

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1133198

מגרש תעשייה מס' 8 ברח' המכונאי 7 בעמק שרה, באר שבע

מחוז

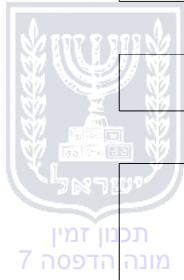
דרום

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' 8 המיועד לאזור תעשייה ונמצא ברח' המכונאי 7, באזור תעשייה עמק שרה, באר שבע. לצורך הסדרת בניה קיימת במגרש התכנית מאפשרת שינויים הבאים:

1. הגדלת תכסית קרקע מ- 60% ל- 63%
2. שינוי קווי בניין במגרש הנ"ל לפי בנייה קיימת:
 - בחזיתות אחורית וצדדיות מ- 3 מ' או 0 מ' ל- 0 מ',
 - בחזית קדמית מ- 3 מ' ל- 3 מ' ו- 1.8 מ' חלקית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש תעשייה מס' 8 ברח' המכונאי 7 בעמק שרה, באר שבע

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

605-1133198

מספר התכנית

1.058 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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

181900

קואורדינאטה Y

570050

1.5.2 תיאור מקום

מגרש נמצא ברח' המכונאי 7, באזור תעשייה 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע			

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	56	

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 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
23 /167 /03 /5	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /167 ממשיות לחול.	3812	420		06/11/1990



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				נטליה ליפובצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	25/08/2022	נטליה ליפובצקי	08: 55 07/02/2023		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	חסן אבו רקבה (1)		מיתר תור בע"מ	באר שבע	המכונאי	8			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עמק שרה.

1.8.2 יזם**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@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	חמודא אלעוקה	1591		ערערה	(1)				hamodaloka@gmail.com

(1) כתובת: בית מס' 121.

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

שינוי קווי בניין והגדלת תכסית במגרש מס' 8 המיועד לתעשייה ברח' המכונאי 7, באזור תעשייה בעמק שרה, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(4).
2. הגדלת תכסית קרקע מירבית לפי סעיף 62א(9).
3. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(5).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	1,058	100
סה"כ	1,058	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	1,058.15	100
סה"כ	1,058.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	שטח לתעשייה שישמש למבנים לתעשייה לבתי מלאכה ולמתכני שרות כגון: מוסכים, מתקני אחסנה וכל תכנית שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר הקמת מבנים עד 2 קומות. המבנים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. חומרי הגמר יהיו מחומרים עמידים: אבן טבעית או מלאכותית, בטון אדריכלי חשוף, פלדה, נחושת, אלומיניום, זכוכית, יותר שילוב בטיח באישור מהנדס העיר. לא יותר פתחים לכיוון השכן בקיר בקו בנין 0.00 מ' ושיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. יותר הגגות משופעים או שטוחים או שילוב ביניהם. על הגגות לא תורשה הקמת מתקנים וסככות, למעט מתקנים הנדסיים, שיוסגרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הגדרות יבנו לפי הנחיות עיצוב של מהנדס העיר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת						
(3)	(3)	(3)	(3)	2	14	63 (2)	100 (1)	1058	8	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) במניין השטחים יכללו שטחים עיקריים ושטחי שרות.

(2) כולל מבני עזר וסככות.

(3) קווי בניין כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים בהליך הרישוי**

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3 תשתיות

- חשמל - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.
- תשתיות - יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

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 5 שנים מיום אישורה.