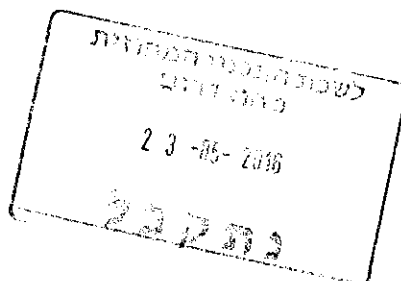


605954
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0207340

הקמת מגרש מסחרי ברח' לוי שמריהו, באר-שבע



דרום

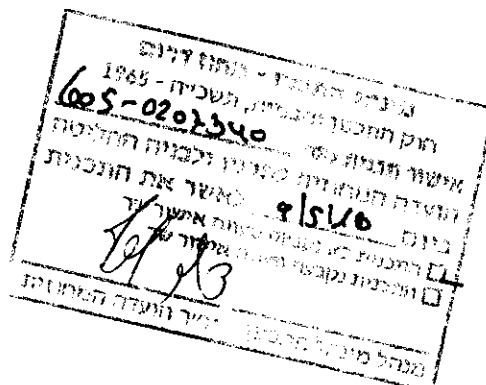
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מגרש מסחרי ברח' לוי שמריהו ליד תחנה מרכזית בבאר-שבע על ידי שינוי יעוד קרקע מחניה למסחר וקביעת זכויות והוראות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
הקמת מגרש מסחרי ברח' לוי שמריהו, באר-שבע

מספר התכנית 605-0207340

1.2 שטח התכנית 0.145 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינטה X 180590

קואורדינטה Y 572510

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא ברח' לזין שמריהו, באר שבע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	לזין שמריהו		

שבונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38015	מוסדר	חלק		41, 43

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי 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
19 / 103 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 19 / 103 / 03 / 5 ממשיכות לחול.	4157	444	04/11/1993

1.7 מסמכי התכנית								
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נטליה ליפובצקי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	06/03/2014	נטליה ליפובצקי	13/07/2015		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

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

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6463650	08-6206460	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר			עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6463650	08-6206460	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-9573397	N_liparch@012.net.il
	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י. ברודסקי מדידות ורישום מקרקע	באר שבע	ביאליק	149	08-6999920		1230bev@sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מגרש מסחרי ברח' לוי שמריהו, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מדרך מאושרת למסחר וביטול סימון חניה.
2. קביעת שימושים מותרים.
3. קביעת שטח מסחרי (קיוסק) בהיקף של 48.7 מ"ר.
4. קביעת גובה מירבי 5.5 מ'.
5. קביעת הנחיות להקמת סוכך / מרקזה מעבר לגבול המגרש.
6. קביעת הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.145
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מסחר (מ"ר)	מ"ר	למצב המאושר *	+48.7	מפורט	
		מתארי		48.7	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר 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	100
מסחר	932

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	932

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת או מאושרת	145.1	100
סה"כ	145.1	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	96.33	66.41
מסחר	48.72	33.59
סה"כ	145.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	קיוסק, מזנון (בית אוכל), חנות פרחים ושימושים דומים לשביעות רצון מהנדס העיר. לא יותר מרכול, מכולת, חנות ירקות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תותר הוספת בניה למבנה קיים (קיוסק) בחזית צפון-מערבית. שטח הקיוסק יחד עם התוספת לא יעלה על 48.7 מ"ר. הבניה תהיה מחומרים קשיחים. גג יהיה גג בטון שטוח. 2. תותר הקמת שילוט על המבנה. 3. גובה המבנה יחד עם השילוט לא יעלה על 5.5 מ'. 4. תותר בניית סוכך/ מרקזה ללא תמיכה מעבר לגבול המגרש ברוחב עד 3.6 מ'. שטחו לא יכלל בזכויות הבניה.
ב	עיצוב אדריכלי
	המבנה ייחופה בחומרים קשיחים כגון אבן, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום וכ"ו או שילוב בניהם באישור מהנדס העיר.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בגין (מטר)							
			גודל מגרש כללי	עיקרי					שרות	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					
מסחר	932	48.7	48.7	48.7	100	100	5.5	1	ציד-י ימני	0	ציד-י שמאלי	0	אחורי	0	קדמי	0

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

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
6.2	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום החניה הציבורית הסמוכה.
6.4	תשתיות
	א. שרותים הנדסיים ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, 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 מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה : 1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6. 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 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.
6.5	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
6.6	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
6.7	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

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

23/5/16 תאריך: איג' ומשפטן אדמונד אוזן ממונה אגף הנכסים חתימה עיריית באר שבע	סוג: רשות מקומית	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית באר שבע 50029002	מגיש התכנית
23/5/16 תאריך: איג' ומשפטן אדמונד אוזן חתימה ממונה אגף הנכסים עיריית באר שבע	סוג: חוכר	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית באר שבע 50029002	בעל עניין בקרקע
22.05.16 תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: נטליה ליפובצקי שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית

ליפובצקי נטליה
 אדריכלית
 מ. רשיון 104717

[Handwritten signature]