

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

תכנית מס' 653-0202010

מגרש מסחרי, א.ת. נ.ע.מ - העברת שטחי בניה 7/מק/2164

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית מפורטת תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

נתקבל
18.05.2014
הועדה המקומית
לתכנון ולבניה נגב מערבי

הועדה המקומית לתכנון ובניה "נגב מערבי"
התשריט תואם תכנית מס' 653-0202014
אשר פורסמה לנותן תוקף ב.י.פ. 6827
מיום 26.6.2014
הועדה המקומית בישיבתה מספר 201406
מיום 14.6.2014 אישרה את התשריט.
יו"ר הועדה
מהנדס הועדה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו בא להעביר 457 מ"ר משטחים למטרות עיקריות מתחת ומעל המפלס ± 0.00 מתא שטח מס' 8 לתא שטח מס' 7, ללא שינוי סה"כ שטחי בניה לשני מגרשים אלה, עפ"י סעיף 62א(א) (6).



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מסחרי, א.ת. נ.ע.מ - העברת שטחי בניה 7/מק/2164



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

שם התכנית **1.1**
ומספר התכנית

מספר התכנית 653-0202010

שטח התכנית **1.2**

10.121 דונם

מחזורות **1.3**
שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

סיווג התכנית **1.4**
סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

163516 קואורדינאטה X

591712 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום א.ת. נ.ע.מ.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדות נגב - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 מתוזבת שבחן הלה התכנית

שכונה

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי בחלקן
100480	מוסדר	חלק	16, 20	44, 48, 51

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / ואי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך מונה הדפסה
7/ מק/ 2153	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/ מק/	6439	5015	28/06/2012

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
			2153 ממשיכות לחול.		
02/1997	2371	4496	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 328 .2. הוראות תכנית 7 / 02 / 328 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2 / 328 / 02 / 7



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 7



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 7



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 7

1.7 נספחים ומסמכים נלווים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

סוג המסמך	תחלה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל מסילטי			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	03/02/2014	ישראל מסילטי		09/02/2014		לא

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



011
תקנון זמין
מונה הדפסה 7

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אורי חדד			נתיבות	(1)		057-7239635	057-7239635	
	מוטי טרבלסי		טרבלסי שיווק 95 בע"מ	בית הגדי	בית הגדי	70	08-9930666	08-9925242	@trc.c

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ברית כהונה 6/1, נתיבות.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תקנון זמין
מונה הדפסה 7

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנחל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264228	08-6263797	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493300	08-9494400	Mesi_arc@01 2.net.il
	מודד	אזוט ארמונד	406		באר שבע	מרכז הנגב	18	08-6499959	08-6497574	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

העברת שטחי בניה מתא שטח 8 לתא שטח 7 ללא שינוי סה"כ שטחי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל שטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א(א) (6):

-העברת 252 מ"ר שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת מתא שטח 8 לתא שטח 7.

-העברת 205 מ"ר שטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת מתא שטח 8 לתא שטח 7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

10.121

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

חזרות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6,469			6,469	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מסחר	8,7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי	דרך מאושרת	1
קו בנין תחתי	מסחר	8,7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,933	28.98
מסחר	7,188	71.02
סה"כ	10,121	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,933.77	28.99
מסחר	7,187.52	71.01
סה"כ	10,121.29	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית מס' 2/328/02/7 ועפ"י תכנית מס' 7/מק/2153.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	העברת 252 מ"ר שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת מתא שטח 8 לתא שטח 7. העברת 205 מ"ר שטחים עיקריים מעל לכניסה הקובעת מתא שטח 8 לתא שטח 7.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית מס' 2/328/02/7 ועפ"י תכנית מס' 7/מק/2153.
4.2.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח
	עפ"י תכנית מס' 2/328/02/7 ועפ"י תכנית מס' 7/מק/2153.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

קו בנין (מטר)	מספר קימות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי		
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	שטח בניה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	3	12	(1) 55	200	7675	2927	1350	1098	2400	3659	7	מסחר
(2)	(2)	(2)	(2)	2	3	12	(1) 55	200	6701	2823	807	1059	1912	3529		מסחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) תכסית קרקע לבניה מתחת לכניסה הקובעת יהיה 100%..
(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות



6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תוכניות מס' 2/238/02/7 ומס' 7/מק/2153. בקשה להיתר בנייה תכלול תוכניות בינוי של המגרש בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ע"פ תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.3 פיתוח תשתית

א. התנאים בהיתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
 ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
 ג. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאשר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
 ד. חיבור הבנין לרשת המים יהי באישור אגף המים במועצה המקומית.



6.4 היטל השבחה

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

6.5 חשמל

א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל:
 1. קו חשמל מתח נמוך: 2.25 מ' מציר הקו
 2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.5 מ' מציר הקו
 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו
 4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו
 5. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו
 בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.



תכנון זמין מונה הדפסה 7

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי 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 - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מגיש התכנית	שם: אורי חדד שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 15.5.14 חתימה: א/ר
מגיש התכנית	שם: מוטי טרבלסי שם ומספר תאגיד: טרבלסי שיווק 95 בע"מ 512145079	סוג:	תאריך: 15.5.14 חתימה: [Signature]

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 0	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
			חתימה:

עורך התכנית	שם: ישראל מסילטי שם ומספר תאגיד: מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים	סוג: עורך ראשי	תאריך: 15/5/14 חתימה: [Signature]
--------------------	--	--------------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

אין לנו התנגדות עקרונית לחתימה. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל יועל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין למען הסר ספק מוצהר כזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין כחתימתנו על התכנית הכרה או חודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מניקודת מבט תכנונית תאגיד ישראלי

18.5.14
חולית אולבסקי
מנהל תכנון
עמדת עסקי דרום
רשות מקרקעי ישראל



תכנון זמין
מונה הדפסה 7