

6008665

תכנית מס': 605-0155614 - שם התכנית: עמק שרה רח' הבונים 3 באר שבע - מגרשים 175, א, 175

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0155614

עמק שרה רח' הבונים 3 באר שבע - מגרשים 175, א, 175



תוכן זמין  
מונה תדפסה 13

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג תכנית סוג תכנית מפורטת

אישורים



תוכן זמין  
מונה תדפסה 13



תוכן זמין  
מונה תדפסה 13

ועדה מוקדמת באר-שבע  
אישור תכנית מס' 605-0155614  
הועדה המוקדמת החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 20155002 מיום 18.02.15  
טל א' ש-העים  
הממונה על המחוז סגן ומימון  
עיריית באר-שבע

## דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לאחד שני מגרשים, בייעוד תעשייה קלה ומלאכה, למגרש אחד, מבלי לשנות את סך כל זכויות הבנייה, בנוסף, קביעת גודל המגרש ושינויים בהוראות בינוי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13




תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	עמק שרה רח' הבונים 3 באר שבע - מגרשים 175, א, 175 ב	שם התכנית	שם התכנית	1.1
			ומספר התכנית	
		מספר התכנית	605-0155614	
		שטח התכנית	6.031 דונם	1.2
	מילוי תנאים למתן תוקף	שלב		1.3
	תכנית מפורטת	סוג התכנית		1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.5 מקום התכנית**



מזכה הדפסה 13

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 182499

קואורדינאטה Y 569987

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3		באר שבע הבונים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מזכה הדפסה 13

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38457	מוסדר	חלק	26, 49	65

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

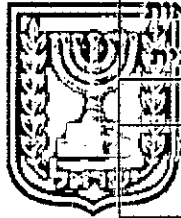


מזכה הדפסה 13

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/03/1999	2814	4741	התכנית משנה רק מה שמפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	93 / 102 / 02 / 5
30/06/1996	3839	4423	התכנית משנה רק מה שמפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	43 / בת / 5

**1.7 מסמכי התכנית**



מנהל תכנון ובינוי  
הרשות המקומית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				זאב גור				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		זאב גור			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	06/07/2014	זאב גור		29/12/2014		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



מנהל תכנון ובינוי  
הרשות המקומית

**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
	סקר זיאדנה			באר שבע	(1)		08-9918324		zidanrahat@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 28.

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
סקר זיאדנה			באר שבע	(1)		08-9918324		zidanrahat@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 28.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	סקר זיאדנה			באר שבע	(1)		08-9918324		zidanrahat@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 28.

**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	זאב גור	33648	זאב גור- אדריכלות, בינוי ערים ופיקוח	באר שבע	מרכז הנגב ) (1		08-6496810		gurzeev@bez eqint.net
	מודד	גולן אזוט	1331	א.א.ג אזוט בע"מ	באר שבע	(2)	19	08-6499959	08-6497574	

(1) כתובת: 1/5.

(2) כתובת: 19.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
תדפסה 13

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**

איחוד שני מגרשים ללא שינוי סך כל הזכויות החלות עליהם.  
קביעת גודל מגרש ושינויים בהוראות בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד מגרשים בהסכמת בעלים, לפי סעיף 62א. (א)(1)
2. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין, לפי סעיף 62א. (א)(7)
3. שינוי הוראות בדבר בינוי בנוגע לגובה ולעיצוב גדרות לפי 62א. (א)(5)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

6.031



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	3,876		3,876		

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
דרך מאושרת	101
תעשייה קלה ומלאכה	175



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	4,507.35	74.74
דרך מוצעת	1,523.63	25.26
סה"כ	6,030.98	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,523.63	25.26
תעשייה קלה ומלאכה	4,507.35	74.74
סה"כ	6,030.98	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>תעשייה קלה ומלאכה</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	ללא שינוי לפי התכניות התקפות.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> כל ההנחיות ללא שינוי, לפי התכניות התקפות למעט -
ב	<b>עיצוב אדריכלי</b> 1. הנחיות לגובה ועיצוב גדרות כמפורט : גובה הגדרות לכיוון שטחים ציבוריים, לא יעלה על שלושה מטרים בחלוקה הבאה - שני מטרים מסד בנוי ומטר סבכה מחומר קל ועמיד כדוגמת פח אלומיניום. בין המגרשים תותר גדר בנוייה בגובה שלושה מטרים, גובה הגדר ימדד ממפלס המדרכה הגובלת. גדרות יבוצעו מבטון אדריכלי או יחופו באבן טבעית או טיח (בגוון אשר יאושר ע"י מהנדס העיר) לא יותר חיפוי באריחי קרמיקה.
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	ללא שינוי
4.2.2	<b>הוראות</b>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות			קו בנין (מטר)	
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מערב	מזרח	צד-י-ימני	צד-י-שמאלי	אחורי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
תעשייה קלה ומלאכה	4507.35	86	5	23	114	58 (1)		2	1	2	5 (3)	5 (3)	5 (3)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (2) מרתף.
- (3) קו ביניים 0.00 בתנאי קיר אטום.



תכנית זמין  
מונה תדפיס 13

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>1. היתרי בנייה יוצאו לפי תכנית זו לאחר אישורה. 2. כחלק מהבקשה להיתר, תוגש תכנית פיתוח אשר תכלול סימון הכניסות, מפלסי המבנה והחצר, סימון הניקוז, הנגר העילי, ריהוט חוץ וגינון, חניית, מתקנים וכדומה.</p>	
<p><b>6.2 בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה לפי ההנחיות התקפות לאותה עת, כגון:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הצללת חזית דרומית.</li> <li>2. שימור אנרגיה.</li> <li>3. בידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.</li> <li>4. שימוש וניצול אנרגיה סולארית.</li> <li>5. הצללת שטחים ציבוריים, שבילים ואזורי שהיית אדם מחוץ למבנים.</li> <li>6. אמצעים לחסכון במים שפירים.</li> <li>7. אמצעים לשימוש חוזר במי מזגנים להשקייה.</li> <li>8. שימוש בצמחייה חסכונית במים.</li> <li>9. שימוש בתאורה טבעית.</li> <li>10. תכנון פתחים באופן אשר יאפשר אוורור טבעי איכותי.</li> <li>11. מחזור פסולת.</li> <li>12. שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע.</li> </ol> <p>יושם דגש על הימנעות משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.</p>	<p>מונה ירוקה 13</p>
<p><b>6.3 ניקוז</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. יש להבטיח כי 15%-20% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים? שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</li> <li>2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</li> <li>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</li> <li>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</li> </ol>	
<p><b>6.4 תשתיות</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>א. שרותים הנדסיים:</p> <p>ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' 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.</p> <p>ב. חשמל:</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על</p>	

<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.                  2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.                  3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.                  4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 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.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתא שטח: 101, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>	
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	
<p>10 שנים</p>	

**8. חתימות**

 תכנון זמין מונה הדפסה 13	תאריך: 11/05/15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: סקר זיאדנה שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	תאריך: 11/05/15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: סקר זיאדנה שם ומספר תאגיד:	יזם
 תכנון זמין מונה הדפסה 13	תאריך: 11/05/15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: חוכר שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 10/5/15 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: עורך ראשי שם ומספר תאגיד: זאב גור - אדריכלות, בינוי ערים ופיקוח	עורך התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
ע'דכון: 17.08.14 מהדורה 2	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

נספח 1ד: הצהרת מודד התכנית<sup>1</sup> תנאי סף להגשת תכנית

מספר התוכנית: 605-0155614

1. המדידה המקורית<sup>2</sup>

הריני מצהיר/ה בזאת כי:

1.1 מדידת המפה הטופוגרפית המרווה רקע לתוכנית זו, בתחום המדידה שבאחריותי כמסומן בתשריט<sup>3</sup>, נערכה על ידי ביום: 17/6/13 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק, לתקנות המודדים ולהנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף.

1.2 רקע קדסטר נקבע על ידי באופן הבא:

1.2.1 גבולות הגושים והחלקות נקלטו בשיטה הגרפית או מהבנקי"ל<sup>4</sup>; למען הסר ספק, גבולות אלו ישמשו את התכנית אך ורק לשלב תנאי הסף; בעת הגשת התכנית לקראת הפקדה, ישוחזרו גבולות הגושים והחלקות בהתאם לתקנות המדידה והנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף.<sup>6</sup>

1.2.2 בשטחים לא מוסדרים<sup>7</sup>, פרטי זכויות הקניין נלקחו ממקור אחר<sup>8</sup>.  
פרט: \_\_\_\_\_

1.3 בנוסף, בקרקע רשומה ולא מוסדרת-

בחנתי את הנסחים שצורפו לתכנית והם תואמים את המידע הקדסטרי שקבעתי ברקע התכנית, כפי שהצהרתי בסעיף 1.2.1<sup>9</sup>.

12/5/15  
תאריך

[Signature]  
חתימה

א.א.ג. אזוט בע"מ  
אזוט גולן  
משרד התכנון

שם המודד/ת

2. עדכניות המדידה<sup>10</sup>

הריני מצהיר/ה בזאת כי המדידה המקורית כמוצהר לעיל, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק, לתקנות המודדים ולהנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף.

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד/ת

<sup>1</sup> לניסוח הצהרה העדכני ראה באתר משרד הפנים, נוהל מבאי"ת, בכתובת <http://www.moin.gov.il>

<sup>2</sup> סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.

<sup>3</sup> בעת עדכון מדידה ע"י מודד אחר ימולאו בסעיף 1: תאריך ורמת המדידה המקורית ושם המודד שביצע אותה ללא חתימתו.

<sup>4</sup> הכוונה לכל רקע המדידה המוצג במתווה. במקרה של ריבוי מודדים תסומן הפרדה בין תחומי המדידה ע"י המתווה.

<sup>5</sup> שיטה גרפית - קליטה גרפית ממפות גוש רישום ותצ"ר. בנק"ל - בסיס הנתונים הקדסטרי לאומי של המרכז למיפוי ישראל.

<sup>6</sup> בתכנית הוראתית יוצהר רק על עריכת קדסטר ברמה גרפית ולא תידרש חתימה ע"י התשריט.

<sup>7</sup> תקנות המודדים והנחיות המנהל התקפות. הנחיות המנהל שנדרש לעבוד לפיהן: הנחייה 1/2013 - סיווג נקודות גבול, הנחייה

2/2013 - קביעת ערכי נקודות גבול והקלה בחלקות חצויות, הנחייה 4/2014 - הכנה, אישור ושימוש בתתי"ג והנחייה 6/2014 -

שחזור גבולות של חלקות רשומות.

<sup>8</sup> בקרקע רשומה ולא מוסדרת ובקרקע לא רשומה ולא מוסדרת.

<sup>9</sup> כאשר אין נתונים במפ"י (המודד המחוזי)- על מודד התכנית לצרף את כל הנתונים שהצליח לאתר על מנת להוכיח זיקת/בעלות

על הקרקע. במקרה זה - יש לצרף אישור של מפ"י כי אין נתונים ברשותו ולהעביר את התכנית ליועץ המשפטי של מוסד התכנון.

<sup>10</sup> במקרה של קרקע רשומה ולא מוסדרת, בה לא ניתן להצהיר על האמור בסעיף 1.3, יש להעביר את התכנית ליועץ המשפטי של מוסד התכנון.

<sup>11</sup> סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה

הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטרי.