

לשכת התכנון המחוזית

07-07-1998

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תוכנית מספר 17/105/03/5

שינוי לתוכנית מספר 12/105/03/5

אזור תעשייה (בית C.N.T.)

העמק משדדי
8.7.98

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
ישוב	:	באר שבע
גוש	:	38084 (בהסדר)
שטח התכנית	:	כ - 2.586 דונם
בעל הקרקע	:	מנהל מקרקעי ישראל
היוזם	:	חברת C.N.T.
המתכנן	:	אבינעם לוין, אדריכל וכונה ערים מרכז הנגב 43, באר-שבע מס' רישיון 27979
תאריך	:	מהדורה 1: פברואר 1997 מהדורה 2: יולי 1997 מהדורה 3: אוקטובר 1997 מהדורה 4: ינואר 1998

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תוכנית מס' 17/105/03/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25/5/98 לאשר את התכנית.
סגן מנהל המחוז
יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 17/105/03/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4668
מיום 4/8/98

לשכת התכנון המחוזית
0-17-1998
מחוז הדרום

העתק משרדי
E.A.S.P.

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).
התוכנית החדשה מוסיפה למבנה עוד קומות "ב" ו- "ג" עם
גרעין המבנה הכולל את חדר המדרגות, מרחב מוגן ומערכות
תשתית וקומת גג.

העדה משדדי
P. 2/98

1. שם התוכנית

תוכנית מפורטת מס' 17/105/03/5 אזור תעשייה (בית C.N.T), שינוי לתוכנית מפורטת מס' 12/105/03/5.

2. יחס לתכניות קודמות

כל הוראות תוכנית מאושרת מס' 12/105/03/5 נשארות בתוקף למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.

3. מטרת התוכנית

הגדלת זכויות בנייה במגרש של אזור תעשייה עתירת ידע וטכנולוגיה.

4. מסמכי התכנית

התוכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון") וגיליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:250 (להלן "התשריט") המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכניות.

5. רשימת התכליות ושימושים

5.1 אזור לתעשייה

מגרש מס' 102 א ישמש להקמת 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.

5.2 דרך

תשמש לכביש, מדרכות, חניה ציבורית, העברת תשתיות עירוניות וניקוז.

6. ציונים בתשריט

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

העתק משרדי
8.7.98

7. חנייה

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

8. תשתיות

התשתיות ייכללו בתחום המגרש.

9. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יוצאו על פי תוכנית זו ובאישור הוועדה המקומית. היתרי בניה יוצאו בתיאום עם היחידה הסביבתית באר שבע.

10. זמן ביצוע התוכנית

תקופה של 5 שנים.

שכת התכנון המחוזית
 02-07-1998
 מחוז הדרום

- 4 -
 העתק משודדי
 8.7.98

11. טבלת הנחיות וזכויות בניה
 א. מצב קיים לפי ת.מ. מס' 12/105/03/5

מס' קומות וגובה בניה מקסימלי	קווי בנין			תכנית קרקע מרבית % - ב	בניה מירבית ב- %			שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	אזור	
	א	צ	ק		מיקום	למטרות שירות	למטרות עיקריות				
עד 4 קומות גובה- עד 14 מ' כולל אנטנות ומתקני שרות על הגג	3 (1)	3 (1)	3	66	129	מעל הקרקע			1976.0	א102	תעשייה
						ק. לקרקע	60	6			
						ק. ביניים	--	4			
						קומה א'	53	4			
						קומת גג	--	2			
						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).

07-07-1998

מחוז הדרום

העמק משרדי

ב. מצב מוצע

מס' קומות וגובה בניה מקסימלי	קווי בנין			תכסיח קרקע מרבית % - ב	בניה מירבית ב- %			שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	אזור	
	א	צ	ק		סה"כ עיקרי + שירות	למטרות שירות	למטרות עיקריות				מיקום
ק. מרתף + ק. קרקע + 4 קומות + קומת גג גובה מרבי עד 22 מ'	3 (1) (3)	3 (1) (3)	3	55	217	מעל הקרקע			1976.0	102א	תעשייה
						5	50	ק. קרקע			
						4	--	ק. בניינים			
						4	52	קומה א'			
						4	45	קומה ב'			
						4	45	קומה ג'			
						4	--	קומת גג			
						מתחת לקרקע					
1	0 (2)	0 (2)	0 (2)	--	70	70 60) מיועד לחניה (מקורה)					

הערות

- (1) קו בנין צדדי ואחורי 0 עם קיר אטום כאשר יש הסכמה בין בעלי מגרשים גובלים.
- (2) קו בנין למרתף 0 (מכל הצדדים).
- (3) תותר בניית תחנת טרנספורמציה בקו בנין 0.0 צדדי ואחורי, בתנאי קבלת הסכמת השכן ובכפוף לתנאי מהנדס הוועדה המקומית, וזאת ללא תוספת זכויות בנייה.

שכת התכנון המחזורית
07-1998-2
מחוז הדרום

העתק משדדי
8.7.98

12. חתימות

הועדה המקומית

בעל הקרקע

C & T WRITING & GRAPHICS 1987 LTD.

יוזם התוכנית

עורך התוכנית

הועדה המחוזית