

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

תכנית מס' 605-0175703

תעשייה קלה ומלאכה במגרש מס' 103, ברח' עמל 4, א.ת.דרך חברון, ב"ש

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

ועדה מקומית באר-שבע  
 אישור תכנית מס' 605-0175703  
 הועדה המקומית החליטה אשר את התכנית  
 בישיבה מס' 2014/5014 תאריך 23.07.14  
 טל. 05-523-5555  
 סמל ומייל: 052-523-5555  
 עיריית באר-שבע

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מאפשרת חלוקת המגרש לשני מגרשים ומשנה את קווי הבניין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

תעשייה קלה ומלאכה במגרש מס' 103, ברח' עמל 4,  
א.ת.דרך חברון, ב"ש

605-0175703

12.867 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מפורטת

שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

שלב מהדורות

סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום  
התכנית/בחלק מתחום התכנית

לא האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

183206 קואורדינאטה X

573050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה מכתשים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	עמל	4	

שכונה אזור תעשייה מכתשים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38065	לא מוסדר	חלק		9999

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
28 / 104 / 03 / 5	103

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
28 / 104 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, יתר	3570	631	21/01/1987



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		הוראות תכנית מס' 28/104/03/5 יישארו בתוקפן.			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב פישר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעקב פישר			תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מנחה		2	15/10/2013	ארמונד אזוט		17/10/2013		כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	09/09/2013	יעקב פישר		09/10/2013	מצב צאושר ותרשימי סביבה	לא

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	בוריס טוברמן			באר שבע	(1)		08-6900418	08-6900417	
	אליעזר לוי			באר שבע	(2)		08-6900418	08-6900417	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזור תעשייה מכתשים, רחוב עמל באר שבע.

(2) כתובת: אזור תעשייה מכתשים, רחוב עמל באר שבע.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רמ"י רמ"י		רמ"י	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	
חוכר	בוריס טוברמן			באר שבע	(2)		08-6900418	08-6900417	
חוכר	אליעזר לוי			באר שבע	(3)		08-6900418	08-6900417	

(1) כתובת: קריית הממשלה רח' התקווה 4, קומה א'.

(2) כתובת: אזור תעשייה מכתשים, רחוב עמל באר שבע.

(3) כתובת: אזור תעשייה מכתשים, רחוב עמל באר שבע.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יעקב פישר	88481	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים (1)	9	08-6210000	08-6322325	office@fe-arc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ארמונד אזוט	406	א.א.ג.אזוט בע"מ	באר שבע	דרך מצדה ) (2	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il

(1) כתובת: עומרים 9, עומר.

(2) כתובת: דרך מצדה 19 ב"ש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מזנה הדפסה 10

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**

חלוקת המגרש בהסכמת הבעלים ושינויים קווי הבניין

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

חלוקת המגרש בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א. (א) (1)

שינוי קווי הבניין לפי סעיף 62 א. (א) (4)



תכנון זמין  
מזנה הדפסה 10



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

12.867

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תעשייה קלה ומלאכה	23,160			23,160	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	103A, 103B



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	תעשייה קלה ומלאכה
100	12,866.97	
100	12,866.97	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים הכל לפי תכנית מס' 28/104/03/5
4.1.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח
א	הכול לפי תכנית מס' 28/104/03/5 למעט קווי הבניין שיהיו כמסומן בתשריט



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת				צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות						
תעשייה קלה ומלאכה	103A	6427					(1)	(1)	(1)	(1)
תעשייה קלה ומלאכה	103B	6441					(1)	(1)	(1)	(1)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. זכויות ומגבלות הבנייה יהיו לפי תכנית מס' 28/104/03/5.
2. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסר 10



תכנון זמין  
מונה הדפסר 10

## 6. הוראות נוספות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<b>6.1 חניה</b>	חניה תתוכנן עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
<b>6.2 פיקוד העורף</b>	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</b>	היתרי הבנייה יינתנו לפי תכנית זו ובהתאם להוראות תכנית מס' 28/104/03/5
<b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b>	היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
<b>6.5 תשתיות</b>	<p>חשמל - לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק 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:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'</p> <p>אין לבנות בניינים 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.</p>
<b>6.6 תשתיות</b>	שירותים הנדסיים - ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה על חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
<b>6.7 היטל השבחה</b>	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.8 הפקעות לצרכי ציבור</b>	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

**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

8. חתימות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
בוריס טוברמן			
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
אליעזר לוי			
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
רמ"י רמ"י	בבעלות מדינה		
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
רמ"י 500101761			

שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
בוריס טוברמן	חוכר		
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
אליעזר לוי	חוכר		
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

שם:	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
יעקב פישר	עורך ראשי	4.14	
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
פישר אלחנני אדריכלים בע"מ			

פישר אלחנני אדריכלים בע"מ  
ט.פ. 514708056  
טל: 08-6210000 פקס: 08-6322325  
כתובת: עומרים 9, עומר 84965

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מנת זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מהסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מטעמים מוסכמים ומבט תכנונית.

תאריך: 04.14  
רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום  
אדריכלים  
מרחב עסקי דרום  
רשות מקרקעי ישראל



טבלאות הקצאה לתוכנית מספר 605-0175703

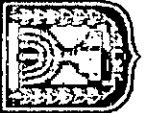
טבלת הקצאה

טבלת הקצאה  
רח' עמל 4 דרך חברון

פרטי החלקות הקיימות

מס' סדר	ק"ש (לא מוסדר)	חלקה	שם התע"מ הרשום	שם החוכם הרשום	שטח בנוי או רשומה על החלקה	מס' זהות אזרחי	שטח חולצה החולצה (ק"מ)	שטח החולצה במ"ר	חלקים מבעלות כ"מ
1	38065 (לא מוסדר)	[2]	מדינת ישראל	לוי אליעזר טוברמן בריס	בנק דיסקונט	003105699 014833768	12.868	12.868	12.868
סה"כ							12.868	12.868	12.868

אזוט אילן  
פוזד מנסון  
מ.ר. 1301





טבלאות הקצאה לתוכנית מספר 605-0175703

טבלת הקצאה

טבלת הקצאה  
רח' עמל 4 דרך חברון

פרטי המגרשים המוקצים									
מס' סדרה	מס' מגרש	מס' חלקה	שם המגרש	שם החופר	שם הבעלים/השוכים	מס' חלקה		מס' מגרש	מס' סדרה
						ארע/סופי	על' החופית		
6.427	6.427	003105699 014833768	בנק דיסקונט	לוי אלעזר טוברמן בוריס	מדינת ישראל	[2]	103A	38065 (לא מוסדר)	1
6.441	6.441	003105699 014833768	בנק דיסקונט	לוי אלעזר טוברמן בוריס	מדינת ישראל	[2]	103B		2
12.868	12.868								<b>סך כולל</b>

עזוט אילון  
מודד מוסמך  
מ.ר. 1301

