

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 70/104/03/5

מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
מתחם חרסה, דרך חברון, באר שבע

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
19.04.2012
נתקבל

מחוז: מרחב תכנון מקומי
דרום: באר שבע
סוג התכנית: תכנית מפורטת
אישורים:

הפקדה מתן תוקף

וועדה מיוחדת
24.4.12

ועדה מקומית לבניה
באר-שבע
תכנית מס' 70/104/03/5
הועדה לועדה המרחבית לתכנון ולבניה
2012
37384
13.7.11

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום 13/6/12
להפקיד את התכנית
יו"ר הוועדה המחוזית
תאריך

דברי הסבר לתכנית 70/104/03/5

תכנית זו מתייחסת למתחם חרסה (מגרש מס' 101) הממוקם בדרך חברון, באר שבע, שלפי תכנית מס' 28/104/03/5 מיועד לאזור תעשייה. התכנית מחלקת השטח לשני מגרשים (תאי שטח): מס' 100 - המיועד לאזור תעשייה קלה ומלאכה ומס' 200 - המיועד למסחר וקובעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1: שם התכנית	שם התוכנית
מספר התכנית	1.2: שטח התכנית	מספר התכנית
שלב	1.3: מהדורות	מילוי תנאים להפקדה
מספר מהדורה	1.4: סיווג התכנית	מספר מהדורה
תאריך עדכון		תאריך עדכון
סוג התכנית		סוג התכנית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
היתרים או הרשאות		היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה		סוג איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1: נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
	קואורדינאטות X	182450
	קואורדינאטות Y	572875
1.5.2: תאור מקום		שטח התכנית נמצא באזור תעשייה דרך חברון, באר שבע
1.5.3: השויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר שבע
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
	נפה	באר שבע
1.5.4: כתובת שבה חלה התכנית	ישוב	באר שבע
	שכונה	אזור תעשייה
	רחוב	דרך חברון
	מספר בית	66

1.5:5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38050	מוסדר	חלק מהגוש	-	2,3
38051	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	-
38055	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5:6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38050, 38051, 38055	לא רלוונטי

1.5:7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נהשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
28/104/03/5	24
(22) 28/104/03/5	101

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6:1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
28/104/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 28/104/03/5 ממשיכות לחול.	4423	21.01.1988
(22)28/104/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית (22)28/104/03/5 ממשיכות לחול.		
28/104/03/5 תצ"ר (36)	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית (22)28/104/03/5 ממשיכות לחול.		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	25.03.2012		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	25.03.2012	1		1:1250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	25.03.2012	1		1:500	מנחה	נספח בינוי
	הוועדה המחוזית	לודמילה פרדמן	25.03.2012	1		1:250	מנחה	נספח תנועה והסדרי חניה

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 מגישי התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש-38050	Kcohen78@gmail.com	08-6270211	050-5261222	08-6270210	רח' הבורסקאי 119,1, בי"ש	511139669	ח.פ. ניהול וביצוע	035735125	י.ב.א.ש. פרנקל	
חלקה-2		08-6237511	054-3008960	08-6237510	בית קריית עסקים, הבורסקאי 1, בי"ש	511742462	ח.פ. השקעות בע"מ	054077888	אופיר גבר	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Kcohen78@gmail.com	08-6270211	050-5261222	08-6270210	רח' הבורסקאי 119,1, בי"ש	511139669	ח.פ. ניהול וביצוע פרנקל	035735125	יעקב כהן	
	08-6237511	054-3008960	08-6237510	בית קריית עסקים, הבורסקאי 1, בי"ש	511742462	ח.פ. השקעות בע"מ	054077888	אופיר גבר	בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
n_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' גר 28, בני רסקו חד' 35, בי"ש			104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אדריכל
mail@erezmed.com	08-6282860		08-6239834	קרית העסקים רח' הבורסקאי 1108,1, בי"ש		ארו מדידות בע"מ	633	030145387	אבי ארז	מודד מוסמך
Negev_t@netvision.net.il	08-6280351		08-6276578	רח' ביאליק 149, בי"ש 84308		גב תים בע"מ	43556	304249659	לדמלה פדרמן	מהנדס
Negev_t@netvision.net.il	08-6280351		08-6276578	רח' ביאליק 149, בי"ש		גב-תים בע"מ	215	5587381	אליהו טלמון	שמוי מקרקעין ומודד מוסמך

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא 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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מסחר ותעשייה קלה ומלאכה ע"י איחוד וחלוקת מגרשים קביעת יעודי קרקע, שימושים, זכויות והוראות בניה באזור תעשייה דרך חברון, מתחם חרסה, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 חלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים לתאי שטח מס' 100 ו 200.
- 2.2.2 שינוי יעוד מתעשייה לתעשייה קלה ומלאכה בתא שטח מס' 100 ולמסחר בתא שטח מס' 200.
- 2.2.3 קביעת זכויות בנייה לתעשייה קלה ומלאכה עבור תא-שטח מס' 100 ולמסחר עבור תא שטח מס' 200.
- 2.2.4 קביעת השימושים המותרים, הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.5 קביעת קווי בניין.
- 2.2.6 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 2.2.7 קביעת זיקת הנאה למגרשים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - הונם	20.810
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	עפ"י	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	-		-16642	16642	מ"ר	אזור תעשייה
	3015.3		+3015.3	-	מ"ר	מסחר
	10216.8		+10216.8	-	מ"ר	תעשייה קלה ומלאכה

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
כפופות לרדינס מגן 300 מ'	100	תעשייה קלה ומלאכה
לא רלוונטי	200	מסחר
לא רלוונטי	300	דרכים

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 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
25.42	5290	79.99	16658
54.55	11352	20.01	4168
20.03	4168		
100.00	20810	100.00	20826

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

הערה: הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובעה מההבדל בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	חנויות, רשתות שיווק, בנקים, מסעדות, בתי קפה, אולמות תצוגה, ובידור לרבות מועדונים, משרדים, מרפאות. השימושים המותרים במסחר הם השימושים הבלעדיים, וכל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי תותר הקמת מבנים בגובה עד 2 קומות ועד 10 מ' גובה (כולל).
ב.	עיצוב אדריכלי המבנים ייחופו בחומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, זכוכית, אלומיניום יותר שילוב טיח בקטעי חזית מסוימים באישור מהנדס הוועדה המקומית.

4.2	תעשייה קלה ומלאכה
4.2.1	שימושים
	תעשייה קלה, בתי מלאכה, אחסנה, מוסכים, תעשייה עתירת ידע - יותרו שימושים לצורכי ייצור ושיווק בתחומי ההיי-טק בלבד, לא יותרו שימושים לצורכי מחקר ופיתוח.
4.2.2	הוראות
א.	הוראות בינוי תותר הקמת מבנים בגובה עד 2 קומות ועד 14 מ' גובה (כולל).
ב.	עיצוב אדריכלי המבנים ייחופו בחומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, זכוכית, אלומיניום יותר שילוב טיח בקטעי חזית מסוימים באישור מהנדס הוועדה המקומית.

4.3	דרכים
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.3.2	הוראות
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

4.4	זכות מעבר
4.4.1	שימושים
	בתאי שטח מס' 100 ו 200 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

צד- שמאלי	צד- ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד) לדיום (נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד															
		מתחת הקובעת	מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת						שטחי בניה	שטחי כ"כ	שטח לתכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				עיקרי שרות	עיקרי שרות													
כמסומן בתשריט																		2	-	14	לא	לא	לא	55	לי"ר	100	-	10 ^{טו}	90	11352	100	תעשייה קלה ומלאכה
																		2	-	10	לא	לא	לא	42	לי"ר	60	-	3 ^{טו}	57	5290	200	מסחר

^{טו} שטח שרות כולל: מקלטים, מעליות, חדרי מדרגות, מעברים ציבוריים, שטחים למתקנים טכניים.

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

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 תנאי להוצאת היתרי בניה בתעשייה קלה ומלאכה יהיה התייעצות עם היחידה הסביבתית באר שבע.
- 6.1.1 1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל 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:
- 1.1. 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.
- 1.2. 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).
- 1.3. 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 ייפגעו ערכי השימור של המבנים.
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הנחיות כלליות לתשתית

- א. שרותים הנדסיים ותשתיות
ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. חשמל
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	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'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לתפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6 חלוקה ורישום

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

6.7 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.

7. ביצוע התכנית

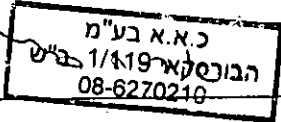
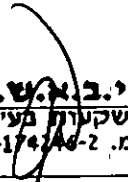
7.1 שלבי ביצוע

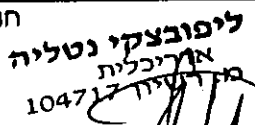
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

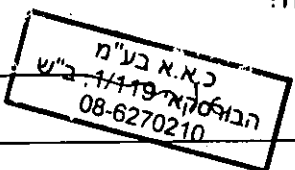
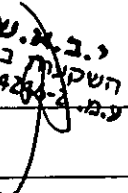
7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 20 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	יעקב כהן ת.ז. 035735125	חתימה:		תאריך:		מגישי התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:		כ.א.א. בע"מ נכסים והשקעות		ח.פ.:	511139669	
שם:	אופיר גבר ת.ז. 054077888	חתימה:		תאריך:		
תאגיד/שם רשות מקומית:		י.ב.א.ש. השקעות בע"מ ע.מ. 51-1742462-2		ח.פ.:	511742462	

שם:	ליפובצקי נטליה	חתימה:		תאריך:	04.04.12	עורך התוכנית
מספר זהות:		תאגיד:		312988298		

שם:	יעקב כהן ת.ז. 035735125	חתימה:		תאריך:		בעלי הקרקע
תאגיד/שם רשות מקומית:		כ.א.א. בע"מ נכסים והשקעות		ח.פ.:	511139669	
שם:	אופיר גבר ת.ז. 054077888	חתימה:		תאריך:		
תאגיד/שם רשות מקומית:		י.ב.א.ש. השקעות בע"מ ע.מ. 51-1742462-2		ח.פ.:	511742462	