

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	
תוכנית מס' 118/115/03/5	
שם תוכנית: משתלת דרויאן שכונה ט' באר שבע	
לשכת התכנון המחוזית משרד הפנים-מחוז דרום 10.05.2015 נתקבל	מחוז: דרום מרחב תכנון מקומי: באר שבע סוג תוכנית: תכנית מפורטת
אישורים	
מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 30/3/15 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור השר ☒ התכנית נקבעה טענה אישור השר תאריך: 10/6/15 יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

משתלת דרויאן נמצאת כיום על קרקע המיועדת לשצ"פ המאפשר במסגרת הוראות התוכנית הקמת משתלה ומבנים קלים.
מטרת תוכנית זו, שינוי ייעוד משצ"פ בו תותר הקמת משתלה ומבנים קלים למסחר וכן לתת תכליות ושימושים וזכויות בניה על מנת להסדיר את המשתלה הקיימת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

יפורסם
ברשומות

יפורסם
ברשומות

יפורסם
ברשומות

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר שבע
		קואורדינטה X	178360
		קואורדינטה Y	572460
1.5.2	תיאור מקום	רח' מגידו 40 ב"ש	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית ב"ש
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	באר שבע
		שכונה	ט'
		רחוב	מגידו

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38125	מוסדר	חלק מהגוש	5	9,4
38111	מוסדר	חלק מהגוש		88

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11/115/03/5	4
21/115/03/5	2000

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
11/115/03/5	שינוי	תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות המאושרות בתחום הקו הכחול	2557	2/8/1979
21/115/03/5	שינוי		2612	13/3/1980

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		13		21.4.15	מרש אדריכלים בע"מ	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500		1	14.4.15			
נספח תנועה	מנחה	1: 250		1	14.4.15	א.א.ג. אזוט בע"מ		
סקר עצים	רקע	1: 250		1	14.4.15	שרון חפר-חייקין		

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

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 ב"ש		מנחם בגין ב"ש ת.ד. 15	08-6206511		08-6236689		

1.8.2 יזם התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	דוד דרויאן			משתלת פרחי הנגב ד. 1994 בע"מ.		רח' מגידו 40 ב"ש	08-6413714				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			עיריית ב"ש		מנחם בגין ב"ש ת.ד. 15	08-6206511		08-6236689	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	רמי מרש	056376833	39616	מרש אדריכלים בע"מ	יצחק נפחא 25 ב"ש	08-6272427		08-6209126	
מודד	מודד	ארמונד אזוט		406	מפה מדידות והנדסה בע"מ	מרכז הנגב 18 ב"ש	08-6499959		08-6497574	
יועץ תנועה	מהנדס	איליה ליפבסקי	304219132	54733	א.א.ג. אזוט בע"מ					
	אדריכלית	שרון חפר-חייקין		84334		אשל 8, עומר	08-6900182	050-5700659	08-6900183	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, או בתמ"א 10/ד/10, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית בתא שטח 4 להסדרת משתלה קיימת בשכונה ט' באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח (בו תותר הקמת משתלה ומבנים קלים ע"פ תוכנית 11/115/03/5), למסחר בו מותרת הקמת משתלה.
- קביעת תכליות ושימושים, זכויות בניה וקווי בניין וגובה המבנים.
- קביעת התנאים למזון היתר בניה והוראות לשמירה על איכות הסביבה ולתשתיוון.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם		10.654
-------------------------	--	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר	מ"ר	0	+ 3200	3200		

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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		
		זיקת הנאה	קו מים מקורות	
מסחר	4			
דרך מאושרת	100		101	
שטח ציבורי פתוח	600	600	600	

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 מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח (בו תותר הקמת משתלה ומבנים קלים)	8,099	76.02%		שטח ציבורי פתוח	1,672	15.52%
דרכים	2,555	23.98%		מסחר	6,427	60.50%
				דרך מאושרת	2,555	23.98%
סה"כ	10,654	100%		סה"כ	10,654	100%

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מסחר	
4.1.1 שימושים	
א. השימוש העיקרי יהיה למשתלה הכוללת מבנים חקלאיים, בתי צמיחה (חממות) סככות חקלאיות, סככות צל, מחסנים, משרד למשתלה, חנות המשתלה, ביתן לשומר המשתלה, בריכות נוי, מתקני תשתית, מבנים ומתקנים להשבחת שתילים וגידולם באופן המיטבי וכן חניות וקווי תשתית על ותת קרקעיים: מים, חשמל, ביוב, תאורה, תקשורת וכו'.	
ב. יותרו שימושים בעלי זיקה לפעילות המשתלה ובכלל זה: מכירה של תוצרת המשתלה, פרחים ומוצרים נילווים. השימושים הנ"ל יהיו שימושים נילווים. לא תותר פעילות אשר תגרום לרעש בלתי סביר באזור מגורים.	
4.1.2 הוראות	
א. התקנת מתקנים טכניים על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית.	
ב. התאמה למוגבלים בניידותם - כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.	
ג. גדרות - הגדר תהיה גדר רשת עם צמחיה טבעית.	
ד. מרחב מוגן - הקמת מרחב מוגן יהיה ע"פ הנחיות פיקוד העורף באזור מבני משק.	
ה. החזית הפונה לרח' בית אל בקו בניין 0 תהיה חזית פעילה "מלוות רחוב"	

4.2 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.2.1 שימושים	
א. בהתאם לתוכנית 21/115/03/5.	
ב. זיקת הנאה למעבר ברכב – בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר ברכב תותר סלילת דרך שתשמש כניסה למשתלה לרכבים פרטיים ולרכב תפעולי.	
4.2.2 הוראות	
א. בהתאם לתוכנית 21/115/03/5.	
ב. קווי מקורות – לא תותר בניה במרחק של 3 מ' מקווי מקורות וכל פעילות סלילה או פיתוח יהיה בתאום עם חברת מקורות.	

4.3 שם ייעוד: דרכים	
4.3.1 שימושים	
יתרו סלילת דרכים, חניות, גינון, מתקני דרך ורחוב ותשתיות על ותת קרקעיות.	
4.3.2 הוראות	
רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט. תאסר כל בניה בתחום הדרך.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר										מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה במ"ר	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות														
מסחר	4	6427	1800 למשתלה+1400 מ"ר לחממות/בתי רשת(3)	400 (2)	-	-	3600	56%	-	-	8 (1)	1	-	כמסומן בתשריט						

הערה:

1. הגובה המצויין בטבלה אינו כולל תרנים לאנטות ועמודים יחודיים לצרכי המשתלה.
2. שטחי שרות יכללו: מרחבים מוגנים, מחסנים, מתקנים טכניים לרבות מתקנים לחברות סלולר.
3. בנוסף לני"ל תותר הקמת מבנים עונתיים פריקים עפ"י צורכי העונה.

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

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

- א. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תוכניות תנועה מפורטות.
- ב. שמירה על איכות הסביבה – בהיתר בניה למבני המשתלה והשימושים הנלווים יעשו הפעולות הדרושות למנעת מפגעים סביבתיים לרבות מבחינת מערכות הניקוז, איסוף וטיפול בפסולת לסוגיה, מפגעי רעש ומניעת סיכונים. הנ"ל ייעשה בהתייעצות עם היחידה הסביבתית באר שבע.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת מקורות.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה חוות דעת משרד הבריאות לשטח המסחר.

6.2. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי 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. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה

6.3. חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף של באר שבע בעת מתן היתרי הבניה. הגישה לחניה תהיה דרך השצ"פ בזיקת ההנאה המסומנת בתשריט.

6.4. תשתיות

א.	כל מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות														
ב. חשמל	(1) כל תשתיות החשמל יתואמו עם חברת חשמל מרכזית. (2) <u>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</u> – לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין הבולט או הקרוב לבנין, פרט לבניינים המונומרים בשטח למעבר קווי החשמל. <table border="1"> <tr> <th>מזהיל הקיצוני</th><th>מציר הקו</th></tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך</td><td>2.00 מ'</td></tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td><td>2.25 מ'</td></tr> <tr> <td>בשטח בנוי</td><td>5.00 מ'</td></tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</td><td>6.50 מ'</td></tr> <tr> <td>בשטח בנוי</td><td>9.50 מ'</td></tr> <tr> <td>בשטח בנוי</td><td>13.00 מ'</td></tr> </table> בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.	מזהיל הקיצוני	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	2.25 מ'	בשטח בנוי	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:	6.50 מ'	בשטח בנוי	9.50 מ'	בשטח בנוי	13.00 מ'
מזהיל הקיצוני	מציר הקו														
א. קו חשמל מתח נמוך	2.00 מ'														
ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	2.25 מ'														
בשטח בנוי	5.00 מ'														
ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:	6.50 מ'														
בשטח בנוי	9.50 מ'														
בשטח בנוי	13.00 מ'														
ג. מים	אספקת מים – תבוצע מהמערכת העירונית														
ד. ביוב	פתרון הביוב יאושר על ידי הרשויות המוסמכות														
ה. אנטנות	הקמת מתקני שידור קטנים וזעירים יותרו בכפוף לקבלת היתר הקמה לפי הוראות תמ"א 36 וחוק קרינה בלתי מייננת.														

6.6. שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות ותיקון 89 מ – 2008 לחוק התכנון והבניה וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המיועדים לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים

לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 ד. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"-קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתאם שטח שיאושר.
 ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית

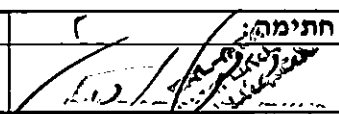
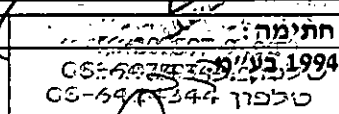
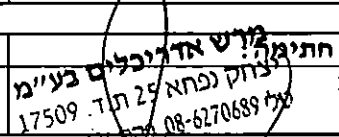
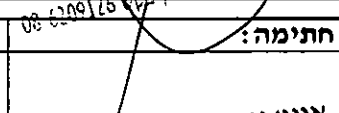
7.1 שלבי ביצוע

בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד: עיריית באר שבע		מספר תאגיד:	
שם: דוד דרויאן	חתימה:	תאריך:	יזם התוכנית
תאגיד: משתלת פרחי הנגב ד. 1994 בע"מ		מספר תאגיד:	
טלפון 08-6270689		512075979	
שם: רמי מרש	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ		מספר תאגיד:	
08-6270689		512367566	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: עיריית באר שבע		מספר תאגיד:	
		512367566	

אנו ומשפטן אדמונד אוון
ממונה אגף הנכסים
עיריית באר שבע
29/4/15

