

11.5.94

שכת התכנון המחוזית  
27-03-1996  
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי

באר שבע

תכנית מפורטת מס' 36/104/03/5  
שינוי לתכנית מס' 28/104/03/5  
אזור תעשייה ב"ש

מחוז : הדרום  
 נפה : באר שבע  
 מקום : באר שבע, אזור תעשייה שד' בן גורין  
 גוש : 38064, חלקה 6 (חלק), 38051 (דרך)  
 היוזם : רדיאן חב' לנכסים בע"מ, רח' ז' בוטינסקי 128 ר"ג  
 בעל הקרקע : רדיאן חב' לנכסים בע"מ, רח' ז' בוטינסקי 128 ר"ג  
 עורך התכנית: י. קסלר אדריכל ומתכנן ערים  
 רח' נגבה 20 ב"ש, דשיון מס' 02624  
 שטח התכנית: כ- 38.103 דונם

תאריך : 30.9.93  
 עידכון : 4.2.94  
 30.11.94 :  
 27.1.95 :  
 26.2.95 :  
 28.5.95 :  
 30.7.95 :  
 28.11.95 :

משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ז-1965  
 אישור תכנית מס. 36/104/03/5  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 14/8/96 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 36/104/03/5  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5055  
 מיום 1/5/96

36/104/03/5  
 592/817  
 28.10.93  
 סגן מנהל

י. קסלר - אדריכל ומתכנן ערים  
רח' נגבה 20, באר שבע טל.: 07-278578, פקס : 07-278588

תכנית מפורטת מס' 36/104/03/5 אזור תעשייה שד' בן גוריון  
שינוי לתכנית מס' 28/104/03/5

## מ ב א

תכנית זו באה לשנות יעוד שטח רפרסנטטיבי לאורך שדרות בן גוריון מ-  
"אזור תעשייה" ל-"אזור תעשיית טכנולוגיה גבוהה משולב בשרותים ומסחר".  
שימושי המסחר יתאימו וישרתו בעיקר את אזור התעשייה הטכנולוגית  
ופונקציות אחרות כגון בית חולים, אוניברסיטה וכו'.

28/104/03/5

פרק 1 - התכנית

- 1.1 המקום: באר שבע, אזור תעשייה שדרות בן גוריון.
- 1.2 גוש: 38064, חלקה 6 (חלק), 38051 (חלק)
- 1.3 שם התכנית: תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' 36/104/03/5 שינוי לתכנית מס' 28/104/03/5"
- 1.4 מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) ותשריט בקנ"מ 1250 : 1, (להלן "התשריט"). המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.5 יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה להוראות תכנית מס' 28/104/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זאת.
- 1.6 מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשיית טכנולוגיה גבוהה משולבת בשדותים ומסחר ע"י שינוי ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
- 1.7 ציונים בתשריט: כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- 1.8 שטח התכנית: כ- 38.103 דונם.
- 1.9 יוזם התכנית: רדיאן חב' לנכסים בע"מ, רח' ז'בוטינסקי 128 ר"ג.
- 1.10 בעל הקרקע: רדיאן חב' לנכסים בע"מ, רח' ז'בוטינסקי 128 ר"ג.
- 1.11 עורך התכנית: י.קסלר אדריכל ומתכנן ערים, רח נגבה 20 באר שבע, מס' רשיון: 02624.

פרק 3 - רשימת התכליות, השימושים וההגבלות

- 3.1 אזור תעשיית טכנולוגיה גבוהה משולב בשדותים ומסחר.
  - 3.1.1 באזור זה תותר בניית מבנים לתעשיית טכנולוגיה גבוהה ויותרו שימושים למסחר, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
  - 3.1.2 שימושי מסחר מותרים: כל שדותי המסחר למעט מרכולים וסופרמרקטים, אך כולל אולמות תצוגה, הרצאות, ו- ארועים.
  - 3.1.3 שטחי חניה יהיו בתחום המגרש, במפלס אחד או בשני מפלסים בקו בנין 0.0 מ' לפי תקן החניה של ת"מ באר שבע.
  - 3.1.4 זכויות ומגבלות הבניה למגרש מס' 2א':
    - 3.1.4.1 גובה מירבי של מבנה: גובה מירבי של מבנה יהיה 22 מ', למעט מתקנים על הגג, מדוד מהנקודה הגבוה ביותר במדרכה הציבורית הסמוכה.
    - ב': מספר קומות מירבי: 6 קומות כולל קומת קרקע + קומה מפולגת לחניה + מרתף.
    - 3.1.4.2 טבלת שטחים המותרים לבניה:
    - 3.1.4.3 מספר המבנים בתכנית והמרחק ביניהם יקבעו עפ"י תכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית.

3.1.5 טבלת זכויות בניה (מצב קיים)

מס' מגרש	אחוזי בניה בק"ק	אחוזי בניה בכל קומה	מס' קומות מירבי	קווי בנין ב-מ'
2	60% כולל מבני עזר	100%	2	קידמי: 10 צדדי: 4,7 אחורי: 5

3.1.6 טבלת זכויות בניה (מצב מוצע)

גובה מרבי לבנין	קווי בנין במ' ק			סה"כ לכל הקומות %	תכסית מירבית %	סה"כ %	זכויות בניה לקומה ב-%				שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	יעוד
							למטרות שרות	למטרות עקריות	מיקום	הקומה			
	א	צ	ק										
	0	0	0	280%	50%	לחניה 50% מ.טכני 20% לחניה 100% טכני 20%	---	מרחף 1	מתחת לקרקע	קומה מפולשת לחניה (* )	27851	א2	
לפי סעיף 3.1.4.1	כמסומן בתשריט												

הערות: מעברים ורחבות לשימוש הציבורי יכללו בשטחי שרות.  
 (\* קומה מפולשת תהיה בין תקרת ק. קרקע לבין רצפת הקומה מעליו.

3.1.7 קווי בנין :

3.1.7.1 קווי בנין כמסומן בטבלת זכויות הבניה.

3.1.7.2 קווי בנין מחצית לפני הקרקע: 0.00 מ' לכל הצדדים.

3.1.8 תנאים להוצאת היתרי בניה:

3.1.8.1 תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי ותכנית פיתוח בהתאם לסעיף 3.1.4.3.

3.1.8.2 תכנית הבינוי תכלול הוראות בנושאים הסביבתיים בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 4.5 ולפי דרישת מהנדס הועדה:

א. שפכים : בתכנון החשתי יוקצו שמחים להקמת מתקני טיפול קדם טרם חיבור למערכת.

ב. רעש : יתוכננו אמצעים להוספת איטום רעש למבנה ולחלקיו.

ג. זיהום אויר : תתוכנן למבנה מערכת אורוד וסילוק מזהמי אויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו, יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.

ד. פסולת : יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפוי מכל אחד משימושי המבנה הידועים או העתידיים תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים, לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים יעודיים לחומרים בדי מיחזור.

ה. רצועת שדות :

במידה ולא יוקצו שמחים שידרשו לשימושים השונים בתעשייה, ניתן יהיה לתכנן (בתוך קווי הבנין) רצועת שדות לנושאי אחסון דלקים או כימיקלים אחרים (לאחר שאחסונם יאושר ע"י הרשויות המוסמכות).

רצועה כאמור יכולה לשמש גם למערכות מזוג אויר, מתקני קדם טיפול בשפכים או בתוצרי פליטה של ארובות או ונטות. רצועת השדות רצוי שתהיה מקורה ובעל קירות צידיים ורוחבה ינועה בין 8-10 מטר, בקו צידי או אחורי ומוסתרת מכוון של דרך ציבורית עם גישה חופשית לרכב ולפריקה וטעינה.

3.1.8.3 מתן היתרי בניה למפעלי תעשייה - יותנה לאישור המשרד לאיה"ס בליווי תכניות פיתרון לטיפול קדם לשפכים תעשייתיים, לטיפול בגזי פליטה, לטיפול במטרדי רעש, לפינוי פסולות וכו'.

במידת הצורך - ידרוש המשרד לאיכות הסביבה מסמכי סקר.

3.1.9 לא יוקמו מבני חוץ או סככות כלשהם פרט לחניונים מקורים, מתקני אשפה, תחנות טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים נוספים כנדרש ע"י הרשויות.

3.1.10 התרי בניה לאזור תעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטת לפתרון ביוב ואשורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי בצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפתוח והבניה.

**פ ר ק 4 כ ל ל י**

**4.1 הפקעה לצרכי ציבור:**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשר"ה, 1965 סעיף 188 ויירשמו על שם הרשות המקומית.

**4.2 מערכת תשתית:**

4.2.1 תשתית וניקוז: יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי חשמל, מים וביוב, התקנת קו טלפון ותאורה והסדרת הניקוז - הכל לשביעת רצונם של הרשויות הנוגעות בדבר.

**4.3 אחוד וחלוקת מגרשים:**

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' ופרק ג' - חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

**4.4 שלבי ותאריכי ביצוע:**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

**4.5 שמירת איכות הסביבה:**

א. **שפכים** - המפעלים יחוברו למערכת הביוב העירונית לאחר טיפולי הקדם הנדרשים כך שאיכות השפכים תהיה בהתאם לחוק עזר לדוגמה לרשויות מקומיות (הזדמת שפכי תעשייה למערכת הביוב התשמ"ב 1981). מפעלי תעשייה ידרשו בהגשת פיתרון לסילוק שפכים רעילים שיאושר ע"י המשרד לאיה"ס. חיבור השפכים יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים, מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או למי התהום.

ב. **רעש** - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בילתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים), ידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

ג. **איכות אויר** - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות אויר ולמטרדי אבק, תידרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד לאיה"ס וכן בתקני הפליטה 86 TA-LUFT או בהתאם לכל תקן שיקבע מעת לעת.

ד. **פסולות** - ידרשו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. תעשה הפרדה בין פסולת ביתית לפסולת תעשייתית. פסולת ברת מיחזור תשלח למיחזור, פסולת רעילה תפונה לאתר הארצי לפסולת רעילה, פסולת אחרת תפונה לאתר מאושר.

ה. **אחסנת דלקים וחמ"ס וכימיקלים** - יעשה בתאום ואישור המשרד לאיה"ס.

חתימת העורך:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת היוזם:

י. קסלר  
מזריקל מתכנון ערים  
נגבה 20 י"ש גול' 276578

רדאן תבי' לנכסים בע"מ

רדאן תבי' לנכסים בע"מ