

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0407205

שינויים במגרש מס' 801/1 באזור תעשייה דרך חברון ברח' בני עמי, באר שבע



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

ועדה מקומית באר-שבע
 אישור תכנית מס' 605-0407205
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס' 20165019
 14.12.16
 עיריית באר-שבע
 הממונה על הנחיה

דברי הסבר לתכנית

מגיש התוכנית מבקש לשנות יעוד המגרש מתעשייה לתעשייה קלה ומלאכה.

מגרש מס' 801/1 (תא שטח 801 A במצב מוצע) נוצר בתשריט חלוקה מס' 5/02/102/163(3).



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים במגרש מס' 801/1 באזור תעשייה דרך חברון ברח

בן עמי, באר שבע

605-0407205

4.072 דונם

תכנית מפורטת

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות

לא

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

מקומית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) (1) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי באר שבע

181200 קואורדינאטה X

573000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

איזור תעשייה מכתשים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות: באר שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		בן עמי אברהם	באר שבע

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מספרי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן		חלק	לא מוסדר	50940
1		חלק	מוסדר	38065

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
801	163/102/02/5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
163 /102 /02 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית. כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול	6270	5676	21/07/2011
28 /104 /03 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 28/104/03/5. הוראות תכנית 28/104/03/5 תחולנה על תכנית זו.	3570	631	21/01/1987



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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				שירה סינגולדה			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		שירה סינגולדה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	25/04/2016	שירה סינגולדה	31/08/2016	תשריט מצב מאושר	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

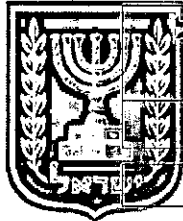
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	אליעזר לוי			באר שבע	(1)	2	052-6040059		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מוסך שרד.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	hagais@mmi.gov.il
חוכר	אליעזר לוי			באר שבע	(1)				

(1) כתובת: מוסך שרד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שירה סינגולדה	45264		באר שבע	סקולסקי שלמה	3	08-9244663		shira.singolda@gmail.com
	מודד	אילן אזוט	1301		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 7

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 מתעשייה לתעשייה קלה ומלאכה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מתעשייה לתעשייה קלה ומלאכה - לפי סעיף 62א(א1)(9)

2. קביעת קווי בנין - לפי סעיף 62א(א)(4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 4.072



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערוך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3,000			3,000	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	1001
תעשייה קלה ומלאכה	801A



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור תעשייה	3,000	73.67
דרך מאושרת	1,072	26.33
סה"כ	4,072	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,071.83	26.32
תעשייה קלה ומלאכה	3,000.23	73.68
סה"כ	4,072.06	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
קו בנין	1,985.47

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

תעשיה קלה ומלאכה

4.1.1

שימושים

מבני תעשיה, בתי מלאכה, מוסכים כולל אולמות תצוגה, מתקני אחסנה וכל תכלית שמטרתה לשרת את הייעודים הנ"ל, הכל בהתאם לתכנית 28/104/03/5 ביעוד "אזור מלאכה, תעשיה ומתקני שרות".

4.1.2

הוראות

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

אדריכלות

א

הכול לפי תכנית 28/104/03/5

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

ב

תותר הקמת מבנים בגובה 2 קומות עד 14 מ'

קווי בנין

ג

קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט

4.2

דרך מאושרת

4.2.1

שימושים

4.2.2

הוראות

תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה

6.2

פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.3

תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי למתן היתר אכלוס של אולם התצוגה והמכירה יהיה סילוק מוקד הסיכון.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה

6.5

תשתיות

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 חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. 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 -

מחוז דרום.

6.6

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.7

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי 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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7





תכנון זמין
מונה הדפסה 7





תכנון זמין
מונה הדפסה 7

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 7	שם: אליעזר לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:	S.A. 17
	003105699			

 תכנון זמין מונה הדפסה 7	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:	S.A. 17

 תכנון זמין מונה הדפסה 7	שם: אליעזר לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	S.A. 17
	003105699			

 תכנון זמין מונה הדפסה 7	שם: שירה סינגולדה שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	S.A. 17 שירה סינגולדה חתימתה 45264
	36935765			