

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

לשכת התכנון המחוזית
18-07-1996
מחוז הדרום

תוכנית מספר 12/105/03/5

שינוי לתוכנית מספר 9/בת/5

אזור תעשיה (בית C.N.T)

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
ישוב	:	באר שבע
גוש	:	חלק מגוש 38084 (בהסדר)
מגרש	:	102
שטח התכנית	:	כ - 2.586 דונם
בעל הקרקע	:	מנהל מקרקעי ישראל
היוזם	:	חברת C.N.T.
המתכנן	:	אבינעם לוין, אדריכל ובונה ערים מס' רישיון 27979
תאריך	:	מהדורה 1: יולי 1995 מהדורה 2: ספטמבר 1995

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 12/105/03/5

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10/6/96 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון י"ר הודעה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12/105/03/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4436
מיום 15/8/96

התקבלה מסי 12/105/03/5
לשכת התכנון המחוזית
מס' 034321
2.8.95

מבוא

התוכנית מיועדת לשנות הנחיות ומגבלות בניה במגרש
נפרד באזור תעשייה עתירת ידע וטכנולוגיה.
התוכנית מגדילה אחוזי בניה (בעיקר שטחי שרות),
ומאפשרת שימוש במרתף לחניה.
התוכנית מגדירה כקומה אחת קומת הביניים (הנוצרת
בגרעין המבנה הכולל את חדר המדרגות) שבה מותר יהיה
לתכנן שטחים למטרות שרות בלבד (כגון מרחב מוגן חדר
מדרגות ומערכות תשתית).

1. שם התוכנית
תוכנית מפורטת מס' 12/105/03/5 אזור תעשייה (בית C.N.T)
שינוי לתוכנית מס' 9/בת/5.
2. יחס לתכניות קודמות
כל הוראות תוכניות מאושרות מס' 9/בת/5 נשארות בתוקף למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.
3. מטרת התוכנית
שינויים בהנחיות ומגבלות בניה באזור תעשייה עתירת ידע וטכנולוגיה כמגרש נפרד.
4. מסמכי התכנית
התוכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון") וגיליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:1250 (להלן "התשריט") המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכניות.
5. רשימת התכליות ושימושים
5.1 אזור לתעשייה
ישמש להקמת מכנים למעבדות מחקר, לחברות הנדסה, לתעשיות עתירות ידע ולתעשיות עתירות טכנולוגיה.
תותר תעשייה נקיה שאינה פוגעת בסביבתה מנחינת 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.
5.2 דרך
תשמש לכביש, מדרכות, חניה ציבורית, העברת תשתיות עירוניות וניקוז.
6. ציונים בתשריט
בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. חלוקה ורישום

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

חלוקה למגרשים תיעשה על פי המסומן בתשריט על ידי מודד מוסמך בתוכנית מדידה לצרכי רישום, שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

חלוקת המגרשים כפי שמופיעה בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתוכנית, בתנאי שיישמר יעוד הקרקע והנחיית הבניה המותרת.

איחוד וחלוקת מגרשים יהיו באישור הועדה המקומית.

8. הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב', ויירשמו על שם הרשות המקומית.

9. עיצוב אדריכלי

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

10. חנייה

החנייה תהיה בתחומי המגרש, מספר מקומות החנייה יהיה לפי תקן תוכנית מתאר באר-שבע.

11. הנחיות כלליות לתשתית

חשמל ותקשורת

אספקת החשמל תהיה ברשת עילית או תת קרקעית ותהיה מרשת של חברת החשמל לישראל. אם רשת אספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת-קרקעיים, לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

* ברשת מתח נמוך 2 מ'.

* בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ'.

* בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מ'.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

רשת התקשורת תהיה תת-קרקעית.

אספקת מים

תהיה מרשת אספקת המים של עיריית באר-שבע.

ניקוז מי גשם

על ידי חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צנרת תת-קרקעיים, בהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר.

ביוב

יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של עיריית באר-שבע בהתאם לתקנות התברואה המתאימות. הועדה המקומית ומשרד הבריאות בתאום ואישור הרשויות המוסמכות (משרד הבריאות) ידרשו טיפול קדם בתחומי המפעלים / העסקים במידה והשפכים לא יעמדו ברמה הנדרשת לחיבורם לרשת העירונית. עמידה בתנאים אלו תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.

רק עם תום הכנת תוכנית המפרטת את טיפול הקדם והתחייבות להקימו עם הקמת העסק - יינתן היתר הבנייה.

פסולת

פסולת ביתי ופסולת בניה יפונו בהתאם להנחיות הרשות המקומית. פסולת תעשייתית רעילה ומסוכנת תפונה לאתר הפסולת ברמת חובב על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

תשתית

א. תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התוכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

ב. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן על ידי בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

12. תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה על פי תוכנית בינוי שתאושר על ידי ועדה מקומית, ועל פי חוות דעת משרד הבריאות.
היתרי בניה יוצאו בתיאום עם היחידה הסביבתית באר שבע .

13. זמן ביצוע התוכנית

תקופה של 5 שנים.

15. טבלת הנחיות וזכויות בניה
א. מצב קיים לפי ת.מ. מס' 5/בת/9.

מס' קומות וגובה בניה מקסימלי	קווי בנין			% בניה מירבית בקומה	בניה מירבית ב- %			שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	איזור
					סה"כ	למטרות שירות	למטרות עיקריות			
	א	צ	ק		% בניה	% בניה	% בניה			
עד 2 קומות וגובה בניה מקסימלי	3	3	5		105%	—	60%	1939.0	102	תעשייה
					--	סה"כ 5%	100%			
עד 10 מ לא כולל אנטנות ומתקני שרות על הגג	3 (1)	3 (1)			--	--	--			

הערות

(1) קו בנין צדדי ואחורי 0 עם קיר אטום כאשר יש הסכמה בין בעלי מגרשים גובלים, קו בנין לסככות חניה 0.

ב. מצב מוצע


מס' קומות וגובה בניה מקסימלי	קווי בנין			תכנית קרקע מרבית ב- %	בניה מירבית ב- %			שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	איזור	
					סה"כ עיקרי + שירות	למטרות שירות	למטרות עיקריות				
	א	צ	ק								
עד 4 קומות גובה - עד 14 מ כולל אנטנות ומתקני שרות על הגג	3 (1)	3 (1)	3	66	129	מעל הקרקע			1976.0 (3)	102	תעשייה
						6	60	ק. קרקע			
						4	--	ק. ביניים			
						4	53	קומה א'			
						2	--	קומת גג			
						מתחת לקרקע					
1	0	0	0	66	66 (2)	66 (2)					

הערות

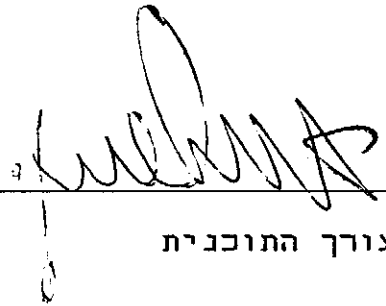
- (1) קו בנין צדדי ואחורי 0 עם קיר אטום כאשר יש הסכמה בין בעלי מגרשים גובלים.
- (2) קו בנין למרתף חניה 0 (מכל הצדדים).
- (3) ההבדל בשטח המגרש בין מצב קיים לבין מצב מוצע הוא על פי מפת מדידות עשויה ע"י מודד מוסמך בשנת 1995.

הועדה המקומית

בעל הקרקע



יוזם התוכנית



עורך התוכנית

הועדה המחוזית