

אגף ההנדסה ומחוז תכנון
 1002-73
 נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2602

שם תוכנית: מגרש מסחרי מס' 400, ברח' יעקב מרש 19, שכונה רמות ד', ב"ש

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר-שבע

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א) (4), (5), (9) תיקון 43 לחוק התכנון והבנייה.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>2602/מק/5 13.06.12 52399 ד"ר יעקב מרש ראש היחיד באר-שבע</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מבנה המגרש שהוא צר וארוך, ומיקום שער הכניסה המותר למגרש, אינם מאפשרים גישה (כניסה ויציאה), של רכב מסחרי.
מבקשים היזמים לשנות את קוי הבניין ל-2 מ' ובכך ליצור מרחב מספיק לגישת רכבים מסחריים לצורך פריקה וטעינה וקו בניין 0 מ' עבור מצללות וגגוני הצללה.
בנוסף מבקשים הגדלת תכסית קרקע, העברת זכויות בניה מקומה א' לקומת הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

11. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש מסחרי מס' 400, ברח' צבי לוריא, שכונה רמות ד', ב"ש	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
2602/מק/5	מספר התוכנית			
3.328 דונם		שטח התוכנית	1.2	
• מילוי תנאים להפקדה	שלב	מהדורות	1.3	
3	מספר מהדורה בשלב			
06/02/12	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
62 א(א) סעיף קטן (4), (5), (9) תיקון 43 לחוק התכנון והבנייה.	לפי סעיף בחוק			
• תוכנית שממנה 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	181900
		קואורדינטה Y	575100
1.5.2	תיאור מקום	שכונת רמות ד' – בבאר שבע	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	באר-שבע
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	באר-שבע
		שכונה	רמות ד'
		רחוב	יעקב מרש
		מספר בית	19

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38063	לא מוסדר	חלק מהגוש	מגרש מס' 400	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7.ל	38063

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
185/במ/5	400

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

7.ל

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
185/במ/5	• שינוי וכפיפות	תוכנית זו משנה רק המפורט בתוכנית זו ובכל יתר הוראות בתוכנית מס' 5/במ/185 ממשיכות לחול.	4505	20/03/97

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר מסמך	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	ורה ברוכיס	06/02/12	גיליונות	11	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	ורה ברוכיס	06/02/12	1	ל.ר.	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-5594124		03-5582097	האורגים 20/21 חולון	511552291	י.שומרוני חב' להשקעות בע"מ	י.שומרוני				י.שומרוני	יוסי שומרוני

1.8.2 יזם בפועל - ל.ר.

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 באר-שבע		מנהל מקרקעי ישראל						
	03-5594124		03-5582097	האורגים 20/21 חולון	511552291	י.שומרוני חב' להשקעות בע"מ	י.שומרוני				י.שומרוני	יוסי שומרוני

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6490943		08-64490730	שד' שז"ר 31/701, ב"ש	511893323	ד.א. כחן בע"מ	ורה ברוכיס	309283158	69484	699	ורה ברוכיס	ורה ברוכיס
			03-9414820	משה לוי 14, ראשלי"צ		לי"ר	י.שומרוני				י.שומרוני	י.שומרוני

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**

ניצול של כל הזכויות בנייה בקומה אחת, שינויים בקווי הבניין, הגדלת תכסית במגרש מסחרי מס' 400 שכי רמות ד', ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי לתכניות מס 5/במ/185 במגרש מסחרי מס' 400 על ידי:
1. העברתן של כל זכויות הבנייה מקומה א' לקומת הקרקע, לפי סעיף 62 א (א) (9).
 2. הגדלת תכסית קרקע מרבית מ-700 מ"ר ל-1,100 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) (9).
 3. שינוי הוראות בדבר בינוי לניצול של כל זכויות הבנייה בקומה אחת לפי סעיף 62 א (א) (5).
 4. שינוי קווי בניין עבור המבנה ומצללה/סוכך, לפי סעיף 62 א (א) (4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.328
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	850		0	850	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
	400	מסחר
לי"ר		
	601	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
60.2%	2,003	1,997	מסחר
39.8%	1,325	815	דרך קיימת
		516	דרך מוצעת
100%	3,328	3,328	סה"כ

הערה: הפרשי השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובעים ממדידה גרפית מול מדידה אנליטית.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר
4.1.1	שימושים
א.	כל השימושים יהיו בהתאם לתכנית מס' 5/במ/185.
4.1.2	הוראות
א.	תותר ניצול כל זכויות הבנייה בקומת קרקע .
ב.	תותר לבניית קורות מבטון, מצללות, גגונים, סוכך המהווים חלק בילתי נפרד מהקונסטרוקציה, קוי בנין יהיו כמסומן בתשריט.
ג.	קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
ד.	לא יהיו הקלות מקווי הבניין המוצעים.
ה.	שטח המגרש במרווח הקו הבניין הקדמי תהווה משטח אחד עם המדרכה הסמוכה.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	כל השימושים יהיו בהתאם לתכנית מס' 5/במ/185.
4.2.2	הוראות
א.	כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מס' 5/במ/185.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צדדי- צדדי- שמשלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית מ"ר	צמימות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה מ"ר			מס' תא שטח	יעוד			
				מתחת	מעל						מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד					
				1	1	12	1100	-	-	80%	1600	500	-	250	850	2002	400	מסחר
			לפי המסומן בתשריט															

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

צדדי	אזורי	קדמי	קווי בנין (מטר)	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית (מ"ר)	גובה מ' גובה מ'	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר			מספר יח"ד	מס' מגרש	אזור		
							מס' קומות מירבי	מטרות שירות	מטרות עיקריות					
				2 + מרתף	700	12	1600	250	500	850	-	1997	400	מסחר
			לפי המסומן בתשריט											

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

6.1.1 היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי לתכנית מס' 5/במ/185.

6.2 היטל השבחה.

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

6.3 חניה.

החניה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן החניה של תכנית מתאר באר-שבע התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.4 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 ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: יוסי שומרוני	חתימה: יוסי שומרוני י. שומרוני	תאריך: 10.2.2012
	תאגיד/שם רשות מקומית:	הכרה להשקעות ובנייה בשם	מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: ברוכיס ורה	חתימה: ברוכיס ורה מסי 06.02.12	תאריך: 06.02.12
	תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: ש. שומרוני	חתימה: ש. שומרוני י. שומרוני	תאריך: 10.2.2012
	תאגיד:	הכרה להשקעות ובנייה בשם	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה: מנהל מקרקעי ישראל מנהל מקרקעי ישראל	תאריך: 7/8/12
	תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד: