

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0531376

שינויים בתא שטח 101 שייעודו מתקנים הנדסיים, רח' בני"צ כרמל, באר שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בתכנית המאושרת נפלה טעות בסעיפים המתייחסים למספר הקומות, גובה המבנה והאנטנה בתא שטח מס' 101, שייעודו מתקנים הנדסיים. תכנית זו באה לתקן סעיפים אלה בהתאם לכך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים בתא שטח 101 שייעודו מתקנים הנדסיים, רח' בנ"צ כרמל, באר שבע

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0531376

שטח התכנית 7.541 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4א

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
קואורדינאטה X	183017
קואורדינאטה Y	574126

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38063	לא מוסדר	חלק		6

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
213 /102 /02 /5	101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/03/2015	5515	7011	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /02 /102 /213 ממשיכות לחול.	שינוי	213 /102 /02 /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			אלרם שחר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלרם שחר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		24/04/2018	אלרם שחר	24/04/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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
מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, יוסי דגן		חברת חשמל לישראל	חיפה	(1)		04-8183546	04-8183573	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' נתיב האור 1, ת.ד. 10 חיפה, 31000.

1.8.2 יזם

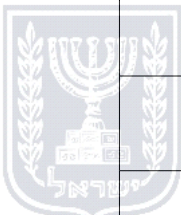
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
אחר				עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	15	08-6464219	08-6406460	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלרם שחר		אלרם שחר אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	יואל הנביא	5	03-6040190		elram_s@012 .net.il
מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	406	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	באר שבע	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

תיקון גובה בניין, מספר קומות וגובה אנטנה בתא שטח מס' 101.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי גובה בניין מ-11 מ' ל-16 מ' וגובה אנטנה מ-16 מ' ל-22 מ'. לפי סעיף 62א(א)4.
- הגדלת מספר קומות מ-2 מעל הכניסה הקובעת ל-3 קומות. לפי סעיף 62א(א)4.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מתקנים הנדסיים	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מתקנים הנדסיים	7,540.76	100
סה"כ	7,540.76	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	7,540.76	100
סה"כ	7,540.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 101:</p> <p>א. תחנת משנה של חברת חשמל, על כול המתקנים הראשיים והמשניים שידרשו לכך מעת לעת. עיצוב התחמ"ש וחומרי הגמר יקבעו על פי הנחיות עיריית באר שבע.</p> <p>ב. מתקנים ראשיים כוללים: בתי פיקוד, מסדרים חשמליים במבנים ו/או פתחים ומבנים תפעוליים, כבלי חשמל ומובילי חשמל.</p> <p>ג. מתקנים משניים כוללים: ביתן שומר וכל מבנה או מתקן הדרוש להפעלה תקינה של התחנה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אנטנות</p> <p>א</p> <p>בתא שטח 101 תותר הצבת אנטנה ותורן לאנטנה לצרכי תקשורת בגובה שלא יעלה על 22 מטר.</p> <p>בניוי ו/או פיתוח</p> <p>ב</p> <p>תותר בניית מבנה התחנה בגובה של עד 3 קומות.</p> <p>מבנה תחנת המשנה יהיה בנוי אבן ו/או טיח צורני, גג המבנה יהיה שטוח ותהיה התיחסות אדריכלית לגג כחזית חמישית מבחינת הצורה והסתרת המתקנים. פיתוח המגרש יהיה גנני וישתלב בפיתוח הסביבתי תוך הפניית השטחים המגוננים לדרכים היקפיות.</p> <p>חשמל</p> <p>ג</p> <p>הוראות לכבלי ומובילי חשמל עפ"י תכנית 213/102/02/5: מיקום נקודות יציאות כבלי החשמל מחוץ למגרש החשמל יתואמו עם מהנדס העיר, הכל בהתייחס לתכנון המגרשים הגובלים.</p> <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>ד</p> <p>תותר גדר של עד 2.5 מטר מסביב למגרש התחמ"ש, תא שטח 101. הגדר תעוצב בתאום מהנדס העיר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	(1) 16	40	4600	300	1400	500	2400	7541	101	מתקנים הנדסיים

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 אנטנה עד 22 מ'..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.
6.2	חניה
	החנייה תתוכנן בתחום גבולות תא השטח ובהתאם לתקן חנייה התקף בעת אישור התכנית.
6.3	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בהמשך, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה:</p> <p>מרחק מציר הקו: 3.5 מ' - מרחק מתיל קיצוני: 3 מ' - סוג קו חשמל: קו מתך נמוך</p> <p>מרחק מציר הקו: 6 מ' - מרחק מתיל קיצוני: 5 מ' - סוג קו חשמל: קו מתך גבוה 22 ק"ו</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' כבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.</p>
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה לתחנת המשנה יהיה הכנת מסמך סביבתי עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה מחוז דרום וקבלת חוות דעת המשרד.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת היתר הקמה מאת המשרד להגנת הסביבה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 101, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	20 שנה מיום אישורה.