

סעיף: 4 | **דיון עקרוני: 005/2014**
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20145004 בתאריך: 29/01/2014

שם: מדיניות עירונית לפיתוח מתחם תעסוקה בן גוריון

נושא: דיון עקרוני

כתובות

באר שבע באר שבע

עיקרי התכנית:

מטרת המסמך:

יצירת מסגרת תכנונית, הנחיות בינוי ועיצוב (לרבות תוספת שטחים), עבור תכניות חדשות שיוכנו בתחום המסמך.

מיקום

מתחם תעסוקה בן גוריון שוכן מדרום למתחם ההי טק המתפתח, סמוך לכניסה המזרחית לעיר ולתחנת הרכבת הצפונית ומהווה דופן עירונית לשכונה ג'. המתחם מכיל את הרחובות יהושוע הצורף ויהודה הנחתום. שטח המתחם כ- 200 דונם.

החזון:

הפיכת מתחם תעסוקה בן גוריון למרכז תעסוקתי אינטנסיבי, המכיל שימושי מסחר מלווה רחוב ותעסוקה תומכת לקריית ההי טק.
רקע סטטוטורי:
בעבר המתחם שימש כאזור תעסוקה אשר כלל שימושים של תעשייה ומלאכה זעירה. תכנית 3/105/03/5 אושרה בשנת 1973 מאז אישורה ועד היום אושרו במתחם כ- 5 תכניות נקודתיות נוספות אשר קבעו ייעודי תעשייה עתירת ידע והוסיפו אחוזי בניה.

תכניות החלות במתחם:

- 3/105/03/5 - פורסמה למתן תוקף ב- 1973 וקובעת יעוד תעשייה.
- 7/105/03/5 - פורסמה למתן תוקף ב- 1979 קביעת יעוד לתעשייה עתירת ידע.
- 14/105/03/5 - פורסמה למתן תוקף ב- 1997 קביעת יעוד לתעשייה עתירת ידע.
- 19/105/03/5 - פורסמה למתן תוקף ב- 2009 קביעת יעוד לתעשייה עתירת ידע.
- 20/105/03/5 - פורסמה למתן תוקף ב- 2010 קביעת יעוד לתעשייה עתירת ידע.
- 28/104/03/5 - פורסמה למתן תוקף ב- 1988 קביעת יעוד תעשייה, מרכז תפעול, חניון תח"צ ומבני ציבור.

מגבלות בניה קיימות:

- שטח עתיקות מוכרז - קיימת מגבלת חפירה של מרתפי חניה.
- מגבלות חוות הגז לשימושים של רצפטורים ציבוריים לרבות מסחר
- רדיוסי מגבלות לשימושים רגישים מתוקף תמ"א 18.

עקרונות התכנון:

1. רחוב בן גוריון ויהושוע הצורף ישמשו כרחובות ראשיים המכילים חזיתות מסחריות.
2. רחוב יהודה הנחתום ישמש כרחוב משני ממנו תתאפשר כניסת כלי רכב לשטחים תפעוליים.
3. יתוכננו צירי הליכה ניצבים לרחובות הראשיים לשם יצירת קישוריות מרחבית.
4. מפלס הכניסה למבנים יהיה ממפלס המדרכה הגובלת.
5. אזור הפריקה והטעינה יהווה חלק אינטגרלי מהמבנה ויוסתר כלפי הרחובות הראשיים.
6. הבנייה תעשה ע"פ עקרונות בנייה ירוקה.
7. יוקצו מעברים לטובת הציבור ע"פ דרישת מהנדס העיר.

שימושים:

- מסחר:
- יותר בקומת קרקע.

מס' דף: 2

- סופרמרקטים יותרו בקומת הקרקע כחלק מהמבנה הראשי ולא כשימוש ראשי.
 - אולמות אירועים יותרו בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית.
- תעסוקה :
- כגון משרדים, קליניקות, מעבדות, מכונים ומרפאות, תעשייה עתירת ידע סניפי דואר, בנקים ושירותי אשנב: מפעלי יצור לא מחקר ופיתוח.
 - מוסכים ושירותי רכב יותרו כחלק מהמבנה בקומת קרקע.
 - * שטח המסחר לא יעלה על 20% מסה"כ הזכויות במגרש.

נפחי בניה והנחיות בינוי:

1. מס' קומות- כ- 6.
2. תכסית- כ- 55%.
3. קווי בניין: קדמי:

 - רחוב בן גוריון - 10 אשר יוקצו לטובת הרחבת המדרכה
 - יהודה הנחתום - 5 מ' אשר יוקצו לטובת הרחבת המדרכה.
 - רחוב יהושוע - 5 מ' הצורף אשר יוקצו לטובת הרחבת המדרכה

צדדי:

 - 3/ אפס.

4. אחוזי בניה:

 1. אחוזים כוללים מעל הקרקע: 250% (לא כולל חניה),
 2. (בעבור כל חניה מקורה יתווספו כ- 40 מ"ר).

5. חנייה:

 - ע"פ תקן תקף
 - במגרשים בהם לא ניתן לחפור מרתפי חניה בשל הימצאות עתיקות, יתאפשר פתרון חניה עילי מקורה מעל קומת קרקע מסחרית.
 - החניות תהיינה מוסתרות מחזית הרחוב.

החלטות:

לאשר מסמך המדיניות.