

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 1/196/03/5

מגרש מסחרי מס' 801
מבואה דרומית באר שבע

דרום

מחוז

באר שבע

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

לשכת התכנון המחוזית
משרד הנכ"ס-מרי" דרום

03.03.2013

נתקבל

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:16/1/13
לאשר את התכנית☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר

י"ד הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית 1/196/03/5

התכנית מטפלת במגרש מס' 801 ברח' הע"ל 12 באר שבע. המגרש ממוקם במתחם המרכזי של המבואה הדרומית באר שבע המהווה את מוקד הפיתוח התיירותי- אכסני של האיזור לפי תב"ע מס' 196/03/5. התוכנית המוצעת מאפשרת שינוי יעוד קרקע מאזור משולב מסחר ותיירות למסחר ומתירה שימושים כגון : מסעדות ובתי קפה, אולם אירועים, בידור, חנויות, וגלריות לאמנות אשר אינם מנוגדים לאופיו הכולל של האיזור.

כמו כן לצורך הסדרת זכויות בניה בהתאם לבניה הקיימת במגרש מגיש התכנית מבקש :

א. להגדיל זכויות בניה למטרה עיקרית מעל המפלס הכניסה הקובעת.

ב. להקטין זכויות בניה למטרת שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת.

ג. לשנות קוו בניין האחורי.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש מסחרי מס' 801 מבואה דרומית באר שבע
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	1/196/03/5 2.510 ד'
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה	2
		תאריך עדכון	17.01.2013
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר שבע
		קואורדינאטות X	180680
		קואורדינאטות Y	571150
1.5.2	תאור מקום	שטח התכנית נמצא במבואה הדרומית באר שבע, רח' הע"ל 12	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	באר שבע
		שכונה	
		רחוב	הע"ל
		מספר בית	12

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38009	מוסדר	חלק מהגוש	27	39

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38009	38009

1.5.7 מגרשים מתוכננים קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
196/03/5	801

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
196/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 196/03/5 ממשיכות לחול.	4647	22.05.1998
תשריט מס' 196/03/5 (2) (תצ"ר מס' 660/2007)	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית.		25.10.2007

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		13		17.01.2013	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1: 500		1	17.01.2013	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
נספח בינוי, פיתוח והסדרי תניה	מנחה	1: 250		1	17.01.2013	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי - ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
	אלון ק. ייזום פרוייקטים	5-183372-5			רמב"ם 4, בית הילל, בי"ש	08-6237753		08-6272458		גוש-38009

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, בי"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכר		אלון ק. ייזום פרוייקטים	5-183372-5			רמב"ם 4, בית הילל, בי"ש	08-6237753		08-6272458	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שדי רגר 28, בנין רסקו 38, בי"ש	08-6235163	054-4474557	08-6235163	N_liparch@ 012.net.il
מודד	מודד מוסמך	ספיר מרדכי	008236051	470	ספיר מדידות		רח' גרינבאום 3, בי"ש	08-6422980	050-5777817	08-6422980	sapir@bezeqint.n et

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	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**

שינוי ביעוד קרקע מאזור משולב מסחר ותיירות למסחר ושינויים בזכויות בניה בתא שטח (מגרש) מס' 801, ברח' הע"ל 12, המבואה הדרומית באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מ- 40% ל- 63%.
2. הגדלת תכסית מרבית מ- 45% ל- 52%.
3. שינוי יעוד קרקע מאזור משולב מסחר ותיירות למסחר.
4. הקטנת זכויות בניה למטרת שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת.
5. שינוי בקווי בנין.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		2.510				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר	מ"ר	636.4	+366	1002.4		

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לא רלוונטי	801	מסחר
			לא רלוונטי	100	דרך מאושרת

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				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
63.40	1592	מסחר	⇐	63.40	1592 (**)	אזור משולב מסחר ותיירות (*)
36.60	918	דרך מאושרת		36.60	918	דרך מוצעת
100.00	2510	סה"כ		100.00	2511	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת

(**) שטח לפי תשריט מס' 196/03/5 (2) - (תצ"ר מס' 660/2007)

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר	
4.1.1	שימושים	
		מסעדות ובתי קפה, אולס אירועים, בידור, חנויות, גלריות לאמנות
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	• תותר הקמת מבנה בגובה עד שתי קומות שלא יעלה על 13 מ'. • תותר להקים אלמנט דקורטיבי בגובה נקודתי עד 21 מ' (ראה נספח בינוי, פיתוח והסדרי חניה). • תותר הקמת מבנה שרות ניפרד בחזית האחורית של המגרש. קו בנין אחורי עבורו - 2.10 מ'. • תותר הקמת גדר בגובה עד 3.5 מ' הכולל שער כניסה לכלי רכב בחזית צפון מזרחית של המגרש.
ב.	עיצוב אדריכלי	• חומרי גמר לקירות חוץ יהיו מחומרים עמידים בלבד, כגון מתכת, משטחי זכוכית, אבן טבעית, יותר שילוב בטיח באישור מהנדס העיר. • גגות יהיו עם חיפוי משטחי מתכת בשילוב קטעי גג שטוח.

4.2	דרכים	
4.2.1	שימושים	
		תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות.
4.2.2	הוראות	
		תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלאות זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (%)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל למפלס כניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מסחר	801	1591	63	7 ⁽¹⁾	-	50 ⁽²⁾	120	ל"ר	52	לא רלוונטי	לא רלוונטי	21 ⁽³⁾	2	1	כמסומן בתשריט		

⁽¹⁾ שטח שרות מעל למפלס הכניסה הקובעת כולל: מקלט, חדר אשפה, מחסנים לוגיסטיים, שטחים למיקום מתקנים הנדסיים, מערכות טכניות, מבנה שרות.

⁽²⁾ שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת כולל: חניה תת קרקעית.

⁽³⁾ גובה של 21 מ' הינו גובה נקודתי, גובה של שאר חלקי המבנה לא יעלה על 13.00 מ'.

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש (דונם)	שטח על-פי אנליטית (דונם)	% בניה				תכנית שטח מירבית ב-%		
				שטח עיקרי		שטח שרות			חניה תת-קרקעית מקורה	סה"כ עיקרי
				על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי			
מסחר	801	1.72	1.591	40	-	20	-	110	45	

* כל הנתונים לפי תכנית מס' 196/03/5.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 יש להבטיח כי 15%-20% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- 6.1.3 יש להפוך את המגרש ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה של המגרש.
- 6.1.4 יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- 6.1.5 ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- 6.1.6 ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.
- 6.1.7 א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 - ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע או עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הנחיות כלליות לתשתית

- 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 חשבונו, 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 בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		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 שמירה על עצים בוגרים

- 6.5.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- 6.5.2 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- 6.5.3 מרחק מעץ לשימור לבניה קשיחה יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.6 פיקוד העורף

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

6.7 חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.8 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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 17.2.13	חתימה: אלון ק. יום פרויקטים בע"מ ח.פ. 5-183372-5	שם:	מגיש התוכנית
מספר זהות: 5-183372-5	תאגיד/שם רשות מקומית: אלון ק. ייזום פרויקטים בע"מ		

תאריך: 20.01.13	חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. רשמי 104717	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התוכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך: 17.2.13	חתימה: אלון ק. יום פרויקטים בע"מ ח.פ. 5-183372-5	שם:	חוכר	
מספר זהות: 5-183372-5	תאגיד: אלון ק. ייזום פרויקטים בע"מ			