

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 06.09.2010
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2531

שם תוכנית: מרכז מסחרי רס-שם במבואה הדרומית ב"ש

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: באר שבע

סוג תוכנית: תכנית מפורטת בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א (א) (1) (2) (4) (5) (9)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו לאחד 4 מגרשי מסחר למגרש אחד ולאחד מגרשים המיועדים לתיירות ומסחר למגרש אחד תוך החלפת מיקום השטחים עם שטח מסחרי וזאת לצורך הקמת פרויקט מסחרי במבואה הדרומית של באר שבע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מרכז מסחרי רס-שם במבואה הדרומית ב"ש

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

2531/מק/5

מספר התוכנית

31.039 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

16.6.10 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן (1), (2), (4), (5), (9)

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

באר שבע

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

180600

קואורדינטה X

571300

קואורדינטה Y

דרומית לנחל ב"ש ממזרח לשכונת נווה נוי, רח' הע"ל במבואה הדרומית

1.5.2 תיאור מקום

באר שבע

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

באר שבע

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

רחוב הע"ל

רחוב

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38008	מוסדר	חלק מהגוש	68, 55-58	51-47, 38, 37, 54, 67-59,
38009*	מוסדר	חלק מהגוש	-	69, 88
				12

*ת.צ.ר 659/07

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38008, 38009	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
204/03/5	21, 12-15, 1-6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
204/03/5	שינוי	התוכנית משנה רק את המפורט בה, כל יתר הוראות תוכנית 204/03/5 ממשיכות לחול.	4867	30.3.2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	מרש אדריכלים בע"מ	16.6.10		10		מחייב	הוראות התוכנית
			15.6.10	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
			28.4.10	1			1:1000	מנחה
		ד.א.ל הנדסה בע"מ	28.4.10	1		1:500	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1										
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
		08-6655150		08-6655151	רחוב ציפורן 13 עומר		רם - שם נכסים בע"מ			

בעלי עניין בקרקע 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
	08-6655150		08-6655151	רחוב ציפורן 13 עומר		רם - שם נכסים בע"מ				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רישון	מספר זהות	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
	6209126		6272427	שד' שור 21 ב"ש		מרש אדריכלים בע"מ	39616	056376833	אדריכל	אדריכל
	03-6366440		03-6366444	רח' ינאל אלון 55 ת"א 67891		ד.א.ל הנדסה בע"מ			מהנדס	מהנדס
	6497574		6499959	מרכז הנגב 19 ב"ש		מפה מדידות והנדסה בע"מ	406		אוזט ארמונד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינויים במתחם למסחר ותיירות במבואה הדרומית של העיר באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים ללא שינוי שטח של כל יעוד ויעוד לפי סעיף 62.א.א (א) (1).
- ב. הרחבת דרך בתוואי מאושר לצורך מעגל תנועה בדרך לפי סעיף 62.א.א (א) (2).
- ג. שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62.א.א (א) (4).
- ד. שינוי הנחיות בדבר בינוי לצורך ביטול חזית מסחרית ובדבר בינוי של חזית עם הוראות מיוחדות ושינוי בגובה הבניינים. לפי סעיף 62א(א) (5).
- ה. הגדלת תכסית מרבית לפי סעיף 62.א.א (א) (9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 31.039 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		16,072	0	16,072	מ"ר	מסחר
		7,500	0	7,500	מ"ר	מסחר ותיירות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר	101,102,103	שטח עתיקות מוכרז
מסחר ותיירות	201	
דרך מאושרת	1004	
דרך מוצעת	1001-1003	
שצ"פ	21 B, 21 A	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
הכל בהתאם לתכנית 204/03/5	א
הוראות	
חזית עם הוראות מיוחדות – תותר הקמת חזית עם הוראות מיוחדות תהיה חזית אדריכלית בצורת ארקדה מסחרית במקום המסומן בתשריט לכיוון הטיילת/ הנחל ורחוב הע"ל. באזור זה תהיה פתיחה של חזיתות מסחריות. יחד עם זאת תותר לפי הצורך אטימת החזית לצורך שירותים טכניים כמו גרמי מדרגות/ חדרים טכניים ועוד. חזית זו תהיה מוצלת ע"י מעבר מקורה בעומק של 2.5 מ' או לחילופין במידה והחנויות בקו בניין 0 ע"י אלמנט הצללה קל בעומק 2.5 מ' לתוך שצ"פ/רחוב בכפוף לחוק התכנון והבניה.	א
תכנית הבינוי תינתן התייחסות מיוחדת לעיצוב חזיתות המבנים הפונות לפארק נחל באר שבע, באישור מהנדס העיר. כמו כן תכנית הבינוי תכלול התייחסות מיוחדת לפיתוח החניות, יצירת צירים להלכי הרגל, פיתוח המגרש, חומרי הבניה והגמר, גובה הגגות והמבנים באישור מהנדס העיר.	ב

4.2 שם ייעוד: מסחר ותיירות	4.2
שימושים	4.2.1
הכל בהתאם לתכנית 204/03/5	
הוראות	4.2.2
ל"ר	

4.3 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
כל התכליות והשימושים בהתאם לתכנית 204/03/5	

4.4 שם ייעוד: דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
כל התכליות והשימושים בהתאם לתכנית 204/03/5	

4.5 שם ייעוד: דרך מוצעת	4.5
שימושים	4.5.1
כל התכליות והשימושים בהתאם לתכנית 204/03/5	
הוראות	4.5.2
רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה %			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לתחנת הקובעות							מעל לכניסה הקובעות	מתחת לכניסה הקובעות	עיקרי שרות				עיקרי שרות
			3	3	12	60	-	-	300%	300%	180% מתוכם 150% לתניה תת קרקעית	-	5%	115%	7,511	101	מסחר
			4	5	19	60	-	-	390%	390%	200% מתוכם 180% לתניה תת קרקעית	-	5%	155%	2,572	102	
			3	3	12	80	-	-	300%	300%	180% מתוכם 150% לתניה תת קרקעית	-	5%	115%	2,769	103	
															6,521	201	תירות ומסחר

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

1. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית 204/03/5.
2. תכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח - תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה הכנת תכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח, בקני"מ 1:100 שתאושר על ידי מהנדס העיר. התכנית תתוכנן תוך התאמה לאקלים המדברי ותכלול את הרחובות הגובלים במגרש. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים: עקרונות עיצוב החזיתות, חומרי גמר, פרטי בניין טיפוסיים, פרטי הצללה טיפוסיים, עיצוב הגגות ושיטת הטיפול בהם, הכניסות למבנה, עקרונות השילוט וחתכי בניין טיפוסיים, פתרון פריקה וטעינה, דרכים ומדרכות, חניות, דרכי גישה לרכב חירום והצללה ולרכבי שירות, מפלסי קרקע טבעיים, מפלסי קרקע סופיים, גדרות, מעקות, מדרגות ופיתוח שטח, גינות ונטיעות, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות, מעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ציבורית, אלמנטי הצללה ופתרון אשפה וכל נושא אחר לפי דרישת מהנדס העיר.
3. תיאום נושאים סביבתיים - תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום ההיתר עם היחידה לאיכות הסביבה בעירית באר שבע.
4. כל עבודה מעל קווי "מקורות" יש לתאם עם חב' "מקורות".

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.3 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

6.4 חניה

1. החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה של תכנית מתאר באר שבע ו/או תקן חניה ארצי בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
2. החניה העילית, תהיה מגוננת עץ לכול חמש חניות ותוסתר מהרחובות הגובלים.
3. ניתן לתכנן את החניות במגרשים כמתחם אחד (כלומר: חניות של תא שטח אחד יסדרו במגרש אחר) ובתנאי שיוגש נספח תנועה ופיתוח לכל 4 המגרשים ובתנאי שסה"כ החניות בכל המגרשים יעמדו בתקן החניה כמצויין בסעיף 1 להעיל.

6.5 עתיקות

השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות התשל"ח - 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות. המבנים המסומנים בתשריט כמבנה לשימור הם קברים שהטיפול בהם יהיה באחריות רשות העתיקות.

6.6 תשתיות

א. תאום תשתיות תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל העבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל המערכות התשתית

שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

ב. חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין חלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו מתח חשמל נמוך
6 מ'	5 מ'	קו מתח גבוה 22 ק"ו

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' כבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.

ג. ניקוז - ניקוז המתחם יהיה למערכת הניקוז העירונית באישור מהנדס העיר.

ד. ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות ובתאום עם הרשויות המוסכמות.

ה. מים - אספקת מים תהיה מהרשת המקומית לפי תנאים של מהנדס הרשות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי.

7.1 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		רם-שם נכסים בע"מ ח.פ. 514188341	רם-שם		מגיש התוכנית
		רם-שם נכסים בע"מ ח.פ. 514188341	מנהל מקרקעי ישראל		בעלי עניין בקרקע
26/8/10		מרש אדריכלים בע"מ מרש אדריכלים בע"מ שד' שז"ר 21 באר-שבע 84894 טל 08-6270689 פקס 08-6209176	מרש אדריכלים בע"מ	056376833	עורך התכנית