

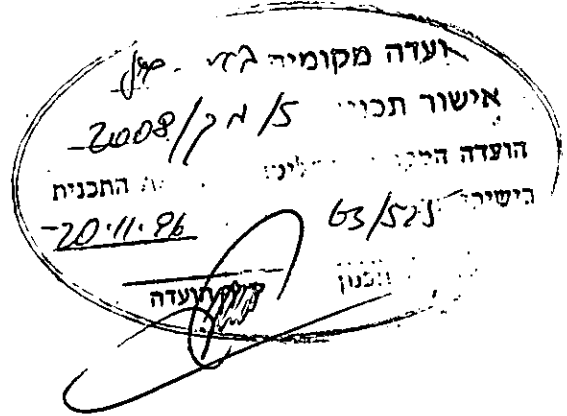
מחוז הדרום

מרחב תכנון מחוזי - מחוז הדרום

602967

אזור תעשיות עתירות ידע

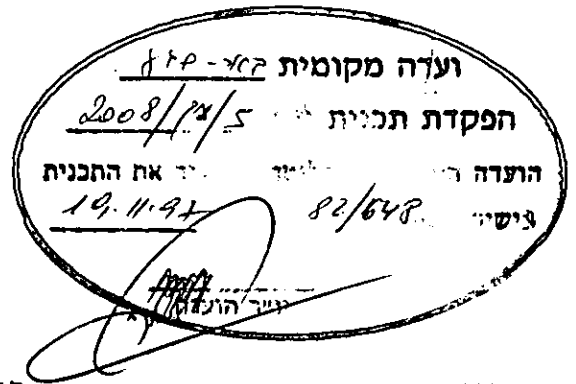
באר-שבע



ת ק נ ו ן

תכנית מפורטת מס' 5/מק/2008

שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/בת/9



מחוז :	הדרום
נפה :	באר-שבע
מקום :	באר-שבע
גושים וחלקות :	38084 חלקה 77,80
שטח התכנית :	4.638 דונם
היוזם :	משרד התמ"ס באמצעות חב' יורם גדיש תשתית ובנין בע"מ
המתכנן :	אדריכל אלי עמיחי
תאריך :	8.1.97, 23.10.96

מ ב א

התכנית באה לחלק מגרש הנמצא באזור לתעשיות עתירות ידע בבאר-שבע, לשני
מגרשים ולשנות הנחיה בנושא קוי הבנין הצדדיים.

מחוז הדרום - נפת באר-שבע
מרחב תכנון מחוזי - מחוז הדרום
באר-שבע - עמק שרה ד'

- היוזם : משרד התמ"ס באמצעות חב' יורם גדיש תשתית ובנין בע"מ
המתכנן : אדריכל אלי עמיחי, רח' ש"י עגנון 2/51 באר-שבע 84750
בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 5/מק/2008 שינוי לתכנית מס' 5/בת/9.
 2. שטח התכנית
4.638 דונם.
 3. גושים וחלקות
38084 חלקה 80, 77.
 4. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית:
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן התשריט).
 5. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו כפופה לתכנית מתאר באר-שבע. כל הוראות תכנית מס' 9/בת/5 נשארות בתוקף למעט השינויים הכלולים בתכנית זו.
 6. מטרת התכנית
חלוקת מגרש קיים לתעשיה עתירת ידע לשני מגרשים.
 7. ציונים בתשריט ופירושם
כמסומן במקרא שעל גבי התשריט.
 8. רשימת התכליות
8.1 אזור תעשיה: ישמש להקמת מבנים למעבדות מחקר, לחברות הנדסה, לתעשיות עתירות ידע ולתעשיות עתירות טכנולוגיה.
תותר תעשיה נקיה שאינה פוגעת בסביבתה מבחינת זיהום אויר, יצירת אבק, עשן, פליטות גזים, רעשים הגורמים הטרדה לתעשיות שכנות ולאזורים העירוניים הסמוכים.
לא יותר שימוש למלאכה ותעשיה זעירה כגון: נגריות או מוסכים.
8.2 דרכים: ישמשו לפיתוח כבישים, מדרכות ולמעבר קוי תשתית וניקוז.
 9. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
 10. איחוד וחלוקה
החלוקה למגרשים על פי המסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית, ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה על פי תכנית זו.
 11. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א,ב.

12. טבלת אזורים ושימושים - מצב קיים

שם האזור	מספר המגרש	שטח המגרש בדונם	אחוזי בניה מירביים במגרש			גובה מבנה		קוי בנין		
			שימושים עיקריים כולל אחסנה	חלקי שרות	סה"כ ב-%	מס' קומ' מירבי	גובה מירבי	ק	צ	א
תעשייה	109	4.175	40% לקומה סה"כ 120%	10% לק"ק סה"כ 25% לכל הקומות	145%	4	16	כמסומן בתשריט	3 או 0 בתנאי קיר אטום ובהסכמת השכן	5

הערות

א. הגובה המירבי אינו כולל אנטנות ומתקני שרות על הגג. גובה המבנה ימדד ממפלס אבן השפה הגבוהה שבחזית המגרש.

ב. קו הבנין לסככות חניה יהיה 0.00.

ג. חלקי השרות כוללים חניה מקורה.

13. טבלת אזורים ושימושים - מצב מוצע

שם האזור	מספר המגרש	שטח המגרש בדונם	אחוזי בניה מירביים במגרש			גובה מבנה		קוי בנין		
			שימושים עיקריים כולל אחסנה	חלקי שרות	סה"כ ב-%	מס' קומ' מירבי	גובה מירבי	ק	צ	א
תעשייה	109A 109B	2.000 2.175	40% לקומה סה"כ 120%	10% לק"ק סה"כ 25% לכל הקומות	145%	4	16	כמסומן בתשריט	3 או 0* בתנאי קיר אטום	5

הערות:

א. הגובה המירבי אינו כולל אנטנות ומתקני שרות על הגג. גובה המבנה ימדד ממפלס אבן השפה הגבוהה שבחזית המגרש.

ב. קו הבנין לסככות חניה יהיה 0.00.

ג. קוי הבנין הצדדיים משני צידי מגרש 109 המקורי יהיו 3.0 או 0.0 בתנאי קיר אטום ובהסכמת השכן.

ד. חלקי השרות כוללים חניה מקורה.

14. עיצוב אדריכלי
גמר המבנים, חומרי הבניה ואופן הגימור, עיצוב החזיתות, פיתוח השטח, וגידורן, יהיו לפי הנחיות מהנדס העיר.
15. חניה
החניה תהיה בתחומי המגרש, מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן תכנית מתאר באר-שבע.
16. מקלטים או חדרי בטחון
יבנו כחלק מהמבנים עצמם, מכסת שטח המקלטים תהיה על פי תקנות התגוננות אזרחית (מפרטים לבנית מקלטים).
17. 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 חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה 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
בקו מתח גבוה 22 ק"ו
בקו מתח עליון 100-161 ק"ו
3 מטרים
5 מטרים
20 מטרים
אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא 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) תדרוש טיפול קדם בתחומי המפעלים/העסקים במידה והשפכים לא יעמדו ברמה הנדרשת לחיבור לרשת העירונית. עמידה בתנאים אלו תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה. רק עם תום הכנת תכנית המפרטת את טיפול הקדם והתחייבות להקימו עם הקמת העסק - יינתן היתר הבניה.

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

תשתית

א. תקבענה 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. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

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

18. תוקף התכנית
ביצוע עבודות תשתית עבור 20% מהתשתיות בשטח התכנית יחשב כתחילת ביצוע התכנית. אם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה של התכנית, יפקע תוקפה כאמור בסעיף 6 בחוק הליכי תכנון ובניה הוראה שנה תש"ן 1990.

19. תנאים למתן היתרי בניה
היתרי הבניה יוצאו על פי תכנית זו.

20. זמן ביצוע התכנית
תקופה של 5 שנים.

חתימות

היוזם

אריאל זק
יורם גדיש
תשתית ובנין (1992) בע"מ

המתכנן

אריאל עמית
אדריכל לתכנון ערים

בעל הקרקע
ל תורה ופסי' כל דין.
ישנו הט"ר פסק הדין...
י"ו זכ"ס בגין הט"ר הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו
אל ההתניות הכרת או יוצאה בקיום הסכם כאמור ו/או
זמן כל זמניהם לט"ר בגין הפרתו ע"י מי שרכש
אלו על פ"ו זמניהם לט"ר (בשטח ו/או על כל זכות
התחייבות לנו יצא הסכם כאמור ופסי' כל דין,
אין חולחנו נחתם אך ורק במקרה פגש הכוונות.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום

והיננות מינהל מקרקעי ישראל
תקפה לזונה אחת בלבד
מתאריך האישור

23.7.94
Alu