

607/99

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2569

שם תוכנית: מתחם מסחרי ה"שדרה השביעית" – בדרך חברון

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: באר שבע

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62א(א)(4)

אישורים

הפקדה / מתן תוקף

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

השדרה השביעית הינה מתחם מסחר הממוקם לאורך דרך חברון (דרך מסי 40).
כחלק מתכנון המתחם מוצע לשלב עמודי פרסום שיצינו את מיקומו וישתלבו בתכנית הבינוי הכללית.
מטרת התכנית שינוי קו בניין באופן שיאפשר הקמת עמודי הפרסום.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שם התוכנית 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

שם התוכנית 2569/מק/5 מספר התוכנית

שטח התוכנית 1.2 49.1166 דונם

שלב 1.3 מהדורות מילוי תנאים להפקדה

מספר מהדורה בשלב 4#

תאריך עדכון המהדורה 10.6.2012

סוג התוכנית 1.4 סיווג התוכנית תכנית מפורטת לפי סעיף 62א(א)(4)

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית כן ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק סעיף 62א(א)(4)

היתרים או הרשאות היתרית 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 181,850
		קואורדינטה Y 572,375
1.5.2	תיאור מקום	אזור תעשייה דרך חברון
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית באר שבע
		התייחסות לתחום הרשות הנפה חלק מתחום הרשות
		נפה באר שבע
		יישוב באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	שכונה לא רלוונטי
		רחוב דרך חברון
		מספר בית לא רלוונטי

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38046	מוסדר	חלק מהגוש	לא רלוונטי	1,5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38046	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
68/104/03/5	12א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
68/104/03/5	שינוי וכפיפות	תכנית זו משנה רק את הקבוע במפורש בתכנית. כל יתר הוראות תכנית 68/104/03/5 ממשיכות לחול.	5777	20-2-2008

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	נעמה מליס	10-6-2012	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	נעמה מליס	5-6-2012	1	לא רלוונטי	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 המסמכים המסמכים יוגדרו 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

גוש/ חלקה(י) לא רלוונטי	דוא"ל	פקס	סלולי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	03-6301550	שלם 3 רמת גן	מס' תאגיד	שיכון ובינוי נדל"ן	שיכון ובינוי נדל"ן	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכר
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	רשות פיתוח ועיריית באר-שבע	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	03-6301550	שלם 3 רמת גן			שיכון ובינוי נדל"ן	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
office@mailis.co.il	03-7325173	לא רלוונטי	03-7325177	תמונת ישראל 67' גבעתיים	512420464	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	39785	57048316	נעמה מליס	אדריכלית	עורך ראשי
Avi633@yahoo.com	08-6282860	050-4560010	08-6239834	ת.ד. 3124 ב"ש 84131	51239142	ארץ מדידות בע"מ	ארץ מדידות בע"מ	633	030145387	אבי ארד	מורד	

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

א. הסדרת קו בניין קדמי לעמודי פרסום.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי נקודתי של קו בניין קדמי עבור עמודי פרסום לפי סעיף 62א(א)(4) מ' 10 מ' ל 5 מ' מגבול זכות הדרך.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	49.116 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	0	25,616	אין שינוי ביחס למצב המאושר	25,616	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
לא רלוונטי	לא רלוונטי	זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר
		N12	דרך מאושרת
		1	

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	אחוזים	מ"ר
97.85%	48,061.6	97.85%	48,061.6
2.15%	1,055	2.15%	1,055
100%	49,116.60	100%	49,116.60

↓

אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
97.85%	מסחר	97.85%	אזור מסחרי
2.15%	דרך מאושרת	2.15%	דרכים
100%		100%	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר
4.1:1	שימושים
.א	כמפורט בתכנית מפורטת מסי 68/104/03/5.
4.1:2	הוראות
.א	כל הוראות תכנית מפורטת מסי 68/104/03/5 נשארות בתוקף למעט קו בניין עבור עמודי פרסום שיהיה כמסומן בתשריט.

4.2	שם ייעוד: דהך מאושרת
4.2:1	שימושים
.א	כמפורט בתכנית מפורטת מסי 68/104/03/5.
4.2:2	הוראות
.א	כל הוראות תכנית מפורטת מסי 68/104/03/5 יחולו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה – אחוזים		גודל מגרש/ מוער/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
					מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	גודל מגרש/ מוער/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	גודל מגרש/ מוער/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
<p>זכויות הבנייה יושאו לא שיעור ועל פי התכנית ותוקפה 68/104/03/5</p> <p>קווי הבניין הותם קרקעיים יהיו 5 מ' מגבולות המגרש בכל צד</p>																	

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

תנאי להיתר בנייה לעמודי השילוט יהיה אישור מהנדס העיר או מי שימונה מטעמו.

6.2. חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה של תכנית המתאר של באר שבע התקף לעת מתן היתר הבנייה.

6.3. הנחיות כלליות לתשתיות**שרותים הנדסיים**

א. כיוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול איסור בנייה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל
לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה 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 (קיים או מוצע)	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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ2מ' מכבלים אלו.
אין לחפור כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת רשות והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום

6.4. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו ע"פ הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.5. רעידות אדמה

היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2. מימוש התוכנית

מיד לאחר אישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	שיכון ובינוי נדל"ן	<i>פילוסופיה</i>	מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: נעמה מליס	חתימה: נעמה מליס	תאריך:
	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	<i>נעמה מליס</i>	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: לא רלוונטי		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	רשות פיתוח ועיריית באר שבע		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	שיכון ובינוי נדל"ן		מספר תאגיד:

היו לנו התנגדות עם גינוי לתכנית כתיבת שו תהיו
 מהאמת עם השינוי
 חתימתנו הינה לצורך תכנית בלבד, אין לה אופי של תחייב
 כל זכות ליחם התכנית או לכל בעל שנה אחר בשט
 התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכי
 מתאים בנינו, אין חתימתנו זו באה בכפוף הסכמת כי
 בעל זכות בשטח הגדול ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
 כל חוק ועמ"י כל דין.
 למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה שי
 ידונו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו
 על התכנית הכרה או תודאה. בקיום הסכם כאמור ו/או
 יתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
 מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכו
 אתרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועמ"י כל דין
 שכן חתימתנו נעשתה עד דרך מקודמת מכם תכנונית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 תאריך: 26.12.07

יהודית יעקביץ
 אלוט
 מרכז