

605-0306613

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית באר-שבע  
מגף ההנדסה מח' תכנון  
10-05-2016  
נתקבל

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0306613

מגרש מס' 95A ברח' פנחס החוצב 28 באזור תעשייה דרך חברון ב"ש

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

605-0306613  
17.04.16 20165008  
מג"ד אל-על  
מנהל תכנון העיר

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 95A המיועד לאזור מלאכה ותעשייה זעירה ונמצא ברח' פנחס החוצב 28 ב"ש. במגרש קיים מבנה תעשייה עם קיר משותף. התכנית מאפשרת הגדלת תכסית עד 100% ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה תוך ניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש מס' 95A ברח' פנחס החוצב 28 באזור תעשייה דרך חברון ב"ש
		מספר התכנית	605-0306613
1.2	שטח התכנית		0.326 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	62א (א) סעיף קטן 9
		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

181898 קואורדינאטה X

572824 קואורדינאטה Y

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	פנחס החוצב	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38049	מוסדר	חלק		10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא ורשחו בחלקות

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
21/01/1987	631	3570	תכנית זו אינה מוגעת בהוראות תכנית 03 / 5 / 28 / 104 . הוראות תכנית 5 / 03 / 104 / 28 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	28 / 104 / 03 / 5

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רינה ויגדר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		רינה ויגדר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		26/10/2015	רינה ויגדר	26/10/2015		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	פרוספר אמר			באר שבע	יהושפט	9	050-5388359		rinavig@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	פרוספר אמר			באר שבע	יהושפט	9	050-5388359		rinavig@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדרכלות	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרלין יוסף	32	050-7218283		rinavig@gmail.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**

ניוד זכויות בניה והגדלת תכסית במגרש מס' 95A באזור מלאכה ותעשייה זעירה :

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

ניוד זכויות בנייה מקומה א' לקומת הקרקע והגדלת תכסית קרקע מ-69% ל-100% לפי סעיף 62א(א)(9).



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.326

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	450			450	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
תעשייה קלה ומלאכה	95A

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	326	100
סה"כ	326	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	326.31	100
סה"כ	326.31	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעשייה קלה ומלאכה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	הכל בהתאם לתכנית 28/104/03/5
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	החזית המערבית תבנה מאותם החומרים ותתאים מבחינה עיצובית לחזית הדרומית הקיימת
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	הכל בהתאם לתכנית 28/104/03/5 למעט תכנית קרקע מרבית

## 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)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני								
0	0	0	0	2	14	100	138	450	326	תעשייה קלה ומלאכה	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

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1 חניה</b>	
החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.	
<b>6.2 חשמל</b>	
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: קו חשמל מתח נמוך יהיה במרחק 3 מ' מתיל חיצוני ו- 3.5 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חיצוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו ( קיים או מוצע ) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו ( קיים או מוצע ) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכלבים אלה. אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.	
<b>6.3 פיקוד העורף</b>	
תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש	
<b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה ובהתאם להוראות תכנית 28/104/03/5.	
<b>6.5 תשתיות</b>	
ביוב, ניקוז ואספקת מים, מים תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול אישור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.	
<b>6.6 היטל השבחה</b>	
הועדה המקומית תטיל ותגבה הטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	
<b>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק הבניה, 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.	
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	



**8. חתימות**

<b>שם:</b> פרוספר אמר שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> תאריך: 5.5.10 חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
---	--	--------------------

<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה תאריך: חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
--	---	------------------------

<b>שם:</b> פרוספר אמר שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר תאריך: 5.5.16 חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
---	--	------------------------

<b>שם:</b> רינה ויגדר שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> עורך ראשי תאריך: 05.05.2016 חתימה: רינה ויגדר אדריכלות ויגדר מ.ר. 45575	<b>עורך התכנית</b>
---	--	--------------------