

לחץ משכני -

הועדה המחוזית
נתקבל כתאריך 2/9/96

10/7/96

מ ב ו א - תכנית מס' 2/9/5 בת

שטח התכנית ממוקם באזור תעשיות עתירות ידע לאורך דרך בן גוריון באר-שבע.
תכנית מס' 2/9/5 מאפשרת בניה לגובה 4 קומות בלבד.
לאור דרישה לשטחים המיועדים למשרדי הנדסה ותעשיות עתירות ידע מנקשים היוזמים
תוספת 2 קומות + חניה בחניון מקורה עם קו בנין 0.00 לדרך בן גוריון.
טבלת זכויות הבניה עודכנה בהתאם.

4 קומות + חניה

בברכה,
טובה ויינברגר
אדריכלות ובנין ערים
חכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 26059 טל 272873
אדריכל טובה ויינברגר

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס' 2/9/5
בהתאם לפס"ד 5 (8) לחוק הליכי
ענין ופניה (הסדר טעם)
החליטה ביום 2/9/96 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון
חיה הועדה לבנייה
למגורים

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
המקדמת תכנית מס' 2/9/5
הועדה לבניה למגורים (מס' 95)
החליטה ביום 2/9/95 להפקיד את התכנית.
חיה הועדה לבנייה
למגורים

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה(הוראת שעה)
תש"ן 1990 , וחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מס' 5/בת/9/2

המהווה שינוי לתכנית מס' 5/בת/9

תקנון

מחוז :	הדרום
נפה :	באר שבע
מקום :	תעשיות עתירות ידע, באר-שבע.
תאריך :	פברואר 1996.

1. המקום: תעשיות עתירות ידע, באר-שבע.
2. שם וחלות התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 2/9/בת/5 שינוי לתכנית מס' 9/בת/5.
3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן "התשריט").
4. שטח התכנית : כ-4.180 דונם.
5. גוש : 38084 חלקה 3 (חלק).
6. יוזם התכנית : "בלטק" תעשיות עתירות ידע בע"מ.
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורכת התכנית : אדרי' טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14 באר-שבע.
9. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית 9/בת/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
10. מטרות התכנית : שינויים בהנחיות ומגבלות בניה במגרש מס' 108, איזור תעשיות עתירות ידע.
11. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' - תכליות שימושים, מגבלות והנחיות בניה:

1. איזור תעשייה - (מגרש מס' 108)
כל תעשייה שהיא, למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. שימושים - מבנים למעבדות מחקר, לחברות הנדסה, לתעשיות עתירות ידע ולתעשיות עתירות טכנולוגיה.
תותר תעשייה נקיה שאינה פוגעת בסביבתה מבחינת זיהום אוויר, יצירת אבק, עשן, פליטת גזים, רעשים הגורמים הטרדה לתעשיות שכנות ולאזורים העירוניים הסמוכים. לא יותר שימוש למלאכה ותעשייה זעירה כגון: נגריות או מוסכים.
2. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה

מצב קיים

יעוד הקרקע מספר מגרש	שטח המגרש	אחוזי בניה מקסימליים	מספר קומות	גובה בניה מקסימלי (ימדד מאבן השפה במדרכה בפינה הגבוהה של המגרש)	קוי בניין
108 תעשיות עתירות טכנולוגיה תעשיות עתירות ידע מעבדות למחקר חברות הנדסה ותכנה	4,180 מ"ר	40% לקומה סה"כ 120%	10% בקומת קרקע סה"כ 25% מחסנים יהיו חלק מהמבנה הראשי בלבד. סככות יותרו לצורך קירוי חניה בלבד.	עד 16 מטר לא כולל אנטנות ומתקני שירות על הגג.	קדמי ואחורי לפי הרוזטות. צדדי 3 מטר. קו צדדי יהיה 0 עם קיר אטום כאשר יש הסכמה בין בעלי מגרשים גובלים. קו בנין לסככות חניה 0.00

מצב מוצע :

מספר קומות מירבי	קוי בנין (מ')	תכנית מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % או ב- מ"ר)						מספר מגרש שטח מ"ר	אזור
			מטרות עיקריות מטרות שירות סה"כ							
			מתחת מעל		מתחת מעל		מתחת מעל			
			לקרקע	לקרקע	לקרקע	לקרקע	לקרקע	לקרקע		
	א צ ק	לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	+	עיקרי				
+6 מרתף	כ מ ס ו מ ן ב ת ש ר י ט הערה 4	30%	10%	190%	30%	10%	150%	4,180 הערה 1	108	אזור תעשיה (תעשיות עתירות טכנולוגיה, תעשיות עתירות ידע, מעבדות למחקר, חברות הנדסה ותכנה).

הערות *1- במקרה של חלוקה שטח מגרש מיזערי יהיה 1.90 דונם.

*2- אחוזי הבניה במטרות שירות מתחת לקרקע יהיו כדלקמן:

5% עבור מתקנים טכניים ו-5% עבור מחסן.

*3- אחוזי הבניה במטרות שירות מעל הקרקע יהיו 25% עבור מקלט ומתקנים טכניים

ו-5% עבור חנייה מקורה. יאושר קו בנין 0.00 בכל הצדדים לחניה מקורה.

*4- קו צדדי 0 יהיה עם קיר אטום כאשר יש הסכמה בין בעלי מגרשים גובלים.

פרק ג' - כללי

1. תשתיות: א. אספקת מים: אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של עיריית באר שבע.

ב. ניקוז מי גשם: ניקוז מי הגשם על ידי חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צנרת תת

קרקעיים, בהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר.

ג. ביוב: הביוב יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של עיריית באר שבע בהתאם לתקנות התברואה

המתאימות. הועדה המקומית, ומשרד הבריאות בתאום ואישור הרשויות המוסמכות (משרד

הבריאות) תדרוש טיפול קדם בתחומי המפעלים/העסקים במידה והשפכים לא יעמדו ברמה

הנדרשת לחיבורם לרשת העירונית. עמידה בתנאים אלו יהווה תנאי להוצאת היתרי

בניה. רק עם תום הכנת תכנית המפרטת את טיפול הקדם והתחייבות להקימו עם הקמת

העסק - יינתן היתר הבנייה.

ד. פסולת: פסולת ביתית ופסולת בניה יפוגו בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

פסולת תעשיתית רעילה ומסוכנת תפונה לאתר הפסולת ברמת חובב ע"פי הנחיות המשרד

לאיכות הסביבה.

ה. תשתיות: א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לבצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת

הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה,

סילוק אשפה ומתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח

של מגרשים שכנים יחייב זאת.

ב. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל

חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

ו. מקלטים או חדרי בטחון: יבנו כחלק מהמבנים עצמם, מכסת שטח המקלטים תהיה ע"פי תקנות התגוננות

אזרחית (מפרטים לבניית מקלטים).

ז. חשמל ותקשורת: אספקת החשמל תהיה ברשת עילית או תת קרקעית. איסור בניה מתחת ובקרבת

קוי החשמל הקיימים-

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי

חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך

אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט

ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- * ברשת מתח נמוך
- * בקו מתח גבוה 22 ק"ו
- * בקו מתח עליון 110-150 ק"ו
- 2 מטרים
- 5 מטרים
- 9.50 מטרים

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל והבקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בעל עת לפי הצורך.

2. תנייה:

החניה תהיה בתחומי המגרש, מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן תכנית מתאר באר-שבע.

3. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך עשר שנים מיום אישורה.

4. תנאים למתן היתרי בניה:

א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פי תכנית זו לאחר תיאומה עם היחידה

הסביבתית לאיכות הסביבה, באר-שבע. הבקשה למתן היתר תכלול תכנית בינוי ופיתוח.

ב. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

5. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע ויירשמו על שם עיריית באר שבע בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 188 א', ב'.

6. תוקף התכנית:

בכפוף לתכנית מס' 5/בת/9.

7. חלוקה ורישום:

חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

8. עיצוב אדריכלי:

גמר המבנים, חומרי הבניה ואופן הגימור, עיצוב החזיתות, הרחובות והמעברים ציבוריים, פיתוח השטח, ריצוף וגידור, הגדרת שטחי ירק יהיו לפי הנחיות מהנדס העיר.

9. איחוד וחלוקה:

החלוקה למגרשים ע"פי המסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מכלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית, ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות בניה ע"פי תכנית זו.

חתימת עורכת התכנית:

טובה ויינברגר
אדריכלות ובניין ערים
חנותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 26058 טל 272873

חתימת יוזם התכנית:

"גלטיק"
קדיה לתעשיית עתירות ידע
בע"מ

חתימת בעל הקרקע: