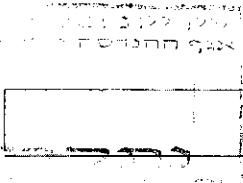


8725

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



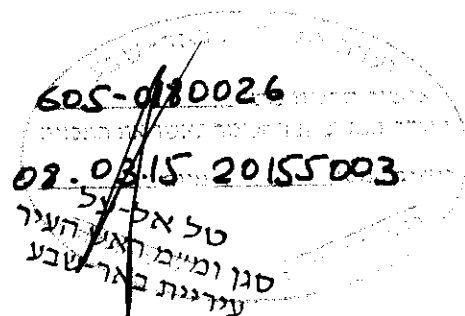
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0180026

שינוי קווי בנין במגרש מס' 73, בא.ת. עמק שרה ד', באר שבע

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש (תא שטח) מסי' 73 המיועד לאזור מלאכה ותעשייה זעירה ונמצא ברח' צוער, א.ת. עמק שרה ד', באר שבע.  
התכנית מאפשרת שינוי קווי בנין במגרש הנ"ל ל- 0.0 מכל הצדדים בהתאם לקווי הבנין במגרשים הסמוכים ושינוי הנחיות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.  
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים 62 א (א) (4) ו- 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קווי בנין במגרש מס' 73, בא.ת. עמק שרה ד', באר שבע
		מספר התכנית	605-0180026
1.2	שטח התכנית		2.44 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

182230 קואורדינאטה X

570082 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בא.ת. עמק שרה ד', באר שבע.

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
		צוער	באר שבע

שכונה א.ת. עמק שרה ד'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38457	מוסדר	חלק	9	66-67

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

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/05/2001	2571	4983	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 45/167/03/5 ממשיכות לחול.	שינוי	45 /167 /03 /5
30/06/1996	3839	4423	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 43/5/בת/5 ממשיכות לחול.	שינוי	43 /בת/ 5

1.7 מסמכי התכנית									
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נטליה ליפובצקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			נטליה ליפובצקי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		18/06/2014	נטליה ליפובצקי		18/06/2014	גליון: 1	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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			טלרן בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	21	050-6801040	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			טלרן בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	21	050-6801040	08-6235163	
בעלים			ממ"י	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-6235163	N_liparch@0 12.net.il
	מודד	באשיר עבד אלקארד	1067		טייבה	גרעין-העיר העתיקה		04-9810111		lia8.ltd@gma il.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

שינוי קווי בנין והנחיות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי במגרש (תא שטח) מס' 73 המיועד למלאכה ותעשייה זעירה בא.ת. עמק שרה ד', באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי הנחיות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.443
------------------	-------

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
תעשייה קלה ומלאכה	73

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	1,767	69.73
דרך מוצעת	767	30.27
<b>סה"כ</b>	<b>2,534</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	767.2	30.28
תעשייה קלה ומלאכה	1,766.83	69.72
<b>סה"כ</b>	<b>2,534.03</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>תעשייה קלה ומלאכה</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	כל השימושים בהתאם לתכניות מס' 45/167/03/5, 43/5/בת/43.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>1. גובה הגדרות לכיוון שטחים ציבוריים לא יעלה על 3 מטר בחלוקה הבאה: 2 מטר מסד בנוי ומטר סבכה מחומר קל ועמיד כדוגמת פח אלומיניום.</p> <p>2. בין המגרשים תותר גדר בנויה בגובה שלושה מטר.</p> <p>3. גובה הגדר יימדד ממפלס המדרכה הגובלת.</p> <p>4. הגדרות יבוצעו מבטון אדריכלי או יחופו באבן טבעית או בטיח ( בגוון אשר יאושר ע"י מהנדס העיר). לא יותר חיפוי באריחי קרמיקה.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומרי הגמר יהיו עמידים ולא יותר שימוש באסכורית למעט בגגות המבנים.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>גגות משופעים יוסתרו על ידי חזיתות המבנה.</p>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. התרי הבנייה יוגשו על רקע תכנית פיתוח אשר תכלול סימון הכניסות, מפלסי המבנה והחצר, סימון הניקוז, הנגר העילי ריהוט וגינון, חניות, מתקנים וכו'.</p> <p>2. יש לתכנן רצועת החדרה של מי נגר ברוחב שלא יפחת מ- 1.5 אשר תכלול נטיעת עצי נוי במרווחים של 7.5-8 מ'. הרצועה תתוכנן בדפנות המגרש הפונות לשטחים ציבוריים (למעט בבניה בקו אפס). שטחי הגינון בתחום המגרש לא יפחתו מ 5%+10% משטח המגרש המיועד לחלחול.</p>
ה	<p><b>מתקנים זמניים</b></p> <p>שילוט ופרסום יעשה בהתאם למדיניות התקפה לעת הוצאת היתר הבניה.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	כל השימושים בהתאם לתכנית מס' 43/5/במ/43.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>כל ההוראות בהתאם לתכנית מס' 43/5/במ/43.</p>

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

קו בנין (מטר)	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					גודל מגרש כללי	
							קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי		שרות
0	0	0		2	9	55	60	(1) 60			(1) 5	(1) 55	1767	73	תעשייה קלה ומלאכה

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 הבניה נמצאות בתוכניות התקפות 45/167/03/5 ו 5/במ/43.
- 2) המגרש פינתי לכן 2 חזיתות קדמיות ו 2 חזיתות צדדיות.
- 3) קו בנין צדדי 0.00 בתנאי קיר אטום.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי בניה נתנו ב % משטח המגרש.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתכניות מס' 43/5, 45/167/03/5, 5/בת/43.</p> <p>2. בתכנית להיתר בניה יש לכלול פריסת חזיתות וגדרות כולל מגרשים גובלים.</p>
<b>6.2</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
<b>6.3</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>" מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק תכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעין ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ נמשפטי לממשלה".</p>
<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן חניה התקף לעת מתן היתר הבניה.
<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>א. שרותי הנדסיים</p> <p>ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבצעו 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 יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על 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'.</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>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>
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: טלרן בע"מ 510892268	סוג: בעלים	תאריך: 30.5.15 חתימה: הצ"ג לעבודות עפר וחיפוי בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: טלרן בע"מ 510892268	סוג: בעלים	תאריך: 30.5.15 חתימה: הצ"ג לעבודות עפר וחיפוי בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: ממ"י 50029002	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: ליפובצקי נטליה אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: 30.5.15 חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. חשיון 104717