

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0638072

מגרש 270, אזור תעשייה עמק שרה, שלב ה', באר שבע

מחוז

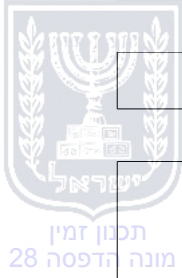
דרום

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 כוללת מגרש מס' 270 המיועד לאזור תעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר ונמצא באזור תעשייה עמק שרה, שלב ה', ב"ש.

התוכנית המוצעת באה לאפשר שינוי ייעוד הקרקע לתעשייה, תעשייה קלה ומלאכה בהתאמה למסמך המדיניות שאושר בוועדה המקומית ב 22/11/17 ובו הוחלט שלאור מיעוט המגרשים המיועדים לתעשייה, במתחם מיטבית סיבל (עמק שרה ה') יותר שינוי ייעוד לתעשייה בלבד ויותר מסחר תומך שלא יעלה על 15% מסך השטחים.

כמו כן, השינוי המוצע תואם לעקרונות תכנית המתאר שבהליכים, המעודדת העברת אזורי תעשייה עתירת ידע ומסחר למרכז העיר.

התכנית משנה את זכויות הבנייה בהתאמה לזכויות הקבועות בתכנית התקפה עבור אותו הייעוד. השימוש העיקרי הינו מכון לטסטים, אשר יועבר לעמק שרה מהמתחם סולל בונה בעקבות אישור קידום תכנית "גן העיר".

למרות זאת התכנית מאפשרת גמישות ובשלב העתידי ניצול של כל זכויות הבנייה עבור אחד מהשימושים המוצעים או עירוב ביניהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 270, אזור תעשייה עמק שרה, שלב ה', באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0638072

1.2 שטח התכנית 3.447 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	183093
קואורדינאטה Y	569864

1.5.2 תיאור מקום

רח' ירדן 28, אזור תעשייה עמק שרה, שלב ה', 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	ירדן	28	

שכונה אזור תעשייה, עמק שרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38440	מוסדר	חלק	25	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/34/ב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תממ/4/14/23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14/23. הוראות תכנית תממ/4/14/23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711	08/08/2012
121/102/02/5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102/02/5 ממשיכות לחול.	5318	3550	01/08/2004
86/102/02/5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102/02/5 ממשיכות לחול.	4531	3787	12/06/1997



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				סבטלנה כזנלסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		סבטלנה כזנלסון		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 500		05/03/2019	סבטלנה כזנלסון	15: 55 24/11/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		16/04/2018	סבטלנה כזנלסון	11: 57 28/04/2020		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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אשר אוחיון			באר שבע	נשר		050-6263538	050-6263538	katsenelson.arch@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גריןפלד	19	054-4530016		katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאה(גינה) בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	054-5237655	08-6941170	negev-medidot@walla.co.il



מנהל תכנון ומבוא
מונה הדפסה 28



מנהל תכנון ומבוא
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

הקמת מתחם מיועד למבני תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה במגרש 270 באזור עמק שרה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי ביעודי הקרקע מאזור משולב לתעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר לתעשייה, תעשייה קלה ומלאכה.
2. קביעת שימושים מותרים
3. קביעת זכויות ומגבלות בניה
4. קביעת הסדרי תנועה וחנייה
5. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	270	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	270

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משולב לתעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר	3,447	100
סה"כ	3,447	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	3,447.4	100
סה"כ	3,447.4	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	<p>תעשייה ותעשייה קלה לא מזיקה באישור המשרד להגנת הסביבה, מכון לטסטים, מלאכה, אחסנה, משרדים המשרתים את הייעוד העיקרי.</p> <p>יותר מסחר נלווה בקומת הקרקע בשטח שלא יעלה על 15% מסך השטח המותר לבנייה. בשלב הנוכחי ייבנה במגרש מכון לטסטים והמבנים הנלווים.</p> <p>בעת ניצול זכויות הבנייה עבור אחד השימושים המוצעים או עירוב השימושים, תיבנה חנייה תת-קרקעית אשר תיתן פתרון חנייה לפי התקן התקף לאותו עת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר כניסה ויציאה נפרדת למתחם מבנה תעשייה, מכון לטסטים ומשרדים המשרתים את הייעוד העיקרי ולמתחם אחסנה, מלאכה ומסחר תומך.</p> <p>2. הכניסות לקומת הקרקע המסחרית יהיו במפלס המדרכה ללא רמפות או מדרגות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4)	(4)	(4) 4	(4) 4	2	3	14	60	(3)	281%	150 (2)	6%	25%	100 (1)	3447	270	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מהם עד 15% עבור מחסר נלווה.

(2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מהם 120% לחנייה.

(3) לי"ר.

(4) קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. מותר קו בנין 0 בין מגרשים (בניה בקיר משותף אטום) בהסכמה הדדית של בעלי הקרקע.. מותרת הקמת מרתפים עד קו בנין 0.0 תת-קרקעי..



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p> <p>2. על אתר העתיקות יחולו הוראות חוק העתיקות התש"ח-1978 והתקנות שהותקנו על-פיו.</p>
6.2	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש
6.3	חניה
	<p>החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן ההיתר. החניה תתוכנן בתחום המגרש. מותרת כניסה משותפת למגרשים באזור המשולב לתעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר. במקרה של ניצול זכויות הבנייה המוצעות, תיבנה חנייה תת-קרקעית לפי התקן התקף.</p>
6.4	חשמל
	<p>חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: - קו חשמל מתח נמוך במרחק 3 מ' מתיל חיצוני ובמרחק 3.5 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו במרחק 5 מ' מתחיל חיצוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 20 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 35 מ' מציר הקו. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אחא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>
6.5	תשתיות
	<p>ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשורת וכד', יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול אישור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה על חשבונו, בתיאום עם הרשויות המסומכות.</p> <p>כל קוי התשתיות, בתחום התוכנית לרבות רשתות מתח גבוה ונמוך, רשתות תקשורת וכו', תהיינה תת קרקעיות. תחנות טרנספורמציה יבנו בתוך המבנים או בהמשך ישיר להם כחלק אינטגרלי מהמבנים. וממסגרת שטחי השירות המותרים בהתאם לסעיף 12. מעבר וחיבור תת קרקעי של תשתיות בקומת המרתף העליונה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p>
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
6.7	איכות הסביבה
	לא יותר שימוש או אחסון חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), אלא אם ינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה ובכל מקרה לא יותר סיכון שמעבר לגדר העסק."
6.8	ניהול מי נגר
	הטיפול בנגר עילי יהיה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 4/ב/34 לאזורים רגישים להחדרת נגר עילי לתחום.

ניהול מי נגר	6.8
ניקוז: ימנע חלחול מי נגר בתחומי המגרש, סילוק מי נגר והטיפול בהם ייקבע בתכנית ניקוז שתוגש כתנאי לאישור היתר בנייה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ניתן לבצע את התכנית בשלבים, בתנאי שתובטח השלמת הקמת התשתית הנדרשת לאכלוס מתחם בניה, טרם מתן היתר בניה לאותו מתחם.	

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28