

עיריית באר-שבע
אגף ההנדסה מבני תכנון
012-24-04
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 5/מק/2596

שינוי קווי בניין במגרש תעשייתי מס' 230,
עמק שרה, באר שבע

דרום

מחוז

באר שבע

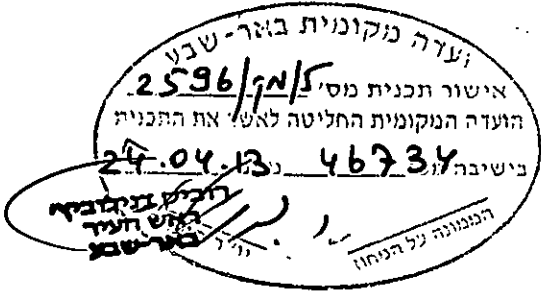
מרחב תכנון מקומי

תכנית מכורטת

סוג התכנית

לפי סעיפים: 62א (א), (4), (5), (9)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתכנית מס' 5/מק/2596

תכנית זו כוללת מגרש (תא שטח) מס' 230 המיועד לאזור תעשייה ונמצא ברח' הבדיל 45, א.ת. עמק שרה, באר שבע. במגרש ממוקם מוסך. מגיש התכנית מבקש לשנות קווי בנין עבור בור בדיקת רכב. התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים : 62א (א), (4), (5), (9) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין במגרש תעשייתי מס' 230,
עמק שרה, באר שבע

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התוכנית 2596/מק/5

1.698 ד'

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

05.11.2012

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת מימדי

ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית

62א (א), (4), (5), (9)

לפי סעיפים

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

באר שבע

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

181830

קואורדינטה X

571060

קואורדינטה Y

שטח התכנית נמצא בא.ת. עמק שרה, באר שבע

1.5.2 תאור מקום

באר שבע

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות
בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום
הרשות

באר שבע

ישוב

1.5.4 כתובת שבה חלה
התכנית

א.ת. עמק שרה

שכונה

הבדיל

רחוב

45

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38144	מוסדר	חלק מהגוש	36	51,54

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38144	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
2061/מק/5, 25/167/03/5, 167/03/5	230

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2061/מק/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2061/מק/5 ממשיכות לחול.	4937	30/11/2000
167/03/5	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל ההוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית. התכנית כפופה לתכנית מס' 167/03/5.	2376	20/10/1977
25/167/03/5	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל ההוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית. התכנית כפופה לתכנית מס' 25/167/03/5.	4041	13/09/1992

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		12		05.11.2012	ליפובצקי נטליה	הוועדה המקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1:250		1	05.11.2012	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 התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש-38144 חלקה-36		050-2060414		08-6234670	רח' הדביל 45, באר שבע				67731067			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		050-2060414	08-6234670	רח' הדביל 45, באר שבע				67731067				

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	אדריכל	מודד
N_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו ב"ש 38			104717	312988298	ליפובצקי נטליה		אדריכל	
strmm@012.net.il	08-6496677		08-6492994	רח' הנשיאים 153, ב"ש			455	79973251	משה שטרית	מודד מוסמך		

1.9 הגדרות בתכנית

התכנית זו היא 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**

שינוי קווי בנין במגרש (תא שטח) מס' 230 המיועד לתעשייה, ב.א.ת. עמק שרה, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי קווי בנין עבור בור בדיקת רכב וקורות בטיחות לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.2 קביעת הוראות לבניית קירות מסביב מערכת בדיקת רכבים וקורות בטיחות לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.3 העברת זכויות בנייה למטרה העקרית ממעל המפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת לפי סעיף 62א (א) (9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.698
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעשייה	מ"ר	1000	ללא שינוי	1000		

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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד	
		לא רלוונטי	230	תעשייה	
		לא רלוונטי	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

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
58.89	1000	תעשייה	58.89	1000	אזור תעשייה
41.11	698	דרך מאושרת	41.11	698	דרך קיימת
100.00	1698	סה"כ	100.00	1698	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	כל השימושים בהתאם לתכניות מס' 5/מק/2061, 25/167/03/5.
4.1.2	הוראות
	- כל ההוראות בהתאם לתכניות מס' 5/מק/2061, 25/167/03/5. - תותר בניית קירות מסביב מערכת בדיקת רכבים וקירות בטיחות. גובה הקירות לא יחרוג מהגובה הגדר החיצונית.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל השימושים בהתאם לתכניות מס' 5/מק/2061, 25/167/03/5.
4.2.2	הוראות
	כל ההוראות בהתאם לתכניות מס' 5/מק/2061, 25/167/03/5.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

תעשייה	230	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (%)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
			מעל מפלס לכניסה הקובעות		מתחת לכניסה הקובעות		שטחי בניה	עיקרי שרות						עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
			עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות																	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי ש

^א שטח הכולל גם שטחי שירות.

^א שטח עבור חלל תת-קרקעי בכניסה למערכת בדיקת רכבים.

כל הנתונים נלקחו מתכנית מפורטת מס' 25/167/03/5.

זכויות הבניה ישארו ללא שינוי מההתכנון התקפות 25/167/03/5 ו 5/מק/2061.

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

6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי תכניות מס' 5/מק/2061 ו 25/167/03/5.

6.1.2 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.

6.1.3 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:

א. 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.

א. 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).

ב. 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 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.4 חנייה

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

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

תאריך: 2.12.12	חתימה: 	שם: דוד ברזילי	מגיש התכנית
מספר זהות: 67731067	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 25.11.12	חתימה: ליפובצקי נטליה אחריכלית מדינת ישראל 104717 	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך: 2.12.12	חתימה: 	שם: דוד ברזילי	בעל הקרקע
מספר זהות: 67731067	תאגיד:		