

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

כשרון התכנון המרחבי
 משרד הכנים-מחוז דרום
 26.12.2012
 ת.ק.פ.ל.

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 81/117/03/5

שם תוכנית:
מבנה מסחרי במגרש 1, רח' גולדה מאיר 6 שכונה יא', באר-שבע.

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: באר-שבע
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 28/12/12 לאשר את התכנית	
התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/>	
יו"ר הוועדה המחוזית	תאריך: 19/12/12

יו"ר הוועדה המחוזית	תאריך: 19/12/12
---------------------	-----------------

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו הנמצאת ברח' גולדה מאיר 6 בבאר-שבע.
התכנית מאפשרת הגדלת זכויות בנייה במבנה מסחרי, שינוי בגובה המבנה מ- 4.0 מ' ל- 5.1 מ'
ושינוי קוי בניין במגרש מ- 5.0 מ' ל- 0.0 מ'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1.1. זיהוי וסיווג התוכנית

מבנה מסחרי במגרש מס' 1 רח' גולדה מאיר 6,
שכונה יא' באר-שבע.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

81/117/03/5

מספר התוכנית

0.174 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה
בשלב

25/01/12

תאריך עדכון
המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

• לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

• היתרים או הרשאות תוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
		קואורדינטה X	177290
		קואורדינטה Y	574010
1.5.2	תיאור מקום	רח' גולדה מאיר 6 שכי יא', ב"ש	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית נפה התייחסות לתחום הרשות	באר שבע באר שבע חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	באר-שבע יא' גולדה מאיר 6

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38135	• מוסדר	• חלק מהגוש	לי"ר	31
38131	• מוסדר	• חלק מהגוש	לי"ר	108

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
60/117/03/5	1

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
60/117/03/5	• שינוי וכפיפות	תוכנית זו משנה רק המפורט בתוכנית זו ובכל יתר הוראות בתוכנית מס' 60/117/03/5 ממשיכות לחול.	פ. 4661	09/07/1998

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל.ר.	12	ל.ר.	25/01/12	ורה ברוכיס	הועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל.ר.	1	25/01/12	ורה ברוכיס	הועדה מחוזית	
נספח בינוי ותנועה	מחייב	1:100	ל.ר.	1	25/01/12	ורה ברוכיס	הועדה מחוזית	

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 / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 – מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
לי"ר	מרט איסטחרוב	304678212		לי"ר		שמעון פרנקל 21 באר-שבע	0864396657	0508276775			

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר		מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4, ב"ש	086264333			
חוכר	לי"ר	304678212	לי"ר		שמעון פרנקל 21 באר-שבע	0864396657	0508276775		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	309283158	69484	א.ד.כהן בע"מ	511893323	שד' שז"ר 31/701, ב"ש	086490730		086490943	
מוודד	מוודד מוסמך	67728584	406	לי"ר		מרכז הנגב 18, ב"ש	086499959		086497574	

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 ותוספות בניה במבנה מסחרי ברח' גולדה מאיר 6, באר-שבע

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי לתכנית מפורטת מס' 60/117/03/5 תא שטח 2001 באזור מסחר ע"י:

- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ-44.81% (36,74 מ"ר) ל-100% (84 מ"ר).
- הגדלת תכסית הקרקע המרבית מ-44.81% ל-100%.
- שינוי בקווי הבניין.
- שינוי הוראות בינוי לגבי גובה המבנה מ-4.0 מ' ל-5.1 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.174
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	84.0		47.26+	36.74	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
			ל"ר	2001	מסחר
				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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
51.7%	84	מסחר		47.7%	82	מסחר
48.3%	90	דרך מאושרת		52.3%	90	דרך מאושרת
100.0%	174	סה"כ		100.0%	172	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.	מזנון, קונדיטוריה, חנויות, מכולת, קיוסק וכל שימוש מסחרי אחר המיועד לשרת הסביבה הקרובה.
ב.	
4.1.2 הוראות	
א.	תותר בניית מבנה מסחרי בקו בנין 0.00 מ', גובה של המבנה עד 5.1 מ'.
ב.	חומרי גמר של המבנה: קירות המבנה יחופו באבן.
ג.	יבנה מסתור מתקנים על הגג, לא יהיו מזגנים בחזיתות המבנה.

4.2 דרך מאושרת	
4.2.1 שימושים	
דרכים ציבוריות	
4.2.2 הוראות	
תואי ורוחב הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה, מ"ר				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)			אחורי				
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי					
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מסחר	2001	84	71	13	-	-	1	-	קדמי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	100	84	100	5.1	כמסומן בתשריט

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

1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת , בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
2.1 הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2.2 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 עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).
2.3 חיזוק מבנים המיועדים לשימור: במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יפגעו ערכי השימור של המבנים.
3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.2. היטל השבחה.

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

6.3. חניה.

החניה תהיה בתחום כביש צמוד למגרש סה"כ 3 חניות לפי המסומן בנספח מנחה בינוי, הסדרי תנועה וחניה..
--

6.4. הנחיות כלליות לתשתית

א. שרותים הנדסיים
ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
א. חשמל
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר 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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ' 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.

6.5. פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
--

6.6. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.7. 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**

מס' 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: מרט איסטחרוב	חתימה:	תאריך: 19.06.12
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: ברוכיס ורה	חתימה:	תאריך: 18.06.12
	תאגיד:		מספר תאגיד: 51-189332-3 ח.פ.
	א.ד. כהן בע"מ		
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

היו לנו והתקיימה עקרונית בהכנתו כמגוון שני תהליכי
 שהואכת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 חתימתו הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר כשטר
 התכנית על ענין זה הוקמה המסגרת ונחתם עמנו הסכם
 יחסי בני-חתימה והתקיימו זי באה במקום הסכמת
 בעל זכות השטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לשי
 כל חוקה ועמי כל דין.
 לפיכך אסר טען בזה: בודי כי אם נעשה או יעשה על
 ידיו הסכם כגון השטה הכללי, התכנית, אין בהתקיימת
 זל התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 ייתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרקע
 נאחזו על פיו זכויות כלשהן: השטה, ו/או על כל זכות
 אחרת העומדת לנו מכת, הטכנ, כאמור ועמי כל דין
 סכו התקיימו ניתנת: אך ורק מגוררת סכס התכנונית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מנהל הדברים

15.7.12
 מינהל מקרקעי ישראל