

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

609598

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 605-0337550**

**מגרש מס' 7א' באזור תעשייה, עמק שרה, באר שבע**

**דרום**

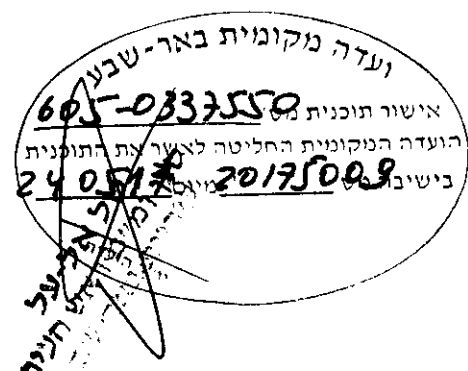
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי באר שבע**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה את הרחבת דרך מס' 27 (רח' הרתך) לצורך הקמת מעגל תנוע תקני בכניסה למגרש תעשייה (תא שטח) מס' 7A.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית  
מגרש מס' 7א' באזור תעשייה, עמק שרה, באר שבע

מספר התכנית 605-0337550

1.2 שטח התכנית 34 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 מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 2

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 182300

קואורדינאטה Y 570600

1.5.2 תיאור מקום שטח התוכנית נמצא באזור תעשייה עמק שרה

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 | הפועלים | 10       |       |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 38141    | מוסדר   | חלק           |                     | 45                |
| 38143    | מוסדר   | חלק           |                     | 40                |
| 38453    | מוסדר   | חלק           | 7, 19               |                   |
| 38455    | מוסדר   | חלק           |                     | 55, 60            |

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

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

הערה לטבלה:

תשריט חלוקה מס' 45/167/03/5(3).

## 1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך            | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכת | עורך המסמך     | תאריך יצירה | תיאור המסמך    | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|----------------|-------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית        | מחייב |          |                     |             | נטליה ליפובצקי |             |                | כן                  |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:1000   | 1                   |             | נטליה ליפובצקי |             | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| דרכים תנועה וחניה    | מנחה  | 1:250    |                     | 06/09/2015  | איליה ליפובסקי | 07/09/2015  |                | לא                  |
| טבלאות הקצאה         | מחייב | 1:1      |                     | 26/01/2016  | מרדכי ספיר     | 26/01/2016  |                | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1:1000   |                     | 08/07/2015  | נטליה ליפובצקי | 24/09/2015  |                | 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/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                 | ישוב    | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                      |
|----------------|-------------|-------------|---------------|--------------------------|---------|-----------|-----|------------|------------|----------------------------|
|                | אחר         |             |               | דלויה מרכז<br>הבניה בע"מ | באר שבע | הפועלים   | 10  | 02-6662402 | 02-6662921 | ofir.abutbul@delouya.co.il |
|                | רשות מקומית | רשות מקומית |               | עיריית באר שבע           | באר שבע | בגין מנחם | 1   | 08-6463650 | 08-6206460 |                            |

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג   | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                 | ישוב    | רחוב    | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                      |
|-------|----|---------------|--------------------------|---------|---------|-----|------------|------------|----------------------------|
| בעלים |    |               | מנחל מקרקעי<br>ישראל     | באר שבע | התקוה   | 4   | 08-6264333 | 08-6264250 |                            |
| חוכר  |    |               | דלויה מרכז<br>הבניה בע"מ | באר שבע | הפועלים | 10  | 02-6662402 | 02-6662921 | ofir.abutbul@delouya.co.il |

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                        | ישוב    | רחוב           | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                |
|----------------|-----------|----------------|---------------|---------------------------------|---------|----------------|-----|------------|-----|----------------------|
| אדריכלית       | עורך ראשי | נטליה ליפובצקי |               | ליפובצקי<br>נטליה -<br>אדריכלים | באר שבע | שד רגר<br>יצחק | 28  | 08-6235163 |     | N_liparch@012.net.il |

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד            | ישוב    | רחוב             | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|----------------|------|---------------|---------------|---------------------|---------|------------------|-----|------------|------------|-------------------------|
| תנועה          | יועץ | איליה ליפבסקי | 54733         | א.א.ג. אזוט<br>בע"מ | באר שבע | מרכז הנגב        | 19  | 08-6499959 | 08-6497574 | azutar@netvision.net.il |
| מודד<br>מוסמך  | מודד | מרדכי ספיר    | 470           |                     | באר שבע | גרינבוים<br>יצחק | 3   | 08-6422980 | 08-6422980 | sapirsr@bezeqint.net    |

## 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

הרחבת דרך ציבורית לצורך תכנון מעגל תנועה בכניסה למגרש תעשייה תא שטח מס' 7A על ידי הפיכת אזור תעשייה לדרך מוצעת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת הדרך בתוואי המאושר לפי סעיף 62א(א)(2).
2. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)(1).

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| שטח התכנית בדונם |     | 34        |                           |                   |       |                                          |
|------------------|-----|-----------|---------------------------|-------------------|-------|------------------------------------------|
| סוג נתון כמותי   | ערך | מצב מאושר | שינוי (+/-) למצב המאושר * | סה"כ מוצע בתוכנית |       | הערות                                    |
|                  |     |           |                           | מפורט             | מתארי |                                          |
| תעסוקה (מ"ר)     | מ"ר | 24,548.9  |                           | 24,548.9          |       | זכויות חבנייה יחשבו מהגודל המגרש המקורי. |
|                  |     | 5         |                           | 5                 |       |                                          |

**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

|         |            |
|---------|------------|
| תאי שטח |            |
| 100     | דרך מאושרת |
| 200     | דרך מוצעת  |
| 7A      | תעשייה     |

### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר |        |             |
|-----------|--------|-------------|
| אחוזים    | מ"ר    | יעוד        |
| 76        | 25,841 | אזור תעשייה |
| 24        | 8,159  | דרך מאושרת  |
| 100       | 34,000 | סה"כ        |

| מצב מוצע     |           |            |
|--------------|-----------|------------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעד        |
| 24           | 8,158.92  | דרך מאושרת |
| 1.04         | 351.94    | דרך מוצעת  |
| 74.97        | 25,489.34 | תעשייה     |
| 100          | 34,000.21 | סה"כ       |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |                                                                |
|-------|----------------------------------------------------------------|
| 4.1   | תעשייה                                                         |
| 4.1.1 | שימושים                                                        |
|       | כל התכליות והשימושים - בהתאם לתכניות מס' 5/בת/43, 45/167/03/5. |
| 4.1.2 | הוראות                                                         |
| א     | הוראות בינוי                                                   |
|       | כל ההוראות - בהתאם לתכניות מס' 5/בת/43, 45/167/03/5.           |
| 4.2   | דרך מאושרת                                                     |
| 4.2.1 | שימושים                                                        |
|       | דרך ציבורית                                                    |
| 4.2.2 | הוראות                                                         |
| א     | דרכים                                                          |
|       | תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.                            |
| 4.3   | דרך מוצעת                                                      |
| 4.3.1 | שימושים                                                        |
|       | דרך ציבורית                                                    |
| 4.3.2 | הוראות                                                         |
| א     | דרכים                                                          |
|       | תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.                            |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד   | תאי שטח | גודל מגרש<br>(מ"ר) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |         |                    |        | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר קומות        |                         | קו בנין<br>(מטר)         |            |                |       |      |
|--------|---------|--------------------|--------------------|---------|--------------------|--------|-------------------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------|------------|----------------|-------|------|
|        |         |                    | מעל הכניסה הקובעת  |         | מתחת לכניסה הקובעת |        |                         |                                                | סה"כ<br>שטחי בניה | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | צידי- ימני | צידי-<br>שמאלי | אחורי | קדמי |
|        |         |                    | עיקרי              | שרות    | עיקרי              | שרות   |                         |                                                |                   |                         |                          |            |                |       |      |
| תעשייה | 7A      | 25489              | 24548.95<br>(1     | 1292.05 | (1                 | 7752.3 | 33593.3                 | 15504.6                                        | (1                | 2                       | 15                       | (3)        | (3)            | (3)   | (3)  |

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) זכויות הבנייה נשארות ללא שינוי בהתאם לתכנית מס' 45/167/03/5 וחושבו מהשטח המגרש המקורי..

(2) גג שטוח - 14 מ', גג משופע - 15 מ' בהתאם לתכנית מס' 5/בת/43..

(3) קווי בניין כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.1</b> | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתכניות 5/בת/45/167/03/5, 43.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>6.2</b> | <b>פיקוד העורף</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|            | תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>6.3</b> | <b>תשתיות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | <p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב, ניקוז, אספקת 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 חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. חשמל</p> <p>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 :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</li> <li>2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.</li> <li>3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</li> <li>4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</li> </ol> <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>6.4</b> | <b>הפקעות לצרכי ציבור</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## 7. ביצוע התכנית

|                |            |            |
|----------------|------------|------------|
| 7.1 שלבי ביצוע |            |            |
| מספר שלב       | תאור שלב   | התנייה     |
| 1              | לא רלוונטי | לא רלוונטי |

|                                        |  |
|----------------------------------------|--|
| 7.2 מימוש התכנית                       |  |
| תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה. |  |

## 8. חתימות

|                   |                                                    |             |        |
|-------------------|----------------------------------------------------|-------------|--------|
| מגיש<br>התכנית    | שם:                                                | סוג:        | תאריך: |
|                   | שם ומספר תאגיד:<br>דלויה מרכז הבניה בע"מ 511747495 | אחר         | חתימה: |
| מגיש<br>התכנית    | שם:                                                | סוג:        | תאריך: |
|                   | שם ומספר תאגיד:<br>עיריית באר שבע 50029002         | רשות מקומית | חתימה: |
| בעל עניין<br>בקרע | שם:                                                | סוג:        | תאריך: |
|                   | שם ומספר תאגיד:<br>מנהל מקרקעי ישראל 500101761     | בעלים       | חתימה: |
| בעל עניין<br>בקרע | שם:                                                | סוג:        | תאריך: |
|                   | שם ומספר תאגיד:<br>דלויה מרכז הבניה בע"מ 511747495 | חוכר        | חתימה: |
| עורך<br>התכנית    | שם:                                                | סוג:        | תאריך: |
|                   | שם ומספר תאגיד:<br>ליפובצקי נטליה - אדריכלים       | עורך ראשי   | חתימה: |