

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0538744

מסחר ותעסוקה בתא שטח מס' 2, בדרך חברון 24, באר שבע

מחוז

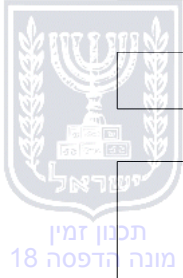
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מס' 2 המיועד לאזור משולב תעשייה קלה, מלאכה ומסחר לפי תכנית 48/104/03/5 התקפה הנמצא באזור תעשייה דרך חברון 24, ב"ש להסדרת תוספת קיימת ע"י:  
-שינוי תואי זיקת הנאה.  
-שינוי קוי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מסחר ותעסוקה בתא שטח מס' 2, בדרך חברון 24, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0538744

10.512 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

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

182186 קואורדינאטה X

572681 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברחוב דרך חברון 24, באר שבע

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	דרך חברון	24	

שכונה אזור תעשייה דרך חברון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38050	מוסדר	חלק		2-3, 9

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
48 / 104 / 03 / 5	2

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/05/2013		4741	6593	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /02 /102 204 ממשיכות לחול.	שינוי	204 /102 /02 /5
05/04/2005		2338	5388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /104 48 ממשיכות לחול.	שינוי	48 /104 /03 /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			רחל ברבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל ברבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	חזית עקרונית	18: 15 31/05/2023	רחל ברבי	31/05/2023	1		רקע	אדריכלות
לא	נספח תנועה	11: 08 18/05/2023	עמי גוטליב	01/12/2022		1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 02 17/09/2017	רחל ברבי	22/05/2017	1	1: 500	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			כ.א.א בע"מ	באר שבע	יוסי הבורסקאי	1	08-6270210	08-6270211	office@caa- i.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה/אדריכלו ת	עורך ראשי	רחל ברבי	ה/42093		באר שבע	אבן שפרוט	5	054-6370033	08-6431068	Ba.racheli7@ gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אבי ארד	1431		באר שבע	יוסי הבורסקאי	1	08-6239834	050-4560010	mail@erezme d.com
תנועה	יועץ	עמי גוטליב	108188		קרית טבעון	השקדים	21	04-6151531		a.gottlieb.elg @gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

הסדרת תוספת קיימת בתא שטח מס' 2 במגרש המיועד למסחר ותעסוקה ע"י: שינוי וקביעת תוואי זיקת הנאה - ושינוי קו בנין קדמי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי נקודתי של קו בניין קדמי עבור תוספת בנייה לפי סעיף 62א(א)(4).
2. קביעת הוראות בעניין הריסה ושינוי תוואי זיקת הנאה לפי סעיף 62א(א)(19).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101,100
מסחר ותעסוקה	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	2

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
83.69	8,797	אזור משולב תעשייה קלה, מלאכה ומסחר
14.39	1,513	דרך מאושרת
1.92	202	דרך מוצעת
<b>100</b>	<b>10,512</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.30	1,713.49	דרך מאושרת
83.70	8,798.36	מסחר ותעסוקה
<b>100</b>	<b>10,511.85</b>	<b>סה"כ</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו לתנועת רכב מוטורית, הולכי רגל, מדרכות ותשתיות תת ועל קרקעיות. הכניסה למגרש 2, תהיה דרך מגרש מס' 110.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.
<b>4.2</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. אזור זה ישמש להקמת מרכז מסחרי, משרדים ומבני מלאכה קלה ואחסנה.</li> <li>2. באזור זה יותרו השימושים הבאים: תותר הקמת מבנים למסחר, שירותים ואחסנה כגון: מחסני מכר ושירותי אוכל ומזון, חנויות מזון, ביגוד, צרכי משרד, חנויות לחומרי בניין ושירותי רכב.</li> <li>כן תותר תעשייה נקיה (היי טק), בתי מלאכה, אולמות תצוגה ומשרדים המשרתים התכליות הנ"ל.</li> <li>3. יאסרו שימושים המייצרים, אורזים או מאחסנים חומרים מסוכנים ע"פ הגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג, 1993.</li> <li>4. יאסרו השימושים היוצרים פסולת חומרים מסוכנים.</li> <li>5. יאסרו השימושים הבאים: תחנת כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה ודשנים, בתי יציקה למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.</li> </ol>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. החנייה במגרש אינה מקורה ותהיה בקומת הקרקע ובקומות א' ו-ב'.</li> <li>2. תותר תוספת בניה בחזית הקידמית. בתוספת תובטח מעבר ציבורי להולכי רגל במקום המסומן בתשריט.</li> <li>3. כל האלמנטים של העיצוב והפיתוח כמו אדניות בכניסה לתוספת בנייה המהווים מטרד לשדה הראיה, יהרסו או יפורקו במידה ויידרש על ידי מנהל מחלקת התנועה.</li> <li>4. במגרש יוקם מבנה אחד בלבד.</li> </ol>
ב	<b>עיצוב אדריכלי</b> תוספת הבנייה בחזית קדמית, תבנה מחומרים קלים כמו אלומיניום וזכוכית.
ג	<b>זיקת הנאה</b> הכניסה לתא שטח מס' 2 תהיה דרך המגרש מס' 110 באמצעות זיקת הנאה. זיקת הנאה דרך המגרש מיועדת למעבר ברכב ולהולכי רגל. זיקת הנאה דרך התוספת מיועדת להולכי רגל בלבד. זיקות הנאה כאמור לעיל תעוגן על ידי רישום בלשכת רישום מקרקעין. תיאסר חסימת המעבר הציבורי בגדרות ומכשולים.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
(3)	(3)	(3)	(2)	2600	200		400	(1) 2000	8797	2	תעשייה	מסחר ותעסוקה	
(3)	(3)	(3)	(2)	1500			300	1200	8797	2	משרדים	מסחר ותעסוקה	
(3)	(3)	(3)	(2)	5400			900	4500	8797	2	מסחר	מסחר ותעסוקה	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

שטחים מתחת כניסה קובעת ישמשו למחסנים, מקלטים ומתקנים הנדסיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תעשייה קלה.

(2) 2 קומות+גג (חניה פתוחה)+מרתף טכני.

(3) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>א. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.                  ב. היתר בנייה למלאכה, אחסנה ולשרותי רכב יינתנו בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.                  ג. היתר בנייה לתוספת בחזית הקדמית יינתן לאחר פירוק / הריסת האלמנטים המהווים מטרד לשדה הראיה ובאישור מנהל מחלקת התנועה.</p>	
<p><b>6.2</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>6.3 חניה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.</p>	
<p><b>6.4 תשתיות</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>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 :                  קו חשמל מתח נמוך :                  מרחק מתיל קיצוני 3 מ'                  מרחק מציר הקו 3.5 מ'                  קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו :                  מרחק מתיל קיצוני 5 מ'                  מרחק מציר הקו 6 מ'                  קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) :                  מרחק מציר הקו 20 מ'                  קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) :                  מרחק מציר הקו 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 מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	
<p><b>6.5 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



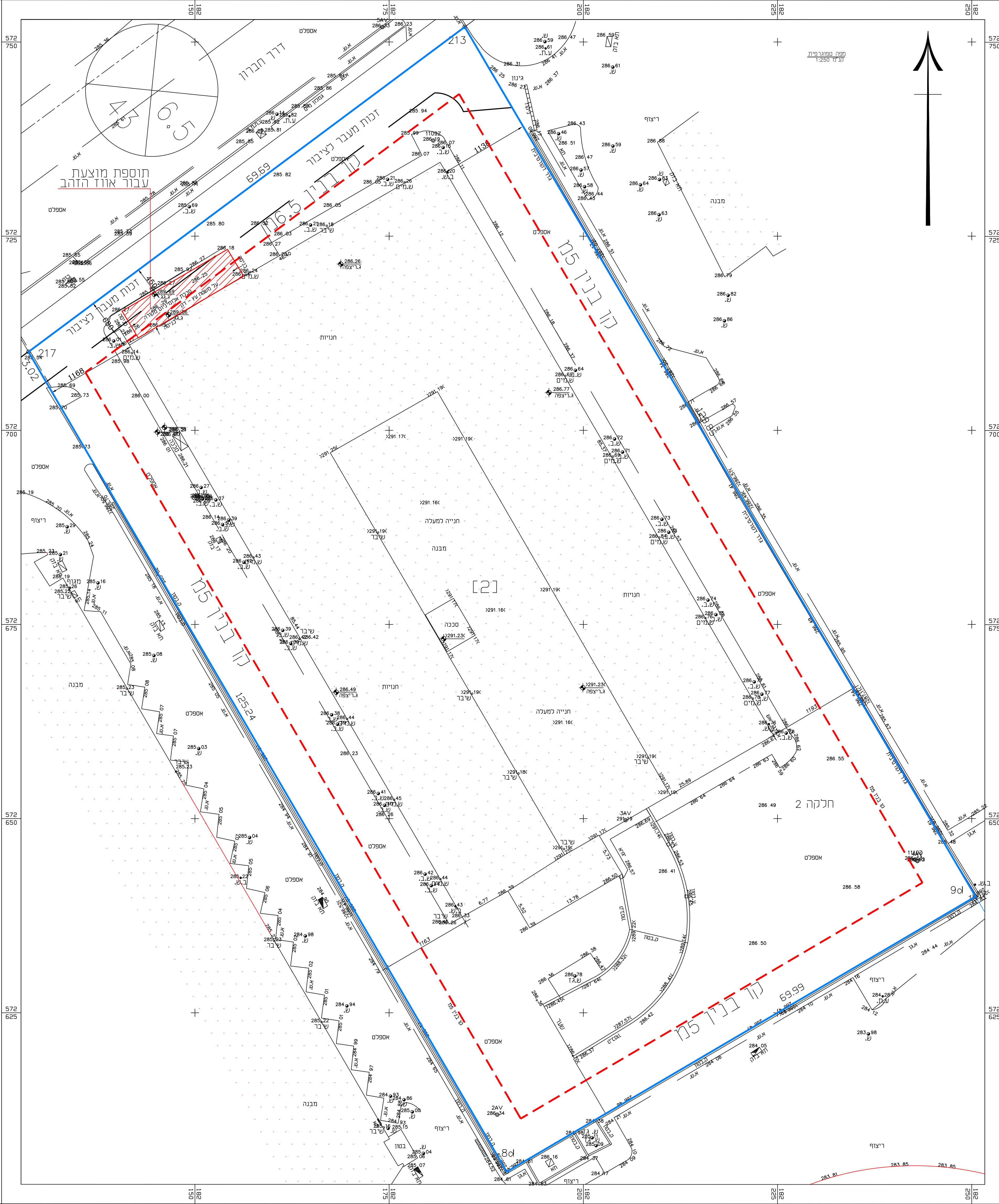
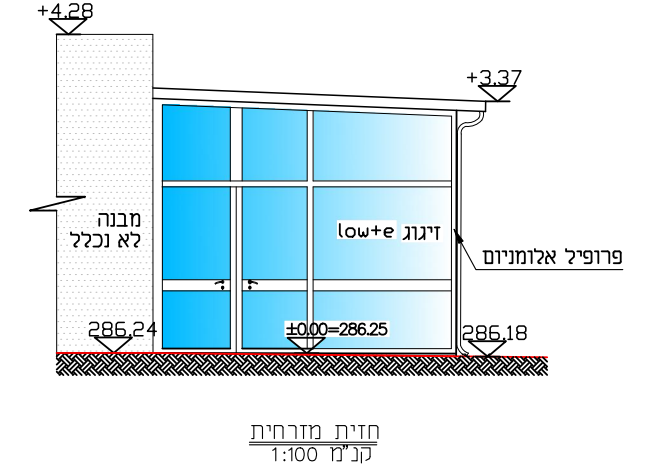
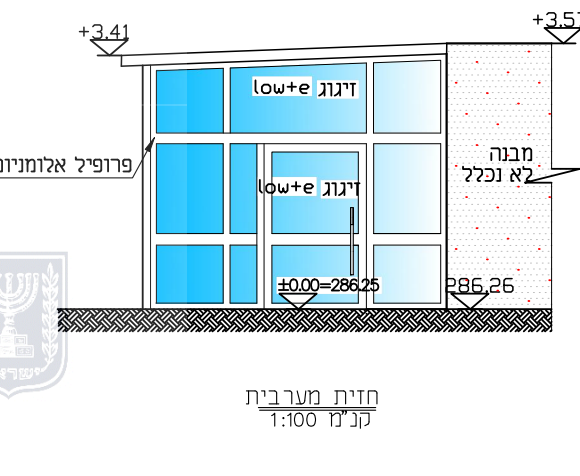
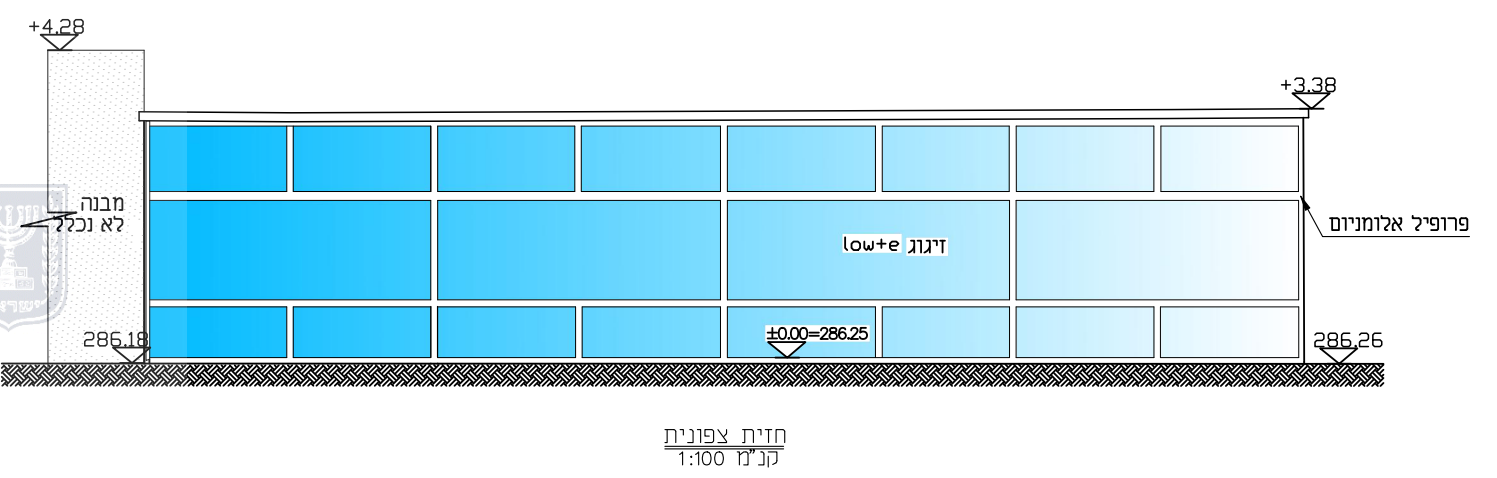
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



**חזית עקרונית להסדרת תוספת בניה בהתאם למצב קיים**  
**עבור מסעדת "אווז הזהב" בלבד**



מחוז: הדרום  
נפה: באר שבע  
מקום: באר שבע  
כתובת: דרך חברון 60  
גוש: 38050  
חלקה: 2  
תכנית: 48/104/03/5  
מגרש: 2  
שטח איזור משולב מלאכה  
תעשייה מסחר ושרותים 8.798 דונם  
שטח דרכים 0.202 דונם  
שטח עסקה כולל 9.000 דונם  
מטרה:  
הוכן עבור: "אווזי הזהב"  
קנה מדה: 1:250

