

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2571

שם תוכנית: מתחם "צמרת" רח' נפחא פינת הבורסקאי

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר שבע

סוג תוכנית: מפורטת בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א (א) (4) (5) (9) לחוק

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תוכנית זו לשנות את קו הבניין הקדמי ב 2 מגרשי תעשיה, תעשיה קלה ומלאכה (לשעבר מלאכה ותעשיה זעירה) ברחובות יצחק נפחא מ 10 מ' ל 0 , שינוי הוראות בינוי והגדלת שטחי הבניה בקומת קרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתחם "צמרת" רח' נפתא פינת הבורסקאי
1.1	מספר התוכנית	2571/מק/5
1.2	שטח התוכנית	4.826 ד'
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	14.2.11
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	כן ועדה מקומית 62 א (א) (4) (5) (9) לחוק
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

יפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר שבע
		קואורדינטה X	181950
		קואורדינטה Y	572850
1.5.2	תיאור מקום	באזור המלאכה של באר שבע, רחובות יצחק נפתא ויוסי הבורסקאי	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	באר שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	באר שבע

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38049	מוסדר	חלק	12,13	49,51
38051	לא מוסדר	חלק	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38051, 38049	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
28/104/03/5	93,97

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
28/104/03/5	שינוי/ כפיפות	תוכנית זו משנה רק את הכלול בהוראותיה, שאר הוראות התוכנית ממשיכות לחול	4423	21.1.88

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	מרש אדריכלים בע"מ	14.2.11		12		מחייב	הוראות התוכנית
			9.2.11	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08 6256929		08 6270705	כתובת דרך חברון 147 בי"ש		מ.ש.ה.ר. יזמות בע"מ				

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מקצוע / תואר	בעלים
daromichnun@mmi.gov.il	08-6264221		08-6264219	רח' התקווה 4, קריית הממשלה בי"ש		מנהל מקרקעי ישראל					
	08 6256929		08 6270705	דרך חברון 147 בי"ש		מ.ש.ה.ר. יזמות בע"מ					

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
yoav@marash.co.il	08-6209126		08-6272427	שד' שזר 21 בי"ש		מרש אדריכלים בע"מ	39616		רמי מרש	אדריכל	
	6422980		6423906	רח' גרינבאום 3 בי"ש		ספיר מדידות	470		ספיר מרדכי	מהנדס	מורד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינויים בקו בניין, הוראות בדבר בינוי והגדלת שטחי בניה בק"ק במגרשי תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה מס' 93,97 ברחוב יצחק נפחא ויוסי הבורסקאי ב"ש

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 28/104/03/5 במגרשים מס' 93, 97 באזור מלאכה ותעשייה זעירה ע"י:

- שינוי קו בניין קדמי מ 10 מ' ל 0 מ' לפי סעיף 62.א. (א) (4).
- שינוי הוראות בדבר בינוי בנושאים הבאים: אורך החזית המינימלי המחייב לבניה בקו בניין קדמי 0.0 וקביעת מבנים להריסה לפי סעיף 62.א. (א) (5).
- הגדלת שטח בניה בקומת הקרקע תוך העברת זכויות הבניה מקומה א' לפי סעיף 62.א. (א) (9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 4.826 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2855	0	2855	מ"ר	תעשייה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים		תאי שטח	יעוד
		1001	דרך מאושרת
		93.97	תעשיה, תעשיה קלה ומלאכה

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
40.5	1971	40.5	1971
59.5	2855	59.5	2855
100	4826	100	4826

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשיה, תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	הכל בהתאם לתכנית 28/104/03/5 בכל הקשור לאזור מלאכה ותעשיה זעירה
4.1.2	הוראות
א.	הכל בהתאם לתכנית 28/104/03/5 בכל הקשור לאזור מלאכה ותעשיה זעירה.
ב.	הבניה בקו בניין 0 אינה מחייבת. ניתן לפיכך לבנות בכל קו בניין עד קו בניין 0 בתנאי שבכל מקרה יתקיימו התנאים הבאים: 1. החזית לרחוב תאופיין בבניה ובחומרים אחידים. 2. הקטע שבין הרחוב למבנה יצורף לרחוב מבחינת החלל והחומרים כמעין הרחבה.
4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	הכל בהתאם לתכנית 28/104/03/5
4.2.2	הוראות
	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחרים			שטח מסי ת"א שטח	יעוד	
	מספר קומות	מספר קומות						מתחת לתחנת הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות			
כנסונו בתעריט	2	14	90	-	-	100	לי"ר	-	(1) 30	100	1662	93	תעשייה קלה ומלאכה
											1210	97	

הערה: 1. זכויות בניה לשטחי שרות בשיעור 30% נקבעו בהחלטת מליאת הוועדה המקומית מס' 16 מ 19.7.07 במקום בו לא הוגדרו בתוכנית המאושרת.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתרי בניה**

- א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית זו וע"פ תוכנית 28/104/03/5 לאחר אישורה.
 ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה העתקת קו החשמל המסומן בתשריט בתאום עם עיריית ב"ש וחברת חשמל.

6.2. חניה

- א. החניה תהיה עפ"י תקן חניה בתכנית מתאר ב"ש התקף בעת מתן היתרי בניה

6.3. חלוקה ורישום

- א. חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965

6.4. הפקעות לצרכי ציבור

- א. מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה

6.5. רעידות אדמה

- א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידות אדמה על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית. על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38. (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)

6.5 הנחיות כלליות לתשתיות

א. תאום תשתיות תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל העבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל המערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

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

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו מתח חשמל נמוך
6 מ'	5 מ'	קו מתח גבוה 22 ק"ו

- אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ - 2 מ' כבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.
 ג. ניקוז – ניקוז המתחם יהיה למערכת הניקוז העירונית באישור מהנדס העיר.
 ד. ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות ובתאום עם הרשויות המוסכמות.
 ה. מים - אספקת מים תהיה מהרשת המקומית לפי תנאים של מהנדס הרשות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית, מידי.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	שם תאגיד: מ.ש.ה.ר. יזמות בע"מ ח.פ. 512318395		
תאריך:	חתימה:	שם: רמי מרש	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ שד' שזער 21 באר-שבע 84894 08-6209126 פקס, 08-6270689		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
מספר תאגיד:	שם: מ.ש.ה.ר. יזמות בע"מ		