

עיריית באר-שבע
 אגף ההנדסה מח' תכנון
 23-10-2012
 נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2610

שם התוכנית: שינויים במגרש מס' 102 באזור תעסוקה דרך חברון ברח' עמל

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: באר שבע

סוג תוכנית: מפורטת בסמכות מקומית לפי סעיפים 62 א (א) (1) (4)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית זו לאפשר חלוקת מגרש המיועד לתעשייה קלה ומלאכה ל- 2 מגרשים וכתוצאה מכך שינוי קווי הבניין הצידיים לאחר חלוקת המגרש .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינויים במגרש מס' 102 באזור תעסוקה דרך חברון ברחי' עמל	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
2610/מק/5	מספר התוכנית		
20,457 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
14.4.12	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
62. א (א) (1) (4)	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

באר שבע	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
183200	קואורדינטה X		
573300	קואורדינטה Y		
אזור תעסוקה דרך חברון ב"ש		1.5.2 תיאור מקום	
באר שבע		1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	נפה		
באר שבע	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות
רחי' עמל	רחוב		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38065	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
28/104/03/5 (תשריט חלוקה 28/104/03/5 (16))	102,103

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

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 וכפיפות	"תוכנית זו משנה רק את הקבוע במפורש בתוכנית. כל יתר הוראת התכניות המאושרות ממשיכות לחול"	4423	21.1.1988
59/102/02/5				15.4.1991
תת"ל 9 / 3/4 א	כפיפות			28.11.04

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אילן אוזט	14.4.12		12		מחייב	הוראות התוכנית
			5.2.12	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
		אילן אוזט	9.2.12		1		מחייב	טבלת הקצאות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 יוזם התוכנית

גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-5627745		03-5627745	רח' ינאל אלון 92 ת"א 67891	510006695	רשות מקומית מגדלי הסיבים בע"מ				
		08-6237942		08-6237942	רח' יצחק רגל 11 חניון מגדל 7 ב"ש	512808908	סטארט קאר תחבורה בע"מ				

1.8.2 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-5627745		03-5627745	רח' ינאל אלון 92 ת"א 67891	510006695	רשות מקומית מגדלי הסיבים בע"מ				
		08-6237942		08-6237942	רח' יצחק רגל 11 חניון מגדל 7 ב"ש	512808908	סטארט קאר תחבורה בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264221		08-6264219	רח' התקווה 4 קריית הממשלה ב"ש		מנהל מקרקעי ישראל				
	03-5627745		03-5627745	רח' ינאל אלון 92 ת"א 67891	510006695	מגדלי הסיבים בע"מ				
	08-6237942		08-6237942	רח' יצחק רגל 11 חניון מגדל 7 ב"ש	512808908	סטארט קאר תחבורה בע"מ				חוכרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6497574		08-6499959	מרכז הנגב 19 ב"ש		א.א.ג. אוזט בע"מ	54733		אוזט אילן	עורך ראשי
	08-6497574		08-6499959	מרכז הנגב 19 ב"ש		א.א.ג. אוזט בע"מ	406		אוזט ארמוני	מהנדס ומודד מסמך

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

חלוקת מגרש ושינוי קו בניין באזור תעשייה קלה ומלאכה ברח' עמל ב"ש ותוספת זכויות בניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מהתאריכים 19.7.07 ו 29.8.11.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. חלוקת מגרש בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)(1)
 ב. שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62. א (א) (4)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 20.457 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתוני כמותי
	מתארי	מפורט				
		20,457	0	20,457	מ"ר	תעשייה קלה ומלאכה

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	תאי שטח	יעוד
		B102, A102	תעשייה 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
100	20,457	100	20,457

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	הכל בהתאם לתוכנית 28/104/03/5 בכל הקשור לאזור מלאכה תעשיה ומתקני שרות.
4.1.2	הוראות
	הכל בהתאם לתוכנית 28/104/03/5, קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה = מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה ב %				מספר יחיד מספר	צפופות (יחיד/דק)	לדונם (נטו)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		תעשייה קלה ומלאכה
			מעל מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	מתחת לכניסה הקובעת	שרות עיקרי						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-שמאלי		
תעשייה קלה ומלאכה	A102	11,839	100	30	40 מטר לכל מקום תניה קרקעית..	-	-	-	60	14	2	1	כמסומן בתשריט			
	B102	8,618														

הערה :
 *שטח שרות מעל הכניסה הקובעת התווספו במליאת הועדה המקומית ב 29.8.11
 **שטח שרות מתחת לכניסה קובעת התווספו במליאת הועדה המקומית ב 19.7.07

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה
 היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית זו ועפ"י תוכנית 28/104/03/5 לאחר אישורה

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

6.3 חניה
 החניה תתוכנן במסגרת המגרשים בהתאם לתקן החניה בתוכנית מתאר באר שבע התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 רעידות אדמה
 א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידת 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 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 עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008.
 3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים

6.5 הפקעות לצרכי ציבור
 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

6.6 הנחיות כלליות לתשתיות

- א. כללי - כל מערכות התשתית יבוצעו בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות
- ב. חשמל - לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. קרבת 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:

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

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 מתוזז הדרום.

ג. ביוב ומים - הבניין יהיה מחובר למערכת ביוב מרכזית, לפי דרישות הוועדה המקומית ומשרד הבריאות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית, 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מגדל הסיבים בע"מ	תאריך: 9/10/12
	שם תאגיד: מגדל הסיבים בע"מ	מספר תאגיד: 510006695
מגיש התוכנית	שם: סטארט קאר תחבורה בע"מ ח.פ. 512808908	תאריך: 3/10/2008
	שם תאגיד: סטארט קאר תחבורה בע"מ	מספר תאגיד: 512808908
עורך התוכנית	שם: אזוט אילן	תאריך: 2/10/12
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	תאריך:
חוכרים	שם: מגדל הסיבים בע"מ	תאריך: 9/10/12
	שם: סטארט קאר תחבורה בע"מ	תאריך:

אין לנר התנגדות עסקית - תכנית כמגיש שני חתי
 מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 התיאור הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
 כל זכות ליחוס ההכנית או לכל בעל ענין אחר כשה
 התכנית כל עוד לא הוקצה חשפה ותחתם עתה חכנו
 מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה כפיקוח חשפה כל
 בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לט
 כל חוזה ועש"י כל דין.
 למען הסר ספק מתוצר בזה כי אם נעשה או יעשה פי
 ידיו חשפה בבין חשפה הבלו: התכנית, אין בחתימתנו
 על התכנית הברה או תודאה בקיום חשפה באסוף ו/או
 ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י פי שרכב
 מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכו
 אחרת הנוסדת לנו ככה חשפה באסוף ועש"י כל דין
 שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מלמדת כנס תכנונית.
 התאריך: 2.10.12
 מנחה הדרום

(Handwritten signature and stamp)

THE
OFFICE OF THE
ATTORNEY GENERAL
STATE OF TEXAS
DALLAS, TEXAS