

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תוכנית מס' 5/מק/2552

שינויים במגרשים תעשייתיים
מס' 120A, 119 ברח' החורש 8,10
עמק שרה, באר שבע

דרום

מחוז

באר שבע

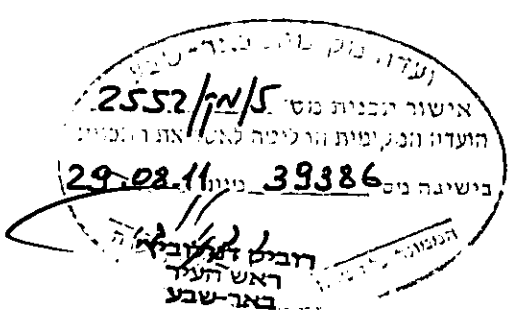
מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

לפי סעיף 62א (א) (1), (4), (5), (9)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתכנית מס' 5/מק/2552

תוכנית זו כוללת שני מגרשים מס' 119, 120A המיועדים (לפי תב"ע מס' 24/167/03/5) לתעשייה ומלאכה ונמצאים ברח' החורש 8,10 עמק שרה, ב"ש.
התכנית המוצעת מאפשרת איחוד של שני המגרשים למגרש אחד.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים 62א (א), (1), (4), (5), (9) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התוכנית	שינויים במגרשים תעשייתיים מס' 119, 120A, ברח' החורש 8,10 עמק שרה, באר שבע
1.2 שטח התכנית	מספר התוכנית	2552/מק/5
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק	כן ועדה מקומית 62א(א) (1), (4), (5), (9)
	היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
	קואורדינאטה X	182150
	קואורדינאטה Y	569610
1.5.2 תיאור מקום		שטח התכנית נמצא בעמק שרה, ברח' החורש, באר-שבע.
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר-שבע
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית	נפה ישוב שכונה רחוב מספר בית	באר-שבע באר-שבע עמק שרה החורש 8,10

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38095	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38095	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
40/167/03/5, 24/167/03/5, (7)/24/167/03/5	119, 120A

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
24/167/03/5	שינוי וכפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 24/167/03/5 ממשיכות לחול.	4053	05.11.1992
(7)/24/167/03/5 (תשריט איחוד וחלוקה)	כפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית (7)/24/167/03/5 ממשיכות לחול.		03.01.1996
40/167/03/5	שינוי וכפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 40/167/03/5 ממשיכות לחול.	4857	23.02.2000

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מהיב		14		30.1.2011	ליפובצקי נטליה	הוועדה המקומית	
תשריט התכנית	מהיב	1:250		1	30.1.2011	ליפובצקי נטליה	הוועדה המקומית	
נספח בינוי	מניח	1:250		1	30.1.2011	ליפובצקי נטליה	הוועדה המקומית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה לא רלוונטי
				אחים בוקובזה שווק סיגריות בע"מ	ח.פ. 511208308	רח' החורש 8, עמק שרה, ב"ש		08-6281943 08-6276149			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	בעלים	חוכר
			ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250			
			אחים בוקובזה שווק סיגריות בע"מ	ח.פ. 511208308	רח' החורש 8, עמק שרה, ב"ש	08-6281943 08-6276149					

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	ליפובסקי נטליה	312988298	104717			שד' גר' 28, בנין רסקו 38, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	בובליק גיאנה	311642979	1100	נגב מדידות		רח' שי עגנון 2/16, ב"ש	08-6441170	054-5237655	08-6441170	Negev_medidot@walla.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהיה לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד מגרשים מס' 119 ו 120A המיועדים לאזור תעשייה ברחוב החורש 8, עמק שרה, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד המגרשים מס' 119 ו 120A המיועדים לשטח לתעשייה ומלאכה למגרש אחד לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קווי בנין בהתאם לבנייה קיימת לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת שטח בניה בקומת קרקע מ-60% ל-70% ע"י העברת זכויות בנייה מקומה א' לקומת קרקע ללא שינוי בסה"כ השטח המותר לבניה במגרש לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות בדבר בינוי על ידי שינוי קו בנין קדמי 0.00 לכוון דרך מס' 18 עבור קומת הקרקע בלבד לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.273
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעשייה	%	100	ללא שינוי	100		

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לא רלוונטי	120	תעשייה קלה ומלאכה
			לא רלוונטי	200	דרכים מאושרת

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	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
70.46	2306	תעשייה קלה ומלאכה	70.74	2338	שטח לתעשייה ומלאכה
29.54	967	דרך מאושרת	29.26	967	דרך קיימות
100.00	3273	סה"כ	100.00	3305	סה"כ

(י) יעוד שאינו לפי מבא"ת.
הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובע מהבדל בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה	
4.1.1	שימושים	
	התכליות והשימושים בהתאם לתכניות מפורטות מס' 24/167/03/5 ומס' 40/167/03/5.	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	- לכיוון דרך 18 תותר תוספת בנייה למבנה הראשי בקומת קרקע בלבד כמסומן בנספח בינוי. - כל ההוראות יהיו בהתאם לתכניות מפורטות מס' 24/167/03/5 ומס' 40/167/03/5.
ב.	עיצוב אדריכלי	חומר גמר של הבית - כל חומר עמיד (חיפוי לוחות אלומיניום, אבן טבעית או מלאכותית וכו' ...) או שילוב ביניהם, יותר שילוב טיח בקטעי חזית מסוימים באישור מהנדס הוועדה המקומית.

4.2	דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	
	התכליות והשימושים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 24/167/03/5.	
4.2.2	הוראות	
	בהתאם לתכנית מפורטת מס' 24/167/03/5.	

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסה בפועל של המסומן בתשריט.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.4 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה.

6.5 חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.6 חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

- א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. על בקשה 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 מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
		אחיים בוקובזה שיווק סיגריות בע"מ	ח.פ.: 511208308
	תאגיד/שם רשות מקומית:		

עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	ליפובצקי נטליה	ליפובצקי נטליה	מספר זהות: 312988298
	תאגיד:		

בעל עניין בקרקע	בעל	שם:	חתימה:	תאריך:
		מנהל מקרקעי ישראל	אנו לנו התנגדות עקרונית לתכנית בהנאי ש... התוכנית עם רשויות התכנון המוסמכות. ותיכנתנו הינה לצרכי תכנון כללי, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל מי שיהיה אחראי בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה היתר ונחלק עמנו הסכם התאים בנינו, ואין התיתתנו או באור מכלים התכנית כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כי ישיר מוסמכת, לפי כל חוקה ועסי כל דין. למען הסר ספק מודעה זאת כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין תשתית היתר, תכנית, אין בהתיתתנו על התכנית הכרה או הדאור כקיום הסכם כאמור ו/או דחתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו עיי מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהם בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו, ככל שהסכם כאמור ועסי כל דין. שכן התיתתנו ניתנת רק מנקודת מבט תכנונית. מנהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום	
חוכר		תאגיד:	מספר תאגיד:	
		מנהל מקרקעי ישראל		
		שם:	חתימה:	תאריך:
			אחיים בוקובזה שיווק סיגריות בע"מ	ח.פ.: 511208308
		תאגיד/שם רשות מקומית:		
		אחיים בוקובזה שיווק סיגריות בע"מ		