

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/מק/2153

מגרש מסחרי, א.ת. נ.ע.מ

נתקבל
09.01.2012
הועדה הנקומית
לתכנון ולבניה שמעונים

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: שמעונים
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת לפי 62א(א) (4)(5)(9)
אישורים

מתן-תוקף הפקדה

2153/7/1
2011/11
2012/1/11

דברי הסבר לתוכנית

לצורך ניצול מקסימלי של תכנון המגרש, מבקש היוזם:

1. לשנות קוי בנין מתחת לקרקע.
2. להגדיל תכסית.
3. לאפשר קומת חנייה תת קרקעית אחת במקום שתיים חלקיות הנדרשות היום.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
מגרש מסחרי, א.ת.נ.ע.מ.	
מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית
2153/מק/7	
10.121 דונם	1.3 מהדורות
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב
1	מספר מהדורה בשלב
20.12.2011	תאריך עדכון המהדורה
• תוכנית מפורטת	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
• 62 א(א) סעיף קטן (4)(5)(9)	לפי סעיף בחוק
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה
• לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

שמעונים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
163500	X	קואורדינטה
591700	Y	קואורדינטה
א.ת.נ.ע.מ.		1.5.2 תיאור מקום
מועצה אזורית שדות נגב	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
• חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
באר שבע	נפה	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
א.ת.נ.ע.מ.	יישוב	
ל"ר	שכונה	
ל"ר	רחוב	
	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100480	מוסדר	חלק מהגוש	20,16	51,48,44

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ליך	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2/328/02/7	8,7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ליך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2/328/02/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית. כל יתר הוראות תכנית 2/328/02/7 ממשיכות לחול	י.פ. 4496	27/02/1997
12/328/02/7	כפיפות	תכנית זו כפופה להנחיות בנוגע דרכים בתכנית הנ"ל.	י.פ. 5531	23/05/2006

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עודד המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ישראל מסילטי	29/08/2011		11		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	ישראל מסילטי	29/08/2011	1		1:1000	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מקומית	ישראל מסילטי	29/08/2011	1		1:1000	מנחה	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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גיש/ חקתני	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זווה	שם פרטי / תואר
לי"ר	moti@irc.co.il	08-9925242	057-723932	08-9930666	מושב בית הנדי 70, 85385	512145079	טרבלסי שיווק 95 בע"מ	לי"ר	058825456	לי"ר	מוטי טרבלסי
-	-	-	057-7239635	-	כרית כחונה 6/1, נתיבות	לי"ר	לי"ר	לי"ר	033468760	לי"ר	אורי חדד

1.8.2 יזם בפועל לי"ר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי / תואר	מספר זווה	מספר זווה	שם פרטי / תואר
לי"ר	08-6263797	לי"ר	08-6264228	חתקווה 4, בי"ש	לי"ר	מ.מ.ג.	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

עודד התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי / תואר	מספר זווה	שם פרטי / תואר
Mesi_arc@012.net.il	08-9494400	054-2070590	08-9493300	המלך חסן 1, ת.ד. 211, קריית עקרון	לי"ר	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים	104401	ישראל	022166508	אדריכל
	08-6497574	לי"ר	08-6499959	מרכז הנב 18, בי"ש	לי"ר	לי"ר	406	אזוט ארמונז	67228584	מודד

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
ל"ר	

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

שינויים בהוראות בינוי, הנחיות וזכויות בנייה במגרשים מסחריים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי קווי בנין כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א(א) (4).
- שינוי הוראות והנחיות בנייה בדבר בינוי עפ"י סעיף 62א(א) (5) :
 - הגדלת תכסית בניה מתחת ומעל הקרקע.
- העברת 30% זכויות בנייה משטח למטרות עיקריות ממעל לכניסה הקובעת לשטח למטרות עיקריות מתחת לכניסה הקובעת עפ"י סעיף 62א(א) (9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	10.121
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		6469	0	6469	מ"ר	מסחר

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		יעוד
			8,7	מסחר
			1	דרך מאושרת

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	מ"ר	יעוד
71.02%	7188	7188	אזור מסחרי (*)
28.98%	2933	629	דרך מוצעת (*)
100%	10121	2304	דרך קיימת מאושרת (*)
		10121	סה"כ

(*) יעודי קרקע שאינם עפ"י נוחל מבא"ת 2006.

4 יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י תכנית מס' 2/328/02/7	
הוראות	4.1.2

1. עפ"י תכנית מס' 2/328/02/7.
2. קווי בנין:
 - קו בנין מתחת לקרקע יעמוד על קו-0.
 - קו בנין מעל לקרקע יעמוד על 6.00 לחזית קדמית, קו-0 בין מגרשים 7 ו 8 וקו בנין אחורי 3 מ'.
3. תכסית: תכסית הבנייה למגרשים הנ"ל תעמוד על 55% למגרש.
4. חניון: קומת המרתף לחניון – תהייה אחת במקום שתי קומות.

דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
עפ"י תכנית מס' 2/328/02/7 ו-12/328/02/7	
הוראות	4.2.2

עפ"י תכנית מס' 2/328/02/7 ו-12/328/02/7

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית קרקע (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מתחת לקובעת	מעל לקובעת				סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות			
כמסומן בתשריט	2	3	12	55%	200%	7318	80%	30%	30%	3659	7	מסחר
						7058	80%	30%	60%	3529	8	

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

5.1.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י 2/328/02/7

הערות	סה"כ עיקרי + שרות ב- %	מספר קומות	תכנית מרובית ב- %	שימוש עיקרי		היקף בניה מירבי לקומה ב- %	קווי בנין			גודל מגרש מיזערי בונים	מגרש יעוד		
				סה"כ עיקרי + שרות	סה"כ שחי שרות		מיקום	במגרש פינתי	אחורי			צדדי	קדמי
				סה"כ עיקרי + שרות ב- %	סה"כ שחי שרות		מעל הקרקע	צדדי	צדדי			5	
מותר קו בנין צדדי או אחורי = 0 בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים בתנאי קיר אטום	120	3	40	30	10	מג	3	3	3	כמסומן בתשריט	מסחרי אזור 7, 8		
	80	2	40	-	40	מתחת לקרקע	3	3	2	2			
	200					סה"כ למגרש							

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

6.1.1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תוכנית מס' 2/238/02/7. בקשה להיתר בניה תכלול תוכניות בינוי של המגרש בהתאם לדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ע"פ תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.3 הוראות בנושא חשמל

- א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.4 פיתוח תשתית

- א. התנאים בהיתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
 ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
 ג. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
 ד. חיבור הבנין לרשת המים יהי באישור אגף המים במועצה המקומית.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי 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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.6 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: מוטי טרבלסי	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: טרבלסי שיווק 95 בע"מ		מספר תאגיד: 512145079	

שם: אורי חזד	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:	

שם: ישראל מסילטי	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד: מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		מספר תאגיד: 22166568	

שם: מ.מ.י	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:	