

6003111

שבת התכנון המחזית
19-03-1993
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי
באר שבע
תכנית מפורטת מס' 36/104/03/5 א'
שינוי לתכנית מס' 36/104/03/5
אזור תעשייה ב"ש

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר שבע
מקום	:	באר שבע, אזור תעשייה שד' בן גוריון
גוש	:	38064, חלקה 6 (חלק), 38051 (דרך)
היוזם	:	רדיאן חב' לנכסים בע"מ, רח' ז' בוטינסקי 128 ר"ג
בעל הקרקע	:	רדיאן חב' לנכסים בע"מ, רח' ז' בוטינסקי 128 ר"ג
עורך התכנית: י. קסלר אדריכל ומתכנן ערים		
רח' נגבה 20 ב"ש, רשיון מס' 02624		
שטח התכנית : כ- 38.103 דונם		

תאריך	:	20.5.97
עדכון	:	10.6.97
	:	10.8.97
	:	29.12.97

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
36/104/03/5
התנחה המהוונת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.5.98 לאשר את התכנית.
סגנית מחוז

הודעה על אישור תכנית מס' 36/104/03/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4647
מיום 21/5/98

י. קסלר - אדריכל ומתכנן ערים
רח' נגבה 20, באר שבע טל.: 07-6278578, פקס: 07-6278588

תוכנית מפורטת מס' 36/104/03/5 א' אזור תעשייה שד' בן גוריון
שינוי לתכנית מס' 36/104/03/5

שכת התכנון המחוזית

19-03-1993

מתוז' הדרום

מ ב א

תכנית זו באה לאפשר שימוש מסחרי מכל הסוגים

- 1.1 המקום: באר שבע, אזור תעשייה שדרות בן גוריון.
 - 1.2 גוש: 38064, חלקה 6 (חלק), 38051 (חלק)
 - 1.3 שם התכנית: תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' 36/104/03/5 א" שינוי לתכנית מס' 36/104/03/5"
 - 1.4 מטמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) ותשריט בקנ"מ 1250 : 1, (להלן "התשריט"). המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 - 1.5 יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה להוראות תכנית מס' 36/104/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זאת.
 - 1.6 מטרת התכנית:
 - 1.6.1 : תוספת בשמושים המותרים במגרש מס' 2 א' והרחבת דרך האורגים ע"י שנוי ביעוד קרקע, ללא שינוי בזכויות בניה.
 - 1.7 ציונים בתשריט: כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
 - 1.8 שטח התכנית: כ- 38.103 דונם.
 - 1.9 יוזם התכנית: רדיאן חב' לנכסים בע"מ, רח' ז' בוטינסקי 128 ר"ג.
 - 1.10 בעל הקרקע: רדיאן חב' לנכסים בע"מ, רח' ז' בוטינסקי 128 ר"ג.
 - 1.11 עורך התכנית: י. קסלר אדריכל ומתכנן, ערים, רח נגבה 20 באר שבע, מס' רשיון: 02624.
- פרק 2 - רשימת הציונים, בתשריט ופרוסם.**

- 2.1 כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק 3 - רשימת החליות, השימושים וההגבלות

- 3.1 אזור תעשיית טכנולוגיה גבוהה משולב בשרותים ומסחר.
 - 3.1.1 באזור זה תותר בנית מבנים לתעשיית טכנולוגיה גבוהה ויותר שימושים למסחר, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
 - 3.1.2 שימושי מסחר מותרים: כל שרותי המסחר כולל אולמות תצוגה, הרצאות, ו- ארועים.
 - 3.1.3 שטחי חניה יהיו בתחום המגרש, ולפי תקן חניה תכנית מתאר ב"ש.
 - 3.1.4 זכויות ומגבלות הבניה למגרש מס' 2ב' :
 - 3.1.4.1 גובה מירבי של מבנה: גובה מירבי של מבנה יהיה 22 מ', למעט מתקנים על הגג, מדוד מהנקודה הגבוה ביותר במדרכה הציבורית הסמוכה.
 - מספר קומות מירבי: 6 קומות כולל קומת קרקע + קומה מפולשת לחניה + מרתף.
 - 3.1.4.2 טבלת שטחים המותרים לבניה:
 - 3.1.4.3 מספר המבנים בתכנית והמרחק ביניהם יקבעו עפ"י בקשה להיתר בניה שתכלול תכנית בינוי ופיתוח.

ש"ח המגזר הממלכתי
 7 א 03-1999
 מחוז הדרום

3.1.5 טבלת זכויות בניה (מצב קיים)

גובה מרבי לבנין	קווי בנין במ'	סה"כ לכל הקומות %	תכנית מירבית %	סה"כ %	זכויות בניה לקומה ב-%			שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	יעוד
					למטרות שרות	למטרות עקריות	מיקום			
לפי סעיף 3.1.4.1	כמסומן בחשריט	280%	50%	לחניה 100% טכני 20%	לחניה: 50%	---	מתחת לקרקע	27851	א2	
					מ.טכני 20%		מעל לקרקע			
					לחניה: 50%	קומה מפולשת לחניה (*)				
				תעשייה 117% מסחר 43%	לתעשייה 33% למסחר 7%	לתעשייה 84% למסחר 36%	מעל הקרקע + כל הקומות			

הערות: מעברים ורחבות לשימוש הציבור יכללו בשטחי שרות.
 (* קומה מפולשת תהיה בין תקרת ק. קרקע לבין רצפת הקומה מעליו.

3.1.6 טבלת זכויות בניה (מצב מוצע)

גובה מרבי לבנין	קווי בנין במ'	סה"כ לכל הקומות %	תכנית מירבית %	סה"כ %	זכויות בניה לקומה ב-%			שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	יעוד
					למטרות שרות	למטרות עקריות	מיקום			
לפי סעיף 3.1.4.1	כמסומן בחשריט	280%	50%	לחניה 100% טכני 20%	לחניה: 50%	---	מתחת לקרקע	27501	ב2	אזור תעשייה טכנולוגיה גבוהה משולבת בשרותים ומסחר.
					מ.טכני 20%		מעל לקרקע			
					לחניה: 50%	קומה מפולשת לחניה (*)				
				תעשייה 117% מסחר 43%	לתעשייה 33% למסחר 7%	לתעשייה 84% למסחר 36%	מעל הקרקע + יתר הקומות			

הערות: מעברים ורחבות לשימוש הציבור יכללו בשטחי שרות.
 (* קומה מפולשת הינה קומת עמודים מעל ק.קרקע.

קווי בנין מתחת לפני הקרקע 0.00 מ' לכל הצדדים.

3.1.7 קווי בנין:

3.1.7.1 קווי בנין כמסומן בטבלת זכויות הבניה.

3.1.8 תנאים להוצאת היתרי בניה:

3.1.8.1 היתרי בניה יוצאו לפי תכנית זו.

3.1.8.2 תכנית הבינוי תכלול הוראות בנושאים הסביבתיים בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 4.5 ולפי דרישת מהנדס הועדה:

א. שפכים: בתכנון התשתית יוקצו שטחים להקמת מתקני טיפול קדם טרם חיבור למערכת.

ב. רעש: יתוכננו אמצעים להוספת איטום רעש למבנה ולחלקיו.

ג. זיהום אוויר: תתוכנן למבנה מערכת אוורור וסילוק מזהמי אוויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו, יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.

ד. פסולת: יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפוי מכל אחד משימושי המבנה הידועים או העתידיים תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים, לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים יעודיים לחומרים ברי מיחזור.

ה. רצועת שרות:

במידה ולא יוקצו שטחים שיגדרשו לשימושים השונים בתעשייה, ניתן יהיה לתכנן (בתוך קווי הבנין) רצועת שרות לנושאי אחסון דלקים או כימיקלים אחרים (לאחר שאחסונם יאושר ע"י הרשויות המוסמכות).

רצועה כאמור יכולה לשמש גם למערכות מזוג אוויר, מתקני קדם

טיפול בשפכים או בתוצרי פליטה של ארובות או ונטות.

רצועת השרות רצוי שתהיה מקורה ובעל קירות צידיים ורוחבה

ינועה בין 8-10 מטר, בקו צידי או אחורי ומוסתרת מכוון של דרך

ציבורית עם גישה חופשית לרכב ולפריקה וטעינה.

3.1.8.3 מתן היתרי בניה למפעלי תעשייה - יותנה לאישור המשרד לאיה"ס

בליווי תכניות פיתרון לטיפול קדם לשפכים תעשייתיים, לטיפול

בגזי פליטה, לטיפול במטרדי רעש, לפינוי פסולות וכו'.

במידת הצורך - ידרוש המשרד לאיכות הסביבה מסמכי סקר.

3.1.9 לא יוקמו מבני חוץ או סככות כלשהם פרט לחניונים מקורים, מתקני אשפה,

תחנות טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים נוספים כנדרש ע"י הרשויות.

3.1.10 היתרי בניה לאזור תעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטת לפתרון ביוב

ואשורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי

בצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפתוח

והבניה.

פרק 4 כללי

4.1 הפקעה לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשר"ה, 1965 סעיף 188 ויירשמו על שם הרשות המקומית.

4.2 מערכת תשתית:

4.2.1 תשתית וניקוז: יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי חשמל, מים וביוב, התקנת קו טלפון ותאורה והסדרת הניקוז - הכל לשביעת רצונם של הרשויות הנוגעות בדבר.

4.3 אחוד וחלוקת מגרשים:

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' ופרק ג' - חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

4.4 שלבי ותאריכי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

4.5 שמירת איכות הסביבה:

א. שפחים - המפעלים יחוברו למערכת הביוב העירונית לאחר טיפולי הקדם הנדרשים כך שאיכות השפכים תהיה בהתאם לחוק עזר לדוגמה לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב התשמ"ב 1981). מפעלי תעשייה ידרשו בהגשת פיתרון לסילוק שפכים רעילים שיאושר ע"י המשרד לאיה"ס. חיבור השפכים יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים, מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או למי התהום.

ב. רעש - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בילתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים), ידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כד"ן.

ג. איכות אויר - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות אויר ולמטרדי אבק, תידרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד לאיה"ס וכן בתקני הפליטה 86 TA-LUFT או בהתאם לכל תקן שיקבע מעת לעת.

ד. פסולות - ידרשו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. תעשה הפרדה בין פסולת ביתית לפסולת תעשיתית. פסולת ברת מיחזור תשלח למיחזור, פסולת רעילה תפונה לאתר הארצי לפסולת רעילה, פסולת אחרת תפונה לאתר מאושר.

ה. אחסנת דלקים וחמ"ס וכימיקלים - יעשה בתאום ואישור המשרד לאיה"ס.

ו. שטחי חניה - בשטחי החניה הפתוחים ינטעו עצים.

חתימת העורך:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת היוזם:

קסלר
אדריכל מתכנן ערים
נגבה 20 ב' ש טל' 74578

רדיאן חברה לנגסים בע"מ

רדיאן חברה לנגסים בע"מ

שכת התכנון המחוזית
19-03-1965
ביתר הדרום