק שרה שלב ד'

גוש : אל-סיר

חלקה : 16, 15 (חלק)

שטח התכנית : 222,784 דונם

בעל הקרקע : מ.מ.י.

עורך התכנית : ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
יהודה הנחתום 4 באר-שבע
מ.ר. 35179

היוזם : הועדה המקומית ומשרד התעשייה והמסחר באמצעות
חב' יורם גדיש בע"מ

ק.מ. : 1:2500

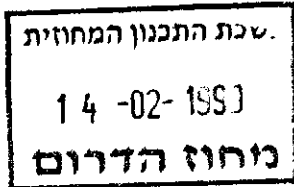
תאריך : 11/98 10/98 9/98 8/98 5/98 2/98

שכונת התכנון המחוזית
14-02-1999
מחוז הדרום

העתק משדדי
15.2.99

מבוא

תכנית מתקנת את מצב החלוקה וקובעת אחוזי בניה למגרשים אשר גודלם השתנה.



העתק משרדי
15.2.89

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 93/102/02/5 שנוי לתכנית מתאר מס' 43/בת/5 ולתכנית מתאר מס' 86/102/02/5.
2. יחס לתכניות אחרות
כל הוראות התכניות המאושרות מס' 86/102/02/5 ו 43/בת/5 נשארות בתוקף למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
3. מטרת התכנית
שינוי בזכויות הבניה וחלוקת המגרשים ללא שינוי ביעודי הקרקע.
4. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.
א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ 1:2500 (להלן תשריט).
5. ציונים בתשריט
כמסומן בתשריט ומתאר במקרא.
6. תכליות ושימושים
א. אזור מלאכה ותעשייה זעירה:
כבהוראות תכנית 45/בת/5.
ב. אזור תעשייה:
כהוראות תכנית מתאר 86/102/02/5.
7. חניה
החנייה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החנייה בתכנית מתאר באר-שבע.

8. טבלת זכויות בניה:

א. מצב קיים (לפי תכנית מאושרת מס' 5/בת/43)

טבת התכנון המחוזית
14-02-1991
מחוז הדרום

העתק משפטי
152/99

אזור	מס' מגדש	שטח מגדש מוערי דונם	הקפי בניה מירכבים (%)				סה"כ עקרי + שרות	תכנית מירכבית % (3)	מספר קומות	קוי בניין (1) (2)	
			מטרות שרות	מטחת לקרקע (4)	מעל לקרקע	מתחת לקרקע				צ.	ק.
אזור מלאכה ותעשיה זעירה	41, 40	0.98	55	5	60	55	2	0.00	0.00		
	מ 68 עד 71 מ 74 עד 90 94, 93 מ 99 עד 111 מ 113 עד 115								5.00	0.00 או 5.00	
אזור מלאכה ותעשיה זעירה	136 עד 139	1.97	95	5	130	60	2 + מרתף	0.00	0.00		
	מ 144 עד 149 156, 155, 164 38								5.00	0.00 או 5.00	
אזור מלאכה ותעשיה זעירה	131 עד 133	2.50	95	5	130	60	2 + מרתף	0.00	0.00		
	מ 175 עד 176 159, 158								5.00	0.00 או 5.00	
אזור מלאכה ותעשיה זעירה	165, 160	5.00	95	5	130	60	2 + מרתף	0.00	0.00		
									5.00	0.00 או 5.00	

- הערות:
- 1) בניה בקו בניין אפס אחורי או צדדי תאושר בתנאי קיר אטום למגדש שכן והסדרת נקוז מי גשם.
 - 2) במגדשים פנתיים יהיו שני קוי בניין קדמיים ושני קוי בניין צדדיים.
 - 3) השטחים המקוריים בסעיף 7 ב' לא יכללו במניין השטחים הכלולים בחשוב התכנית המירכבית
 - 4) תותר הקמת מרתף בגובהות הנניין בכל מקרה לא יבלוט המרתף יותר מ 1.20 מעל לפני הקרקע הסמוכים אליו וגבהו לא יעלה על 2.5 מ' נטו.
- שימושים מותרים: - באזור התעשיה והמלאכה השונים חניה ומתקנים טכניים.

העתק משרדי
15.2.99

שכת התכנון המחוזית

14-02-1991

מחוז הדרום

טבלת זכויות בניה מעב קיים (חמשד)

לפי תכנית מאושרת מספ' 86/102/02/5

גבה מירבני עד תקרת ק. עליונה במי	מס' קומות (2)	קווי בניין במ' (1)		מס' קומות (ללא קומת שירות)	תכנית קרקע מרבית (עקרי + שירות)	משטח מגרש				מס' מגרש	יעוד	
		א	צ			סה"כ	תת-קרקעי		עילי			
							שטח שירות אחר	שטח שירות לחניה	שטח שירות			שטח עיקרי
14	3	5	0/5	140	40%	30	20	90	400	אזור תעשייה		
"	"	"	"	"	"	"	"	"	401			
"	"	"	"	"	"	"	"	"	402			
"	"	"	"	"	"	"	"	"	403			
10	2	5	0/5	130	60	30	5	95	404			
10	2	5	0/5	130	60	30	5	95	405			
10	2	5	0/5	60	55	5	5	55	406			
"	"	"	"	"	"	"	"	"	407			
"	"	"	"	"	"	"	"	"	408			
"	"	"	"	"	"	"	"	"	409			
"	"	"	"	"	"	"	"	"	410			
"	"	"	"	"	"	"	"	"	411			
10	2	5	0/5	130	60	30	5	95	412			
"	"	"	"	"	"	"	"	"	413			
"	"	"	"	"	"	"	"	"	414			
"	"	"	"	"	"	"	"	"	415			
"	"	"	"	"	"	"	"	"	417			
"	"	"	"	"	"	"	"	"	418			
"	"	"	"	"	"	"	"	"	419			
"	"	"	"	"	"	"	"	"	420			
"	"	"	"	"	"	"	"	"	421			
"	"	"	"	"	"	"	"	"	422			

הערות:

- קו בנין קדמי יהיה לפי המסומן בתשריט, מותר קו בנין 0 בין מגרשים (בניה בקיר משותף אטום) בהסכמה הדדית של בעלי הקרקע. במגרשים פינתיים ו/או במגרשים הגובלים בדרך ביותר מחזית אחת, יהיו קוי הבנין בכל חזית הגובלת בדרך לפי המסומן בתשריט.
- לכל יעוד הקרקע מותרת הקמת מרתפים עד קוי המגרש (קו בנין 0 מתחת לקרקע בכל צידי המגרש).
- בתחום חלל קומת קרקע מותרת הקמת קומת מפלס יציע בכפוף לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות). התש"ל - 1970. מפלס יציע לא יחשב במנין הקומות המותר. שטח היציע יחשב כחלק מהשטח הכולל המותר לבניה.
- מספר קומות המרתף יותאם לשטחי השירות המותרים מתחת למפלס הקרקע.

ש.כ.ת. התכנון המחוזית
14-02-1991
לחוז הדרום

העתק משדרי
15.2.99

ב. מצב מוצע

א.	קוי בניין (1)		מספר קומות	תכנית מירבית %	ש"כ עקרי + שרות %	הקפי בניה מירבית (%)				שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	יעוד
	מ' (2)	ק.				מתחת לקרקע (3)	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע			
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95	ראו	40A	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95	טבלת	68A	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95	שטחי	70A	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95	מגרשים	74A	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95		77A	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95		79A	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95		81A	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95		83A	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95		85A	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95		87A	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95		89A	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95		93A	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95		99A	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95		101A	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95		103A	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95		105A	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95		108A	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95		110A	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95		115A	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95		131A	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95		131B	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95		132A	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95		132B	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95		133A	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95		133B	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95		136A	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95		137A	
5.01 א 0.0	5.01 א 0.0	0.00	מרתף+2	60	130	30	5		95		138A	

שכת התכנון המחוזית
14-02-1991
לחמ"ת הדרום

העתק משד"י
15.2.99

ב. מצב מוצע (המשך)

א.	קוי בניין (1) (מ')		מספר קומות	תכסית מירבית %	סה"כ עקרי שירות %	הקפי בניה מירביים (%)			שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	יעוד
	א.	ק.				מתחת לקרקע (3)	מעל לקרקע	מתחת לקרקע			
5.01 א.0.0	5.01 א.0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95	ראה	139א	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
5.01 א.0.0	5.01 א.0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95	טבלת שטחי מגרשים	139ב	
5.01 א.0.0	5.01 א.0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95		144א	
5.01 א.0.0	5.01 א.0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95		145א	
5.01 א.0.0	5.01 א.0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95		146א	
5.01 א.0.0	5.01 א.0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95		147א	
5.01 א.0.0	5.01 א.0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95		155ב	
5.01 א.0.0	5.01 א.0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95		158א	
5.01 א.0.0	5.01 א.0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95		159א	
5.01 א.0.0	5.01 א.0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95		160א	
5.01 א.0.0	5.01 א.0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95		160ב	
5.01 א.0.0	5.01 א.0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95		160ג	
5.01 א.0.0	5.01 א.0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95		164א	
5.01 א.0.0	5.01 א.0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95		164ב	
5.01 א.0.0	5.01 א.0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95		164ג	

שכת התכנון המחוזית
14-02-1991
מחוז הדרום

העתק משולח
15.2.99

מצב מוצע : (המשד)

א.	קוי בניין (1) (מ')		מספר קומות	תכנית מירבית %	סה"כ עקרי שרות + %	הקפי בניה מירביים (%)				שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	יעוד
	צ.	ק.				מתחת לקרקע (3)	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע			
5.01א	0.0	5.01א	0.0	0.00	2	60	130	30	5	95	175A	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
5.01א	0.0	5.01א	0.0	0.00	2	60	130	30	5	95	176A	
5.01א	0.0	5.01א	0.0	0.00	2	60	130	30	5	95	176B	
5.01א	0.0	5.01א	0.0	0.00	2	55	60	30	5	55	38A	
5.01א	0.0	5.01א	0.0	0.00	2	55	60	30	5	55	38B	
5.01א	0.0	5.01א	0.0	0.00	2	22	60	30	5	55	113A	
5.01א	0.0	5.01א	0.0	0.00	2	55	60	30	5	55	148A	
5.01א	0.0	5.01א	0.0	0.00	2	55	60	30	5	55	148B	
5.01א	0.0	5.01א	0.0	0.00	2	55	60	30	5	55	148ג	
5.01א	0.0	5.01א	0.0	0.00	2	55	60	30	5	55	149A	
5.01א	0.0	5.01א	0.0	0.00	2	55	60	30	5	55	149B	
5.01א	0.0	5.01א	0.0	0.00	2	55	60	30	5	55	149ג	
5.01א	0.0	5.01א	0.0	0.00	2	55	60	30	5	55	155A	
5.01א	0.0	5.01א	0.0	0.00	2	55	60	30	5	55	156A	
5.01א	0.0	5.01א	0.0	0.00	2	55	60	30	5	55	156B	
5.01א	0.0	5.01א	0.0	0.00	2	55	60	30	5	55	156ג	
5.01א	0.0	5.01א	0.0	0.00	2	55	60	30	5	55	175B	
5.01א	0.0	5.01א	0.0	0.00	2	55	60	30	5	55	175ג	
5.01א	0.0	5.01א	0.0	0.00	2	55	60	30	5	55	175D	
5.01א	0.0	5.01א	0.0	0.00	2	55	60	30	5	55	175ה	

שכת התכנון המחויית
14-02-1991
מכת הדרום

העתק משרדי
15.2.99

מצב מוצע

.א.	קוי בניין (1) (2)		מספר קומות	תכנית מירבית %	סה"כ עקרי + שרות (%)	הקפי בניה מירבנים (%)			שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	יעוד		
	.צ.	.ק.				מטרות שרות	מתחת לקרקע (3)	מעל לקרקע				מטרות עקרויות	
												מתחת לקרקע	מעל לקרקע
5.01א 0.0	5.01א 0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95	ראה	400	אזור תעשייה		
5.01א 0.0	5.01א 0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95	טבלת	401			
5.01א 0.0	5.01א 0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95	שטחי	402			
5.01א 0.0	5.01א 0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95	מגרשים	403			
5.01א 0.0	5.01א 0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95		405A			
5.01א 0.0	5.01א 0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95		407A			
5.01א 0.0	5.01א 0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95		412			
5.01א 0.0	5.01א 0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95		413			
5.01א 0.0	5.01א 0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95		414			
5.01א 0.0	5.01א 0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95		415			
5.01א 0.0	5.01א 0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95		417			
5.01א 0.0	5.01א 0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95		418			
5.01א 0.0	5.01א 0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95		421B			
5.01א 0.0	5.01א 0.0	0.00	+2 מרתף	60	130	30	5	95		422			
5.01א 0.0	5.01א 0.0	0.00	2	55	60		5	55		404			
5.01א 0.0	5.01א 0.0	0.00	2	55	60		5	55		406			
5.01א 0.0	5.01א 0.0	0.00	2	55	60		5	55		410			
5.01א 0.0	5.01א 0.0	0.00	2	55	60		5	55		411			
5.01א 0.0	5.01א 0.0	0.00	2	55	60		5	55		419A			
5.01א 0.0	5.01א 0.0	0.00	2	55	60		5	55		419B			
5.01א 0.0	5.01א 0.0	0.00	2	55	60		5	55		419G			
5.01א 0.0	5.01א 0.0	0.00	2	55	60		5	55		420A			
5.01א 0.0	5.01א 0.0	0.00	2	55	60		5	55		420B			
5.01א 0.0	5.01א 0.0	0.00	2	55	60		5	55		420G			
5.01א 0.0	5.01א 0.0	0.00	2	55	60		5	55		421A			

הערות:

- 1) בניה בקו בניין אפס אחורי או צדדי תאשר בתנאי קיר אטום למגרש שכו והסדרת נקוז מי גשם.
 - 2) במגרשים פנתיים יהיו שני קוי בניין קדמיים ושני קוי בניין צדדיים.
 - 3) תותר הקמת מרתף בגובהות הבניין בכל מקרה לא יכלוט המרתף יותר מ 1.20 מעל לפני הקרקע הסמוכים אליו וגבהו לא יעלה על 2.5 מ' נטו.
- שימושים מותרים: - חניה ומתקנים טכניים

שכונת התכנון המחוזית
14-02-1965
מחוז הדרום

- 9 -

העדה משורדי
15.2.99

7. הפקעות 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'.
8. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"א 1965.
9. תאריכי ושלבי ביצוע
התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.

העתק מש"ידי
10.2.99

ש.כ.ת. התכנון הניהולי
(185) - 02 - 14
מס' רישוי: 4000-02-02-100

חתימות
עורכת באר-שבע
יעקב הדנור
רז"ש העיר
חתימת יוזם התכנית :

33
חתימת בעל-הקרקע
10.2.99
מחרוזת הרישום

חתימת עורך התכנית :
ארמון אדריכלי בני ערים בע"מ
יהודה הנחשת - סניף ת.ד. 1520
טל: 07-6287669-8 (פקס) 07-6287667

אלי ארמון - אדריכל
מס' רישון 35179