

עיריית באר-שבע  
 אגף ההנדסה-נהדר תכנון עיר  
 1 4 06 2011  
 כרמל

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 5/מק/2580

שם תוכנית: מגרש מס' 50 צומת חטיבת הנגב.

מחוז: הדרום  
 מרחב תכנון מקומי: באר-שבע  
 סוג תוכנית: מפורטת לפי סעיפים 62א(א)(4)(9)(5)(6)

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה

## דברי הסבר לתוכנית

שינוי קווי בנין והגדלת תכסית ללא שינוי באחוזי הבנייה המותרים במגרש 50 המהווה חלק מתכנית מס' 139/102/02/5 – מבואה מזרחית באר-שבע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

יפורסם  
ברשומות

מגרש מס' 50 צומת חטיבת הנגב	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
-----------------------------	------------	------------------------------

2580/מק/5	מספר התוכנית
-----------	--------------

מ"ר	56,943	1.2 שטח התוכנית
-----	--------	-----------------

מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
-----------------------	-----	-------------

1	מספר מהדורה בשלב
---	------------------

10/04/11	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
ועדה מקומית	

62א(א)(4)(9)(5)(6)	לפי סעיף בחוק
--------------------	---------------

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות
---------------------------------------------	------------------

ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
------------------	------------------

לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
----	----------------------------------------

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר-שבע

קואורדינטה X 183.540  
קואורדינטה Y 573.510

1.5.2 תיאור מקום מבואה מזרחית, באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר-שבע בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה באר-שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית  
באר-שבע מבואה מזרחית ל"ר ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
כתף ב"ש 5	מוסדר	חלק מהגוש	6	ל"ר
38065	לא מוסדר			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
139 /102 /02 /5	50

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15/02/2007	5629	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 139/102/02/5 ממשיכות לחול.	שינוי וכפיפות	139/102/02/5

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדרי' אהוד רזיאל	10.04.2011	ל"ר	14	ל"ר	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדרי' אהוד רזיאל	10.04.2011	1	ל"ר	1:1250		מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים 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**

**1.8.1 מניש התוכנית**

גוש/ חלקה(ת)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	kobi@caa-i.co.il	08-6270211	050-5261222	08-6270642	רח' יוסף הבורסקאי מס' 1/119, ר"ש	511139669	כ.א.א. בע"מ				

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
kobi@caa-i.co.il	08-6270211	050-5261222	08-6270642	רח' יוסף הבורסקאי מס' 1/119, ר"ש	511139669	כ.א.א. בע"מ				חוכר

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
udi@razielarch.com	03-5101149	054-5550898	03-5101148	נחלת בנימין 17 ר"ש	לי"ר	רשות מקומית דזיאל אדריכלים ומתכנני ערים	80776	22280549	אהוד רוזיאל	אדריכל	עורך ראשי
mahod@mahod.co.il	08-6288070		08-6288060	באר-שבע בית בלטיק, יהודה התחתון 4	לי"ר	"מהרד"י תדסה בע"מ	459		שמואל שגל	מודד	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
לי"ר	

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**

שינוי קווי בנין והגדלת תכסית במגרש 50.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינויים בקווי הבנין לפי סעיף 62א(א)(4) כמפורט להלן:  
- לכיוון מסילת הברזל מ-120 מ' מציר המסילה ל-60 מ'.  
- לכיוון דרך מסי' 40 : מ-150 מ' ל-75 מ' עבור הבינוי המוצע.  
- לכיוון דרך מסי' 40 : מ-100 מ' ל-50 מ' עבור חנייה.
- שינוי תכסית קרקע מרבית מ-19% ל-44% לפי סעיף 62א(א)(9).
- שינוי הוראות בדבר בינוי למתן אפשרות לניצול של כל זכויות הבנייה לקומה אחת לפי סעיף 62א(א)(5).
- שינוי חלוקת שטחי הבנייה בין השימושים השונים לפי סעיף 62א(א)(6).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית –	דונם 56.943
--------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	19,360	לי"ר	0	19,360	מ"ר	מסחר ספורט ונופש

**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' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		לי"ר	
		50	מסחר ספורט ונופש

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 מוצע		יעוד	מצב מאושר	
מ"ר	אחוזים		מ"ר	יעוד
100%	56,943	100%	56,943	אזור משולב מסחר נופש וספורט
100%	56,943	100%	56,943	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר ספורט ונופש
4.1.1	שימושים
א.	עפ"י תכנית מתאר מס' 139/102/02/5.
4.1.2	הוראות
א.	עפ"י תכנית מתאר מס' 139/102/02/5
ב.	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ קו בניין לכוון דרך מס' 40 יהיה 75 מ' עבור הבינוי המוצע ו50 מ' עבור חניה. המרחק ימדד מציר הדרך הארצית, וישמר הפרש טופוגרפי של לפחות 7 מ' בין הדרך הראשית לשטח החנייה.</li> <li>▪ לא תותר נגישות ישירה מן הדרך הראשית מס' 40 אל שטח התכנית.</li> <li>▪ קו בניין מציר מסילת הברזל יהיה 60 מ'.</li> </ul> </div> <div style="width: 35%; text-align: center;"> <p>קוי בנין</p> </div> </div>
ג.	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;"> <p>ניתן לנצל את כל זכויות הבנייה בקומה אחת בתכנית כמפורט בטבלה.</p> </div> <div style="width: 35%; text-align: center;"> <p>תכסית</p> </div> </div>
ד.	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• חלוקת שטחי הבנייה לשימושים אשר פורטו בתכנית התקפה מס' 139/102/02/5 תבוטל. סה"כ שטחי בנייה לכל השימושים למטרות עיקריות יהיו 34% משטח המגרש.</li> </ul> </div> <div style="width: 35%; text-align: center;"> <p>שינוי חלוקת שטחי הבנייה</p> </div> </div>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מנפה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לידום נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/מזערי מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	עזרי-שמאלי	עזרי-ימני	קדמי	מותח לכוניסה הקובעת	מעל לכוניסה הקובעת						מותח לכוניסה הקובעת	עיקרי	שרות				מעל מפלס לכוניסה הקובעת
במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	ל"ר	3+3	ל"ר	44%	ל"ר	ל"ר	44%	-	-	10%	34% למסחר, אטרקציות תיירותיות ומסעדות	56,943	50	מסחר ספרים ונופש

10/04/11

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 14

**6. הוראות נוספות****6.1 עיצוב אדריכלי**

הנחיות לנושא עיצוב אדריכלי יהיו על פי תכנית מס' 5/02/102/139 סעיף 9

**6.2 פיתוח סביבתי**

הנחיות לנושא פיתוח סביבתי יהיו על פי תכנית מס' 5/02/102/139 סעיף 10

**6.3 היטל השבחה**

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.4 פיקוד העורף**

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

**6.5 פיתוח תשתית**

1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
2. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
3. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
4. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
5. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

**6.6 מים וביוב**

מים - תנאי למתן היתר בניה למבנים בתחום התכנית יהיה הגשת נספח למים וביוב לאישור אגף מים וביוב בוועדה מקומית לתכנון ובניה באר שבע.  
ביוב – לא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי.

**6.7 תנועה וחניה**

החניה תהיה על פי תקן החניה הארצי או תקן החניה בתכנית מתאר ב"ש, התקף בעת מתן היתרי הבניה.

**6.8 תנאים למתן היתר בנייה**

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכנית מס' 5/02/102/139

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: תאגיד/שם רשות מקומית: כ.א.א. בע"מ	חתימה:	תאריך: 4/8/2011
עורך התוכנית	שם: אהוד רוזאל תאגיד: רוזאל אדריכלים ומתכנני ערע"ל	חתימה:	תאריך: 4/8/2011
יום כמותל	שם: תאגיד: כ.א.א. בע"מ	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד: 511139669
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל תאגיד:	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: חוכר: כ.א.א. בע"מ	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד: 511139669
בעל עניין בקרקע	שם: תאגיד:	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד: