

שכונת התכנון המחוזית  
25-12-1997  
ביחידה הדרום

מבוא לתכנית מפורטת מס' 16/105/03/5

שטח התכנית ממוקם באזור תעשיות עתירות ידע לאורך דרך בן גוריון באר-שבע.  
לאור דרישה לחניית מקורות מבקשים היוזמים העברת זכויות למטרות שירות מעל הקרקע  
לזכויות מתחת לקרקע ותוספת אחוזי בניה למטרות שירות מתחת לקרקע בלבד.  
טבלת זכויות הבניה עודכנה בהתאם.

העתק משרדי  
28.12.97

בבולקה,  
טובה וויינברגר  
אדריכלות ובניין ערים  
הכותל המערבי 14 ב"ש  
רשיון 26059 טל 280040  
אדרי' טובה וויינברגר

משרד התכנון והנדסה  
1965  
16/105/03/5  
הודעה על אישור תכנית מס.  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
מיום 24/198

הודעה על אישור תכנית מס.  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
מיום 24/198

שכת התכנון המחוזית  
 25-12-1997  
 מחוז הדרום

העתק משפטי  
 28.12.97

מרחב תכנון מקומי באר שבע  
 תכנית מפורטת מס' 16/105/03/5  
 שינוי לתכנית מס' 2/9/בת/5

תקנון

מחוז : הדרום  
 נפה : באר שבע  
 מקום : תעשיות עתירות ידע, באר-שבע.  
 תאריך : אוגוסט 1997.

21 דצ' 1997

העתק משרדי  
28.12/97

**פרק א' - התכנית:**

1. המקום : תעשיות עתירות ידע, באר-שבע.
2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 16/105/03/5, שינוי לתכנית מס' 2/9/בת/5.
3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
א. 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 2/9/בת/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
10. מטרת התכנית : תוספת אחוזי בניה למטרות שירות (חניה תת קרקעית) ע"י שינויים בזכויות בניה.

שכת התכנון המחוזית  
25-12-1997  
בניון הדרום

11. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**פרק ב' - תכליות שימושים, מגבלות והנחיות בניה:**

1. אזור 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 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:

מספר קומות מירבי	קוי בנין (מ')	תכסית מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % או ב- מ"ר)				מספר מגרש מ"ר	שטח מגרש מ"ר	מספר מגרש מ"ר	אזור
			מטרות עיקריות	מטרות שירות	סה"כ עיקרי	מטרות מעל מתחת לקרקע				
+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 תעשייה (תעשיות עתירות טכנולוגיה, תעשיות עתירות ידע, מעבדות למחקר, חברות הנדסה ותכנה).

- 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 מעל הקרקע ומתחת לקרקע.
- 4\* קו צדדי 0 יהיה עם קיר אטום כאשר יש הסכמה בין בעלי מגרשים גובלים.

מצב מוצע :

מספר קומות מירבי	קוי בנין (מ')	תכנית מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % או ב- מ"ר)				מספר שטח מגרש מ"ר	מספר מגרש	אזור
			מטרות עיקריות		מטרות שירות				
			מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע			
מרתף +6	כ מסו מן בת שר י ט *הערה 4	30%	215%	11%	59%	145%	4,180	108	אזור תעשייה (תעשיות עתירות טכנולוגיה, תעשיות עתירות ידע, מעבדות למחקר, חברות הנדסה ותכנה).

הערות לטבלת מצב מוצע

- \*הערה 1: במקרה של חלוקה שטח מגרש מיזערי יהיה 1.90 דונם.
- \*הערה 2: אחוזי הבניה במטרות שירות מתחת לקרקע יהיו כדלקמן: 44% עבור חניה ו-15% עבור מתקנים טכניים ואחסון.
- \*הערה 3: אחוזי הבניה במטרות שירות מעל הקרקע יהיו 11% עבור מקלט, מתקנים טכניים, מדרגות ומבואות.
- יאושר קו בנין 0.00 בכל הצדדים לחניה מקורה מתחת לקרקע.
- \*הערה 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 והמשרד לאיכות הסביבה) 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 יפוננו בהתאם להנחיות הרשות המקומית. פסולת תעשיתית רעילה ומסוכנת תפונה לאתר הפסולת ברמת חובב ע"פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ה. תשתית: א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לבצוע ישור, 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 חשבוננו, 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 קווי החשמל הקיימים -

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים.

ינתן 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 5 מטרים

\* ברשת מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים

\* בקו מתח עליון 100-161 ק"ו 20 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. חנייה:

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. חלוקה ורישום:

חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

7. 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.

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת עורכת התכנית:

שכת התכנון המחוזית  
25-12-1997  
מחוז הדרום

"בלטק"  
מורה לתעשיות עתידיות ידע  
כ"מ

טובה וינבוגר  
אדריכלות ובניין ערים  
חכותל המערב 14 ב"ש  
רשיון 2806405920059

הענתה משרדי  
28.12.97