

60527

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0311605

הגדלת זכויות בנייה במגרש א 38, רח' צוער 13, א.ת.עמק שרה ד', באר שבע

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים

605-0311605
25/01/17 20175009
טל אר-על
סגן ומזכיר ראש העיר
עיריית באר-שבע

דברי הסבר לתכנית

תכנית מטפלת במגרש 38A, הנמצא ברח' צוער 13, א.ת. עמק שרה, באר שבע.
תכנית מוצעת מאפשרת:
- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת זכויות בנייה במגרש א 38, רח' צוער 13, א.ת.עמק שרה ד', באר שבע
		מספר התכנית	605-0311605
1.2	שטח התכנית		2.589 דונם
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 1) (3) (א)
		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

182168 קואורדינאטה X

570060 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	13	צוער	באר שבע
א.ת. עמק שרה ד'			שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38144	מוסדר	חלק		55 ✓
38457	מוסדר	חלק	11 ✓	66 ✓

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
30/03/1999	2814	4741	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/02/102/93 ממשיכות לחול.	שינוי	93 /102 /02 /5 ✓
30/06/1996	3839	4423	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/בת/43 ממשיכות לחול.	שינוי	43 / בת /5 ✓

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טטיאנה אושקוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טטיאנה אושקוב		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		12/07/2016	טטיאנה אושקוב	05/04/2016	1		מחייב	מוצע בניוי
לא		02/03/2016	טטיאנה אושקוב	15/12/2015	1	1:250	חלקית רקע	מצב מאושר

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	יעקב זגורי		ש.ק.מק"מ הנדסה בע"מ	באר שבע	צוער	13	050-2500333		s- kmakam@z ahav.net.il
	פרטי	שמעון סמדג'ה		ש.ק.מק"מ הנדסה בע"מ	באר שבע	צוער	13	050-2500444		s- kmakam@z ahav.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
בבעלות מדינה			ר.מ.י.	באר שבע	התקוה	4	08-6512294	08-6264250	
חוכר	יעקב זגורי		ש.ק.מק"מ הנדסה בע"מ	באר שבע	צוער	13	050-2500333		s- kmakam@zahav.net .il
חוכר	שמעון סמדג'ה		ש.ק.מק"מ הנדסה בע"מ	באר שבע	צוער	13	050-2500444		s- kmakam@zahav.net .il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	טטיאנה אושקוב	46882		באר שבע	הוכברג נתנאל	4	050-5757618	077-4248893	tanya.uskov a2013@gmail .com
מודד מוסמך	מודד	אנדריי ריבינסקי	1230	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medid ot@walla.co m

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

תוספת בנייה במגרש 38A הנמצא ברח' צוער 13 המיועד תעשייה קלה ומלאכה, א.ת. עמק שרה ד', באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת שטח הכולל המותר לבנייה מ-1077.85 מ"ר ל-1267.86 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(3) על ידי:
- הגדלת שטח עיקרי מ-988 מ"ר ל-1178.04 מ"ר בקומת קרקע וקומה א'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		2.589		שטח התכנית בדונם		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי	למצב המאושר *	מאושר*		
	1,178		+190	988	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	200,100
תעשייה קלה ומלאכה	38A
סימון בתשריט	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	38A
תעשייה קלה ומלאכה	יעוד

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	1,796	69.35
דרך מוצעת	793.61	30.65
סה"כ	2,589.61	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	793.61	30.64
תעשייה קלה ומלאכה	1,796.44	69.36
סה"כ	2,590.06	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	76.66
קו בנין	1,391.89

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
כל השימושים יהיה בהתאם לתכניות תקפות 5/במ/43 , 5/02/02/93.	
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
<p>למבנה תעשייה קלה תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תוספת שטח עיקרי תוך חלוקת החלל הקיים לשתי קומות. - בניית מדפים לצורכי אחסון ללא גישה במדרגות קבועות. שטחם לא ייחשב בזכויות הבנייה. 	
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
כל השימושים יהיה בהתאם לתכנית תקפה 5/במ/43.	
4.2.2	הוראות
א	דרכים
כל ההוראות יהיה בהתאם לתכנית תקפה 5/במ/43.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
									צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	
תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	38A	1796.44	89.82	70.58	55	8 (1)	2	(2)	(3)	קדמי (3)	
				סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת עיקרי				
				1267.86				שרות				
				1178.04				גודל מגרש כללי				

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) גובה גג שטוח 8 מטר, גובה גג משופע עד 9 מטר..
- (2) כל קווי הבניין כמסומן בתשריט.
- (3) כל קווי הבניין כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם להנחיות של תכניות התקפות: 93/102/02/5, 43/במ/5.

6.1.2 תנאי להוצעת היתרי הבנייה יהיה אישור הוועדה המקומית להמרת מקומות חנייה המיועדות לרכב תפעולי לטנדרים.

6.2 חניה

6.2.1 החניה תהיה בתחומי המגרש ולפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. תותר הקלה ב 3מקומות חנייה במקום משאית SU9 לטנדר בהתאם למצב קיים בשטח באישור הוועדה המקומית.

6.3 פיקוד העורף

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

6.4 תשתיות

א. שרותים הנדסיים

ביוב ניקוז ואספקת מים 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. 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 בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל - מחוז דרום.

6.5 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היעץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 22/2/17 חתימה: </p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: יעקב זגורי שם ומספר תאגיד: ש.ק.מק"מ הנדסה בע"מ 512225962</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 22/2/17 חתימה: </p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: שמעון סמדג'יה שם ומספר תאגיד: ש.ק.מק"מ הנדסה בע"מ 512225962</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: ר.מ.י. 500101761</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 22/2/17 חתימה: </p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: יעקב זגורי שם ומספר תאגיד: ש.ק.מק"מ הנדסה בע"מ 512225962</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 22/2/17 חתימה: </p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: שמעון סמדג'יה שם ומספר תאגיד: ש.ק.מק"מ הנדסה בע"מ 512225962</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 22/02/17 חתימה: חתימה: טטיאנה אושקוב אדריכלות עיצוב פנים מ.ר. ה/ 46002</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: טטיאנה אושקוב שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>



חזית צפוןית
1250 מ"ר



חזית דרוםית
1250 מ"ר



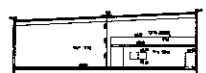
חזית מזרחית
1250 מ"ר



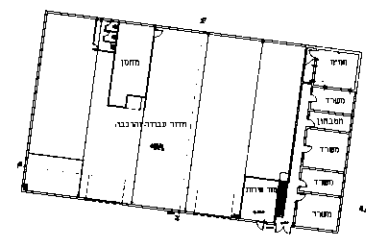
חזית מערבית
1250 מ"ר



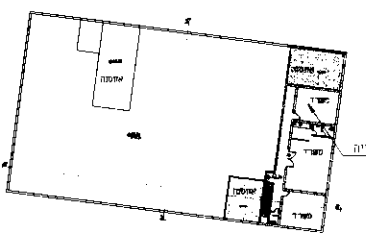
קומה א'
1250 מ"ר



קומה ב'
1250 מ"ר



תוכנית קומת הרקע
1250 מ"ר

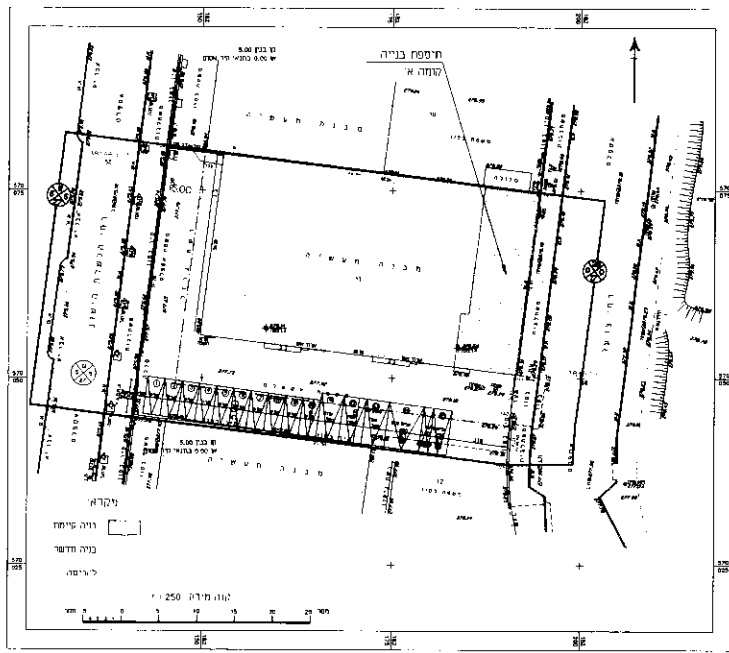


תוכנית קומת א'
1250 מ"ר

קומה	שטח	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
קומה א'	1250	1250	1250	1250	1250	1250
קומה ב'	1250	1250	1250	1250	1250	1250
סה"כ	2500	2500	2500	2500	2500	2500

2. שטח יציאת חירום לפי תק"מ
3. שטח יציאת חירום לפי תק"מ

- נתיב יציאה
- נתיב חירום
- מקום יציאה



תכנית מפורטת

ס"מ 605-0311605

**תעשייה זמירה ומלאכה
במגרש 38 א.ת. עמק שרה ד'
באר שבע**

נספח בינוי מנחה ומחייב גליון 1 מתוך 1
לגבי מיקום התוספות

מחוז	דרום
מרחב הכתוב מקומי	באר שבע
רשות מקומית	באר שבע
ישוב	באר שבע
תאריך	02.04.16
מצב האשר	1:250
תשרים סביבה	-
תשרים נוסף	-
תשרים נוסף	-
תמונה נוספת	-

עורך התוכנית	שם	מס'אזה	מס'אזה
	חש"מ	מס'אזה	מס'אזה