

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0165845

תעסוקה במגרש מס' 5, רח' המנוף 4, א.ת. עמק שרה, באר שבע

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
30-11-2015
נתקבל

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
605-0165845
אישור תכנית מס' 2115
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2115 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת מאפשרת למגרש (תא שטח) מס' 5 ברח' המנוף 4, א.ת. עמק שרה, באר שבע שינוי יעוד קרקע מ-"שטח למבנה משק" ל-"תעסוקה" וקובעת שימושים, זכויות והוראות בניה.

0

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית ומספר התכנית: שם התכנית: תעסוקה במגרש מס' 5, רח' המנוף 4, א.ת. עמק שרה, באר שבע
מספר התכנית: 605-0165845
- 1.2 שטח התכנית: 4.064 דונם
- 1.3 מהדורות שלב: מילוי תנאים להפקדה
- 1.4 סיווג התכנית: סוג התכנית: תכנית מפורטת
- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת: כן
- ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית: לפי סעיף בחוק
- 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

181900 קואורדינאטה X

570850 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא ברח' המנוף 4 פינת רח' הפלס א.ת. עמק שרה, באר שבע

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	המנוף	4	

שכונה א.ת. עמק שרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38465	מוסדר	חלק		7, 20, 24

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
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/ 5. הוראות תכנית תמא/34 /ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/ 5
11/02/1999	1857	4729	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית תמא/34/167/03/5 ממשיכות לחול.	שינוי	42 /167 /03 /5
06/12/1999	1556	4829	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול הוראות מתכנית תמא/34/167/03/5 החלה על חלק מתחום התכנית.	כפיפות	44 /167 /03 /5

הערה לטבלה:

תוכנית מס' 52/167/03/56 הומלצה לאישור בועדה בתאריך 18/08/2014

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
בינוי	מנחה	1: 250	1	04/03/2014	נטליה ליפובצקי		17/12/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		06/10/2014	נטליה ליפובצקי		15/06/2015	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
	אחר	הילל קארדי		אלין ק. יזום פרוייקטים בע"מ	באר שבע	רמב"ם	4	08-6450495	08-6272458	allin@012.net.il

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	הילל קארדי		אלין ק. יזום פרוייקטים בע"מ	באר שבע	רמב"ם	4	08-6450495	08-6272458	allin@012.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717		באר שבע	שד רגר יצחק		08-6235163	08-9573397	n_liparch@012.net.il

תכנית מס': 605-0165845 - שם התכנית: תעסוקה במגרש מס' 5, רח' המנוף 4, א.ת. עמק שרה, באר שבע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מרדכי ספיר	470		באר שבע	גרינבוים יצחק	3	08-6422980	08-6422980	sapir@bezeq nt.net



משרד התכנון
וענייני ארצות



משרד התכנון
וענייני ארצות

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 יעוד קרקע מ- "שטח למבנה משק" ל- "תעסוקה" במגרש (תא שטח) מס' 5 ברח' המנוף 4, א.ת. עמק שרה, באר שבע וקביעת שימושים, זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע של מגרש (תא שטח) מס' 5 מ- "שטח למבני משק" ל- "תעסוקה".
- 2.2.2 קביעת שימושים ותכליות המותרים במגרש.
- 2.2.3 קביעת הנחיות פיתוח.
- 2.2.4 קביעת זכויות ומגבלות בניה.
- 2.2.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 4.064

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	150		+150		מ"ר	מסחר (מ"ר)
יעוד קרקע במצב מאוסר היה "שטח למבני משק" ונתונים כמותיים עיקריים נשארו לא שינוי.	1,899.11		+1,899.11		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
דרך מאושרת	101
תעסוקה	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך מאושרת	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	1,257	30.93
שטח למבני משק	2,807	69.07
סה"כ	4,064	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,257.02	30.93
תעסוקה	2,806.85	69.07
סה"כ	4,063.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>משרדים, מכון רישוי, סוכנות דואר, בנק, תעשייה עתירת ידע, חנויות, למעט עסקי מזון ובתאום עם מהנדס העיר) גלריות לאמנות או כל שימוש תעסוקה אחר בהתאם להחלטה של הוועדה המקומית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המבנה יתוכנן תוך יצירת חזית מסחרית רציפה לאורך רחוב המנוף. 2. החניה תוסתר ככל הניתן לרחוב המנוף ותופנה לכיוון גבול המגרש. 3. חדרי האשפה יתוכננו בקומת הקרקע בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובתאום עם מחלקת התברואה של עיריית באר שבע. 4. חצר המשק תוסתר מהרחובות הגובלים. 5. על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כ דוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. כמו כן בסעיף תנאים למתן היתרי בניה בתקנון, יש להוסיף כי בבקשה להיתר, יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומרי גמר לקירות חוץ יהיו מחומרים עמידים בלבד, כגון מתכת, משטחי זכוכית, אבן טבעית, יותר שילוב בטיח באישור מהנדס העיר. 2. גג יהיה גג בטון שטוח או משופע משולב מחופה משטחי מתכת, פנלים מבודדים וכד'. 3. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני באישור מהנדס הוועדה המקומית. 4. לא יותר שימוש באסכורית למעט בגגות המבנים, ובכל מקרה יוסתר על ידי חזיתות המבנה.
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. 2. אין להחדיר מי נגר עילי בתחום המגרש, אלא לחבר למערכת הניקוז האזורית. 3. החניה תהיה מגוננת בעצים בוגרים, עץ לכל שלוש חניות. 4. לא תותר בניית גדר לאורך רחוב המנוף והחזית המסחרית תהיה נגישה לציבור.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך ציבורית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>זרכים</p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט. יתאפשר מעבר תשתית מים תת-קרקעית ותחזוקתו.</p>

4.2	דרך מאושרת
-----	------------

8



משרד החינוך והשכלה
הגבוהה של ישראל



משרד החינוך והשכלה
הגבוהה של ישראל



משרד החינוך והשכלה
הגבוהה של ישראל

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
		שרות	עיקרי		שרות	עיקרי				
	2	(2) 17	65	סה"כ שטחי בניה 83		10 (1)	73	2807	5	תעסוקה

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:

קווי בניין כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח שרות כולל: מרחבים מוגנים, מעליות, חדרי מדרגות, מעברים ציבוריים, שטחים למתקנים טכניים, חדרי אשפה, מחסן לוגיסטי.

(2) גובה של 17 מ' הינו גובה נקודתי המיועד אלמנט דקורטיבי בלבד, גובה של שאר חלקי המבנה לא יעלה על 12.00 מ'.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 2. א. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>תנאי למתן היתר בניה תהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש ע"פ חלק ח'1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970, פרק א' וב' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח - 1998 על תיקונו ועדכונו לעת הוצאת היתר הבינייה, לעניין נגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי לרבות אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, הנמכת אבני שפה בצמתים ושילוב רמפות גישה ע"מ להבטיח גישה לנכים בכיסאות גלגלים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תשתיות</p> <p>א. שרותים הנדסיים 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. ב. תאום תשתיות קווי מים 1. אסורה בניה מעל קווי המים ומעל רצועות לתכנון קווי מים עתידיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים מעמיקי שורש, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים. 2. יש לקבל את אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"ח היזם ובתיאום עם חברת "מקורות", כתנאי למתן היתר בנייה. 3. יש לתאם עם חברת "מקורות" סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים, כתנאי למתן היתר בנייה. ג. חשמל 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 הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה : 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 -</p>	<p>6.4</p>

<p>תשתיות</p>	<p>6.4</p>
<p>מחוז דרום.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.6</p>
<p>חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.7</p>
<p>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</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.8</p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.9</p>
<p>חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה. מניין מכפילי החנייה יחושב רק עבור תקן שימוש המשרדים.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.10</p>
<p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 23.11.15 חתימה: אליון ק. יום פרויקטים בע"מ ח.פ.: 51-183372-5	סוג: אחר	שם: הילל קארדי	מגיש התכנית
		שם ומספר תאגיד: אליון ק. יזום פרויקטים בע"מ 511833725	
תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בעל עניין בקרקע
תאריך: 23.11.15 חתימה: אליון ק. יום פרויקטים בע"מ ח.פ.: 51-183372-5	סוג: חוכר	שם: הילל קארדי	בעל עניין בקרקע
		שם ומספר תאגיד: אליון ק. יזום פרויקטים בע"מ 511833725	
תאריך: 10.11.15 חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: נטליה ליפובצקי	עורך התכנית
		שם ומספר תאגיד:	

ליפובצקי נטליה
 אדריכלות
 רש"מ 104717

[Handwritten signature]

