

חוק התכנון והבניה, התשפ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 58/160/03/5

שם תוכנית: מסחר (סופרמארט) רח' המשחררים 70, באר שבע

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: באר שבע

סוג תוכנית: מפורטת

מס' התכנית: 58/160/03/5

18.05.2011

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
מס' התכנית: 58/160/03/5 חוק התכנון והבניה, תשפ"ה 1965 הוצעה על ידי: <u>הרשד</u> הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>18/5</u> לאשר את התכנית י"ר הועדה המקומית: <u>[חתימה]</u>	
הודעה על אישור תכנית מס' <u>58/160/03/5</u> כורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6278</u> מיום <u>18/5</u>	

דברי הסבר לתוכנית

במגרש מסחר קיים מבנה סופר פארם חד-קומתי. עקב חוסר מקום לאחסון מגיש התכנית מבקש להוסיף שיטחי שירות, כמו-כן המבנה בגודל 365.0 מ"ר נבנה לפי היתר בנייה משנת 1972. מאחר ושטח עיקרי אינו משתנה, התכנית מעדכנת את זכויות הבניה לפי שטח המגרש שנקבע בתכנית מפורטת 32/160/03/5 ללא התייחסות להיתר הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מסחר (סופרפארם) רח, המשחררים 70, באר שבע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

58/160/03/5

מספר התוכנית

0.56 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

•

1

מספר מהדורה בשלב

14.3.11 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

•

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

•

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד

וחלוקה

•

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי באר שבע
- קואורדינטה X 573.400
קואורדינטה Y 179.600
- 1.5.2 תיאור מקום** מגרש מסחר בדרך משחררים (סופרפארם)
- 1.5.3 רשויות מקומיות** רשות מקומית באר שבע
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
 -
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב שכונה רחוב מספר בית
- באר שבע המשחררים 70

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38098	• מוסדר •	• חלק מהגוש •	77	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
32/160/03/5	404

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
32/160/03/5	• שינוי •	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ועל יתר ההוראות בתכנית 32/160/03/5 ממשיכים לחול.	3880	23/5/91

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	מחוזית	גיון נידלמן אדריכל	14.3.11	1	-	1: 500	• מחייב •	תשריט
	מחוזית	גיון נידלמן אדריכל	14.3.11	-	13	-	מחייב	הוראות התוכנית
	מחוזית	גיון נידלמן אדריכל	14.3.11	1	-	1: 100	מנחה ומחייב חלקית	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית									
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות
				03-5663352	רח' יבנה 17, תל אביב	51322984	אש הדס אחזקות/בע"מ		

1.8.2 יזם בפועל									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
חברה				אש הדס אחזקות בע"מ	51322984	רח' יבנה 17, תל אביב	03-5663352		-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
בעלים				רשות המיתוח		רח' התקווה 4, באר שבע	08-6264333		08-6264250
חוכר				אש הדס אחזקות בע"מ	51322984	רח' יבנה 17, תל אביב	03-5663352		
חוכר				שרר ש. יזום וחשקאות בע"מ	51205132	רח' יבנה 17, תל אביב	03-5663352		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
עורך ראשי	גיון נדלמן	14453419	18638			המכבים 68/3 גבעת זאב 90917	02-5734335	054-4703222	02-5367145
מודד	יפוכבי	51219616	598			רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע	08-6237683		08-6232550

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת מצב קיים ותוספת שטחים למטרות שירות באזור מסחרי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת שטח לאחסון (שטח שירות) בהיקף של 89.25 מ"ר.
2. תוספת בשטח למטרה עיקרית מ-40% ל-65%.
3. שינוי בקווי הבניין.
4. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
5. קביעת מבנים להריסה.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.560 דונם
-------------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר	מ"ר	224.0 מ"ר	141 מ"ר	365 מ"ר		תוספת שטח שירות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	תאי שטח	יעוד מסחר
			404	
		לא דלונטי		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר 560	יעוד מסחר	מ"ר 560



4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד:		4.1
שימושים		4.1.1
מסחר - סופר פארם		א.
הוראות		4.1.2
תותר בנית תוספת לצורך אחסון עד קו בנין 0.0.	הוראות בינוי	א.
חומרי בניה וחומרי גמר של הבניה החדשה, התאמת התוספת לבניה הקיימת. בניית מסתור מתקנים על הגג. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.	עיצוב אדריכלי	ב.
תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.	תאום תשתיות	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צמיגות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מדבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות							מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	עיקרי שירות			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	0	1	-	82%	-	-	-	-	-	454.25	-	89.25	365	560	404	מסחר

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

6.1.1

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לפי תכנית זו.
 ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקו"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית /או מי מטעמו:
 התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.

6.1.2

מסתור מתקנים:

תנאי למתן היתר בניה הוא הכללת פתרון להסתרת מתקנים על הגג בכל חזיתות המבנה.

6.1.3

מבנים להריסה:

תנאי למתן היתר בניה – הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

6.2. היטל השבחה

- א. הוועדה 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.

6.3. שירותים הנדסיים

- 6.3.1. התשתיות יתוכננו ויבצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע ובתאום עם הרשויות המוסמכות. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו.

6.4. חשמל

6.4.1 חשמל

לא יתן בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליים, יתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנעי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל החיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח ב/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 מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6.5. מקלטים

- 6.5.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6. חניה

החניה תהיה בהתאם לתכנית מתאר באר-שבע ועפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.7. עמידות בפני רעידות אדמה

- א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיוזוקם) בדבר הצורך בחיוזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

2 על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אש הדס אחזקות בע"מ	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:		
עורך התוכנית	שם: ג'ון נידלמן	חתימה:	תאריך: 11/3/15
תאגיד: ל"ר	מספר זהות: 14453419		
יזם בפועל	שם: אש הדס אחזקות בע"מ תאגיד:	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרע	שם: רשות הפיתוח תאגיד:	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרע	שם: אש הדס אחזקות בע"מ תאגיד:	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרע	שם: שחר ש. יזום והשקאות בע"מ תאגיד:	חתימה:	תאריך: