

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0954917

מגרש מס' 303, למסחר ותעשייה קלה ומלאכה בעמק שרה - אושר עד

דרום

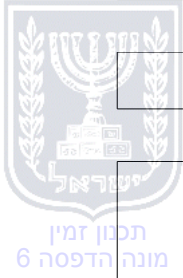
מחוז

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

בתוכנית קודמת שאושרה על המגרש מס' 605-0439331 נפלה טעות לעניין קו הבניין הקדמי ומתן זכויות תת קרקעיות ללא אזכור לקומה תת קרקעית בטבלה מס' 5.

מטרתה של תוכנית זו:

1. שינוי נקודתי של קו הבניין הקדמי שהוגדר בתוכנית המאושרת התקפה (605-0439331) לפי הבניין הקיים בהיתר ובפועל לקו בניין 4.5 מ'.
2. תוספת אזכור לקומה 1 תת קרקעית בהתאם לזכויות הקיימות המופיעות בטבלה מס' 5 של תוכנית המאושרת התקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מגרש מס' 303, למסחר ותעשייה קלה ומלאכה בעמק שרה - אושר עד

מספר התכנית 605-0954917

1.2 שטח התכנית 20.001 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) (4), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	181945
קואורדינאטה Y	569085

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא באזור התעשייה עמק שרה ברח' הקוצר 13 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	הקוצר	13	

שכונה עמק שרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38477	מוסדר	חלק	4	
39772	מוסדר	חלק		34

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/06/2019	11606	8274	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-0439331 ממשיכות לחול.	שינוי	605-0439331



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				רם מרש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רם מרש		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	20/06/2021	רם מרש	09: 37 22/06/2021	מצב מאושר	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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			מזון כל ב.י. בע"מ	חיפה	דרך יפו	157		02-6514743	gesher6@01 2.net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת 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	רם מרש		מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	יצחק נפחא	23	08-6270689	08-6209126	marash@mar ash.co.il
מודד	מודד	אבי ארד	633	ארז מדידות	באר שבע	יוסי הבורסקאי) (1	1	08-6282860		mail@erezme d.com

(1) כתובת: הבורסקאי 1/108.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

תוספת קומה תת קרקעית בהתאם לזכויות הקיימות ושינוי לקו בניין קדמי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין קדמי לפי סעיף 62א' (א) 4.

2. תוספת קומה תת קרקעית לפי סעיף 62א' (א) 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	303	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	303

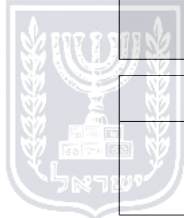
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	20,001.08	100
סה"כ	20,001.08	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	20,001.08	100
סה"כ	20,001.08	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	מסחר: חנויות למסחר קמעונאי, סיטונאי, מרכולים, אולמות תצוגה, חנויות כלבו. תעשייה קלה ומלאכה: תעשייה קלה ומלאכה, אחסנה. כל עוד האחסנה אינה עומדת בסתירה עם מזון מבחינה סביבתית.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה 1. עסקי מזון יתואם ויאושר על ידי משרד הבריאות. 2. שירותי תעשייה לרבות אחסנה תתואם ותאושר על ידי היחידה הסביבתית באר שבע ובתנאי שלא תטיל מגבלות מחוץ לקווי המגרש. 3. פתרון בינוי ואצירת אשפה יהיה בהתאם למדניות העירונית בעת הוצאת היתר בניה.
ב	הוראות בינוי 1. יבנה מבנה או מספר מבנין במגרש בשתי קומות באופן שקומת הקרקע תשמש בחלקה למסחר ואחסנה ובחלקה לתעשייה קלה ומלאכה. קומה א' במבנה תשמש לתעשייה קלה ומלאכה. ניתן לקרות חלק מהחניה על ידי קרוי קל. קרוי זה יחשב במניין שטחי שירות. במקרה שחלק מהשטחים ישמשו לחניה מקורה, כאמור, לא יחשב שטח זה במניין השטחים לצורך חישוב החניה במגרש. 2. תיתכן פתיחת פתחים במבנה בקו בניין 0.0 לדרכים. 3. ניתן לשלב בחזיתות מבנה זה מתקנים טכניים ומרחבים מוגנים. 4. זכויות המסחר יינתנו במבנה המשמש בפועל לסופר מרקט בלבד. 5. יותרו לשפץ את המבנה המסחרי ללא מגבלה כלשהי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות	
(4)	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	14	70	103	1000 (3)	4750 (2)	15000 (1)	20001	303	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר 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) 4100 מ"ר ישמש למסחר ו 10900 מ"ר ישמש לתעשייה קלה ומלאכה.
- (2) ישמש למתקנים טכניים, מיגון, מבואות, חדרי מדרגות 3800 מ"ר מתוך הנייל ישמש לחניה מקורה.
- (3) ישמש למתקנים טכניים, מיגון, מבואות, וחדרי מדרגות.
- (4) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
6.2	חניה
	<p>החנייה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן חנייה התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת תכנון למערכות האוויר של הבניין ליחידה הסביבתית.</p> <p>תוכניות האוויר תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוויר ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ? 1970.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p>
6.5	ניקוז
	<p>מי הנגר העילי בתחום התוכנית יופנו להשקיה ו/או למערכת הניקוז המקומית.</p>





<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.6</p>						
<p>א. היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי הבניה. תכנית פיתוח תכלול: פירוט חומרי גמר תוך השתלבות עם הרחובות השכנים, ריהוט גן, תאורה, גינון ונטיעות. ב. שילוט במבנים יפורט בהיתר הבניה ויהיה חלק מתנאי ההיתר.</p>							
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.7</p>						
<p>א. כללי - כל מערכות התשתית יבוצעו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. חשמל - לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. קרבת קווי חשמל עליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין חלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <table border="1" data-bbox="558 716 1262 862"> <tr> <td>סוג קו החשמל מרחק מתיל חיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו מתח חשמל נמוך</td> <td>3 מ' / 3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ' / 6 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מ' כבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.</p> <p>ג. ביוב ומים - הבניינים יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית, לפי דרישות הועדה המקומית ומשרד הבריאות. לא יאושר כל פתרון מקומי. בעסקים בהם קיים פוטנציאל לזיהום מערכת המים, יותקנו אמצעי מניעת זרימת מים חוזרת בכל אזור לחץ מופחת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים לפני אכלוס המבנה.</p>	סוג קו החשמל מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו	קו מתח חשמל נמוך	3 מ' / 3.5 מ'	קו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ' / 6 מ'	
סוג קו החשמל מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו						
קו מתח חשמל נמוך	3 מ' / 3.5 מ'						
קו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ' / 6 מ'						
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.8</p>						
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>							

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנה.