

6006218



מבוא לתכנית מס' 87/115/03/5

אזור משולב מסחר ותחנת דלק עם שירותי רכב

בתכנית מפורטת מס' 35/115/03/5 השטח המסחרי (מג' 2) היה מיועד לשירותי דרך והשימושים המותרים היו תחנת סניכה, חנויות לממכר חלפים למכוניות, אולמי תצוגה ומסעדה. התכנית החדשה מאפשרת הקמת תחנת תדלוק דרגה ב' ומרכז מסחרי שכונתי וכן התכנית מסדירה את דרכי הגישה בצידי התחנה ובכלל זה הסדרת רוחב דרך גישה מזרחית.

משרד הפנים מחוז דרום	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס' 87/115/03/5	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 4/4/10	לאשר את התכנית
נציגהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

הודעת על אישור תכנית מס' 87/115/03/5
בורסמת בילקוט הפרסומים מס' 690
מיום 16/10

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מס' 87/115/03/5
אזור משולב מסחר ותחנת דלק עם שירותי רכב
שינוי לתכניות מפורטות מס' 35/115/03/5, 39/115/03/5 ו 58/115/03/5,
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

- הוראות התוכנית -

מחוז :	הדרום
נפה :	באר-שבע
מקום :	שכונה ט', שד' ירושלים, ב"ש.
גוש :	38058 חלקי חלקות 29,30,31,75
	38117 חלקי חלקה 1,8,9
שטח התכנית :	10.165 דונם
בעל הקרקע :	מנהל מקרקעי ישראל (ר"פ) – רח' התקוה 4 ב"ש טל. 6264220 – 08, פקס 6264221 – 08,
	עיריית ב"ש – ככר מנחם בגין 15 ב"ש טל. 6463650-08 פקס. 6406460 - 08
	קיימות זכויות חכירה לנתיבי סוכני פז בע"מ - שד' גיבורי ישראל, פינת רח' האומנות, נתניה 42101 טל. 8631145-09 פקס. 8631266-09
מגיש התכנית :	"פז" חברת נפט בע"מ – שד' גיבורי ישראל, פינת רח' האומנות, נתניה 42101 טל. 8631145-09 פקס. 8631266-09
עורך התכנית :	מרש אדריכלים בע"מ (רם מרש מס' רישוי 39616) שד' שזר 21 ב"ש 84894 טל. 6270689 פקס. 6209126
תאריך :	31.1.2010

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 87/115/03/5 אזור משולב מסחר ותחנת דלק עם שירותי רכב. שינוי לתכניות מפורטות מס' 35/115/03/5, 39/115/03/5 ו 58/115/03/5, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. מטרת התכנית

- א. שינוי ייעוד שטח המיועד למסחר לאזור משולב מסחר ותחנת דלק עם שירותי רכב.
- ב. קביעת השימושים המותרים בשטח משולב מסחר ותחנת דלק עם שירותי רכב.
- ג. הסדרת מעגל תנועה בכניסה למתחם כולל שינוי ייעוד שצ"פ לדרך ודרך לשצ"פ.
- ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ה. הסדרת רוחב דרך גישה מזרחית.

3. ציונים בתכנית - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. מסמכי התכנית

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית .
- א. 6 דפי הוראות בכתב – (להלן הוראות התכנית).
 - ב. תשריט ערוך בק.מ. 1: 500 (להלן התשריט)
 - ג. נספח בינוי והסדרי תנועה וחניה מנחה, מחייב מבחינת, מיקומה, גבולותיה והסדרי התנועה לתחנת הדלק בקני"מ 1: 250.
 - ד. דו"ח הידרולוגי סביבתי מנחה.

5. יחס לתכניות אחרות

התכנית משנה תכניות מס' 35/115/03/5, 39/115/03/5 ו 58/115/03/5 בתחום גבולות תכנית זו.

6. חניה - החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר – שבע.

7. תכליות ושימושים -

א. אזור משולב מסחר ותחנת דלק עם שירותי רכב - מגרש מס' 2

בשטח זה יותרו תחנת דלק דרגה ב' עפ"י תמ"א 4/18 וכן מרכז מסחרי שיכלול חנויות קמעוניות וסיטונאיות, מסעדות, דואר, בנק, מספרות, אולמי תצוגה ומשרדים.

גבול תחנת דלק – הקו המסומן ע"ג התשריט מסמן את גבולות תחנת הדלק. על גבולות אלו חלות ההנחיות הקבועות בתמ"א 18 על תיקוניה.

במגרש מס' 2 תינתן זכות לתמרון רכב תפעולי המשרת מסחר במגרש השכן בתחום החניה של המרכז המסחרי המתוכנן.

ב. דרכים:

רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.

ג. שטח ציבורי פתוח:

יותר עבודות גינון שתילה ופיתוח נופי כמו כן יותר מעבר תשתיות על ותת קרקעיות.

8. תנאים להוצאת היתרי בניה –

א. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה .

ב. תנאי להוצאת היתר בניה, אישור תכניות תנועה ע"י רשות תמרור מרכזית ותנאי לאכלוס ביצוען בפועל.

ג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עריכת סקר קרקע ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובכלל זה קידוחי בדיקה בהשתתפות נציג המשרד להגנת הסביבה. היתר הבניה יותנה באישור סקר הקרקע על כך שבוצע עפ"י הנחיות המשרד וקרקע מזוהמת אם וכאשר תתגלה פונתה משטח התכנית לאתר מאושר עפ"י כל דין.

ד. היתרי בניה בתחנת התדלוק יינתן בתאום עם היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה ב"ש תוך עמידה בכל הדרישות המעודכנות ביותר של המשרד להגנת הסביבה.

ה. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינני הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ו. היתרי בניה לתחנת התדלוק יינתנו בתנאי שבתחנה תותקן מערכת למשוב אדים (מערכת אוורור סגורה) ובתנאי ששעות מילוי מיכלי הדלק של התחנה באמצעות משאית התדלוק תהיינה בין השעות 8:00 בבוקר ל 8:00 בערב.

ז. לא תותר תוספת על שטחי בניה מעבר לקבוע בהיתר הבניה שיצא טרם אישור תוכנית זו. (היתר הבניה יצא לשימוש של תחנת דלק כולל שטח מסחרי / משרדים עפ"י המותר בתמ"א 18 בלבד).

9. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

- א. חומרי הגמר יהיו פח, קירות טרומיים מבטון צבוע, זכוכית, אבן נסורה, שיש וקרמיקה, כמו כן, יותר שימוש בטיח בחלק מהחזית באישור מהנדס העיר.
- ב. מערכות חימום וקירור – מערכות מיזוג אוויר או צינור יוסתרו וישולבו בבניה.
- ג. שילוט – בכל בקשה להיתר בניה יצוין מיקום התקנת השילוט וגדלו. השילוט יהיה חלק בלתי נפרד בעיצוב חזיתות הבניין בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.
- ד. לאורך המדרכה שבתחום מגרש תחנת התדלוק ובתחום התכנית יינטעו עצי צל בוגרים, בתיאום עם מהנדס העיר.

10. א. זכויות ומגבלות בניה מצב קיים. - על פי תכנית 35/115/03/5

- שטח המגרש – 5050 מ"ר, מס' קומות – 2
- אחוזי בניה מרביים – סה"כ 50% בהגבלה של 25% לקומה.
- קווי בניין – 7 מ' לשדי ירושלים, 5 מ' אחורי ולצדדים (מסומן ע"ג התשריט).
- שטחי בניה עיקרי לפי היתר אחרון מס' 20070292 מיום 12.11.08 :
- 303.07 מ"ר לגג תחנת הדלק
- 104.43 מ"ר למסחר, משרדים וכדומה עפ"י תמ"א 18 כשטח עיקרי.
- 14.78 מ"ר למקלט כשטח שרות.
- 5.87 מ"ר לאחסנה ואשפה כשטח שרות.

ב. טבלת זכויות ומגבלות בניה – מצב מוצע

שם האזור	מס' מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	היקפי בניה מרביים במגרש ב - (מ"ר) (3)					מס' קומות (1) מרבי	קווי בניין (2)
			סה"כ עיקרי שרות +	מטרות שירות		מטרות עיקריות			
				מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת		
אזור משולב מסחר ותחנות דלק עם שירותי רכב	2	4,929	1300 מסחר + 130 לתחנת תדלוק + 305 לגג התחנה	-	400	-	2135	2 קומות + גג	לפי המסומן בתשריט

הערה:

1. הגג ישמש למערכות טכניות
2. 130 מ"ר לתחנות תדלוק הינם שטח לשימושים מסחר/ משרדים וכדומה עפ"י תמ"א 18 / 4 ו 400 מ"ר שטחי השרות הינם מיועדים למבנה המסחרי המוצע בלבד.

11. הנחיות כלליות לתשתיות

כללי – כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

כל התשתיות הפרטיות יועברו בתחום המגרש.

11.1. חשמל – הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	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 קטן מ – 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת – קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום.

11.2. ניקוז- המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.

11.3. ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים

שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

11.4. מים - אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.

12. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

13. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

14. תאריכי ושלבי הביצוע - התכנית תבוצע תוך 10 שנים, מיום אישורה הסופי.

15. חתימות

מרש אדריכלים בע"מ
שד' שז"ר 21 באר-שבע 84894
טל 08-6270689, פקס 08-6209126

חתימת עורך התכנית

היו לינו התנגדות עקרונית. התנגדות בתנאי שטח
מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות
חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם ענינו הסר
מתאים בגינו, ואין חתימתו זו כאלה בחתימת התכנית כי
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל חוקה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה שי
דיונו הסכם בגין השטח הנדון, חתימתו, אין בהתייחסות
אל התכנית הכרת או תוצאה בטיית הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכותו לבטל בנזל התרתו ע"י מי שרכש
אחזקו על מין זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכו
אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין
אין חתימתו יתחשב אף ורק מנקודת מבט תכנונית.
מינהל מקרקעי ישראל
ד"ר

15.3.10
עיריית באר-שבע
אינג' ומשפטן אדמונד אוזן
ממונה על יגנה יורבסיס

חתימת בעל הקרקע

25.2.10
יהודה אדריכלית
מרכזת תכנון

פז חברת נפט בע"מ
יורו פארק מעין הולנד
קיבוץ יקום 60972

חתימת המגיש