

לשכר זמירות המהווית  
 משרד הפנים - מחוז הררומ  
 11. 11. 2007  
 נתקבל


6005751

לשכר התכנון המהווית  
 משרד הפנים - מחוז הררומ  
 23. 10. 2007  
 נתקבל

מבוא לתכנית מפורטת מס' 65/104/03/5

מגרש מס' 42 נמצא באזור תעשייה חדש בדרך חברון. מגישי התכנית מבקשים לחלק את המגרש ל-2 מגרשים, להשלים את הבנייה על מנת להתאים את הבנוי בפועל לשטח המגרשים לאחר החלוקה.

בברכה,

  
 אדר' צבי דרדקמן

מיון  
 יו"ר הועדה המהווית  
 מינהל התכנון  
 ביום 23/10/07  
 ליוש: את התכנית  
 הועדה המהווית לתכנון ולבניה החלטה  
 מניחיה רשמי מס' 65/104/03/5  
 יו"ר הועדה המהווית 1965

הודעה על אישור הכייה מס' 65/104/5248  
 כורסמה בילקוט הרטובים מס' 14/11/07  
 מיום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 65/104/03/5

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מפורטת מס' 28/104/03/5

הוראות התכנית

מחוז : הדרום

נפה : באר שבע

מקום : דרך חברון אזור תעשייה, באר שבע.

תאריך : אפריל 2007

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 65/104/03/5 – תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכנית מפורטת מס' 28/104/03/5.

2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
 א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
 ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט").  
 ג. נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 1:500.

3. שטח התכנית : 6.503 דונם.

4. גוש וחלוקת : 38065 חלקה 2 (חלק).

5. מגישי התכנית : פטל דוד ת.ז. 4602994 – רח' תאשור 4, עומר.  
 גרשון עקיבא ת.ז. 7609334 - רח' הגפן 41, עומר.  
 גרשון בן ציון ת.ז. 7609335 - רח' הגפן 41, עומר.  
 שכטר פנחס ת.ז. 007500291 - רח' נרקיס 5, עומר.

6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל בשם רשות הפיתוח – רח' התקוה 4, קרית הממשלה, ב"ש  
 טל: 08-6264333 פקס: 08-6264221.

7. עורך התכנית : אדר' צבי דרדיקמן (רשיון מס' 8946) רח' הנבל 4 ירושלים 97500 (ת.ד. 6330 באר שבע 84161)  
 טלפקס: 02-6289247.

8. תכנית אחרות : כל הוראות תכנית מפורטת מס' 28/104/03/5 נשארות בתוקף למעט השינויים המוצעים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

9. מטרות התכנית : א. חלוקת מגרש 42 שיעודו אזור מלאכה ותעשייה ומתקני שירות ל- 2 מגרשים בהסכמת בעלים.  
 ב. הגדלת היקפי בניה מירביים מ- 100% ל- 117% לכל מגרש מתוכם במגרש 42A יהיו 85% שטחים עיקריים, 17% שטחי שירות מתחת לקרקע ו- 15% שטחי שירות מעל לקרקע ובמגרש 42B יהיו 96% שטחים עיקריים ו- 21% שטחי שירות מעל הקרקע בלבד.  
 ג. קביעת קוי בנין.  
 ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

10. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11. תכליות ושימושים:

11.1. אזור מלאכה ותעשייה ומתקני שירות (מגרשים מס' 42A, 42B)

#### מגרש מס' 42A

שימושים: מבני תעשייה, בתי מלאכה, מוסכים, מתקני אחסנה וכל תכלית שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לרבות אולם תצוגה ומשרדים.

יתרו שימושים שאינם יוצרים זיהום סביבתי, סיכונים, מפגעים או מטרדים סביבתיים והעומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות חומרים המסוכנים (סיווג ופטור)) אלא אם ינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס הודעה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה עלולים לגרום לסיכון או מטרד סביבתי.

גובה מירבי: 4 קומות. עד 16 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.

#### מגרש מס' 42B

שימושים: מבני תעשייה, בתי מלאכה, מוסכים, מתקני אחסנה וכל תכלית שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לרבות משרדים.

יתרו שימושים שאינם יוצרים זיהום סביבתי, סיכונים, מפגעים או מטרדים סביבתיים והעומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות חומרים המסוכנים (סיווג ופטור)) אלא אם ינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס הודעה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה עלולים לגרום לסיכון או מטרד סביבתי.

גובה מירבי: 4 קומות. עד 16 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.

11.2. דרכים

מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

12. טבלת אזורים, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה

12.1. מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 28/104/03/5

אחוזי הבניה: 60% משטח המגרש כולל מבני עזר.  
 40% ביתר הקומות.

קווי בנין: בחזית: 5.0 מ'

צדדי: 3.0 מ'

אחורי: 4.0 מ'

**עמוד מבוטל –  
ראה עמוד הבא**

י"ט באלול התשע"ט  
19 בספטמבר 2019  
דת 2019-2957

לכבוד

אדר' תמר פוריה שרביט - מהנדסת הועדה המקומית, עיריית באר - שבע  
מר חגי סלע, מתכנן המחוז, רשות מקרקעי ישראל באר - שבע  
ארכ' אריקה לאוב - אריקה לאוב אדריכלים בע"מ, יהודה הנחתום 4, באר שבע  
סופר טופ מבנים דרום בע"מ, רחוב העמל 3 באר שבע  
גב' אילנית בן יצחק - מינהל התכנון, מינהל התכנון

א.ג.נ.,

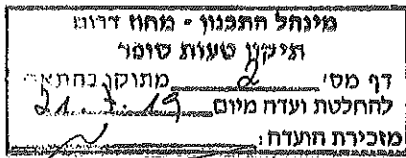
**הנדון: תכנית מס' 65/104/03/5 - שינוי בזכויות בניה בדרך חברון באר שבע**

1. ועדת המשנה הנפתית שליד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום, בישיבתה מיום 21/07/2019, אישרה תיקון טעות סופר.
2. בהמשך להחלטה, מצ"ב דף מס' 2 להוראות התכנית מתוקנים בהתאם.
3. אבקש לצרף את הדף להוראות התכנית המאושרת הנמצאת ברשותכם.
4. לטיפולכם אודה.

בכבוד רב,  
  
יפה אפרתי  
מזכירת ועדה מחוזית

העתק:

אדר' יסכה סמנה - סגנית מנהל מחלקת תכנון עיר באר שבע



1. **שם התכנית** : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 65/104/03/5 - תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים. שינוי לתכנית מפורטת מס' 28/104/03/5.
2. **מסמכי התכנית** : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
 א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
 ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט").  
 ג. נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 1:500.
3. **שטח התכנית**: 6.503 דונם.
4. **גוש וחלקות** : 38065 חלקה 2 (חלק).
5. **מגישי התכנית** : פטל דוד ת.ז. 4602994 - רח' תאשור 4, עומר.  
 גרשון עקיבא ת.ז. 7609334 - רח' הגפן 41, עומר.  
 גרשון בן ציון ת.ז. 7609335 - רח' הגפן 41, עומר.  
 שכטר פנחס ת.ז. 007500291 - רח' נדקיס 5, עומר.

6. **בעל הקרקע** : מנהל מקרקעי ישראל בשם רשות הפיתוח - רח' התקווה 4, קרית הממשלה, ב"ש טל': 08-6264333 פקס: 08-6264221.
7. **עורך התכנית**: אדר' אריקה לאוב (רישיון מס' 25275) יהודה הנחתום 4 באר שבע (ת.ד. 1291 באר שבע 8411201) טלפון: 08-6209393 פקס: 08-6209397.
8. **יסס לתכנית אחרות** : כל הוראות תכנית מפורטת מס' 28/104/03/5 נשארות בתוקף למעט השינויים המוצעים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
9. **מטרות התכנית** : א. חלוקת מגרש מס' 42 שיעודו אזור מלאכה ותעשייה ומתקני שירות ל- 2 מגרשים בהסכמת הבעלים.  
 ב. הגדלת היקפי בנייה מירביים מ- 100% ל- 117% לכל מגרש מתוכם במגרש 42A יהיו 85% שטחים עיקריים, 17% שטחי שירות מתוחות לקרקע ו- 15% שטחי שירות מעל לקרקע ובמגרש 42B יהיו 96% שטחים עיקריים ו- 21% שטחי שירות מעל לקרקע בלבד.  
 ג. קביעת קווי בניין.  
 ד. קביעת תנאים למתן היתר.
10. **צינונים בתכנית** : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11. תכליות ושימושים  
11.1 אזור מלאכה ותעשייה ומתקני שירות (מגרשים מס' 42A, 42B)

**מגרש מס' 42B**  
**שימושים**: מבני תעשייה, בתי מלאכה, מוסכים, מתקני אחסנה וכל תכלית שמטרתה לשרת את הייעודים הנ"ל לרבות אולם תצוגה ומשרדים.  
 יותרו שימושים שאינם יוצרים זיהום סביבתי, סיכונים, מפגעים או מטרדים סביבתיים העומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה. ובחוקים ותקנים הסביבתיים שהיו בתוקף. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיוג ופטור) אלא אם ניתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס הועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה עלולים לגרום לסיכון או מטרד סביבתי. גובה מירבי: 4 קומות עד 16 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.

**מגרש 42A**  
**שימושים**: מבני תעשייה, בתי מלאכה, מוסכים, מתקני אחסנה וכל תכלית שמטרתה לשרת את הייעודים הנ"ל לרבות משרדים.  
 יותרו שימושים שאינם יוצרים זיהום סביבתי, סיכונים, מפגעים או מטרדים סביבתיים העומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה. ובחוקים ותקנים הסביבתיים שהיו בתוקף. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיוג ופטור) אלא אם ניתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס הועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה עלולים לגרום לסיכון או מטרד סביבתי. גובה מירבי: 4 קומות עד 16 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.  
 11.2 דרכים: מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

12. **טבלת אזורי, זכויות הנחיות ומגבלות בניה**  
 12.1 מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 28/104/03/5

אחוזי בניה:	60% משטח המגרש כולל מבני עזר
	40% ביתר הקומות
קווי בניין:	בחזית: 5.0 מ'
	צדדי: 3.0 מ'
	אחורי: 4.0 מ'

אריקה לאוב  
 ארבעות  
 מ.ר. 25275

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכנית מירבית (%)	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- %)				שטח מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	אזור	
					סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
	א	ק	צ			מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
4	כמסומן בתשריט *הערה 1 *הערה 4			60%	117%	21%	-----	96%	-----	2,936 מ"ר	42B	אזור מלאכה ותעשייה ומתקני שירות
+ 4 מרתף	כמסומן בתשריט *הערה 1			50%	117%	15%	17%	85%	-----	2,936 מ"ר	42A	

**הערות לטבלת מצב מוצע:**

- \*הערה 1: תותר בניית מס' מבנים על מגרש אחד. המרחק המזערי בין המבנים יהיה עפ"י תכנית בינוי שתצורף לבקשה להיתרי בניה.
- \*הערה 2: מתוך סה"כ השטחים למטרות עיקריות יותרו 216 מ"ר לשימוש משדדים.
- \*הערה 3: במטרות שירות מעל לקרקע יכללו מרחב מוגן תיקני, מתקנים הנדסיים ואחסון.
- \*הערה 4: בקירות הבנויים בקו בניין 0.0 מ' תותר בניית פתחים עליונים בלבד.
- \*הערה 5: מטרות שירות מתחת לקרקע יהיו עבור חניה תת קרקעית. יותר קו בניין 0.0 מ' לכל הצדדים.

**13. הנחיות לתשתית:**

- א. כל מערכת תשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.
- ב. שרותים הנדסיים: ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע.
- ג. חשמל: 1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע ביו ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	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'

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

**14. מקלטים : בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.**

**15. חנייה : החנייה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה של תכנית מתאר ב"ש.**

- 16. תנאים למתן היתרי בניה: א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת לאחר אישורה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכניות תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון המוסמכות.
- ג. תנאי להיתר בניה לרבות לעבודות עפר יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לממצאי "סקר קרקע" שיבוצע במגרש נשוא ההיתר עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ד. היתרי בניה ינתנו בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

**17. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .**

**18. הפקעות לצרכי ציבור : מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.**

**19. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.**

חתימת עורך התכנית:

חתימת מגישי התכנית:

חתימת בעלי הקרקע:

פסל דוד \_\_\_\_\_

גרשון עקיבא \_\_\_\_\_

גרשון בן ציון \_\_\_\_\_

שכטר פנחס \_\_\_\_\_

היינו לנו והנגזרות עקרונית להכניס, בהנאי שוו חתימה  
 כ ונאמנו עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות  
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
 התכנית כל עה לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם  
 מ זשים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמה כל  
 ב,ל זכות ביטוח הגדון ו/או כל דשות מוטענת. לפי  
 כל תרזון ועסי כל דין.  
 למען וזטר טעק מוצגר בזה כי אם נעשה או ייעשה עי  
 ידינו הסכם כגון השטה הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו  
 עי התכנית הכרה או הזדאה ביקום הסכם כאמור ו/או  
 וי נר על זכותנו לבטלו בזולל הזרחו עיי מי שרכש  
 מי נר על פיו זכויות כלשהן בשטה, ו/או על כל זכיה  
 אורח הצומרת לנו מכה הסכם כאמור ועסי כל זיו  
 שבו התכנית ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.  
 מינחל מטרקעי ישראל  
 תרזיו הדרוז

8.11.07