

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 62/119/03/5

מסחר ברח' מבצע עובדה 22 פינת רח' אבנר
שכ' ו', באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

מינהל התכנון - מחוז דרום

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 62/119/03/5

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 4/4/16 לאשר את התכנית

☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר

☒ התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית 62/119/03/5

התכנית מטפלת במגרשים מס' 2, 3 המיועדים לאזור מסחרי לפי תב"ע מס' 40/119/03/5
ברח' אבנר פינת מבצע עובדה בשכ' ו', באר שבע.
התכנית המוצעת מאחדת 2 מגרשים ומגדילה שטח בנייה ע"י הוספת בניה בחזיתות
קדמיות (מזרחית ודרומית) ומעל לבנייה הקיימת בקומה א'.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מסחר ברח' מבצע עובדה 22 פינת רח' אבנר
שכ' ו', באר שבע

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

62/119/03/5

מספר התוכנית

1.180 ד

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

10.05.2016

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכניתתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת מימדי**1.5 מקום התכנית**

באר-שבע

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

178800

קואורדינאטות X

574335

קואורדינאטות Y

שטח התכנית נמצא בשכ' ו', רח' אבנר פינת
מבצע עובדה, ב"ש

1.5.2 תאור מקום

באר שבע

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות

בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום
הרשות

באר שבע

ישוב

1.5.4 כתובת שבה חלה
התכנית

ו'

שכונה

מבצע עובדה

רחוב

22

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38094	מוסדר	חלק מהגוש	22	75,72

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38094	38094

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
40/119/03/5	5,2

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
40/119/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 40/119/03/5 ממשיכות לחול.	י. פ. 3740	04.02.1990

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		13		10.05.2016	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1:250		1	10.05.2016	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1:250		1	10.05.2016	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	

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.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
	שלום יקובוב	304299746			רח' אבי שי 35, בשכ' ו', ב"ש		052-2881356			גוש 38094, חלקה 22

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				ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכר		שלום יקובוב	304299746			רח' אבי שי 35, בשכ' ו', ב"ש		052-2881356		

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
אדריכל	אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שד' רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	054-4474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	בובליק גיאנה	311642979	1110	נגב מדידות		רח' שי עגנון 2/16, ב"ש	08-6441170	054-5237655	08-6441170	Negev_medidot @walla.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

איחוד מגרשים מס' 2, 3 ברח' אבנר פינת מבצע עובדה, ב"ש והגדלת זכויות בנייה ושינוי בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד מגרשים מס' 2, 3 למגרש אחד (תא שטח מס' 2) המיועד למסחר.
- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ- 252 מ' ל- 568 מ' (111%).
- קביעת זכויות בנייה למטרת שרות בהיקף של 27%.
- הוספת קומה מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- שינוי בקווי בניין.
- קביעת תקן חניה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		1.180				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר	מ"ר	252	316+	568		

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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר	2	לא רלוונטי
חניה	5	
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
אזור מסחרי (*)	520	43.77	מסחר	512	43.39
דרך מאושרת	442	37.21	דרך מאושרת	442	37.46
חניה ציבורית	226	19.02	חניה	226	19.15
סה"כ	1188	100.00	סה"כ	1180	100.00

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.
הערה: הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובע מההבדל בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר	
4.1.1	שימושים	
		מרכז מסחרי, סוחנות דואר, בנק, חנויות, משרדים, מסעדה למעת תכליות המהוות מטרד לסביבה.
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	• תותר הוספת בנייה למבנה הקיים בחזיתות קדמיות – מזרחית ודרומית. • תותר הוספת בניה בקומה א' מעל מבנה הקיים. • לא יותרו פתחים לכיוון השכנים בקו בנין 0.0. • כל תוספות מסומנות בנספח בינוי.
ב.	עיצוב אדריכלי	• חומר גמר יהיה - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעי או מלאכותי, אלומיניום, זכוכית וכו' ...) או שילוב ביניהם. • גג יהיה גג רעפים בשילוב עם בטון שטוח וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.
ג.	פריקה וטעינה	הפריקה והטעינה תהינה בשעות מוגבלות ובמקום שיוסדר לכך בהתאם להנחיות ועדת התנועה העירונית.

4.2	חניה	
4.2.1	שימושים	
		חניה, מדרכות ומעברים, נסיעות ותעלת ניקוז.
4.2.2	הוראות	
		תשמש לצרכי חניה למגרשים מס' 1, ו 4 לפי תכנית התקפה ו לתא שטח מס' 2 לפי תכנית זו.

4.3	דרך מאושרת	
4.3.1	שימושים	
		דרך ציבורית
4.3.2	הוראות	
		תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מסחר	2	512	568	138 ⁽¹⁾	-	-	706	137	75	לא רלוונטי	לא רלוונטי	11.20	2	-	כמסומן בתשריט			

⁽¹⁾ שטח שרות כולל: מקלטים, מבואות משותפים, מעברים, מעליות וחדרי מדרגות, שטחים למתקנים טכניים, סככת שרות.

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

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
- 6.1.3 תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה שיקום, שיפוץ ושדרוג המבנה ע"פ הנחיות מהנדס העיר.
- 6.1.4 תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה חוות דעת משרד הבריאות לשטח המסחר.
- 6.1.5 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

החניה תתוכנן בתחום תא שטח מס' 5 המיועד לחנייה. תקן החניה עבור תא-שטח מס' 2 יקבע על 9 מקומות חניה לשטחים המוצעים בתכנית זו.

6.4 פריקה וטעינה

הפריקה והטעינה תהינה בשעות מוגבלות ובמקום שיוסדר לכך בהתאם להנחיות ועדת התנועה העירונית.

6.5 הנחיות כלליות לתשתית

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

6.6 פיקוד העורף

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

6.7 חלוקה ורישום

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

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

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.

7. ביצוע התכנית

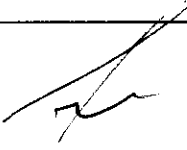
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

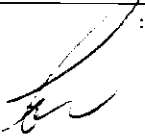
7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	שלום יקובוב		22.06.16
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר זהות: 304299746

עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	ליפובצקי נטליה	ליפובצקי נטליה אדריכלית מ-רשיון 104717 	22.05.16
	תאגיד:		מספר זהות: 312988298

בעלי עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	מנהל מקרקעי ישראל		
חוכר	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	מנהל מקרקעי ישראל		
	שם:	חתימה:	תאריך:
	שלום יקובוב		22.06.16
	תאגיד:		מספר זהות: 304299746