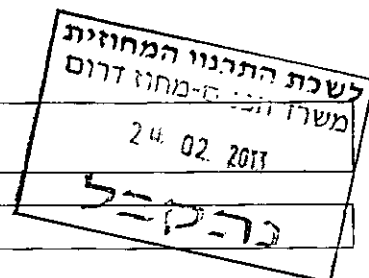


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 152/108/03/5
שם תוכנית: מגרש מס' 15 ברח' וינגייט 15 בשכונה ג' באר שבע



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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>21/4/13</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>21/4/13</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מאפשרת שינוי יעוד קרקע מ- מסחר למסחר ותעסוקה, וקובעת זכויות ומגבלות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש מס' 15 ברח' וינגייט 15 בשכונה ג' באר שבע

152/108/03/5
2.006 דונם

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 11/02/2013

תוכנית מפורט

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

כן

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

- היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה 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
קואורדינטה X
קואורדינטה Y

באר שבע
181750
573900

שכונה ג', אזור מסחר
באר שבע

1.5.2 תיאור מקום
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

נפה
יישוב

באר שבע
באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה
רחוב
מספר בית

ג'

וינגייט

15

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38028	מוסדר	חלק מהגוש		128,114,50

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
76/108/03/5	15

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
76/108/03/5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. יתר ההוראות בתכנית התקפה ממשיכות לחול.	3505	3-11-1987

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	11/02/2013	יהודה ליכט	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	ל"ר	1	11/02/2013	יהודה ליכט	ועדה מחוזית	
נספח בינוי: מחייב בעניין מיקום ועיצוב אדריכלי של המחסנים ומקומות חניה								
		1: 250	ל"ר	1	11/02/2013	יהודה ליכט	ועדה 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 (י)
ל"ר	יפרח דוד	58431883	ל"ר			וינגייט 15 ב"ש		052-5434555			
ל"ר				שפע זול בע"מ	513545029	וינגייט 15 ב"ש		050-3234757			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				מדינת ישראל		התקווה 4 ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכר		יפרח דוד	58431883			וינגייט 15 ב"ש		052-5434555		
				שפע זול בע"מ	513545029	וינגייט 15 ב"ש		050-3234757		

1.8.3 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	יהודה ליכט	64404775	38691			צפת 2/24 ב"ש	08-6434288		08-6103614	lichtarc@013net.net
מודד	מודד	אבי ארד	030145387	633			ת.ד 3124 ב"ש	08-6239830		08-6282860	mail@erezmed.com

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**

שינוי יעוד קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד קרקע ממסחר למסחר ותעסוקה.
- ב. קביעת זכויות בניה למטרה עיקרית סה"כ 698 מ"ר.
- ג. קביעת זכויות בניה למטרת שרות בסך 300 מ"ר עבור מחסנים בחזית אחורית וצדדית, ועבור גגון בחזית קדמית.
- ד. קביעת קווי בניין
- ה. קביעת השימושים המותרים
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה
- ז. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.006
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר	מ"ר	אין הגדרות	+ 698	698		
ותעסוקה	מס' יח"ד	ל"ר				

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

יעוד	תאי שטח	ל"ר	תאי שטח כפופים
מסחר ותעסוקה	15		
דרך מאושרת	100		

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 מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1,862	92.82		מסחר ותעסוקה	1,862	92.82
דרך מאושרת	144	7.18		דרך מאושרת	144	7.18
סה"כ	2,006	100		סה"כ	2,006	100

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מסחר ותעסוקה	
4.1.1 שימושים	
באזור זה תותר בניית חנויות המשלבות מסחר ותעסוקה	
4.1.2 הוראות	
א.	לא יותרו עסקים שפעילותם גורמת לרעש, וזיהום אוויר (ריח, עשן, אבק, וכו') בלתי סבירים, לפסולת ושפכים בכמויות ובאיכות בלתי סבירה, או שפעילותם דורשת שימוש בחומרים מסוכנים. מבנה בעל אופי אחיד יחולק לחנויות כך שרוחב מינמאלי של חנות לא יהיה פחות מ- 3 מטר בחנות המאפיה תותר הקמת מיכל קמח כשטח עיקרי, כמסומן בתשריט. הסתרתו תהיה ע"י קיר בגובה שלא יפחת מהמיכל. גמר הקיר יהיה זהה לגמר המבנה.
ב.	שטח שרות תותר בניית גגון בחזית הקדמית עד קו בניין 0.0 ששטחו יוגדר כשטח שרות בחזית הדרומית, צמוד למגרש החניה, תותר בניית מחסן כמסומן בנספח. ייבנה מיסתור למיכל הקמח הקיים לפי המסומן בנספח בינוי (אין חובה לבניית גג)
ג.	עיצוב אדריכלי טיח חלק בצבע בהיר. יותר ציפי אבן טבעי או מלאכותי בתנאי שיהיה על כל המבנה

4.2 יעוד: דרך	
4.2.1 שימושים	
תכליות ושימושים לפי תכנית מס' 76/108/03/5	
4.2.2 הוראות	
תוואי ורוחב הדרך לפי מסומן בתשריט	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מסחר תעסוקה	15	1862	698	300			998	53.60	לי"ר	לי"ר	53.6	4 (1)	1	--	כמסומן בתשריט		

(1) כיסוי מיכל קמח, גובה מירבי 8 מטר

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

1. היתר הבניה תינתן ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. ובתנאי הריסת המבנים המסומנים להריסה
2. א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק 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 ישראלי ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק 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 מכוח 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).
 - (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.
2. 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 לייעודו החדש של המבנה.

6.2 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצה היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקר שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

6.3 חניה

החניה תהיה על פי תקן חניה התקף של עיריית באר שבע בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הנחיות כלליות לתשתית

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות. חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח

רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל		מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו	
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.50 מ'	
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.00 מ'	
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.00 מ'	
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.00 מ'	

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

6.5 הפקעת לצורכי ציבור

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ל"ר

7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית יתחיל מיד

8. חתימות			
מגיש התוכנית	שם: דוד יפרח	חתימה:	תאריך:
	שם: שפע זול בע"מ	חתימה:	תאריך:
עורך התוכנית	שם: יהודה ליכט	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	יהודה ליכט, אדריכל רישיון מס' 38091	
	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	הן לגבי ההכנות עקרוניות לתכנית, כתנאי שוו תחתיה בהוצאתם של רשויות התכנון המוסמכות. והיותה תינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהיה התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל שוו לא הוקצה השטח ונתחם עמנו חסכ שהאיים בנינו, ואין התכניתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועסי כל דין. למען הסר ספק מתווד בזה כי אם נעשה או יעשה עי דינו הסכם בגין השטח הנדון, התכנית, אין בהתחמתנו על התכנית הכרה או מודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותנו, בשל כלל וזאתו עי מי שרכש ואתנו על פיו וכלל שלטון השטח, ו/או על כל זכות אחרת העוברת, על מכת חסכ כאמור ועסי כל דין זכר התחמתנו, והנה או ודק מנקודת מבט תכנונית, מינהל מקרקעי ישראל הסמך הדרוש 18.2.13		

חתימות השכנים

חתימה

שם משפחה: באלי ת.ז. 309113512

שם משפחה: עמיר ת.ז. 64206709

שם משפחה: עמיר ת.ז. 5398109

שם משפחה: יניב ת.ז. 5843183

שם משפחה: _____ ת.ז. _____

רשימה בעלי זכויות לפי מינהל מקרקעי ישראל
דוד יפרח
רסאד מרדכי ורד
בליהודית מינחל
עמיר ודני