

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0676635

מנדלסון 18, שכונה ב', באר שבע

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/08/2020

להפקיד את התכנית

20/12/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת לתא שטח ברחוב מנדלסון 18, בשכונה ב' בבאר שבע.
המבנה הקיים הוא מבנה חד קומתי בגובה 5.90 מ' המשמש כחנות / משרד.
התכנית מציעה:

1. הוספת קומה הכוללת יח' דיור אחת.
2. חלוקת החלל הפנימי של המבנה הקיים לשתי קומות לשימוש מסחרי (חנויות מכל הסוגים, משרדים, מרפאות).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מנדלסון 18, שכונה ב', באר שבע

מספר התכנית 605-0676635

שטח התכנית 0.260 דונם

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

קואורדינאטה X

179975

קואורדינאטה Y

573975

1.5.2 תיאור מקום

רח' מנדלסון 18, שכונה ב', באר-שבע- רחוב של מבני מגורים דו-קומתיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות : באר שבע

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	מנדלסון	18	

שכונה

שכונה ב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38071	מוסדר	חלק	104	

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

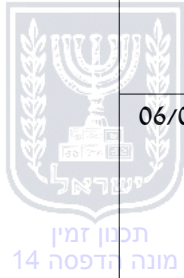
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
208 /102 /02 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /02 /208. הוראות תכנית 5 /02 /102 /208 תחולנה על תכנית זו.	6640	7293	06/08/2013
9 /169 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /169 /9 ממשיכות לחול.	2661	98	30/09/1980



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				מירון סורין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מירון סורין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	03/06/2019	מירון סורין	09: 49 08/11/2020	נספח בינוי והסדרי חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/08/2018	מירון סורין	08: 37 23/10/2018	מצב מאושר	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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	עובד יחזקאל			באר שבע	ארן זלמן	9	050-5260069		yovedd@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עובד יחזקאל			באר שבע	ארן זלמן	9	050-5260069		yovedd@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מירון סורין		מירון סורין	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6232703		mir-arch@inter.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 מגורים וקביעת זכויות הבניה למבנה מסחרי קיים ברחוב מנדלסון 18.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מ-"מסחר" ל- "מגורים ומסחר".

2. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ומסחר	1	להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	קו בנין עילי
מגורים ומסחר	1	
מגורים ומסחר	1	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	260	100
סה"כ	260	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	259.9	100
סה"כ	259.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	משרדים, חנויות למסחר קמעונאי, קליניקות פרטיות ויח' דיור אחת. יאסר שימוש של בתי אוכל ושירותי הסעדה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי - הקמת מבנה בן שלוש קומות כאשר קומת הקרקע וקומה א משמשות כשטח מסחרי- לחנויות ומשרדים, והקומה מעליהם משמשת כמגורים. - יותרו 2 כניסות נפרדות למגרש, אחת למסחר ושנייה למגורים. - המדרגות החיצוניות לא ייקורו וישולבו בקיר מגונן לאורך החזית המערבית הפונה לשביל הגינה. - המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן התואמים את התקנים הישראליים. - גג המבנה יהיה שטוח. הגובה המרבי של המבנה יחשב לגובה הכרכוב העליון של הגג השטוח, ויהיה עד 11 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. בכפוף לאישור רשות שדות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון. - תכנית פיתוח תהיה חלק מהבקשה להיתר ותכלול: פילרים, מתקני אשפה ושער כניסה, מפלסי קרקע, שבילים וגינות, קירות, ניקוזים, גובה ופריסת קירות וגדרות, פרטי קירות וגדרות או כל פרט פיתוח שיידרש על ידי הוועדה המקומית. - הגדרות יבנו מבטון ו/או בלוקים מטויחים או מצופים אבן עד גובה 1.2 מ' מגובה הקרקע בצד הגבוה. הקו העליון של הגדרות יהיה אופקי. - גובה קומת המסחר לא יפחת מ-2.75 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת				
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי		
(2)	(2)	(2)	(2)	3	11	1	65	42 (1)	105	260	מגורים	מגורים ומסחר
(2)	(2)	(2)	(2)	3	11		65	78 (3)	240	260	מסחר	מגורים ומסחר

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח כולל: ממ"ד 12 מ"ר, מעלית 5 מ"ר, מדרגות 25 מ"ר..

(2) כמסומן בתשריט

לא תתאפשר הקלה מקו בניין כל שינוי יהווה סטייה ניכרת מהתכנית..

(3) השטח כולל: ממ"דים, מחסן 14 מ"ר, מדרגות 30 מ"ר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתר הבניה יינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר מילוי התנאים שלהלן:
- הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר, לתא השטח או לחלקים ממנו בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנה, גודלו, מאפייניו האדריכלים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח ופיתוח התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע. התכנית תכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותם למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, גדרות, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה, חומרי גמר, העמדת המבנה וכדומה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.
- ג. בשלב מתן היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח תא השטח יהיה הבטחת ביצוע פתרון הביוב בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח.
- ה. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח תא השטח יהיה הבטחת ביצוע פתרון הניקוז בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור בהתאם לכמות הפסולת המוערכת.
- ז. תנאי למתן היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ט. תנאי למתן היתר בניה בתא השטח יהיה הריסת כל המסומן להריסה בתא השטח.
- י. הריסות מחוץ לתחום המגרש יבוצעו עפ"י הנחיות ובאחריות הערייה.

6.2

חניה

החניה תהיה לפי תקן החנייה התקף לעת אישור התכנית.

6.3

חלוקה ו/ או רישום

חלוקת המגרש תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

6.4

ניקוז

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. יש לתכנן כך שתא השטח יהפוך ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכדומה.
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים. לדוגמא: באזור החניה, בשבילים.

6.5

תשתיות

- א. בהיתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו



תשתיות	6.5
תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות 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 התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים. ג. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית. ד. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזוריות. ה. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית. ו. חשמל: לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה: ----- מרחק מציר הקו-/-מרחק מתיל קיצוני-/-סוג קו חשמל ----- 3.5 מ' -----/----- 3 מ' -----/----- קו מחשמל מתח נמוך 6 מ' -----/----- 5 מ' -----/----- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 20 מ' -----/----- -----/----- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' -----/----- -----/----- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) ----- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.	
הנחיות מיוחדות	6.6
הנחיות בריאות 1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון 4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומה ביניים בעלת קרקעית אטומה.	
היטל השבחה	6.7
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מתאריך אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14