

6008630

תכנית מס': 605-0195065 - שם התכנית: מגרש תעשייה מס' 2516B ברח' הברזל, א.ת. עמק שרה, באר שבע

עיריית באר שבע  
אגף ההנדסה מח' תכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

25-08-2014

נתקבל

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0195065

מגרש תעשייה מס' 2516B ברח' הברזל, א.ת. עמק שרה, באר שבע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

ועדה מקומית באר שבע  
אישור תכנית 605-0195065  
הועדה המוקדמת החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 20145021 תאריך 17.12.14  
טל א' 575-255  
סגן ומעמ' א' 575-255  
עיריית באר שבע  
הממונה על רגשות

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית מסדירה מיקום מתקנים הנדסיים תוך שינויים נקודתיים בקו בניין קדמי במגרש (תא שטח) מס' B251 6 ברח' הברזל, באר שבע.  
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מגרש תעשייה מס' 2516B ברח' הברזל, א.ת. עמק שרה,  
באר שבע

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
605-0195065

שטח התכנית  
1.2

49.185 דונם

מהדורות  
שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

סיווג התכנית  
1.4

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

לפי סעיף בחוק  
62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינטה X 181625

קואורדינטה Y 569500

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	הברזל		

שכונה א.ת. עמק שרה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38469	מוסדר	חלק	3-4, 6	5, 7

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
20)11/167/03/5 ת. חלוקה	2516

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
11 / 167 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 11/167/03/5 ממשיכות לחול.	2608		02/1980



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				נטליה ליפובצקי				בהוראות התכנית כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		נטליה ליפובצקי			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	18/03/2014	נטליה ליפובצקי		18/03/2014		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 11

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

**1.8.1 מגיש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ישראלום נכסים בע"מ		ישראלום נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	יהודה הלוי	23	052-6076228	08-6235163	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר			ישראלום נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	יהודה הלוי	23	052-6076228	08-6235163	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-9573397	N_liparch@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	משה שטרית	455		באר שבע	שד רגר יצחק	153	08-6492994	08-6496677	strmm012@g mail.com

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

שינויים נקודתיים בקו בניין קדמי במגרש (תא שטח) מס' 2516B ברח' הברזל, א.ת. עמק שרה, באר שבע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינויים נקודתיים בקו בניין קדמי במגרש (תא שטח) מס' 2516B עבור מתקנים הנדסיים בהתאם לבניה הקיימת בפועל לפי סעיף 62א (א) (4).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



**2.3 , נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

49.185

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
תעשייה	2516B

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,769	3.60
תעשייה	47,416	96.40
סה"כ	49,185	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,768.55	3.60
תעשייה	47,416.14	96.40
סה"כ	49,184.69	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	1. התכליות והשימושים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 11/167/03/5. 2. קווי בניין כפי המסומן בתשריט.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	בהתאם לתכנית מפורטת מס' 11/167/03/5.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	זרכים
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
2	14	60	100	סה"כ שטחי בניה 100%				גודל מגרש כללי 47416	2516B	תעשייה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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:

- א. כל הנתונים בטבלה נלקחו מתכנית מפורטת תקפה מס' 11/167/03/5.
- ב. קווי בניין - כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: השטח כולל שטחי שרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל"פ תכנית מס' 11/167/03/5.

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 חניה**

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.4 תשתיות**

חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

2. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מרחק מתיל קיצוני 2.00 מ', מרחק מציר הקו 2.25 מ'.

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - מרחק מתיל קיצוני 1.50 מ', מרחק מציר הקו 1.75 מ'.

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי - מרחק מתיל קיצוני 5.00 מ', מרחק מציר הקו 6.50 מ'.

בשטח פתוח - מרחק מציר הקו 8.50 מ'.

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי - מרחק מתיל קיצוני 9.50 מ', מרחק מציר הקו 13.00 מ'.

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - מרחק מציר הקו 20.00 מ'.

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ'.

**6.5 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי 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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.6	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.7	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

7.1	<b>שלבי ביצוע</b>
-----	-------------------

7.2	<b>מימוש התכנית</b>
-----	---------------------

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.




תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 11	תאריך: 10.08.14 חתימה: ישראלום נכסים בע"מ	סוג: אחר	שם: ישראלום נכסים בע"מ מספר תאגיד: 520033382	מגיש התכנית
	תאריך: 10/8/14 חתימה: ישראלום נכסים בע"מ	סוג: אחר	שם: ישראלום נכסים בע"מ מספר תאגיד: 520033382	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 11	תאריך: 10.08.14 חתימה: ישראלום נכסים בע"מ	סוג: חוכר	שם: ישראלום נכסים בע"מ מספר תאגיד: 520033382	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 10.08.14 חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית מ.ג. שיור 104717	סוג: עורך ראשי	שם: ליפובצקי נטליה אדריכלים מספר תאגיד:	עורך התכנית