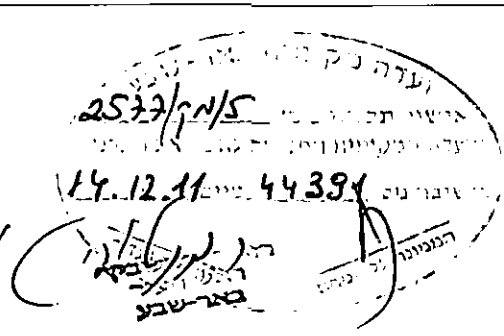


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית משרד הנתיבים-מחוז דרום 74 04 2012	הוראות התוכנית
	תוכנית מס' 5/מק/2577
נתקבל	
שם תוכנית: תוספת שימוש לתחנת דלק בשטח מסחרי	

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: באר שבע
 סוג תוכנית: מפורטת בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א. (א)(5)(10) לחוק

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תוכנית זו להסדיר שימוש נוסף בשטח מסחרי לתחנת דלק כולל המגבלות הכרוכות בכך בהתאם לסעיף 62.א.א.(10). לחוק "הקמת תחנת תדלוק באזורים במיועדים בתוכנית לתעשייה, למסחר, לחקלאות, למשרדים לאחסנה או לחניה".

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת שימוש לתחנת דלק בשטח מסחרי, באר שבע	יפורסם ברשומות
1.1	מספר התוכנית	2577/מק/5	
1.2	שטח התוכנית	5.519 ד'	
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף	
	מספר מהדורה בשלב	3	
	תאריך עדכון המהדורה	18.3.13	
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
	סוג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	
	היתרים או הרשאות	כן ועדה מקומית 62 א.א. (א) (5) (10) לחוק	
	סוג איחוד וחלוקה	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התוכנית

נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר שבע	יפורסם ברשומות
1.5.1	קואורדינטה X	181150	
	קואורדינטה Y	572500	
1.5.2	תיאור מקום	מרכז אזרחי ב"ש בין הרחובות חיים יכיל ורוטשילד	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות	
	נפה	באר שבע	
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	ישוב	יפורסם ברשומות
		באר שבע	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38014	מוסדר	חלק	-	6,5

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
43/103/03/5	601
56/103/03/5	7
107/102/02/5	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
43/103/03/5	שינוי/ כפיפות		4528	3.6.97

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	מרש אדריכלים	18.3.13		12		מחייב	הוראות התוכנית
		בע"מ	3.3.13	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		מ.ת.נ מערכות תעבורה בע"מ ומרש אדריכלים	13.3.13	1		1:250	מנחה המחייב לעניין מיקום מוקדי הסיכון	נספח בינוי והסדרי תנועה וחניה
		אל.די.די טכנולוגיות מתקדמות בע"מ	מאי 2012		20		מנחה	נספח הידרולוגי - סביבתי

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

גיש/ חלקה(*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-6288998		08-6288444	רח' הבורסקאי 1 באר שבע	513172940	שיזף השקעות בע"מ		058228925	ניר שחף	
									054763792	גונן הולצמן	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
daromtchnun@mmi.gov.il	08-6264221		08-6264219	רח' התקווה 4, קריית הממשלה ב"ש		מנהל מקרקעי ישראל				

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	08-6209126		08-6272427	שד' שזר 21 ב"ש		מרש אדריכלים בע"מ	39616		רמי מרש	אדריכל	
	03-5625918		03-5625919	בית הלל 120 ת"א		מ.ת.נ מערכות תעבורה בע"מ			אורן צמיר	מהנדס	יועץ תנועה
	08-6441170		054- 5237655	ש.י. עגנון 6/36 ב"ש 84750		גב מדידות	1110		לאה בובליק	מהנדס	מווד
	03-9265984		03-9265979	רח' בלטימור 4	513764415	אל. די.די בע"מ		032358954	ערן בידר		יועץ סביבתי - הידרולוגי

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
לי"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**

תוספת שימוש בשטח מסחרי לתחנת תדלוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת שימוש לתחנת תדלוק בשטח המיועד למסחר לפי סעיף 62.א.א. (א) (10).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	5.519 דונם
------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	20,427		0	20,427	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
מגבלות בניה	עתיקות	הנחיות מיוחדות	601	
601	601	601	601	מסחר

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
100	5,521	מסחר		100	5,521	מסחר

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א. הכל בהתאם לתכנית 43/103/03/5</p> <p>ב. יותר באזור המסומן בתשריט הנחיות מיוחדות תחנת תדלוק מדרג ב' עפ"י הנחיות תמ"א 18 תיקון מסי 4.</p> <p>1. מותר לספק בה דלק לתדלוק רכב בכל משקל.</p> <p>2. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב.</p> <p>3. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.</p> <p>4. השטח הכולל המותר לבניה של כל השימושים האמורים בסעיף קטן ג' לא יעלה על 130 מ"ר.</p> <p>5. שירותים סניטרים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמרים בסעיף קטן 3.</p> <p>6. חובה לספק בה שמנים לרכב, שירותי מים למקרן (רדיאטור) ועמדה למילוי אוויר בצמיגים.</p> <p>7. תובטח בה אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>א. הכל בהתאם לתכנית 43/103/03/5</p> <p>ב. תחנת התדלוק תיבנה עפ"י הנחיות נספח הידרולוגי סביבתי ועפ"י ההנחיות האחרונות לתכנון תחנת דלק כפי שמפורסם ע"י המשרד להגנת הסביבה ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. בהתאם לסעיף 15.1 (ד) לתמ"א 18/4, המרחק האווירי בין גבול מגרש 704 ובין צינורות האוורור של מיכלי הדלק, אי עמדות התדלוק ונקודות המילוי של מיכלי הדלק לא יפחת מ-72 מ', כך שלא תהיה כל מניעה לקידום הליכי תכנון להקמת מרכז רפואי במגרש 704, ובכלל זה, בית חולים, מחלקות סיעוד, הוספיס והשרותים הנלווים להם.</p> <p>ד. צינורות האוורור של המיכלים התת קרקעיים, אי עמדות התדלוק, נקודות המילוי של מיכלי הדלק של תחנת התדלוק ונקודות המילוי של מיכל הגפ"מ, לא ייבנו ולא יהיו במרחק הקטן מ-36 מ' מקו גבול בין מגרש 601 ובין מגרש 8, כך שלא תהיה מניעה מבחינת מרחקים מינימאליים לתחנת דלק לשנות את ייעודו של מגרש 8 למגורים, מבלי להזדקק לתכנית פרצלציה.</p> <p>ה. שטחי המסחר המופיעים בנספח הבינוי ייבנו במקביל לבניית תחנת התדלוק.</p>	
<p>ו. המבנה יחופה באבן (בשילוב אפור בהיר) בשילוב עם פח בגוונים אפור וצבעוני. ניתן לשלב אלמנטים מסויימים בגוון גלוי ו/או שליכט צבעוני באישור מהנדס העיר.</p>	הנחיות לעיצוב

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מ"ר)	שטחי בניה ב%				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות												עיקרי	
מסחר	601	5521	370% מתוכם 300% לחניונים מסחריים, מתוכם 130 מ"ר למבנה תחנת הדלק מתוכם 500 מ"ר לגג התחנה	40% מתוכם 10% שטח מירבי לחצר פריקה מקורה בק.ק	80% מתוכם 78% לחניה	-	-	490	100	לייר	1	5	1	1	1	1	כמסומן בתשריט

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

א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית זו וע"פ הוראות תוכנית 43/104/03/5 לאחר אישורה.

6.2. חניה

א. החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה של עיריית ב"ש התקף בעת מתן היתרי בניה

6.3. חלוקה ורישום

א. חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965

6.4. הפקעות לצרכי ציבור

א. מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

6.5. הנחיות כלליות לתשתיות

א. תאום תשתיות תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל העבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל המערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

ב. חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין חלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו מתח חשמל נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ - 2 מ' כבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.
 ג. ניקוז – ניקוז המתחם יהיה למערכת הניקוז העירונית באישור מהנדס העיר.
 ד. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות ובתאום עם הרשויות המוסכמות.
 ה. מים - אספקת מים תהיה מהרשת המקומית לפי תנאים של מהנדס הרשות.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית, 20 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 2/4/13 שניף השקעות בע"מ מספר תאגיד: 513172940 טל: 08-6288444	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
		שם תאגיד: שיף השקעות בע"מ	

תאריך: 7/4/13	חתימת אדריכלים בע"מ יצחק נפתלי 25 ת.ד. 17509 טל: 08-6270689, 08-6209126	שם: רמי מרש	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512367516		תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ	

תאריך: 24/3/13	חתימה:	שם: חגי סלע ראש תחנת המכרז אל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			

התוכנית המוגשת כאן היא כפופה לכל הכללים וההגבלות המפורטים בתקנון התכנית, ובהתאם להם יבוצעו כל הפעולות הנדרשות. המועדף מתחייב לשלם את כל המסות והתשלומים המגיעים לו, ולקבל את כל הרישיונות הנדרשים. המועדף מתחייב לשלם את כל המסות והתשלומים המגיעים לו, ולקבל את כל הרישיונות הנדרשים. המועדף מתחייב לשלם את כל המסות והתשלומים המגיעים לו, ולקבל את כל הרישיונות הנדרשים.