

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0842104

תחנה עירונית לשירות וטרינרי, א.ת. עמק שרה, באר שבע

דרום

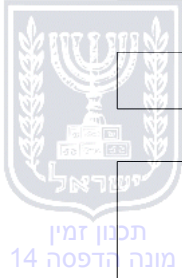
מחוז

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

התכנית כוללת מגרש מסי' 5 המיועד לתעשייה ומלאכה (תעסוקה לפי נוהל מבא"ת) ונמצא ברח' הפלדה המכונאי בא.ת. עמק שרה, באר שבע.  
במגרש נמצאת תחנת שירות וטרינרי עירונית הקיימת מספר שנים רבות בשימוש חורג מהתכנית. אזורי התעשייה הינם מקומות מועדפים למיקום שימושים כלל עירוניים, שאותם לא רצוי למקם בתוך אזורי מגורים, כמו הכלבייה העירונית הכוללת בין היתר פונקציות של הסגר לתצפית כלבת לכלבים נושכים וקבלת כלבים עזובים ומשוטטים.  
התוכנית נועדה להסדיר מצב קיים על ידי הוספת שימושים לציבור לתעסוקה ושינוי קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תחנה עירונית לשירות וטרינרי, א.ת. עמק שרה, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0842104

1.2 שטח התכנית 1.113 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) (16) א (א) (1), 62 א (א) (20), 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

191960 קואורדינאטה X

570025 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום א.ת. עמק שרה, 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

שכונה עמק שרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38144	מוסדר	חלק	59	

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/11/1990	420	3812	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 167 / 23 ממשיכות לחול.	שינוי	23 / 167 / 03 / 5
13/09/1992	4678	4041	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 167 / 25 ממשיכות לחול.	שינוי	25 / 167 / 03 / 5
16/04/2008	2876	5797	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / מק / 2460 ממשיכות לחול.	שינוי	2460 / מק / 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			נטליה ליפובצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטליה ליפובצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 46 02/08/2020	נטליה ליפובצקי	23/02/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 14

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6463650	08-6206460	
	אחר			צ.ד.ח.נהול והשקעות בע"מ	סגולה	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' החרושת 6, אזור תעשייה סגולה.

**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	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	גיאנה בובליק	1110		באר שבע	(1)		08-6441170		Negev_medi dot@walla.co .il

(1) כתובת: רח' שי עגנון 2/16.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 תחנה עירונית לשירות וטרינרי במגרש מס' 5, א.ת. עמק שרה, באר שבע.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש מרפאה לצורך מתן שירותי רפואה וטרינרית של הרשות המקומית ליעוד "תעסוקה" לפי סעיף 62א(א)(20).
2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, לבנייה שאינה למגורים לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(1).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	5

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	1,110	100
סה"כ	1,110	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	1,109.38	100
סה"כ	1,109.38	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. תעשיות קלות נקיות, אחסנה, תצוגה ושיווק של חומרי בניין, מסגריות, נגריות, מוסכים.</p> <p>השימושים המותרים יהיו בצד אחסנה ויצור תותר גם תצוגה ושיווק.</p> <p>2. מרפאה לשירותים וטרינריים שאותם לא רצוי למקם בתוך אזורי מגורים: שימושיים הנדרשים להפעלה, ניהול ואחזקת המתחם כגון: משרדים, אזור תפעולי, חדרי צוות ושירותים, מבנים לאחזקת כלבים, שירותים ומקלחות, אחסנה, חדר קירור לאיחסון אוכל לכלבים, ביתן שומר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>תותר בנייה עד 2 קומות. הבניה יהיה תהיה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>בקו בניין קדמי 0.0 מ' יותרו כלובים/מבנים ארעיים/מחסנים וכד' שאינם עולים על גובה הגדר הבנויה. כל יתר המבנים יהיו בנסיגה מקו בניין 0.0 מ'.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי (3)				60				1113	1113	5	תעסוקה
אחורי (2)											
צידי- שמאלי (2)											
צידי- ימני (2)											
	מעל הכניסה הקובעת	14						100 (1)	1113		

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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבנייה ניתנות לניצול עבור כל אחד מהשימושים המפורטים בסעיף 4.1

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח שרות כולל: מרחב מוגן, מחסנים, מעבריים ציבוריים, חדרי מדרגות, מעליות ושטחים למתקנים טכניים.

(2) קווי בניין כמסומן בתשריט.

(3) קווי בניין כמסומן בתשריט.

בקו בניין קדמי 0.0 יותרו כלובים/מבנים ארעיים/מחסנים וכדי שאינם עולים על גובה הגדר הבנויה. כל יתר המבנים יהיו בנסיגה מקו בניין 0.0.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.                  2. היתרי בנייה לשימושים תעשייתיים יינתנו בתנאי מתן פתרון חנייה לפי התקן בתחום המגרש.</p>
6.2	<b>חניה</b>
	חניה תתוכנן עפ"י תקן חנייה התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.3	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.4	<b>תשתיות</b>
	<p>א. שרותים הנדסיים                  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.                  ב. תאום תשתיות קווי מים                  1. אסורה בניה מעל קווי המים ומעל רצועות לתכנון קווי מים עתידיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים מעמיקי שורש, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים.                  2. יש לקבל את אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"ח היזם ובתיאום עם חברת "מקורות", כתנאי למתן היתר בנייה.                  3. יש לתאם עם חברת "מקורות" סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים, כתנאי למתן היתר בנייה.                  ג. 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 מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :                  1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.                  2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.                  3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.                  4. 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>

## 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 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14