

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0554907

מגרש מס' 242, אזה"ת עמק שרה, ב"ש

מחוז

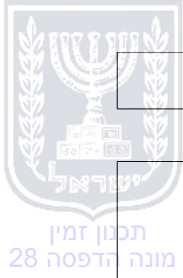
דרום

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 חלה ברחוב הפועלים מס' 34 (תא שטח מס' 242), אזה"ת עמק שרה באר שבע, ומבקשת לקבוע שימושים, הוראות, זכויות ומגבלות בניה בהתאם למבנה הקיים בשטח.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגרש מס' 242, אזה"ת עמק שרה, ב"ש



מספר התכנית 605-0554907

1.2 שטח התכנית 2.403 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	181557
קואורדינאטה Y	570666

1.5.2 תיאור מקום

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	הפועלים	34	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38142	מוסדר	חלק	16	

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
20/10/1977		177	2376	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 167/03/5.	החלפה	167/03/5
13/09/1992		4678	4041	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 167/03/5/ .25	החלפה	25/167/03/5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10: 36 11/01/2022	ישראל מסילטי	09/01/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 28

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	(1)		עמינח תעשיות רהיטים ומזרונים	רמלה			08-9274898		veredk@aminach.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 215.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1331	א.א. ג. אזוט בע"מ	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
מהנדס - יועץ תנועה	יועץ תחבורה	שמואל שגל	6485	מהוד נתיבי תנועה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mahod.co.il

(1) כתובת: ד.נ. גבעת ברנר.

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

קביעת שימושים עבור תצוגה ומכירה של רהיטים, במבנה קיים ברח' הפועלים מס' 34, אזור התעשייה עמק שרה, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שימושים מותרים.

2. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

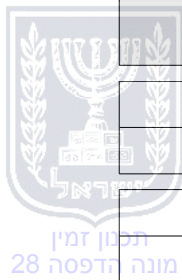


תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	242
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין עילי	תעשייה
תאי שטח כפופים	242



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,407	תעשייה
100	2,407	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,403.74	תעשייה
100	2,403.74	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. אחסון ו/או שיווק חומרי בניין ואחסון ושיווק הנלווים ליצור, אחסון ו/או תצוגה ושיווק המוצרים המיועדים לאבזור הבית ועיצובו, כמו דלתות, קרמיקה, כלים סניטריים, מזרנים, פרזול, תאורה, וכל מוצר אחר התואם להגדרה לעיל.</p> <p>2. שימושים התומכים בייעוד תעשייה כגון: מסעדות, מכולת, בית קפה, קונדיטוריה, מינימרקט וכד'. שימושים הנ"ל יאפשרו אך ורק כשימושים משניים בייעוד תעשייה ויתרו בקומת קרקע בלבד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. אורך חזית מסחרית לא יפחת מ- 40% מהחזית הפונה לרחוב.</p> <p>2. הכניסות לעסקים יהיו ישירות מרחוב הפועלים כאשר החזית המסחרית תהיה שקופה ברובה.</p> <p>3. תותר הקמת מבנה בן עד 2 קומות בגובה שלא יעלה על 14 מ' (לא כולל מתקנים על הגג), הבנייה תהיה מחומרים קשיחים.</p> <p>4. מתקנים טכניים יוסתרו על ידי מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפיתרון התכנוני באישור מהנדס וועדה מקומית.</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) (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט	
										שרות							עיקרי
							200 (1)				200 (1)	242	מסחר	תעשייה			
						2000			500	1500		242	תעשייה	תעשייה			
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	14	60	2235	(2) 35	500	1700	2403	242	<סך הכל>	תעשייה		

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:

- תותר בניה בקווי בנין צידיים ואחוריים 0.0 בתנאי קירות אטומים.
- קווי הבניין עבור שטחי השרות מתחת לכניסה הקובעת יהיו בתחום הקונטור החיצוני של המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מסחר קמעונאי וסיטונאי נלווה לתעשייה.
- (2) עבור מרחב מוגן.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה. 2. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות ייכללו שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה. 3. היתרי בניה יינתנו בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה, באר שבע. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי והסדרי תנועה וחניה באישור מחלקת התנועה בעיריית באר שבע. 5. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 6. היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת קבלת היתר בניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תשתיות</p> <p>א. שרותים הנדסיים ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול אישור בניה מעל קווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן על ידי הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות. ב. חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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: 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) - 20 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 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 לכך מחברת חשמל מחוז דרום. ג. המבנה יחובר למערכת הביוב העירונית. ד. מערכות התשתית עבור המבנה יתואמו עם המחלקות הרלוונטיות בעיריית באר שבע.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניקוז</p> <p>א. ניהול מי נגר עילי יבוצע בתחום התוכנית לפי הנחיות נספח הניקוז. פתרונות הניקוז למגרשים</p>	<p>6.5</p>

ניקוז	6.5
<p>יוצגו בנספח הפיתוח המהווה חלק מ"תכנית בנוי ופיתוח" לתא שטח שלם.</p> <p>ב. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם.</p> <p>ג. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים, מרצפות חדירות).</p> <p>ד. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15%- שטחים מחלחלים בשטח המגרש, אם יבוצעו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ה. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. במידה והמגרש אינו גובל בשטח ציבורי יש להפנות את העודפים למערכת הניקוז העירונית.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה.

