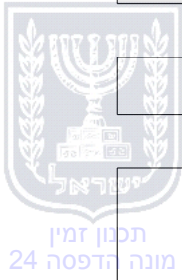


הוראות התכנית

תכנית מס' 619-0418913

הוספת שימוש של מרפאות במרכז מסחרי להבים



מחוז
מרחב תכנון מקומי להבים
דרום
תכנית מפורטת
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

עפ"י ההוראות בתוכנית מס' 6/101/02/16 החלה במקום מותרים במרכז המסחרי שימושים של מסחר ומשרדים אך בהוראות לא נכתב שמותרות גם מרפאות. מטרת התכנית היא להוסיף לתכליות המותרות במרכז המסחרי גם תכלית של "מרפאות".



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת שימוש של מרפאות במרכז מסחרי להבים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	619-0418913	
	22.013 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מקומית	
	לפי סעיף בחוק	
	62א (א 1), 62א (א 1) (9)	
	היתרים או הרשאות	
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
	לא	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי להבים

181858 קואורדינאטה X

586908 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז מסחרי להבים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

להבים - חלק מתחום הרשות: להבים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100463	מוסדר	חלק	40	3, 5-6, 52

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 כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/12/2009	1099	6036	תכנית זו אינה משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /16 /02 /101 ממשיכות לחול.	כפיפות	5 /101 /02 /16
26/12/2007	1078	5753	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /16 /02 /101 ממשיכות לחול.	שינוי	6 /101 /02 /16
12/07/2000	4220	4901	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /03 /16 /03 ממשיכות לחול.	כפיפות	103 /03 /16
21/11/2002		5131	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 16 /מק /2012 ממשיכות לחול.	שינוי	2012 /מק /16
01/06/1995	3420	4308	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /במ /205 ממשיכות לחול.	שינוי	205 /במ /7

הערה לטבלה:

תכנית משנה את תכנית מס' 16/מק/2003 אשר דבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3072, עמ' 307, מיום 21.12.1999. הערה: הסיבה שתכנית זו רשומה בנפרד ולא עם שאר התכניות היא סיבה טכנית בלבד והיא נובעת מכך שהתכנית איננה נמצאת במאגר התכניות של המערכת המקוונת.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב מאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב מאור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23/05/2017	יעקב מאור	10/04/2016		1: 250	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 24

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
	פרטי			דרבן השקעות בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070000		



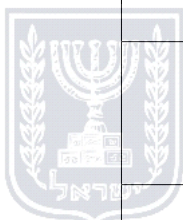
תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דרבן השקעות בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070000		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר				דרבן השקעות בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070000		



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

(1) כתובת: התקווה 4, קרית הממשלה באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב מאור		ת.ב.ע יעקב מאור	קרית מוצקין	שד קרן קימת	55	04-8753836		ycovmaor@n etvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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**

הוספת שימוש של "מרפאות" לשימושים המאושרים במרכז המסחרי במגרש 1570 בלהבים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

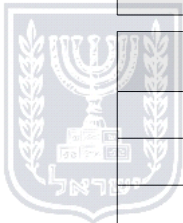
הוספת שימוש של מרפאה בהיקף שלא יעלה על 15% מסה"כ השטח הכולל המותר לבניה במגרש לשימושים המותרים של מסחר קמעונאי מסוגים שונים, משרדים וסוכנויות, מבלי לשנות את זכויות הבניה המותרות בו. בהתאם לסעיפים 62 א (א) 9 ו- 12 לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 24**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
דרך מאושרת	200	
מסחר	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,585	25.37
מסחר	16,428	74.63
סה"כ	22,013	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 24**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,585.25	25.37
מסחר	16,428.51	74.63
סה"כ	22,013.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	בשטח זה תותר הקמת חנויות למסחר קמעוני מסוגים שונים משרדים, סוכנויות ומרפאות. שימושים אלה יחשבו כשטחים למטרות עיקריות מעל הקרקע. מתחת לקרקע, תותר בניית מרתף בגבולות קווי בנין, השטח יחשב כשטח שירות וישמש לחניה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין יותרו מעל גובה 2 קומות רק חדרי מכונות ומדרגות יציאה לגג, כמתחייב מהנחיות הבטיחות ומתכנון המעליות, וגובהם לא יעלה על 12.50 מ' מרצפת קומת הקרקע. אלמנט קל להצללה, בשעור של 80% הצללה לפחות, עשוי יריעות בצורת אוהלים עם עמודי תמיכה מפלדה. הקמת גובה יותר יורשה בתנאי ששיא הגובה של עמודי קונסטרוקציה מרכזיים לא יעלה על 25.0 מ'. אין בתכנית זו משום הוספת זכויות עיקריות או שטחי שרות.
ב	תשתיות אספקת מים: תהייה מרשת המים של להבים. מדי המים יותקנו בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית. ניקוז מי גשם: על ידי חילחול ניקוז טבעי, תעלות או צינורות תת קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים. ביוב: תכנית איסוף סילוק וטיהור שפכים תהייה בהתאם לתקנות התברואה המתאימות. מתקן טיפול בשפכים יימצא מחוץ לגבולות התכנית. טלפון: קווי טלפון ותקשורת אחרת יהיו תת קרקעיים. אשפה: האשפה תאוחסן בכלי אצירה. כלי האצירה ימוקמו בתוך חדרי אשפה, עפ"י הנחיות מהנדס המועצה המקומית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	הרוחב והתואי של הדרכים והדרכים המשולבות יהיו כמסומן בתשריט. בתחום הדרכים והדרכים המשולבות לא תותר בנייה, למעט תחנות המתנה לאוטובוסים בתחום דרך מס' 11.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות - תנועת רכב ותנועת הולכי רגל. - חניה. - הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת. - התקנת תאורה רחוב, ריהוט רחוב, ריצוף וגינון.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי למתן היתר בניה למרפאה או מרפאות יהיה אישור תכנית בינוי למבנה בשלמותו אשר תציג את המיקום המדויק של המרפאה המבוקשת או המרפאות המבוקשות.
 ב. תנאי למתן היתר בניה לכריתה/העתקת עצים בוגרים, כהגדרתו בסעיף 83ג' לחוק, יהיה מתן רישיון מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.
 ג. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקס 413 מתן זמין מונה הדפסה 24 ו- 2143.

6.2 חניה

חניית רכב תוסדר בגבולות המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.3 היטל השבחה

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

6.4 חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימון ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבנייה.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית