



248TAKAP קובץ

ש.ת. התכנון המחוזית
06-תמ-06
~~מחוז הדרום~~

ש.ת. התכנון המחוזית
06-תמ-16
~~מחוז הדרום~~

מרחב תכנון מקומי באר-שבע
תכנית מתאר מס. 100/102/02/5
שינוי לתכנית מתאר מס. 86/102/02/5
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

מחוז : דרום
נפה : באר שבע
מקום : עמק שרה (א-סיר)
חלקה : 14 (חלק) (ספר 500 דף 22)
שטח התכנית : 80.645 דונם

היוזם : מיטבית סיבל באר שבע (1995) בע"מ
פז השלום עמק שרה ב"ש בע"מ

בעל הקרקע : מיטבית סיבל באר שבע (1995) בע"מ

משרד הפנים נחוז דרום
חוק התכנון והכניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 100/102/02/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.7.2000 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

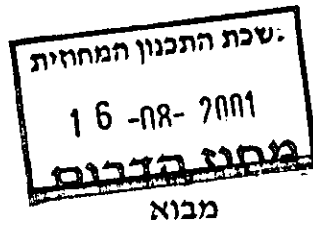
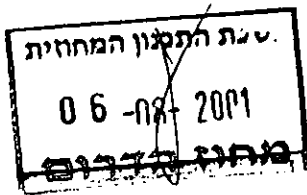
ס.מ.ל. היפר באר שבע 1997 בע"מ : חוכרים

דורית ודורון הוק אדריכלים : המתכנן
ארנון אוקסנברג - אדריכל שותף
הכפיר 53, מלחה ירושלים 96944
מ.ר. 27249

הודעה על אישור תכנית מס' 100/102/02/5
פורסמה בילקנס הפרסומים מס. 5080
ביום 30.9.2000

1.5.2000 : תאריך

01.11.2000 : עדכונים
22.03.2001



בעמק שרה ה', בפניה הצפון מערבית של פארק מיטבית סיבל, במפגש דרך באר שבע דימונה (מס' 25) והדרך שבין עמק שרה ד' ו-ה' (דרך מס' 40), מתוכננת תחנת תדלוק ואזור מסחרי הכולל חנויות ומסעדות.

הכניסה לתחנת התדלוק ממערב מדרך מס' 40 .
שטח משלים לתכנית זו נכלל בתכנית 1/188/02/11.

תחנת התדלוק תשרת גם רכב כבד.
החלק המסחרי של התכנית יספק בין היתר שירותי מזון ומסעדה, חנות נוחות ואביזרים לרכב.

שכת התכנון המחחית
06-חא-2001
מחנה הדרום

שכת התכנון המחחית
16-חא-2001
מחנה הדרום

1. **שם התכנית :** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס. 100/102/02/5 שינוי לתכנית מתאר מס. 86/102/02/5, תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
2. **יחס לתכניות אחרות :** התכנית משנה את תכנית מס' 86/102/02/5 בתחום גבולות תכנית זו.
3. **מטרת התכנית :** יצירת מסגרת תכנונית להקמת תחנת דלק ושירותי דרך מדרגה ג' ואזור מסחרי ע"י שינויים בייעוד קרקע, חלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
4. **מסמכי התכנית :**
 - א. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית :
 - 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
 - ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1,000, (להלן ה"תשריט")
 - ג. נספח תנועה בינוי וחניה מנחה מחייב לעניין כניסות ויציאות לתחנת דלק בלבד בקנה מידה 1:500, (להלן ה"נספח").
5. **ציונים בתשריט :** לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
6. **תכליות ושימושים :**
 - א. שטח לתחנת דלק ושירותי רכב :

במגרש מס' 214 תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ג' כולל שרותי הדרך ושימושים מסחריים לרבות שרותים לרכב, מתקן רחיצה, חשמליה, תיקון תקרים, סיכה וכיו"ב לפי תמ"א 2/18. החניה למגרש 214 תתוכנן בחלקית בתחומו ובעיקר במגרש מס' 4 שבתוכנית מס' 1/188/02/11
 - ב. שטח למסחר :

במגרש מס' 215 תותר הקמת חנויות, מסעדות, מזנונים, וכיו"ב, בהתאם לטבלת זכויות הבניה בסעיף 9 ב. שלהלן. בתחום קומת הקרקע מותרת הקמת מפלס גלריה. שטח הגלריה ימנה כחלק מהשטח הכולל המותר לבניה. גובה בניה מירבי מותר עד 12.0 מטר הנמדד ממפלס רצפת קומת הקרקע ועד קצה מעקה הגג. החניה למגרש 215 תתוכנן בתחומו.
 - ג. דרכים : מקום הדרכים ורחבן יהיה כמסומן בתשריט.
 - ד. שטח פרטי פתוח :

תותר חניה על הקרקע משולבת בשטחי גינון. לפחות 10% מהשטח יתוכנן כשטחי גינון. יובטח מעבר קווי תשתית ציבוריים (חשמל, מים, ביוב וכד') ואפשרות אחזקתם בהתאם להנחיות מהנדס העיר. יובטח מעבר לציבור ברכב וברגל ברצועה המסומנת עם זכות מעבר לציבור, כמו כן תותר סלילת דרך פרטית.
7. **הוראות בניה ובינוי :**
 - א. מעטפת הבניין :

מעטפת הבניין החיצונית תבנה מחומרים עמידים כגון אבן על סוגיה השונים, קרמיקה, לבני סיליקט, פחי אלומיניום וקירות מסך מזכוכית ובתאום עם מהנדס העיר. תותר הקמת סככה בקרוי קל ובתנאי שזו תכלל בהיתר בניה ותכנונה יתואם עם מהנדס העיר.
 - ב. מתקנים טכניים וצנרת :

מתקנים טכניים וצנרת ישולבו אדריכלית בבניין באופן שלא יהוו מפגע חזותי.
8. **חניה :** החניה תתוכנן בתחום המגרש ולפי תקן חניה של תכנית מתאר באר שבע.

שכת התכנון המחוזית
16-08-2001
מסמך תכנון

-3-

שכת התכנון המחוזית
06-08-2001
~~1144-1144~~

טבלת זכויות בניה : 9
א. מצב קיים :

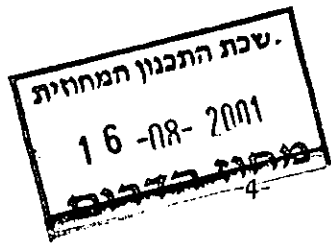
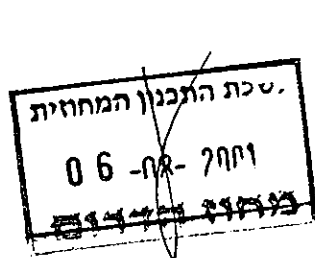
גובה מירבי עד תקרה ק. עליונה במ'	מס' קומות (ללא קומות (2) גג)	קווי בנין (1) במ'		תכנית קרקע מרבית	זכויות בניה ב- % משטח המגרש					שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	היעוד
		א.	צ.		סה"כ	תת-קרקעי		עילי				
						שטח שרות אחר	שטח שרות לחניה	שטחי שרות	שטח עקרי			
8	2	6	4	לפי תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת					6.110	211	תחנת דלק
--	--	--	--	15%	115%	5%	95%	15%	--	6.750	210	שפ"פ
15	2	0	0	45%	180%	15%	85%	20%	60%	65.600	201	מסחר

הערות לטבלה מצב קיים :

1. לכל יעודי הקרקע מותרת הקמה מרתפים עד קווי המגרש (קו בנין אפס מתחת לקרקע בכל צידי המגרש).
2. מספר קומות המרתף יותאם לשטחי השרות המותרים מתחת למפלס הקרקע.
3. בתחום חלל קומת קרקע מותרת הקמת מפלס יציע בכפוף לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים, ואגרות), התש"ל 1970. מפלס יציע לא יחשב במניין הקומות המותר. שטח היציע יחשב כחלק מהשטח הכולל המותר לבניה.

ב. מצב מוצע :

מס' קומות מירבי	תכנית מירבית	קווי בנין	זכויות בניה ב- % משטח המגרש							שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	היעוד	
			סה"כ	שטחי שרות		מטרות עיקריות		שטח מגרש בדונם	מס' מגרש				היעוד
				תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי						
--	2	לפי המסומן בתשריט (3) (4)	34.4%	--	--	--	--	השמושים המותרים ע"פ תמ"א 2/18 לתחנה מדרג ג' 34.4% (2)	2.778	214	שטח לתחנת דלק שרותי רכב		
--	--	לפי המסומן בתשריט (1)	15%	115%	5%	95%	15%	--	6.935	210	שטח פרטי פתוח		
2	2	אפס (1)	45%	180%	15%	85%	20%	--	65.848	201	אזור מסחר		
2	2	לפי המסומן בתשריט (1)	60%	220%	15%	85%	20%	--	3.757	215	מסחר		



הערות לטבלת מצב מוצע :

1. שטחי שרות מתחת לקרקע מותרים לבניה עד קו המגרש (קו בנין אפס).
2. סה"כ שטח לבית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים המיועד לשרות התחנה, לא יעלה על 120 מ"ר.
3. למתקנים טכניים ולמיכלי דלק תת קרקעיים יאושר קו בניין אפס.
4. מותרת בניית סככות בקרוי קל עד לגבולות המגרש (ראה סעיף 7 א').

10. זכויות מעבר לציבור

ורישום זיקת הנאה : במגרשים מס' 201, 210, 215 תנתן זכות מעבר לציבור ברכב וברגל בשטחים המסומנים לכך בתשריט וכפי שיסומן בבקשה למתן היתר בניה. זכות המעבר כאמור לעיל תובטח ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת המקרקעין.

11. תנאים למתן היתר בניה :

- א. היתרי בניה יינתנו לפי תכנית זו ובאישור הועדה המקובלית.
- ב. מתן היתר בניה יותנה בתאום ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ג. מתן היתר בניה יותנה בתאום ובאישור חברת מקורות.
- ד. הוצאת היתרי הבניה תותנה באישור תכניות הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרור של משרד התחבורה.

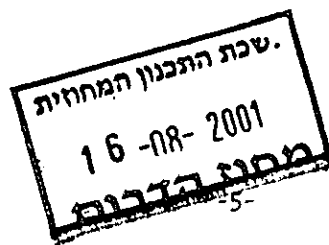
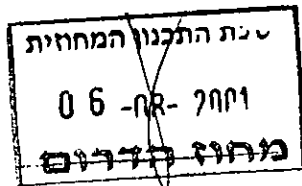
12. הנחיות סביבתיות :

- א. משטח התחנה ואזור פריקת המיכליות יבנו מחומר עמיד בפני פחמימנים.
- ב. מיכול משני למיכלי דלק תת קרקעיים יותקן מיכול שני מבטון, ממברנה או כל שיטה אחרת שתאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. פיזומטרים : יותקן פיזומטר אחד בכל תא של מיכל המישני.
- ד. פסולת : פסולת ביתית תועבר לאתר פסולת מאושר. פסולת ברת מיחזור תועבר למפעלי מיחזור.
- ה. פחיות שמן משומשות וכל פסולת רעילה אחרת תועבר לאתר פסולת רעילה מאושר.
- ו. שמן לאחר שימוש - יועבר למתקן מיחזור במידת האפשר או לאתר פסולת רעילה מאושר.

13. הנחיות כלליות לתשתית :

- א. יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי חשמל, מים וביוב, התקנת קו טלפון, תאורה והסדרת הניקוז, תשתיות פרטיות יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
- ב. תכנית ניקוז המגרש תועבר לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. ביוב - תחנת הדלק והשטח המשמש למסחר יחוברו למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות הרשות המקומית ומשרד הבריאות.
- ד. תשתיות חשמל : לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל היצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)



אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות ע"פ כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות וע"פ העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ -- מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ה. כל מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות.

14. הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל, יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה.

15. חלוקה ורישום: בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

16. שלבי ביצוע: תוך 10 שנים מיום אישורה.

