

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

6058683

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0174755

מגורים ומסחר במגרש מס' 807 ברח' מרבד הקסמים 1, שכ' ה' ב"ש

דרום

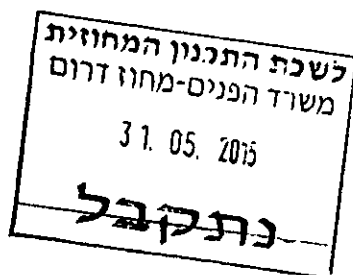
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

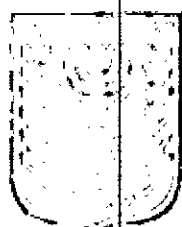
סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

המגרש נמצא ברחוב מרבד הקסמים בשכונה ה'. במגרש קיים מבנה מסחרי קטן וישן. בעל המגרש מבקש להשבית את הנכס ולהקים עליו מבנה מגורים המשתלב בסביבה ובו מסחר בקומת הקרקע בהיקף המסחר הקיים ומעל 3 קומות ובהן 5 יחיד. החנייה תהייה בקומת הקרקע.



תוכן זמין
מס' 14



תוכן זמין
מס' 14



תוכן זמין
מס' 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוריים.

1.

זיהוי וסיווג התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

מגורים ומסחר במגרש מס' 807 ברח' מרבד הקסמים 1, שכ' ה' ב"ש

מספר התכנית

605-0174755

1.2

שטח התכנית

6.6196 דונם

1.3

מהדורות

שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

1.4

סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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 179400
- קואורדינאטה Y 573300

- 1.5.2 תיאור מקום רח' מרבד הקסמים שכונה ה' באר שבע

- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה
- באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	מרבד הקסמים	1	

שכונה ה'

- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38098	מוסדר	חלק	15, 68	67

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

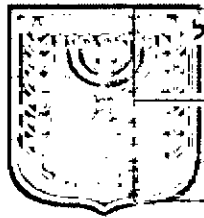
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4 /05 /1	שינוי	למעט המפורט בתכנית זו	0		10/01/1968
4 /05 /3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /05 /3 ממשיכות לחול.	0		27/01/1977

1.7 מסמכי התכנית									
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריקה לאוב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אריקה לאוב			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	10/03/2015	אריקה לאוב	וועדה מחוזית	10/03/2015		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	10/03/2015	לודמילה פרדמן	וועדה מחוזית	10/03/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		16/02/2014	אריקה לאוב		16/02/2014	חתום להפקדה גליון: 1	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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



דוא"ל

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס
	פרטי	רפאל צרפתי			באר שבע	אסא (1)	9	08-6442286	08-6222286

הערה למגיש התכנית:

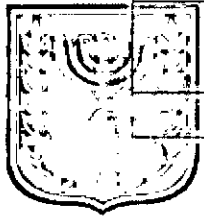
(1).

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רפאל צרפתי			באר שבע	אסא (1)	9	08-6442286	08-6442286	

(1).

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר	רפאל צרפתי			באר שבע	אסא (2)	9	08-6442286	08-6442286	

(1) כתובת: רח' התקוה 4 באר שבע.

(2).

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	erica.loeb@ gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י.ברודסקי - מדידות ורישום מקרקעין	באר שבע	(2)	149	08-6999920	077-3202586	b_evgeni2009@012.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	לודמילה פרדמן	43556	נגב תים (1977) בע"מ	באר שבע	ביאליק (3)	149	08-6276578	08-6280351	negev_t@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה תדפסה 14

(1) כתובת: ת.ד. 1291 באר שבע 84112.

(2) כתובת: ביאליק 149 באר שבע 84308.

(3) כתובת: רח' ביאליק 149 באר שבע 84308.



תכנון זמין
מונה תדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

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

הקמת מבנה מגורים ומסחר במקום מבנה מסחרי ברח' מרבד הקסמים 1, שכל'ה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי למגורים ומסחר.
- ב. קביעת מבנה קיים להריסה.
- ג. קביעת שימושים מותרים.
- ד. קביעת מספר יחידות דיור - 5 יח"ד.
- ה. קביעת זכויות בנייה למטרה עיקרית בהיקף של 550 מ"ר למגורים ו- 90 מ"ר למסחר.
- ו. קביעת זכויות בנייה למטרת שרות: 300 מ"ר למגורים כולל חנייה מקורה ו- 10 מ"ר למסחר.
- ז. קביעת תכסית קרקע מירבית - 80%.
- ח. קביעת קווי בניין.
- ט. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- י. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		6.62
סוג נתון כמותי	ערך	מצב שינוי (+/-)
מגורים (יח"ד)	יח"ד	+5
מגורים (מ"ר)	מ"ר	+550
מסחר (מ"ר)	מ"ר	-25
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט
	מתארי	5
		550
מצב מאושר 115 מ"ר לפי הקיים בהיתר		90

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101,100
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מגורים ומסחר	1
להריסה	דרך מאושרת	101,100
להריסה	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,312.74	81.05
מגורים ומסחר	306.84	18.95
סה"כ	1,619.58	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,312.74	81.05
מגורים ומסחר	306.84	18.95
סה"כ	1,619.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים תא שטח מס' 1 א. תותר הקמת 5 יח"ד בשטח מכסימאלי של 120 מ"ר ליח"ד עם מרפסות מקורות עד 12 מ"ר לדירה ב- 3 קומות מעל קומת הקרקע. ב. תותר קומת עמודים שתשמש לחניה מקורה וכניסת הולכי רגל. מסחר תא שטח מס' 1 א. בשטח המסחרי יותרו השימושים לחנויות בוטיק, שרותים אישיים, בתי אוכל, חנות ספרים וצרכי משרד שלא יהוו מטרד למגורים ובכפוף לאישור משרד הבריאות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות בינוי ואדריכלות למגורים א. תותר הקמת מרפסת מקורה עד 12 מ"ר לכל יח"ד . ב. הבניין ידורג לכיוון החזית הצפון מזרחית - לרח' מרבד הקסמים בנסיגה . ג. כל המערכות הטכניות בבניין יוסתרו. ד. הבניין יחופה בחומרים עמידים. הוראות בינוי למסחר א. תתאפשר גישה ישירה מרח' מרבד הקסמים לשטח המסחרי בגובה 0.00 . ב. החנות בק' קרקע תהייה בקו בניין צדדי 0. ג. לחזית צדדית לא יותרו פתחים בקו בניין 0. ד. החנייה לשטחי המסחר תהייה בחנייה הציבורית כפי שהינה כיום. ה. תופרד הכניסה למגורים מהכניסה למסחר. הנחיות בריאות א. תהייה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהייה כניסה נפרדת נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. ב. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון ; למעט חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שרותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תא שטח מס' 100-101

4.2	דרך מאושרת
א. דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל.	
ב. להעברת תשתיות ונטיעת עצים.	
4.2.2	הוראות
א	דרכים
א. תחום ורוחב הדרך יהיו כמסומן בתשריט.	
ב. לא תותר בניה מכל סוג שהוא.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה			
					עיקרי	שרות									
מגורים ומסחר	מגורים	1	306.8	550 (1)	300 (2)	850	310	80	5	16	4	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ומסחר	מסחר	1	306.8	90	10 (4)	100	310	80	0	16	4	(3)	(3)	(3)	(3)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1)

תותר מרפסת מקורה בשטח של עד 12 מ"ר ליחיד..

(2) בשטחי שרות למגורים יכללו: מעברים, מדרגות, ממ"דיים וקומת חנייה מקורה..

(3) כמסומן בתשריט.

(4) בשטחי השרות למסחר יכלל הממ"מ/מחסן בלבד.

6. הוראות נוספות																
6.1	תנאים למתן היתרי בניה א. היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. ב. תנאי למתן היתר בנייה יהייה הריסת מבנה קיים בשטח. ג. בשלב ההיתר יתואם פינוי האשפה עם הרשויות ותכנית הפיתוח. ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת. ה. בקשות להיתר בנייה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איוורור וכדו'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיו"ב, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה העת. ו. היתר בנייה למסחר יועבר לחוות דעת משרד הבריאות.															
6.2	תשתיות כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות למעט חשמל.															
6.3	חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לכין החלק הבולט ביותר של המבנה. <table><tr><td>סוג קו החשמל</td><td>מרחק מהתיל הקיצוני</td><td>מרחק מציר הקו</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח נמוך</td><td>3 מ'</td><td>3.5 מ'</td></tr><tr><td>חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td><td>5 מ'</td><td>6 מ'</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td><td></td><td>20 מ'</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td><td></td><td>35 מ'</td></tr></table> אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.	סוג קו החשמל	מרחק מהתיל הקיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	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'
סוג קו החשמל	מרחק מהתיל הקיצוני	מרחק מציר הקו														
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
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'														
6.4	הוראות פיתוח הבקשה להיתר תוגש בליווי תכנית פיתוח מפורטת הכוללת: ריצוף, קירות תמך, חניה, ניקוז, גינון ותאורת רחוב, גבהים וניקוז.															
6.5	חניה חנייה למגורים תהייה בתחום המגרש בקומת העמודים עפ"י תקן חנייה התקף בעת מתן היתר בנייה ביחס של 1 חנייה ל- 1 יח"ד ששטחה אינו עולה על 120 מ"ר עיקרי. החנייה למסחרי תהייה בחנייה הציבורית הקיימת ללא שינוי.															
6.6	הפקעות לצרכי ציבור מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965,															

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לדרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	רפאל צרפתי שם ומספר תאגיד:		16/3/15 חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	רפאל צרפתי שם ומספר תאגיד:		16/3/15 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	רפאל צרפתי שם ומספר תאגיד:	חוכר	16/3/15 חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אריקה לאוב שם ומספר תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ 512405994	עורך ראשי	16/3/15 חתימה: אריקה לאוב או"מ בג"ד - טבע