

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**הוראות התכנית**

תכנית מס' 52/167/03/5

הקמת חניה ציבורית
רח' המנוף, א.ת. עמק שרה, באר שבע

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	באר שבע
סוג התכנית	תכנית מפורטת

אישורים

לשכת התכנון והבניה
משרד הפנים-מחוז דרום
70 09. 2014
נתחב

הפקדה מתן תוקף

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 18/8/14 לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p>18/8/14</p>	
תאריך	יוריד הוועדה המחוזית

--	--

דברי הסבר לתכנית מס' 52/167/03/5

התכנית המוצעת יוצרת מסגרת תכנונית לפיתוח השטח הנמצא בין אזור תעשייה עמק שרה א' לבין דרך ארצית מס' 12 כולל הקמת מגרשי חנייה ציבורית שישרתו את הסביבה המתפתחת ודרכי גישה אליהם תוך הפיכת ש.צ.פ. לדרכים משולבות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת חניה ציבורית, רח' המנוף, א.ת. עמק שרה, באר שבע	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
52/167/03/5	מספר התוכנית
33.267 ד'	1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	1.3 מהדורות
1	שלב מספר מהדורה
28.08.2014	תאריך עדכון
תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
כן	סוג התכנית
ועדה מחוזית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
לא	

1.5 מקום התכנית

באר-שבע 181730	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X	1.5.1 נתונים כלליים
570930	קואורדינאטה Y	
שטח התכנית נמצא – רח' המנוף 6, 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
עמק שרה	שכונה	
המנוף	רחוב	
	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38044	מוסדר	חלק מהגוש	-	2,3
א-סיר	לא מוסדר	-	לי"ר	לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38044	לא רלוונטי
א-סיר	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
44/167/03/5, 42/167/03/5, 167/03/5	לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
167/03/5	שינוי וכפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 167/03/5 ממשיכות לחול.	2376	20/10/1977
42/167/03/5	שינוי וכפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 42/167/03/5 ממשיכות לחול.	4128	29/07/1993
44/167/03/5	כפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 44/167/03/5 ממשיכות לחול.	4829	6/12/1999
תמ"א 34 ב/5	כפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית תמ"א 34 ב/5 ממשיכות לחול.	4467	27/11/2005

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	28.08.2014		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	28.08.2014	1		1:1000	מחייב	תשריט התכנית

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
				עיריית בייש		רח' כיכר מנחם בגין 1, בייש	08-6206460		08-6206460		לא רלוונטי

1.8.2 בעל הקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעל				ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, בייש	08-6264333		08-6264250	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד: שמאי יועץ תנועה וכד'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שד' רגר 28, בנין רסקו 38, בייש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	אזוט ארמונד	67728584	406	מפה מדידות והנדסה בע"מ		מרכז הנגב 18, בייש	08-6499959		08-6497574	azutar@netvision.net.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

יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח השטח, הקמת מגרשי חנייה ציבורית ודרכי גישה אליהם באזור תעשייה עמק שרה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מיקום חניות ציבוריות בשטח ציבורי פתוח.
2. קביעת דרכי גישה לחניות על ידי שינוי יעוד הקרקע משטחים ציבוריים פתוחים לדרכים משולבות.
3. קביעת שימושים מותרים בכל אחד מיעודי הקרקע.
4. קביעת הנחיות פיתוח למגרשי החנייה הציבורית ושטח ציבורי פתוח.
5. קביעת תנאים להוצאת היתרי הבנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

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

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

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
			תא שטח 100 - קו מים בקוטר 28"	100,101,102,103	דרך מאושרת
			לא רלוונטי	200,201,202	דרך משולבת
		קו מים בקוטר 28"	חניה	300	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגב התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
58.87	19586	שטח ציבורי פתוח		63.07	20983	שטח ציבורי פתוח
36.93	12284.7	דרך מאושרת		36.93	12284.3	דרך
4.2	1396.6	דרך משולבת		100.00	33267.3	סה"כ
100.00	33267.3	סה"כ				

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	שבילים, חנייה ציבורית, נטיעות, גנים, ריהוט רחוב ומעבר תשתיות.
4.1.2	הוראות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר מעבר כלי רכב מכביש מס' 12 לחנייה. 2. תותר הקמת חנייה ציבורית בתחום שטח ציבורי פתוח. סימון מגרשי החנייה הציבורית בתשריט מצב מוצע הינו מנחה בלבד. צורתם וגודלם המדויקים יתוכננו בתכנית פיתוח שיהווה תנאי להוצאת היתרי הבנייה. 3. תותר כניסה להולכי רגל מהש.צ.פ ומגרשי החנייה למגרשים הסמוכים. 4. מגרשי החנייה יהיו מרוצפים באבנים משתלבות המאפשרות חלחול המים אל תוך הקרקע. מגרשי החנייה יהיו מגוננים יישתל עץ לכל 5 מקומות חנייה לפחות. 5. בתכנון לביצוע תיעשה בחינת אפשרות עיבוי כיסוי נוף העצים, ככל הניתן, לצורך הצללה, עפ"י הנחיות הועדה המקומית. 6. תותר העברת תשתיות מים תת קרקעיות ותחזוקתן.

4.2	דרך
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט. תותר העברת תשתיות מים תת קרקעיות ותחזוקתן.

4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית משולבת להולכי רגל ורכב
4.3.2	הוראות
	תותר העברת תשתיות עירוניות ותשתיות מים תת קרקעיות ותחזוקתן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
כמסומן בתשריט				לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	19586	300	שטח ציבורי פתוח

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.
- 6.1.2 תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטח הכלול בגבול התכנית בהתאם למפורט בסעיף 4 לעיל.
- 6.1.3 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
- 6.1.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מול יחידה לאיחות הסביבה עיריית באר שבע.
- 6.1.5 תנאי למתן היתר בניה – תאום עם פקיד היערות שבמשרד התקלאות בנושאים הבאים:
- העצים הקיימים ישומרו ויטופחו.
 - על כל שינוי בתכנית יש לעדכן מראש.
 - יש להחזיר את פני השטח לקדמותו.
- 6.1.6 תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכניות תנועה מפורטות ע"י רשויות התימור המוסמכות ותנאי למתן טופס 4 (אכלוס) הינו ביצוע התכניות בפועל.
- 6.1.7 לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך מס' 25, אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.

6.2 תכנית פיתוח

- תוגש תכנית פיתוח לכל השטח שבתחום גבולות התכנית לאישור הוועדה המקומית אשר יכלול:
- תכנון מפורט של מגרשי החנייה כולל נטיעת עצים, סימון חמרי ריצוף ומיקום פחי אשפה מוטמנים בקרקע.
 - שבילי הליכה, גינות ושטילת עצים, אזורי ישיבה ומתקני הצללה, גופי תאורה, קירות פיתוח.

6.3 הוראות בדבר העשרת מי תהום

- 6.3.1 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

- 6.4.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- 6.4.2 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- 6.4.3 קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.5 היטל השבחה

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

6.6 חניה

מגרשי חניה ציבורית בש.צ.פ. כמסומן בתשריט ומפורט בהוראות התכנית.

6.7 הנחיות כלליות לתשתית

- 6.7.1 שרותים הנדסיים
- ביוזם ניקוז ואספקת מים 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.

6.7.2 חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 33 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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.8 פיקוד העורף

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

6.9 חלוקה ורישום

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

6.10 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.

6.11 תאום תשתיות קווי מים

א. אסורה בניה מעל קווי המים ומעל רצועות לתכנון קווי מים עתידיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים מעמיקי שורש, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים.
 ב. יש לקבל את אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"ח היזום ובתיאום עם חברת "מקורות", כתנאי למתן היתר בנייה.
 ג. יש לתאם עם חברת "מקורות" סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים, כתנאי למתן היתר בנייה.

7. ביצוע התכנית

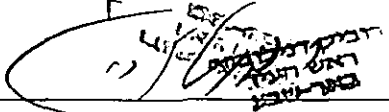
7.1 שלבי ביצוע

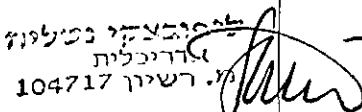
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

- 7.2.1 תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.
- 7.2.2 מימוש התכנית מחייב תאום מוקדם עם משרד של חברת החשמל בבאר שבע בנושא חיבורים לחשמל ושינויים נדרשים (על פי הצורך) במתקנים וקווי חשמל במתחים גבוה ונמוך.

8. חתימות

תאריך: 4/9/14	חתימה: 	שם: עיריית ב"ש	מגיש התכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: עיריית ב"ש	

תאריך: 8.09.14	חתימה: 	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התכנית
מספר זהות: 312988298		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	