



מבוא

לתכנית מפורטת מס' 5/מק/2269

שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/167/03/23

מדובר על מגרש מס' 2, שממוקם באזור תעשייה – עמק שרה, באר-שבע.
התכנית מאפשרת העברת זכויות בניה מקומה א' לקומת קרקע (הגדלת תכנית) ללא שינויים בסה"כ שטח המותר לבניה, לשנות קווי בנין לצורך התאמת המגרש למבנים הקיימים בשטח.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62א (א) (4) ו 62א (א) (6) לחוק התכנון והבניה.



מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תכנית מפורטת מס' 5/מק/2269
שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/03/167/23

- תקנון -

- מגיש התכנית :** א.י. אוחיון בע"מ -
רח' הנפח 2, עמק שרה, ב"ש, טל : 08-6275964
- בעל הקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל
- עורך התכנית :** אדריכלית נטליה ליפובצקי -
רח' חטיבה שמונה 17/9, טל : 08-6104872, פל : 054-474557, ב"ש
- תאריך הגשה :** 05.11.02
- תאריך עדכון :** 25.06.03

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 5/מק/2269 שינוי לתכנית מפורטת מס' 23/167/03/5.

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	באר-שבע, עמק שרה, רח' הנפת, 2
גושים וחלקות	:	גוש 38144 , חלקות : 62, 55(חלק), 70(חלק)
שטח התכנית	:	3.348 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) ותשריט בקני"מ 1:500 (להלן התשריט). המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לכל ההוראות של תכנית מס' 23/167/03/5 , למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. ציונים בתשריט

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

- א. שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים למגרש מס' 2 ע"י העברת זכויות בניה מקומה א' לקומת קרקע (הגדלת תכסית) ללא שינויים בסה"כ שטח המותר לבניה לפי סעיף 62א (א) (6) לחוק התכנון ולבניה.
 ב. שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62 א' (א) (1) (4) לחוק התכנון והבניה.

7. תכליות ושימושים

אזור תעשיה (מגרש 2) :

שטחים לתעשיה ישמשו למבני תעשיה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון : מוסכים, מתקני אחסנה ולכל תכנית שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל.

דרך :

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. טבלת שטחים ואזורים – מצב קיים

קווי בניין (מ')	גובה בנין (מטר)	מס' קומות	אחוזי בניה		שטח מגרש (ד')	מס' מגרש	יעוד השטח
			תכסית	סה"כ			
קדמי	14	2	60 *	100	2.5	2	תעשיה
צדדי							
אחורי							

* חכסית כוללת מבני עזר וסככות.

9. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קווי בניין (מ')			גובה בנין (מטר)	מס' קומות	אחוזי בניה *		שטח מגרש (ד')	מס' מגרש	יעוד השטח
א	צ	ק			סה"כ	תכסית מירבית **			
כמסומן בתשריט ***			14	2	100	75	2.5	2	אזור תעשייה

* אין בניה מתחת לקרקע.
 ** תכסית מירבית כוללת מבני עזר וסככות.
 *** קו בנין צדדי 0.0 – בתנאי קיר אטום.

10. כללי

א. שרותים הנדסיים
 ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל
 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשודך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.

ג. תנאים למתן היתרי בניה
 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זאת.

11. חתימות

ליפובצקי נטליה
 אדריכלית
 מ. רשמי 104717

עורך התכנית:

בעל הקרקע:

א.י. אורחיון בע"מ
 טל' 279020
 מס' ת.ד. 5119
 יזום התכנית