



# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

ה.ת. חדש K001 K02

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 5/מק/2561

שם תוכנית: אלימלך מחסני צמיגים

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: באר שבע  
סוג תוכנית: מפורטת

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתוכנית**

הנכס נמצא במתכונתו הנוכחית מזה שנים רבות ולאחרונה, בעליו הנוכחיים מבקש להסדיר את החריגה בקו בניין צידי ואחורי.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**יפורסם  
ברשומות

אלימלך מחסני צמיגים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

2561/מק/5

מספר התוכנית

2.4574 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 5

מספר מהדורה בשלב

14.02.2012

תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

• 62 א (א) סעיף קטן 4.

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים **מרחב תכנון מקומי** באר שבע

קואורדינטה X 182/740  
קואורדינטה Y 573/310

1.5.2 תיאור מקום באר שבע - דרך חברון

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית **רשות מקומית** עיריית באר שבע

**התייחסות לתחום הרשות** חלק מתחום הרשות

נפה  
יישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

באר שבע  
באר שבע  
לי"ר  
דרך חברון  
143

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38064	מוסדר	חלק מהגוש	16	11,17,28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לי"ר	

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
31.03.86	3317	למעט המפורט בתכנית זו כל ההוראות של התכנית התקפה ממשיכים לחול.	שינוי כפיפות	28/104/03/5

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אריקה לאוב	14.02.2012		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אריקה לאוב	14.02.2012	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוגדרים בהוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוגדרים בהוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	1.8.1 מקצוע / תואר
	08-6272572	050-5548948	08-6270273	143 דרך חברון שבע	512473166	אלמלך מחסני צמיגים				אברהם אלמלך

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	1.8.2 מקצוע / תואר
	08-6272572	050-5548948	08-6270273	143 דרך חברון שבע	512473166	אלמלך מחסני צמיגים				אברהם אלמלך

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	1.8.3 מקצוע / תואר	
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4		רשות הפיתוח				בעלים
	08-6272572	050-5548948	08-6270273	143 דרך חברון שבע	512473166	אלמלך מחסני צמיגים			אברהם אלמלך	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	1.8.4 מקצוע / תואר
Erica.loeb@gmail.com	08-6209397	054-4266536	08-6209393	ת.ד. 1291 שבע	512405994	אריקה לאוב אדריכלים	25275	026936856	לאוב אריקה	עורך ראשי
	08-6652099	050-3399033	08-6652088	יחזק רגר 28/37	513415620	חוצה הנגב בע"מ	1184	033918772	רמי בכרייה	מודד

**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
ל"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**

א. שינוי בקו בניין צידי ואחורי לצורך התאמה לבינוי בפועל.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

א. שינוי בקו בניין לפי סעיף 62 א' (א') (4).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - 2.4574 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2,457.4		-----	2,457.4	מ"ר	תעסוקה

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		55	תעשייה
		100	דרך 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

מזב מוצע		מזב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
87.06	2.1393	87.06	2.1393
12.94	0.3181	12.94	0.3181
100%	2.4574	100%	2.4574

↔

יעוד	תעשייה	דרך מאושרת	סה"כ
87.06	12.94	100%	
2.1393	0.3181	2.4574	

**4 יעודי קרקע ושימושים**

	<b>4.1</b>	
<b>שם ייעוד: תעשייה</b>		
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>	
עפ"י תכנית 28/104/03/5	.א	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>	
עפ"י תכנית 28/104/03/5	.א	

	<b>4.2</b>	
<b>שם ייעוד: דרך</b>		
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>	
עפ"י תכנית 28/104/03/5	.א	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>	
עפ"י תכנית 28/104/03/5	.א	



**6. הוראות נוספות****6.1. תנאים למתן היתר בנייה**

א. היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכנית זו ותכנית מס' 28/104/03/5.

**6.2. רעידות אדמה**

- א. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  2. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)
  3. חיזוק מבנים המיועדים לשימור: במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יפגעו ערכי השימור של המבנים.
- ב. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימושים המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

**6.3. חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
  - ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
  - ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
מ' 2.25	מ' 2.00	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
מ' 1.75	מ' 1.50	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
מ' 6.50 מ' 8.50	מ' 5.00 -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 20.00	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
מ' 35.00	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים, קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

#### 6.4. הפקעות לצרכי ציבור

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

### 7. ביצוע התוכנית

#### 7.1. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר בנייה.	אישור התכנית.

#### 7.2. מימוש התוכנית

מייד.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה: <b>אלימלך</b>	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	אלימלך צמיגים בע"מ	מספר תאגיד: 512473166
עורך התוכנית	שם: אריקה לאוב	חתימה:	תאריך: 19/4/12
	תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	<i>אריקה לאוב</i>	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה: <b>אלימלך</b>	תאריך:
	תאגיד: אלימלך מחסני צמיגים בע"מ	מחסני צמיגים בע"מ	מספר תאגיד: 512473166
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה: <b>אלימלך</b>	תאריך: 30/11/12
	תאגיד: רשות הפיתוח	<i>אלימלך</i>	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה: <b>אלימלך</b>	תאריך:
	תאגיד: אלימלך מחסני צמיגים בע"מ	אלימלך מחסני צמיגים בע"מ	מספר תאגיד: 512473166